

38

Ενημερωτικά
Σημειώματα

Ιούλιος 2026



Έτος Ίδρυσης 2006

ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων
ΓΣΕΒΕΕ

imegsevee.gr

Στεγαστικό ζήτημα και πολιτικές επίλυσής του

Απόστολος Μπόκας



Έτος Ίδρυσης 2006

ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων
ΓΣΕΒΕΕ

Στεγαστικό ζήτημα και πολιτικές επίλυσής του

Απόστολος Μπόκας

IME ΓΣΕΒΕΕ

Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων

Γενικής Συνομοσπονδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας

Αριστοτέλους 46, 104 33 Αθήνα

Τηλ: 210 8846852, Φαξ: 210 884653

Email: info@imegsevee.gr

www.imegsevee.gr

Τίτλος: «Στεγαστικό ζήτημα και πολιτικές επίλυσής του»

Τύπος δημοσίευσης: Ενημερωτικά Σημειώματα ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Χρονολογία δημοσίευσης: Ιούλιος 2026 Νο: 38

Συγγραφέας: Απόστολος Μπόκας

Σελιδοποίηση: Ιωάννα Καλουμένου

Βιβλιογραφική αναφορά:

Μπόκας, Α. (2026). «Στεγαστικό ζήτημα και πολιτικές επίλυσής του», *Ενημερωτικά Σημειώματα ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ*, Νο 38. Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ.

Οι γνώμες και τα επιχειρήματα που διατυπώνονται στο παρόν Ενημερωτικό Σημείωμα δεσμεύουν τους/τις συντάκτες/τριες του και δεν εκφράζουν κατ' ανάγκη τις επίσημες θέσεις του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ και της ΓΣΕΒΕΕ

Στεγαστικό ζήτημα και πολιτικές επίλυσής του

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εισαγωγή	8
Κύριες αιτίες προβλήματος	10
1. Προσφορά και ζήτηση	10
2. Συγκέντρωση οικονομικής – κοινωνικής δραστηριότητας	14
3. Ενεργειακό κόστος στέγασης	16
4. Κόστος ενοικίου – κόστος ιδιοκατοίκησης	17
5. Φορολογική επιβάρυνση ιδιοκτητών	19
6. Οικιστικός κορεσμός	21
7. Κληρονομικό δίκαιο	21
8. Πιστωτική πολιτική	22
9. Golden Visa	23
10. Υποβαθμισμένες περιοχές	24
Προτάσεις πολιτικής	25
Α. Βραχυπρόθεσμες παρεμβάσεις	25
1. Ενίσχυση διαθέσιμου εισοδήματος νοικοκυριών	25
2. Αποσύνδεση της ακίνητης περιουσίας από την άδεια διαμονής	29
3. Επιτάχυνση δικαιοσύνης – αδειοδοτικών διαδικασιών	29
Β. Μακροπρόθεσμες Παρεμβάσεις	30
1. Αποκέντρωση οικονομικής δραστηριότητας	31
2. Πολιτική Κατεδαφίσεων	34
3. Κίνητρα μετεγκατάστασης	35
Συμπεράσματα	35
Βιβλιογραφία	38

Εισαγωγή

Το δικαίωμα στη στέγαση κατοχυρώνεται ρητά στο άρθρο 21 παράγραφος 4 του Ελληνικού Συντάγματος, το οποίο ορίζει ότι «η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που την στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους». Πρόκειται για θεμελιώδες κοινωνικό δικαίωμα, άμεσα συνδεδεμένο με την προστασία της ανθρώπινης αξιοπρέπειας και την ανάπτυξη της προσωπικότητας. Το κράτος οφείλει να ενεργεί μέσω κατάλληλων πολιτικών και μέτρων ώστε ως θεμελιώδες δικαίωμα να διασφαλίζεται για το σύνολο του πληθυσμού.

Είναι κοινά αποδεκτό, ότι η μεγάλη πτώση του ΑΕΠ (από 238,7 δις € το 2008 υποχώρησε στα 180,6 δις € το 2018. ΕΛΣΤΑΤ ΑΕΠ 2025) την περίοδο της δημοσιονομικής κρίσης επιδείνωσε την οικονομική θέση της συντριπτικής πλειοψηφίας του πληθυσμού, περιορίζοντας αναλογικά και τη δυνατότητα κάλυψης των αναγκών στέγασης.

Το στεγαστικό ζήτημα στην Ελλάδα, επομένως, δεν μπορεί να θεωρείται «νέα κρίση» αλλά παράγωγη, καθώς ήδη εξελίσσεται για μια δεκαεπενταετία, από την περίοδο δηλαδή της αυστηρής δημοσιονομικής λιτότητας το 2010, και διογκώνεται εφεξής. Οι αιτίες της εντοπίζονται τόσο στην καταστροφή του κεφαλαίου της χώρας (δημοσίου και ιδιωτικού) όσο και στην υιοθέτηση πρακτικών οικονομικής ανάπτυξης που βασίζονται και επεκτείνουν ταυτόχρονα τον οικονομικό συγκεντρωτισμό (Δημουλάς & Κουζής, 2018).

Το ιδιαίτερα υψηλό κόστος στέγασης προκαλεί σειρά προβλημάτων στον πληθυσμό και κατ' επέκταση στην οικονομία. Η υιοθέτηση πολιτικών επίλυσης ή έστω περιορισμού της έντασης του φαινομένου, προϋποθέτει την ανάλυση και συνεκτίμηση πολλών και διαφορετικών παραγόντων άμεσης ή έμμεσης επίδρασης στη διαμόρφωση του συνολικού κόστους στέγασης (Μαλούτας, 2018).

Η τυπολογία ETHOS¹ αν και έχει αναπτυχθεί από το Ευρωπαϊκό Παρατηρητήριο για τους αστέγους, μπορεί να συνδράμει στην καλύτερη κατανόηση του φαινομένου κυρίως σε ό,τι αφορά την επισφαλή στέγαση (απειλή έξωσης, υπερβολική επιβάρυνση κόστους) ή/και την ανεπαρκή στέγαση (κατοικία χωρίς βασικές υποδομές), ιδίως μετά την ανάδυση ενός νέου προβλήματος, της ενεργειακής φτώχειας.

Σύμφωνα με την Affordable Housing Database του ΟΟΣΑ (2024), στην Ελλάδα το 10% του πληθυσμού διαβιεί σε νοικοκυριά με σοβαρή ανεπάρκεια στέγης (severe housing deprivation), ενώ το 27% των νοικοκυριών ξοδεύει περισσότερο από το 40% του καθαρού εισοδήματός του για έξοδα στέγασης (housing cost overburden rate), όταν ο μέσος όρος της Ε.Ε. είναι περίπου 18%. Επιπλέον, το 3,5% δηλώνει αδυναμία κάλυψης ακόμη και των ελάχιστων ενεργειακών αναγκών, με συνέπεια την εκτεταμένη ενεργειακή φτώχεια. Ταυτόχρονα, ο δείκτης OECD

¹ Το ETHOS είναι η Ευρωπαϊκή Τυπολογία Αποκλεισμού από τη Στέγαση και της Έλλειψης Στέγης. Αναπτύχθηκε από τη FEANTSA ως ένα διακρατικό πλαίσιο ορισμών για σκοπούς πολιτικής και πρακτικής. Για περισσότερες πληροφορίες βλ. τον παρακάτω υπερσύνδεσμο: <https://www.feantsa.org/files/Home/ETHOS/PDFS/ETHOS.pdf>

House Price Index καταγράφει αύξηση 35,4% στις τιμές κατοικιών στην Ελλάδα μεταξύ 2018-2023. Την ίδια περίοδο, το διαθέσιμο εισόδημα αυξήθηκε μόλις κατά 8% σύμφωνα με τα στοιχεία του ίδιου οργανισμού, καταδεικνύοντας πόσο ραγδαία έχει επιδεινωθεί η σχέση κόστους στέγασης/εισοδήματος.

Μία από τις κρίσιμες πολιτικές αποφάσεις της περιόδου της δημοσιονομικής κρίσης με συνεχιζόμενη αρνητική επίδραση στην πρόσβαση και απόκτηση πρώτης κατοικίας, ήταν η κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) με το Νόμο 4046/2012 (ΦΕΚ Α 28/14-02-2012). Η πρωτοβουλία θεμελιώθηκε επίσημα στις ανάγκες δημοσιονομικής εξυγίανσης, ενώ δεν έλειψαν και οι αναφορές σε φαινόμενα διαφθοράς και διασπάθισης των πόρων του Οργανισμού. Στην πραγματικότητα όμως οι πόροι του ΟΕΚ δεν ήταν δημόσιοι πόροι, καθώς προέρχονταν αποκλειστικά από τις εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών, χωρίς επιχορήγηση από τον κρατικό προϋπολογισμό. Η κατάργηση επομένως του ΟΕΚ υπηρέτούσε την μετατροπή ιδιωτικών πόρων (εισφορές εργαζομένων - εργοδοτών) σε δημόσιους πόρους. Αντίστοιχα, οι οφειλόμενες από Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης εισπραχθείσες ιδιωτικές εισφορές, σε οφειλές προς το Δημόσιο και συγκεκριμένα προς τον τότε ΟΑΕΔ. Η μη επαρκώς αιτιολογημένη «υπεξαίρεση» του δημοσίου σε βάρος ιδιωτικής συλλογικής περιουσίας, είχε ως αποτέλεσμα την απότομη παύση μιας από τις πλέον ουσιαστικές παρεμβάσεις της πολιτείας στην κατεύθυνση διασφάλισης του δικαιώματος της κατοικίας από το 1954 (έτος ίδρυσης). Συγκεκριμένα, ο ΟΕΚ συνέβαλε στα χρόνια λειτουργίας του, ώστε 363.000 οικογένειες να αποκτήσουν κατοικία ή να την βελτιώσουν (ενδεικτικά ερώτηση ΚΚΕ στη Βουλή, Μέσα Κοινοβουλευτικού Ελέγχου 2025)

Η περιουσία του ΟΕΚ, επομένως, χρησιμοποιήθηκε ως ένα βαθμό για την κάλυψη δημοσιονομικών ελλειμμάτων και για την εξυγίανση του χρηματοπιστωτικού συστήματος, παραβιάζοντας τους σκοπούς για τους οποίους η περιουσία σχηματίστηκε. Μόλις το 2025, μέρος της συγκεκριμένης περιουσίας εξαγγέλθηκε ότι θα αξιοποιηθεί για την ανάπτυξη υποδομών κοινωνικής κατοικίας. Η υπερδεκαετής όμως απουσία των υπηρεσιών του Οργανισμού, σε συνδυασμό και με άλλες πολιτικές, συμπίπτει με την πρωτοφανή για τα ελληνικά δεδομένα ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης κατοικιών. Η έλλειψη ισορροπίας, η εκρηκτική άνοδος τιμών των ακινήτων, είτε προορίζονται για μίσθωση είτε για αγορά, η ραγδαία αύξηση του παρελκόμενου κόστους στέγασης (λογαριασμοί, συντήρηση κτλ) παράλληλα με την μεγάλη συρρίκνωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών, διαμορφώνουν νέα δεδομένα στην ελληνική οικονομία. Οι παράγοντες όξυνσης του κόστους στέγασης, ιδιαίτερα έντονοι στα μεγάλα αστικά κέντρα, εάν δεν αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά, συνιστούν ευθείες απειλές για την κοινωνική ευημερία ενός όλο και μεγαλύτερου ποσοστού του πληθυσμού.

Η αδυναμία ή η δυσκολία κάλυψης του στεγαστικού κόστους αναμφίβολα σχετίζεται και με την ηλικία, με τις νεότερες γενιές να δυσκολεύονται περισσότερο να αποκτήσουν κατοικία, συγκριτικά με τις παλαιότερες. Η χρονική έκταση όμως των διαδοχικών κρίσεων, οι εναλλασσόμενοι ανασχετικοί λόγοι απόκτησης μόνιμης κατοικίας και η απώλεια ακίνητης περιουσίας από μέρος του πληθυσμού, επεκτείνουν τις δυσκολίες κτήσης οικίας σε όλους όσους έχουν διανύσει το μεγαλύτερο μέρος της επαγγελματικής τους ζωής σε συνθήκες κρίσης, δηλαδή σε καταστάσεις μείωσης μισθών, μεγάλων διαστημάτων ανεργίας και

μείωσης καθαρής κερδοφορίας για τις μικρές τουλάχιστον επιχειρήσεις. Το πρόβλημα συνεπώς αποδεικνύεται ευρύτερο, εξηγώντας σε μεγάλο βαθμό και την ραγδαία μείωση της ιδιοκατοίκησης τα τελευταία χρόνια.

Συγκεκριμένα, το 2010 το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης στη χώρα μας ήταν κατά οκτώ ποσοστιαίες μονάδες υψηλότερο σε σχέση με το 2024, όταν και διαμορφώθηκε στο 69,7% (διαΝΕΟσις – IOBE, 2026). Το 2021, το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης προσδιορίστηκε στο 70,3% (ΕΛΣΤΑΤ 2023 – Απογραφή 2021), ενώ αν η σύγκριση γίνει με το 2005, όταν το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είχε ξεπεράσει το 80% (ΕΛΣΤΑΤ 2005), τα συμπεράσματα δεν μπορούν παρά να είναι απογοητευτικά για τις απώλειες περιουσίας των νοικοκυριών.

Η πρόσφατη Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. (Μάρτιος 2025) αποτελεί χρήσιμο οδηγό για την κατανόηση της έντασης του προβλήματος στην Ελλάδα συγκριτικά με τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ, ενώ καταθέτει και συγκεκριμένες προτάσεις για την διαμόρφωση της βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας στρατηγικής αντιμετώπισης, περιλαμβάνοντας μέτρα για τη μείωση του κόστους βασικών αγαθών και την υιοθέτηση πολιτικών υποστήριξης των πιο ευάλωτων οικονομικά κατηγοριών πληθυσμού.

Κρίσιμη όμως για την αποτελεσματική επίλυση της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα είναι η παραδοχή ότι δεν περιορίζεται απλώς στη σχέση κόστους στέγασης και διαθέσιμου εισοδήματος, αλλά εμπεριέχει ευρύτερες διαστάσεις, συνδεδεμένες με την κοινωνική και οικονομική οργάνωση της χώρας.

Κύριες αιτίες προβλήματος

1. Προσφορά και ζήτηση

Το στεγαστικό ζήτημα διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα με τη γεωγραφική περιοχή, καθώς υπάρχει άνιση κατανομή πληθυσμού και ακινήτων (Μπαζώτη, 2024). Η διαχρονική πραγματικότητα συγκέντρωσης του πληθυσμού σε όλο και μικρότερες γεωγραφικές ενότητες και ιδίως στην Αττική, όπου συντελείται το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας, είναι η κύρια αιτία αύξησης του κόστους στέγασης (Μαλούτας, 2018). Αντίθετα, στις μικρές πόλεις της περιφέρειας υπάρχουν περισσότερα διαθέσιμα ή ανενεργά ακίνητα, η συρρίκνωση όμως των οικονομικών δραστηριοτήτων απομακρύνει τελικά τον πληθυσμό (Βράντσης, 2024).

Η παραπάνω θέση επαληθεύεται και από το γεγονός ότι ενώ στη χώρα συνολικά το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανέρχεται στο 70,3%, ειδικά στην Αττική όπου διαμένει σχεδόν το 35% (3.814.064 μόνιμοι κάτοικοι) του πληθυσμού της χώρας (ΕΛΣΤΑΤ 2023 – Απογραφή 2021) το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι μειωμένο κατά πέντε μονάδες και ανέρχεται στο 65,2%. Συνεκτιμώντας μάλιστα, ότι η πυκνότητα κατοίκων διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα με την απόσταση από το κέντρο των πόλεων, τις περιαστικές ή και τις πιο απομακρυσμένες δημοτικές ενότητες κάθε Περιφέρειας, γίνεται αντιληπτό ότι μεγάλο μέρος του πληθυσμού

αναζητά στέγαση σε περιοχές περιορισμένης διάθεσης ακινήτων. Το πρόβλημα οξύνεται και από την κατάσταση των κατοικιών καθώς το 51% των κατοικιών ανεγέρθηκε μέχρι το 1980 και έχει ηλικία άνω των 45 ετών, ενώ 70% των κατοικιών στην Ελλάδα κατασκευάστηκε μέχρι το 1990, δηλαδή έχει ηλικία άνω των 35 ετών (Γνώμη ΟΚΕ 2025 – ΕΛΣΤΑΤ 2023/Απογραφή 2021).

Αξίζει όμως να σημειωθεί, ότι ο πληθυσμός της Αττικής στην πραγματικότητα δεν έχει αυξηθεί. Αντίθετα αποτυπώνεται, έστω οριακά, μείωση του διαμένοντος πληθυσμού κατά 0,4% σύμφωνα με την απογραφή του 2021 συγκριτικά με το 2011 (ΕΛΣΤΑΤ 2023-Απογραφή 2021). Εντοπίζεται όμως μια ουσιώδης διαφοροποίηση κοινωνιολογικού τύπου στο σύνολο της επικράτειας με ιδιαίτερη ένταση στην Περιφέρεια Αττικής.

Συγκεκριμένα, σε διάστημα μιας δεκαετίας (2011 – 2021), παρατηρείται αύξηση των μονοπρόσωπων νοικοκυριών κατά 32% στο σύνολο της χώρας και 36,9% στην Αττική. Η διαφοροποίηση σύστασης των νοικοκυριών δεν εδράζεται σε επιτάχυνση λόγου χάρη της εξόδου των νέων από την οικογενειακή τους εστία, αλλά στις αλλαγές στη νόμιμη οικογενειακή κατάσταση των ενηλίκων. Στη δεκαετία 2011–2021 παρατηρείται στο σύνολο της χώρας αύξηση των ατόμων που είναι διαζευγμένοι ή σε διάσταση κατά 45,8% και 62% αντίστοιχα. Στην Αττική οι διαζευγμένοι αυξήθηκαν κατά 33,4%, ενώ όσοι βρίσκονται σε διάσταση κατά 59% (ΕΛΣΤΑΤ 2021). Η αύξηση των διαζευγμένων και όσων τελούν σε διάσταση συνεπάγεται ότι ο ίδιος αριθμητικά πληθυσμός χρειάζεται περισσότερες κατοικίες.

Παράλληλα, πέραν της αύξησης της ζήτησης που αυξάνει το κόστος των προσφερόμενων ακινήτων, η παλαιότητα των διαθέσιμων κτιρίων επιδρά αρνητικά στο κόστος στέγασης, ιδίως σε ότι αφορά στη συντήρηση ή και στην κάλυψη των ενεργειακών αναγκών των νοικοκυριών. Η παλαιότητα του κτιριακού αποθέματος παραδόξως δεν συνεπάγεται μείωση της επιβάρυνσης από ενοίκιο, καθώς ιδίως στις μεγάλες αστικές περιοχές η συνολική ζήτηση επιτρέπει και ικανοποιεί τις αυξημένες απαιτήσεις των ιδιοκτητών. Η ΕΛΣΤΑΤ μάλιστα καταγράφει μεγάλο αριθμό κενών σπιτιών, καθώς μόλις το 65,47% όσων έχουν χρήση κατοικίας αξιοποιούνται ενώ το 34,53% χαρακτηρίζονται κενές χωρίς να είναι εντοπισμένος ο λόγος μη διάθεσής των στην αγορά.

Η αύξηση του κόστους στέγασης στα μεγάλα αστικά κέντρα είναι επίσης άρρηκτα συνδεδεμένη και με το γεγονός ότι μεγάλα τμήματά τους είναι υποβαθμισμένα, δεν θεωρούνται ελκυστικές ή ασφαλείς περιοχές μόνιμης διαμονής, ενώ συχνά έχουν αποκτήσει χαρακτηριστικά απομόνωσης (γκέτο). Πρόκειται για φαινόμενο με σημαντική επίδραση στις επιθυμίες μόνιμης εγκατάστασης νοικοκυριών συνεπώς και στη ζήτηση κάποιων περιοχών έναντι άλλων (Κουραχάνης, 2017).

Άμεσα επίσης συνδεδεμένη με τη διαθεσιμότητα ακινήτων πρέπει να θεωρείται η υποβάθμιση των δημοσίων δομών κοινωνικού κράτους κυρίως στην περιφέρεια. Η γενική εντύπωση για παράδειγμα, ότι οι καλύτερες (δημόσιες ή ιδιωτικές) υπηρεσίες υγείας παρέχονται στις μεγάλες πόλεις, «υποχρεώνει» μέρος του πληθυσμού, συνηθέστερα συνταξιούχους με κύρια διαμονή στη νησιωτική Ελλάδα, να διατηρούν δύο κύριες κατοικίες, μία στον τόπο καταγωγής τους, όπου διαμένουν από την άνοιξη έως το φθινόπωρο, και μία σε μεγάλα αστικά κέντρα, όπου διαμένουν ιδίως τους χειμερινούς μήνες, διατηρώντας τα ακίνητα ιδιοκτησίας τους για προσωπική χρήση, δηλαδή ανενεργά για μεγάλα χρονικά διαστήματα του ημερολογιακού

έτους. Η υποβάθμιση όμως των υποδομών κοινωνικού κράτους επηρεάζουν τις επιλογές ευρύτερων ηλικιακών ομάδων, αφού οι γονείς αναζητούν καλύτερες ευκαιρίες εκπαίδευσης για τα παιδιά τους, το σύνολο του πληθυσμού σε μεγάλο ή μικρότερο βαθμό λαμβάνει υπόψη του την ευκολία πρόσβασης σε αξιόπιστη ιατροφαρμακευτική φροντίδα, οι επιχειρήσεις έλκονται από τα σημεία υψηλότερης συγκέντρωσης της οικονομικής δραστηριότητας κτλ

Η δυσαναλογία προσφοράς και ζήτησης προκαλείται και από τη συγκέντρωση ακινήτων σε λιγότερα πρόσωπα ή εταιρίες, τον περιορισμό δηλαδή της ιδιοκατοίκησης τις τελευταίες δύο δεκαετίες περίπου. Εκτός της αύξησης του αριθμού όσων αναζητούν ακίνητο προς μίσθωση, δημιουργείται και περιθώριο εφαρμογής πρακτικών αδρανοποίησης ακινήτων προκειμένου να διατηρούνται ή και να αυξάνονται οι τιμές. Η βεβαιότητα δηλαδή διατήρησης της ζήτησης σε επίπεδα πολλαπλάσια της προσφοράς, καθιστά πιο ανελαστικές τις διαπραγματεύσεις τιμών προς όφελος των ιδιοκτητών και δη όσων διατηρούν μεγάλη ακίνητη περιουσία, ενώ επιτρέπει σε επιχειρηματικά σχήματα (funds, τράπεζες, family offices κ.ά.) να διατηρούν σε αδράνεια μέρος των περιουσιακών τους στοιχείων με τη βεβαιότητα ότι η σταδιακή αξιοποίηση δεν εμπεριέχει σημαντικό ρίσκο αλλά αντίθετα σημαντικές πιθανότητες μεγαλύτερων αποδόσεων.

Αρνητική επίδραση προκαλεί και το κόστος ανακαίνισης ή συντήρησης ακινήτου. Οι διαδοχικές ανατιμήσεις στα οικοδομικά υλικά αλλά και η αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας σε συνδυασμό με την μείωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών δεν επιτρέπει ή καθιστά ιδιαίτερα επιβαρυντική ιδίως για τους μικροϊδιοκτήτες, την αποκατάσταση φθορών ή τη βελτίωση και εκσυγχρονισμό ενός ακινήτου προκειμένου να διατεθεί στην αγορά. Σημαντικό επίσης μέρος του κτιριακού αποθέματος με δυνατότητα χρήσης ως κατοικία παραμένει αναξιοποίητο λόγω περιπλοκών σε κληρονομικά ζητήματα (Siatitsa, 2019).

Παράλληλα, η υψηλή συγκέντρωση πληθυσμού σε γεωγραφικές ενότητες προκαλεί αντίστοιχη συγκέντρωση οικονομικών δραστηριοτήτων στις ίδιες περιοχές. Πολλές κατοικίες ή εν δυνάμει κατοικίες αλλάζουν χρήση και αξιοποιούνται για επαγγελματικούς σκοπούς, ιδίως από επαγγελματίες επιστημονικών υπηρεσιών. Τα τελευταία μάλιστα χρόνια αυξανόμενος είναι και ο αριθμός μετατροπής χρηστικών διαμερισμάτων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, ιδίως σε περιοχές με διαχρονικό και έντονο τουριστικό ενδιαφέρον.

Σημαντική υπήρξε και η επίδραση της Golden Visa, καθώς πρακτικά αφαίρεσε μέρος του στεγαστικού αποθέματος, καθιστώντας τα πωληθέντα σε ασυνήθιστα υψηλές τιμές ακίνητα σε μεγάλο βαθμό ανενεργά και μη διαθέσιμα, δεδομένου ότι αξιοποιούνται για την απόκτηση ευρωπαϊκής άδειας διαμονής και μετακίνησης και όχι για την κάλυψη υπαρκτών αναγκών στέγασης.

Είναι ευνόητο ότι η υψηλή ζήτηση για ακίνητα κατοικίας σε συνδυασμό με την περιορισμένη διαθεσιμότητα αυξάνει και το αιτούμενο αντίτιμο ενοικίασης ή πώλησης. Μια ακόμη παράμετρος αύξησης των ενοικίων είναι όμως και οι πολιτικές επιδότησης ενοικίων. Ενώ υιοθετούνται για να συνδράμουν τις ασθενέστερες οικονομικά κατηγορίες πληθυσμού να διαμείνουν σε κατάλληλες κατοικίες, δεν συνδυάζονται με άλλα μέτρα μείωσης ή συγκράτησης των τιμών και τελικά μεταφράζονται στην ικανοποίηση υψηλότερων

απαιτήσεων των ιδιοκτητών.

Η προτεραιότητα στην κάλυψη μέσω επιδοτήσεων μέρους των στεγαστικών αναγκών των φτωχότερων νοικοκυριών, αντί της ανάπτυξης πολιτικών κοινωνικής κατοικίας, όπως έχει προταθεί ποικιλοτρόπως από κοινωνικούς και πολιτικούς φορείς, μεταφράζεται τελικά σε αύξηση των ενοικίων χωρίς μάλιστα να διασφαλίζονται ελάχιστες ποιοτικές προδιαγραφές των ακινήτων.

Αντίστοιχα, περιορισμένη είναι η τελική επίδραση προγραμμάτων για ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος όπως τα Εξοικονομώ, το Ανακαινίζω Νοικιάζω ή και τα περιορισμένα πιλοτικά κυρίως προγράμματα κοινωνικής στέγασης ορισμένων Δήμων (π.χ. Δήμος της Αθήνας). Προφανώς για όσα εντάχθηκαν σε χρηματοδοτικά εργαλεία ενεργειακής αναβάθμισης, επιτεύχθηκε η μείωση των ενεργειακών τους αναγκών. Η εξοικονόμηση όμως στο συνολικό κόστος στέγασης περιορίστηκε από τις μεγάλες ανατιμήσεις στο ηλεκτρικό κυρίως ρεύμα.

Στην περίπτωση, ανακαίνισης - αναβάθμισης, το πραγματικό κόστος αποκατάστασης ενός ανενεργού ακινήτου παραμένει απαγορευτικό για την πλειοψηφία των μικροϊδιοκτητών, ιδίως σε περιόδους έντονων πληθωριστικών πιέσεων. Παράλληλα, ο τρόπος και κυρίως ο χρόνος καταβολής των ενισχύσεων από το κράτος αποτρέπει μέρος των εν δυνάμει δικαιούχων να επωφεληθούν των χρηματοδοτήσεων καθώς απαιτείται είτε μεγάλο ύψος ίδιων κεφαλαίων είτε προσφυγή σε δανεισμό, με αποτέλεσμα την αύξηση του πραγματικού κόστους παρά τους ευνοϊκούς όρους δανειοδότησης.

Σε ότι αφορά τα ενεργά διαθέσιμα ακίνητα προς μακροχρόνια ενοικίαση, πέραν του πραγματικού κόστους αλλά και του χρόνου ολοκλήρωσης μιας αναβάθμισης - ανακαίνισης, η ήδη αυξημένη ζήτηση επιτρέπει την διάθεσή τους σε υψηλές τιμές άμεσα, ενώ ενδεχόμενη επένδυση βελτίωσης του ακινήτου ενδέχεται να επηρεαστεί από απρόβλεπτες εξελίξεις και μακρόχρονες καθυστερήσεις. Οι φόβοι άλλωστε των δημοσιονομικών προσαρμογών ή της πανδημίας είναι πολύ νωποί και οι ιδιοκτήτες ακινήτων προς μίσθωση ή πώληση θέλουν να εκμεταλλευτούν τη τρέχουσα συγκυρία υψηλών αποδόσεων, αποφεύγοντας την επένδυση κεφαλαίων υπό τον κίνδυνο απώλειας της θετικής για τα συμφέροντά τους τρέχουσας πραγματικότητας.

Σε ότι αφορά τα πιλοτικά προγράμματα κοινωνικής στέγασης, όντως προσθέτουν διαθέσιμα ακίνητα αλλά σε πολύ περιορισμένο αριθμό, ενώ έχουν να «ανταγωνιστούν» άλλα προγράμματα στεγαστικής συνδρομής χαμηλότερων απαιτήσεων, όπως όσα μισθώνονται αποκλειστικά για τη στέγαση προσφυγικών - μεταναστευτικών πληθυσμών.

Σε κάθε περίπτωση, οι παραπάνω πολιτικές δεν μπορούν να χαρακτηριστούν παρά αποσπασματικές, με περιορισμένη τελικά επίδραση συγκριτικά με τις πραγματικές ανάγκες και την ένταση του προβλήματος.

Πέρα από τις τιμές των ενοικίων όμως, αντίστοιχες ή και μεγαλύτερες ανατιμήσεις προκάλεσε η απόφαση αξιοποίησης πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης σε προγράμματα αγοράς κατοικιών από νεότερες ηλικίες, κυρίως λόγω των περιορισμών έτους κατασκευής των προς αγορά ακινήτων. Η πρόκριση της παλαιότητας ως κριτήριο επιλογής ενίσχυσε τις τιμές

διάθεσης παλαιότερων οικημάτων, επιδρώντας και στις τιμές των νεότερων προς πώληση κατοικιών.

Το αυξημένο ενδιαφέρον όμως για αξιοποίηση του προγράμματος «ΣΠΙΤΙ μου Ι και ΙΙ» και οι ελκυστικοί όροι δανειοδότησης, δεν μετατράπηκε και σε αντίστοιχες αγοραπωλησίες, ώστε να αυξηθεί και το ποσοστό ιδιοκατοίκησης. Ο κύριος λόγος αποτυχίας συνίσταται στις πολλαπλές πολεοδομικές παραβάσεις των προς πώληση ακινήτων και του υψηλού κόστους συμμόρφωσης – νομιμοποίησης σε περιοριστικό μάλιστα χρονοδιάγραμμα.

Τέλος, η μεγάλη περίοδος υποχώρησης της οικοδομικής δραστηριότητας, κυρίως ανέγερσης νέων κτιρίων για να αξιοποιηθούν ως κατοικίες, ως αποτέλεσμα της δημοσιονομικής και χρηματοπιστωτικής κρίσης και της απώλειας του 25% του ελληνικού ΑΕΠ, προκάλεσε ρήγμα στη συνήθη ανανέωση του κτιριακού αποθέματος. Ακόμα και σήμερα η προσθήκη νέων ακινήτων προς διάθεση χαρακτηρίζεται περιορισμένη παρά την ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την Eurostat (2024) η παραγωγή νέων κατοικιών στην Ελλάδα είναι μόλις 1 ανά 1.000 κατοίκους, το χαμηλότερο ποσοστό στην Ε.Ε.

Στον αντίποδα, πιο αποτελεσματική ενδέχεται να αποδειχθεί σε βάθος χρόνου η θέσπιση του θεσμού της «Κοινωνικής Αντιπαροχής», παρά τους εύλογους προβληματισμούς και την κριτική αξιολόγηση της πρόθεσης διάθεσης δημόσιας περιουσίας σε ιδιώτες σε εξαιρετικά ευνοϊκούς για τους τελευταίους όρους. Ο φιλόδοξος όμως σχεδιασμός για την αύξηση των διαθέσιμων κατοικιών με πρόνοιες για χαμηλές τιμές ενοικίων ή πώλησης μέρους έστω του προσδοκώμενου αποθέματος καθυστέρησε σημαντικά να αποκτήσει νομική υπόσταση. Εξαγγέλθηκε το 2022, ψηφίστηκε από τη Βουλή των Ελλήνων ως γενικό πλαίσιο (Ν. 5006/2022) και εξειδικεύτηκε προκειμένου να αρχίσει να υλοποιείται μόλις στα μέσα Σεπτεμβρίου 2025, δηλαδή σχεδόν τρία χρόνια αργότερα (Νόμος 5229/2025).

2. Συγκέντρωση οικονομικής – κοινωνικής δραστηριότητας

Η όλο και μεγαλύτερη συγκέντρωση της οικονομικής δραστηριότητας σε μεγάλα αστικά κέντρα αυξάνει διαρκώς τις πληθυσμιακές ροές για λόγους βιοπορισμού. Η εφαρμοζόμενη μάλιστα πολιτική προσέλκυσης ή διατήρησης ακόμα μεγαλύτερου μέρους του πληθυσμού σε οικιστικά κορεσμένες περιοχές πρόκειται να εντείνει το πρόβλημα (Siatitsa, Maloutas, & Balampanidis, 2020).

Για παράδειγμα, η ανάπτυξη ιδιωτικών πανεπιστημιακών ιδρυμάτων στα μεγάλα αστικά κέντρα θα αποτρέψει σημαντικό, εικάζεται, μέρος του πληθυσμού από την φοίτηση στα περιφερειακά πανεπιστήμια, προκαλώντας μείωση της μέχρι σήμερα οικονομικής δραστηριότητας. Η αναμενόμενη μείωση της οικονομικής δραστηριότητας θα προκαλέσει απώλεια θέσεων εργασίας και νέες ροές πληθυσμού προς τις πιο δραστήριες οικονομικά περιοχές.

Η προβληματική επίσης διασύνδεση των όμορων οικισμών με τα μεγάλα αστικά κέντρα, (απουσία αξιόπιστων και γρήγορων μέσων μαζικής μεταφοράς σταθερής τροχιάς, μονοδιάστατες οδικές μεταφορές, κόστος και χρόνος μετακίνησης) δεν επιτρέπουν

την επιλογή μόνιμης διαμονής σε αραιότερες οικιστικές συγκεντρώσεις, αφού η όποια εξοικονόμηση μπορεί να προκύπτει στη στέγαση αντισταθμίζεται από το κόστος αλλά κυρίως το χρόνο μετακίνησης. Η επιδίωξη ανάπτυξης άλλωστε χωρίς τον συνυπολογισμό της οικονομίας των μεταφορών, τόσο στα αστικά κέντρα όσο και στην περιφέρεια, περιορίζει τις δυνατότητες αξιοποίησης πλουτοπαραγωγικών πηγών και διαθέσιμων εδαφών. Πέραν βεβαίως των υπαρκτών εμποδίων στη επιλογή τόπου κατοικίας σε απόσταση από τον τόπο σταδιοδρομίας, προκαλείται παραγωγική συρρίκνωση πολλών περιφερειακών ενοτήτων της χώρας λόγω του μη ανταγωνιστικού μεταφορικού κόστους.

Η συγκέντρωση επομένως οικονομικής δραστηριότητας σε περιορισμένους γεωγραφικούς χώρους, προκαλεί όλο και μεγαλύτερη πληθυσμιακή συγκέντρωση στους ίδιους ακριβώς γεωγραφικούς χώρους, επιφέρει συγκέντρωση της κοινωνικής δραστηριότητας, πολλαπλασιάζει τελικά το κόστος καθημερινής διαβίωσης διαμορφώνοντας ανελαστικούς φαύλους κύκλους αύξησης μεταξύ άλλων και του κόστους στέγασης.

Η «συμπίεση» του πληθυσμού σε περιορισμένες γεωγραφικές ενότητες, πολλαπλασιάζει τη ζήτηση τόσο για κατοικίες όσο και για ακίνητα κάλυψης των στεγαστικών αναγκών των επαγγελματιών δραστηριοτήτων. Ειδικά για δραστηριότητες που αφορούν υπηρεσίες και επομένως δεν έχουν ανάγκη καταστήματος αλλά χώρων γραφείων, καταλαμβάνοντας κατά κύριο λόγο διαμερίσματα ανεγερθέντα ως κατοικίες.

Εκτός των άλλων συνεπειών, η πυκνότητα πληθυσμού και οικονομικών – κοινωνικών διεργασιών στα μεγάλα αστικά κέντρα όταν συνοδεύεται από υψηλή ζήτηση για βραχυχρόνια διαμονή από επισκέπτες και επαγγελματίες, προκαλεί υπερφόρτωση στις δημόσιες υποδομές. Πρακτικά εξυπηρετούν πολύ μεγαλύτερες ανάγκες από όσες σχεδιάστηκαν αρχικά να καλύψουν, πολλαπλασιάζοντας το κόστος συντήρησης, αποκατάστασης ή επέκτασής τους. Φυσικό επακόλουθο είναι να αυξάνεται διαρκώς το κόστος διαβίωσης, μέρος του οποίου επιβαρύνει και το συνολικό κόστος στέγασης.

Αντιστρόφως, ο περιορισμός της οικονομικής και κοινωνικής δραστηριότητας στο σύνολο της επικράτειας πλην των μεγάλων αστικών κέντρων, προκαλεί τη διαρκή μείωση και γήρανση του διαμέλλοντος πληθυσμού. Στις πόλεις και τα χωριά της περιφέρειας προσφέρονται δυνατότητες στέγασης με σημαντικά χαμηλότερο οικονομικό κόστος χωρίς όμως να είναι σε θέση οι διαθέσιμοι χώροι να αλλάξουν την γενική εικόνα της κρίσης κόστους στέγασης. Η συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας σε μεγάλο μέρος της ελληνικής επαρχίας συνεπάγεται χαμηλότερα εισοδήματα για το σύνολο σχεδόν των κατοίκων τους, επομένως και περιορισμούς των δυνατοτήτων κάλυψης των αναγκών στέγασης.

Το μοντέλο ανάπτυξης μέσω της γεωγραφικής συγκέντρωσης της οικονομικής δραστηριότητας, τροφοδοτεί τον φαύλο κύκλο της ταχύτερης αύξησης της ζήτησης σε σχέση με την προσφορά ακινήτων ή τις δυνατότητες ανανέωσης – προθήκης κτιριακού αποθέματος. Όπως προαναφέρθηκε, στερεί από τη χώρα τη δυνατότητα ανάπτυξης πολύτιμων παραγωγικών και πλουτοπαραγωγικών δραστηριοτήτων της περιφέρειας, με επακόλουθο η εθνική οικονομία να μην διαμορφώνει ένα πολυδιάστατο χαρτοφυλάκιο δραστηριοτήτων ικανών να ενισχύσουν τις ατομικές περιουσίες και τα δημόσια ταμεία, κυρίως όμως να καταστήσουν πιο ανθεκτική τη χώρα απέναντι σε ενδογενείς ή εξωγενείς οικονομικές κρίσεις.

3. Ενεργειακό κόστος στέγασης

Ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαμόρφωση του μη βιώσιμου κόστους στέγασης κατέχει το ενεργειακό κόστος (Bardazzi, Charlier, Legendre, & Pazienza, 2023). Με τις μέσες τιμές χρέωσης οικιακού τιμολογίου εκτιμάται ότι απαιτείται μόνο για το αντίτιμο κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας οικίας περίπου το 10% του βασικού μισθού. Ένας εργαζόμενος με τον σημερινό βασικό μισθό εισπράττει 771€ μηνιαίως και για μια κατανάλωση 400 kWh προς 0,14€/kwh καλείται να καταβάλει 56€ + 6% ΦΠΑ. Εάν σε αυτά προστεθούν τα τέλη και ειδικοί φόροι των λογαριασμών ρεύματος οι επιβαρύνσεις ανέρχονται ή ξεπερνούν το 10% του καθαρού μισθού. Οι αυξήσεις του κατώτατου μισθού των τελευταίων ετών δεν διαφοροποιούν την εικόνα καθώς μέρος της ονομαστικής αύξησης απορροφάται στο φόρο εισοδήματος και το υπόλοιπο εξανεμίζεται από τον πληθωρισμό. Το ενεργειακό κόστος πλήττει δυσανάλογα τις ασθενέστερες οικονομικά κοινωνικές ομάδες όχι μόνο για το μέρος του καθαρού εισοδήματος που δαπανάται στις ενεργειακές ανάγκες των νοικοκυριών, αλλά διότι κατά τεκμήριο στεγάζονται σε παλαιότερα ακίνητα με μεγαλύτερες απαιτήσεις κατανάλωσης ενέργειας για την κάλυψη στοιχειωδών αναγκών.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση πολυκατοικιών, κάθε οικία συμβάλλει αναλογικά και στο κόστος ρεύματος των κοινόχρηστων χώρων. Οι συγκεκριμένοι λογαριασμοί θεωρούνται επαγγελματικοί, επομένως οι χρεώσεις για τις καταναλισκόμενες kWh είναι υψηλότερες αυξανόμενες αναλογικά από ΦΠΑ, ενώ απαλλάσσονται μόνο από τα τέλη δημόσιας τηλεόρασης. Μέχρι σήμερα τα συγκεκριμένα τιμολόγια έχουν εξαιρεθεί από οποιοδήποτε μέτρο μείωσης ή επιδότησης της τελικής λιανικής τιμής. Ο «δεύτερος» αυτός λογαριασμός που καλούνται να καλύπτουν τα νοικοκυριά, παρά τον επιμερισμό του, προστίθεται στο συνολικό ενεργειακό κόστος, καθιστώντας ακόμα πιο δυσχερή την ανταπόκριση των ασθενέστερων οικονομικά ομάδων.

Στο πάγιο κόστος στέγασης θα πρέπει να συνυπολογιστούν τόσο οι λογαριασμοί ύδρευσης και λοιπών κοινοχρήστων, όσο και οι λογαριασμοί σύνδεσης τηλεφώνων και διαδικτύου συμπεριλαμβανομένου και του κόστους κινητής τηλεφωνίας.

Σύμφωνα δε με τα στοιχεία του ΟΟΣΑ, η Ελλάδα κατατάσσεται μεταξύ των χωρών με τα υψηλότερα ποσοστά ενεργειακής φτώχειας, με σημαντικό μέρος του πληθυσμού να αδυνατεί να εξασφαλίσει επαρκή θέρμανση στις κατοικίες του. Το πρόβλημα επιδεινώνεται από το γεγονός ότι το 51% του κτιριακού αποθέματος της χώρας είναι κατασκευασμένο πριν το 1980, με χαμηλή ενεργειακή απόδοση και υψηλές ανάγκες αναβάθμισης.

Οι συγκεκριμένες κατοικίες, λόγω ακριβώς της παλαιότητας, απαιτούν περισσότερους πόρους για αποκατάσταση βλαβών, είτε στο ακίνητο είτε στις κοινόχρηστες υποδομές. Η θέσπιση δε νέων κανονισμών για τις πολυκατοικίες όπως η αντικατάσταση καυστήρων ή ανελκυστήρων, η πιστοποίηση ανελκυστήρων κ.α., αν και αποτελούν αναγκαίες για την ασφάλεια όλων πολιτικές, επιβαρύνουν τους ιδιοκτήτες υπέρογκα. Στην περίπτωση διαμερισμάτων προς ενοικίαση αυξάνεται τελικά το ζητούμενο ενοίκιο, προκειμένου οι ιδιοκτήτες να καλύψουν τις πρόσθετες και σε πολλές περιπτώσεις υψηλές επιβαρύνσεις. Με δεδομένο τέλος ότι οι σχετικές πρωτοβουλίες υιοθετούνται συνήθως αμφιδιαστικά και

εφαρμόζονται σε περιοριστικά χρονοδιαγράμματα, διαμορφώνονται τελικά υψηλότερες απαιτήσεις για μισθώματα και από την έλλειψη εμπιστοσύνης των ιδιοκτητών προς την κεντρική διοίκηση, υπό τον φόβο δηλαδή ότι θα υιοθετηθούν πολιτικές και μέτρα περιορισμού των εισοδημάτων τους.

Συμπερασματικά, η εκτίναξη του κόστους ανταπόκρισης στις ενεργειακές κυρίως απαιτήσεις των κατοικιών, διευρύνουν διαρκώς το ποσοστό των νοικοκυριών σε κατάσταση ή απειλή ενεργειακής φτώχειας. Ακόμα και οι μεσαίες εισοδηματικές κατηγορίες νοικοκυριών βιώνουν μια διαρκή επιδείνωση της σχέσης εσόδων – κόστους στέγασης, με το ενεργειακό κόστος να καταλαμβάνει όλο και μεγαλύτερο ποσοστό του εισοδήματος.

4. Κόστος ενοικίου – κόστος ιδιοκατοίκησης

Σύμφωνα με τα δεδομένα του ΟΟΣΑ, η αναλογία τιμής κατοικίας προς εισόδημα (price-to-income ratio) στην Ελλάδα έχει αυξηθεί κατά 25% από το 2015, καθιστώντας την αγορά κατοικίας όλο και πιο απρόσιτη για τα χαμηλά ακόμα και τα μεσαία εισοδηματικά στρώματα. Παράλληλα, ο δείκτης τιμής προς ενοίκιο (price-to-rent ratio) έχει επίσης αυξηθεί σημαντικά, υποδηλώνοντας πιθανή υπερτίμηση της αγοράς ακινήτων.

Σε περιοχές όπως η Αττική, σε ότι αφορά τουλάχιστον το αιτούμενο ενοίκιο, οι φθηνότερες προσφερόμενες κατοικίες κοστολογούνται με τη μέση τιμή στα 8,89€/τετ² στα Δυτικά Προάστια του Λεκανοπεδίου και αυξάνονται σημαντικά ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου και τις ειδικές συνθήκες της περιοχής, φθάνοντας μέχρι και τα 12,99€/τετ στα Νότια Προάστια. Το κατώτατο ενοίκιο με βάση τη μέση ζητούμενη τιμή διαμορφώνεται επομένως πάνω από 450€ για διαμέρισμα των 60 τετραγωνικών, αντίτιμο μεγαλύτερο του ημίσεος περίπου του μεικτού κατώτατου μισθού.

Η βάση OECD Housing Prices 2024 δείχνει ότι στην Αθήνα ειδικότερα η μέση τιμή ενοικίασης έχει αυξηθεί κατά 42% από το 2017 έως σήμερα, με αποτέλεσμα το 39% των ενοικιαστών να δηλώνει αδυναμία κάλυψης βασικών δαπανών διαβίωσης μετά την πληρωμή του ενοικίου. Παράλληλα, η μέση τιμή αγοράς κατοικίας ξεπερνά πλέον τις 2.200 €/τ.μ. σε περιοχές κοντά στο κέντρο, τιμή απαγορευτική για μεγάλα τμήματα του πληθυσμού.

Το κόστος ιδιοκατοίκησης σε περίπτωση απόκτησης κατοικίας με δάνειο ανέρχεται περίπου στο ίδιο μηνιαίο κόστος με την ενοικίαση. Μπορεί όμως να μεταβληθεί σημαντικά ανάλογα με την πορεία των επιτοκίων και τη διαμόρφωση της πολιτικής των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων όπου στην Ελλάδα τουλάχιστον δεν παρατηρούνται σημαντικές διαφοροποιήσεις ώστε τα νοικοκυριά να επωφελούνται από τυχόν ανταγωνιστικές πολιτικές (Αδαμοπούλου, Καπόπουλος & Ζεκεντέ, 2025).

Είναι όμως κρίσιμο να κατανοηθεί ότι στο προσδιορισμό του κόστους εξυπηρέτησης στεγαστικού δανείου έχουν υπεισέλθει και άλλοι παράγοντες μετά την δημοσιονομική κρίση

του 2010 και τις πολιτικές αντιμετώπισής της. Συγκεκριμένα, η ακραία μείωση εισοδημάτων κυρίως και ακολούθως η ενεργειακή και η πληθωριστική κρίση, ως συντελεστές περαιτέρω μείωσης της αξίας των εισοδημάτων και των διαθέσιμων κεφαλαίων, προκάλεσαν αδυναμία εξυπηρέτησης δανείων σε μεγάλο ποσοστό των προ των κρίσεων δανειοληπτών. Η συνειδητοποίηση από το σύνολο του πληθυσμού των πιθανοτήτων μη ελεγχόμενων από τους ίδιους αστάθμητων παραγόντων ικανών να πλήξουν κάθε πηγή εισοδήματος, κατέστησε την πλειοψηφία των νοικοκυριών πιο συντηρητική σε ό,τι αφορά την ανάληψη χρηματοοικονομικού κινδύνου, όπως η αναζήτηση δανειοδότησης για την αγορά ακινήτου. Ο κυρίαρχος σήμερα στους περισσότερους φόβος απώλειας εισοδήματος προκαλεί αναβλητικότητα στη λήψη απόφασης αγοράς κατοικίας. Η καθυστέρηση όμως στη λήψη δανείου πρώτης κατοικίας, συνεπάγεται και αντίστοιχο περιορισμό της έκτασης του χρόνου αποπληρωμής του δανείου. Ο παραπάνω συνδυασμός αφορά περισσότερο τους ανθρώπους μεταξύ περίπου 45 και 55 ετών, όσους δηλαδή υπέστησαν το σύνολο σχεδόν των συνεπειών των διαδοχικών κρίσεων, χωρίς να έχουν προηγουμένως επιτύχει να δημιουργήσουν το κεφάλαιο ασφαλείας των προηγούμενων γενεών, ή να έχουν τα περιθώρια των νεότερων να επεκτείνουν το χρόνο αποπληρωμής δανείων, ώστε να ανταποκριθούν πιο εύκολα στις υποχρεώσεις τους.

Επιπρόσθετα, για όσους κυρίως ήταν ήδη εκτεθειμένοι σε δανεισμό αλλά και μέρος όσων δανειοδοτήθηκαν εντός της περιόδου των κρίσεων, είναι σαφές ότι η βεβαιωμένη κατάρρευση των εισοδημάτων υποχρέωσε σημαντικό ποσοστό δανειοληπτών να καθυστερήσουν μέρος των δόσεων. Οι τόκοι υπερημερίας για κάθε καθυστέρηση αύξησαν το κόστος εξυπηρέτησης, σε πολλές περιπτώσεις προκάλεσαν απώλεια του ακινήτου, ενώ δεν είναι λίγες και οι περιπτώσεις αναδιάρθρωσεων, περιπτώσεις δηλαδή όπου το πραγματικό τελικό κόστος απόκτησης του ακινήτου αυξήθηκε σημαντικά.

Χαμηλότερο είναι το κόστος ιδιοκατοίκησης μόνο για τους ιδιοκτήτες χωρίς δανειακές υποχρεώσεις οι οποίοι επιβαρύνονται από τους φόρους ακίνητης περιουσίας, το κόστος χρήσης, συντήρησης και αποκατάστασης φθορών.

Οι παραπάνω δαπάνες, όπως είναι ευνόητο, βαρύνουν το σύνολο των κατοικιών, αυξάνοντας το συνολικό κόστος στέγασης. Σημειώνεται ότι η μακρά περίοδος κρίσεων και μείωσης των εισοδημάτων, προκάλεσε μεγάλες καθυστερήσεις, αναβολές και ελλείματα στη συντήρηση κατοικιών και στην αποκατάσταση φθορών, με συνέπεια πλέον το συνολικό κόστος των αναγκαίων εργασιών να είναι ιδιαίτερα αυξημένο λόγω τόσο της έκτασής τους όσο και των μεγάλων ανατιμήσεων σε υλικά και υπηρεσίες.

Πρόσθετη τέλος επιβάρυνση προκύπτει για τους ενοικιαστές και τους δανειολήπτες από την εφαρμοζόμενη φορολογική πολιτική, βάσει της οποίας οι δαπάνες για ενοίκιο ή για αποπληρωμή δανείου πρώτης κατοικίας δεν εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα. Οι δαπάνες αυτές, έως ένα ύψος τουλάχιστον, θα μπορούσαν να εκπίπτουν από το οικογενειακό εισόδημα και να επιφέρουν μία έμμεση ελάφρυνση του συνολικού κόστους στέγασης, δεδομένου ότι οι πόροι αυτοί φορολογούνται ως εισόδημα για τους ιδιοκτήτες στην περίπτωση είσπραξης ενοικίου ενώ οι τόκοι που εισπράττονται από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποτελούν φορολογητέα ύλη, έστω και αν αυτά απαλλάσσονται από φορολογικές υποχρεώσεις. Ειδικά η έκπτωση των ενοικίων από το φορολογητέο εισόδημα των ενοικιαστών,

πέραν της σημαντικής ετήσιας ελάφρυνσης, εάν υιοθετηθεί θα λειτουργήσει και ως κίνητρο για την αποκάλυψη του πραγματικού ύψους των μισθώματων σε περιπτώσεις απόκρυψης μέρους του πραγματικού καταβαλλόμενου μισθώματος.

5. Φορολογική επιβάρυνση ιδιοκτητών

Η υψηλή φορολογία των ακινήτων αποτελεί σημαντικό παράγοντα αύξησης του κόστους στέγασης στην Ελλάδα. Η φορολογία ακινήτων είναι από τις υψηλότερες στην Ευρώπη, με τον ΕΝΦΙΑ να αποτελεί σημαντικό βάρος για τους ιδιοκτήτες (Andrioroulou et al., 2020), ανεξαρτήτως μάλιστα από τυχόν αξιοποίηση του ακινήτου. Η φορολογική πολιτική δεν λαμβάνει επαρκώς υπόψη παράγοντες όπως η παλαιότητα των κτιρίων, η ενεργειακή τους απόδοση ή η πραγματική τους αξία, η σύνθεση του νοικοκυριού, οι ειδικοί πολεοδομικοί κανονισμοί κάθε περιοχής, ενώ τα κίνητρα για την αξιοποίηση κενών κατοικιών ή την ενεργειακή αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος δεν έχουν επιφέρει σημαντικές διαφοροποιήσεις στην προσφορά ακινήτων ή στην ποιότητά τους.

Η παραδοσιακή προσέγγιση της φορολογίας σήμερα τίθεται υπό αμφισβήτηση. Σύμφωνα με την Παγκόσμια Τράπεζα, οι φοροαπαλλαγές στεγαστικών δανείων ενίσχυσαν κυρίως τις ακριβές κατοικίες και λιγότερο την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος. Αντίθετα, τα μέτρα στήριξης ενοικιαστών είναι λιγότερο διαδεδομένα (World Bank 2013). Ο ΟΟΣΑ προτείνει μεταρρυθμίσεις που ενισχύουν τη μίσθωση κατοικιών, την ανακατανομή πόρων για καλύτερη πρόσβαση σε προσιτά ενοίκια και τη φορολόγηση των κενών ακινήτων, ώστε να αυξηθεί η προσφορά (OECD, 2022).

Ενδεικτικά, σε αρκετές χώρες εφαρμόζεται φόρος στα κενά σπίτια, κίνητρα για ενοικίαση αντί πώλησης (City of Vancouver, 2025), φορολόγηση βραχυχρόνιων μισθώσεων ή ξένων αγοραστών ακινήτων (Colomb and Moreira de Souza, 2021), αλλά και μετατόπιση του βάρους από τον φόρο μεταβίβασης στον φόρο κατοχής (Pavlon et al. 2024). Επιπλέον, προτείνονται ελαφρύνσεις για τη μεταβίβαση ακινήτων σε νέους, ώστε να μειωθούν οι ανισότητες ανάμεσα στις γενιές.

Οι προτάσεις όμως των διεθνών οργανισμών αν και σε μεγάλο βαθμό έχουν υιοθετηθεί στην Ελλάδα δεν έχουν επιφέρει ουσιαστική βελτίωση ή καθυστερούν υπερβολικά να αποδώσουν, ενδεχομένως λόγω άλλων παράλληλων αδυναμιών διοικητικής οργάνωσης ή λόγω πολύχρονων παθογενειών, όπως είναι το πρόβλημα των πολεοδομικών παραβάσεων που ήδη αναφέρθηκε.

Το σύνολο των ακινήτων της χώρας επιβαρύνεται με φόρους ακίνητης περιουσίας είτε αξιοποιούνται είτε όχι. Ο φόρος καθορίζεται από συντελεστές ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου και την αντικειμενική του αξία. Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του μπορεί να επιβαρύνεται και με πρόσθετους φόρους, μέρος των οποίων παρελκυστικά χαρακτηρίζονται φόροι πολυτελείας, προσαυξάνοντας για παράδειγμα τον φόρο κατοχής του ακινήτου στην περίπτωση μονοκατοικιών ακόμα και σε περιοχές όπου οι πολεοδομικοί κανονισμοί δεν επιτρέπουν τη ανέγερση πολυώροφων κτιρίων.

Οι φόροι περιουσίας στην Ελλάδα ήταν 2,7% του ΑΕΠ το 2023, κατατάσσοντας τη χώρα στην 3η θέση στην Ε.Ε (Eurostat 2025). Σε περίπτωση ιδιοχρησιμοποίησης ενός ακινήτου ή δωρεάν παραχώρησης, ο ιδιοκτήτης θεωρείται ότι αποκτά εισόδημα ανερχόμενο στο 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Σε περίπτωση ενοικίασης του ακινήτου, το εισόδημα φορολογείται με 15%, εάν δεν ξεπερνά ετησίως τα 12.000€, με 35% για εισοδήματα από 12.001 έως 35.000€ και με 45% για υψηλότερα εισοδήματα. Στην περίπτωση εισοδημάτων από ενοικίαση επαγγελματικών χώρων, στην φορολογική επιβάρυνση προστίθεται και το ψηφιακό τέλος συναλλαγής (τέλος χαρτοσήμου) ύψους 3,6% επί του συμφωνημένου ενοικίου. Οι φορολογικές επιβαρύνσεις, αναπόφευκτα επηρεάζουν το κόστος στέγασης και τις τιμές διάθεσης των ακινήτων καθώς συνυπολογίζονται για τον καθορισμό του αιτούμενου ενοικίου.

Στην προσπάθεια περιορισμού της επίδρασης των φορολογικών επιβαρύνσεων στο κόστος στέγασης, εντάσσονται οι πρόσφατες πολιτικές παροχής φορολογικών κινήτρων για την επανενεργοποίηση ακινήτων σε αδράνεια, όπως η τριετής φοροαπαλλαγή για κενά πέραν της τριετίας ακίνητα, εφόσον διατεθούν για μακροχρόνια μίσθωση (Νόμος 5162/2024) και η υιοθέτηση ενδιάμεσης κλίμακας φορολογίας εισοδήματος για ενοίκια από 1.1.2026 (ο Νόμος 5246/2025 προβλέπει νέο ενδιάμεσο συντελεστή φορολογίας και οι κλίμακες φορολογίας για εισοδήματα από ενοίκια διαμορφώνονται σε έως 12.000€ 15%, από 12.001 έως 24.000€ 25%, από 24.001 έως 35.000€ 35% και από 35.001€ και άνω 45%) και η σταδιακή κατάργηση του ΕΝΦΙΑ σε οικισμούς έως 1500 κατοίκους (Νόμος 5246/2025) ή οι φοροαπαλλαγές για ανακαίνιση – αποκατάσταση κατοικιών (Νόμος 5073/2023).

Οι παραπάνω πολιτικές, όντας αποσπασματικές και χωρίς να στοχεύουν στον περιορισμό της ζήτησης, τουλάχιστον στις κορεσμένες πληθυσμιακά οικιστικές συγκεντρώσεις, δεν αναμένεται να επιδράσουν σημαντικά στο κόστος στέγασης, κυρίως λόγω μιας σημαντικής ιδιαιτερότητας. Για περισσότερο από μια δεκαετία η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας απέφερε μειωμένα έσοδα και αυξημένο κόστος διατήρησης. Οι πολιτικές βίαιης συρρίκνωσης του ΑΕΠ και η δημοσιονομική στόχευση στην ιδιωτική ακίνητη περιουσία ως μέσο πολλαπλασιασμού των δημοσίων εσόδων, εκτός των άλλων συνεπειών προκάλεσαν σε μεγάλο βαθμό την ελλιπή συντήρηση του κτιριακού αποθέματος, όπως πιστοποιείται και από την πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας στην περίοδο των Μνημονίων και του κύκλου εργασιών των σχετικών επαγγελμάτων.

Η μακρά μάλιστα περίοδος υπερβολικής φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας ανεξαρτήτως μεγέθους της, προκάλεσε σημαντική μείωση της ιδιοκατοίκησης όπως προαναφέρθηκε, οδήγησε επομένως στη συγκέντρωση ακινήτων σε φορείς ή πρόσωπα, η συμπεριφορά των οποίων διαφέρει σημαντικά εν συγκρίσει με τους παραδοσιακούς ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας, κυρίως σε ό,τι αφορά τις πρακτικές μεγέθυνσης των αποδόσεων των επενδύσεων τους.

Η πολιτική επιλογή να προωθηθούν οι επενδύσεις σε ακίνητα χωρίς να υπάρξουν πρόνοιες για τη συγκράτηση του κόστους στέγασης ή για τη διασφάλιση συνθηκών κάλυψης των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού, διαμόρφωσε την αίσθηση ότι οι απώλειες των προηγούμενων ετών μπορούν να αποκατασταθούν άμεσα.

Η απότομη άνοδος στη ζήτηση για υπηρεσίες συντήρησης και αποκατάστασης ακινήτων

συγχρόνως με την επανεκκίνηση της οικοδομικής δραστηριότητας αλλά και τις διαδοχικές ανατιμήσεις στα οικοδομικά υλικά, η διατήρηση υψηλών φορολογικών υποχρεώσεων στους ιδιοκτήτες (μέρος των οποίων μάλιστα ανήκει στην κατηγορία των υπερχρεωμένων), η είσοδος ξένων επενδυτών και κυρίως η διευκόλυνση συγκέντρωσης ακινήτων σε μεγάλους οικονομικούς φορείς, έχουν καταστήσει δύσκολη τη μείωση του κόστους στέγασης για τον πληθυσμό τόσο των χαμηλότερων όσο και των μεσαίων εισοδημάτων.

6. Οικιστικός κορεσμός

Η συγκέντρωση του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα προκαλεί δυσανάλογη πίεση στην αγορά κατοικίας, ενώ οι περιφερειακές πόλεις αποδυναμώνονται. Στις μεγάλες αστικές συγκεντρώσεις ή στις εδαφικά περιορισμένες περιοχές (νησιά) η οικιστική επέκταση (νόμιμη ή αυθαίρετη) έχει ξεπεράσει σε πολλές περιπτώσεις τα ανεκτά όρια επέκτασης οικισμών. Δεν υπάρχει δηλαδή ή είναι ακατάλληλος ο χώρος οικιστικής επέκτασης, ενώ και οι χρήσεις γης δεν επιτρέπουν μεγαλύτερες κτιριακές επεκτάσεις (Αρτελάρης 2023).

Το πρόβλημα της μη επάρκειας κατοικιών (αριθμητικά και ποιοτικά) συνοδεύεται και από την ανάγκη όλο και μεγαλύτερων επενδύσεων σε δημόσιες υποδομές καθώς αποδεικνύεται η αδυναμία κάλυψης των αναγκών του πολλαπλάσιου των προδιαγραφών τους πληθυσμού. Χαρακτηριστικότερο και άμεσα αντιληπτό είναι το συγκοινωνιακό πρόβλημα των μεγάλων αστικών συγκεντρώσεων. Ακόμα πιο σύνθετο και όχι άμεσα αντιληπτό όμως είναι το πρόβλημα της υδροδότησης, της διαχείρισης αστικών αποβλήτων και απορριμμάτων, η περιβαλλοντική υποβάθμιση, η υποβάθμιση των δημοσίων δομών υγείας και εκπαίδευσης.

Η ανάγκη μάλιστα διαρκών οικιστικών επεκτάσεων, εκτός του ότι αυξάνει τις τιμές οικοπέδων, προκαλεί την επέκταση των πολεοδομικών ορίων (νόμιμη ή αυθαίρετη) ακόμα και σε εκτάσεις υψηλών παραγωγικών δυνατοτήτων, «υποχρεώνει» σε αλλαγές χρήσεων γης, αλλοιώνει διαρκώς τα οικιστικά δεδομένα και καθιστά όλο και πιο σύνθετη την μελλοντική επίλυση των πολεοδομικών προβλημάτων των μεγάλων πόλεων.

7. Κληρονομικό δίκαιο

Το υπάρχον κληρονομικό δίκαιο αν και προβλέπει σύντομο νόμιμο χρόνο αποποίησης, παρέχει μεγάλο χρονικό διάστημα για την ολοκλήρωση της αποδοχής ενός κληροδοτήματος. Η προβλεπόμενη διαδικασία, ιδίως όταν αφορά ακίνητη περιουσία υψηλών φόρων μεταβίβασης και ενδεχομένως αποπληρωμή χρεών παλαιότερων ετών, καθιστά ιδιαίτερα χρονοβόρα την ολοκλήρωση της απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων και την αξιοποίησή τους (European e-Justice Portal, n.d.). Παράλληλα, οι συχνά αναγκαίες εργασίες για την αξιοποίηση κληρονομημένης ακίνητης περιουσίας ξεκινούν συνήθως αφού ολοκληρωθεί πλήρως η διαδικασία κατοχύρωσης των περιουσιακών δικαιωμάτων, παρατείνοντας ακόμα περισσότερο το χρόνο αδράνειας εκμεταλλεύσιμων κατοικιών.

Στην περίπτωση δε αποποίησης κληρονομιάς, σε περιπτώσεις που αξιολογείται ασύμφορη

η αποπληρωμή των χρεών ή βαρών ενός ακινήτου, τα ακίνητα αποδίδονται στους πιστωτές, συχνά στο ελληνικό κράτος και «εξαφανίζονται», με την έννοια ότι δεν υπάρχει φορέας διαφανούς διαχείρισης ώστε αυτά τα ακίνητα να επανέλθουν το συντομότερο δυνατό διάστημα σε καθεστώς αξιοποίησης, εξασφαλίζοντας και τα αναλογούντα έσοδα για τα δημόσια ταμεία.

Στην περίπτωση ιδιωτών με απαιτήσεις επί ακινήτων λόγω χρεών αποβίωσαντος φυσικού προσώπου τα οποία αποποιούνται οι δικαιούχοι κληρονόμοι, οι προβλεπόμενες διαδικασίες συνεπάγονται απογοητευτικά χρονικά διαστήματα ολοκλήρωσης, συνοδεύονται από μεγάλο κόστος υπεράσπισης των δικαιωμάτων είσπραξης, απροσπέλαστη γραφειοκρατία και συχνά, όταν οι πιστωτές είναι ιδιώτες οδηγούνται σε ανεπίσημη παραίτηση ή πλημμελή διεκδίκηση θέτοντας τα διεκδικούμενα ακίνητα σε κατάσταση μακρόχρονης αχρησίας.

Ιδιαίτερες και ακόμα πιο σύνθετες και χρονοβόρες είναι οι διαδικασίες αποδοχής και αξιοποίησης εξ αδιαιρέτου ακινήτων. Πρόκειται για περιουσιακά στοιχεία επί των οποίων διαμορφώνεται καθεστώς πολλών ιδιοκτητών, συχνά διαφορετικών οικονομικών δυνατοτήτων αλλά και αντιθετικών επιθυμιών αξιοποίησης. Η ασυμφωνία των ιδιοκτητών και η απουσία κανονισμών δίκαιης διαίρεσης της ακίνητης περιουσίας, θέτει σε αχρησία διαθέσιμες κατοικίες για μεγάλο χρονικό διάστημα, τις απαξιώνει και συχνά καταλήγει να θεωρείται ασύμφορη η αξιοποίηση.

Αντίστοιχη είναι και η περίπτωση των αδιάθετων κληροδοτημάτων, ακίνητης περιουσίας δηλαδή χωρίς νόμιμους κληρονόμους. Άγνωστος αριθμός ακινήτων καταλήγει σε ποικίλους φορείς του δημοσίου χωρίς τελικά να αξιοποιούνται. Η ίδια αδράνεια παρατηρείται και στις δωρεές ακινήτων προς το Δημόσιο καθώς οι διαδικασίες αξιοποίησής για τους σκοπούς του διαθέτη αποδεικνύονται μακροχρόνιες με πολλά ακίνητα να τίθενται εκτός χρήσης.

Σημαντικό επίσης είναι το κτιριακό απόθεμα του ίδιου του κράτους και των υπηρεσιών του, απόθεμα συχνά παροπλισμένο ή μερικώς αξιοποιημένο το οποίο θα μπορούσε να διατηρείται και να εκσυγχρονίζεται ώστε να καλύπτει είτε στεγαστικές ανάγκες των δημοσίων υπηρεσιών είτε να αλλάζει χρήση και να μετατρέπεται σε κατοικίες έστω για ειδικές κατηγορίες πληθυσμού (πχ φοιτητές).

8. Πιστωτική πολιτική

Μετά την χρηματοπιστωτική κρίση από το 2010 και εξής, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα είναι πιο απρόθυμα να χορηγήσουν δάνεια ενώ απαιτούν περισσότερες εξασφαλίσεις από την απλή προσημείωση του ακινήτου. Η συνηθέστερη διασφάλιση είναι η απαίτηση εγγυητών. Πρόκειται για πρακτική δέσμευσης περισσότερων του ενός νοικοκυριού ή φυσικού προσώπου στις υποχρεώσεις ενός στεγαστικού δανείου, με ωφελούμενο όμως μόνο τον αιτούντα δανειοδότησης (Siatitsa, Maloutas & Balampanidis, 2020). Το αποτέλεσμα είναι να μειώνεται η πιστοληπτική ικανότητα των εγγυητών χωρίς να συνεισφέρουν στην αποπληρωμή. Μέρος των εγγυητών διαπιστώνει εκ των υστέρων ότι τυχόν αίτηση δανειοδότησης του απορρίπτεται λόγω της παραπάνω συνθήκης.

Παράλληλα, το περιθώριο κέρδους επί των τόκων στεγαστικών δανείων και ακόμα περισσότερο επί σύνθετων εγκρίσεων χρηματοδότησης (στεγαστικό + επισκευαστικό), πολλαπλασιάζουν τελικά το πραγματικό αντίτιμο, επηρεάζοντας και τις απαιτήσεις σε περίπτωση πώλησης ή διάθεσης του ακινήτου για ενοικίαση.

Η διαχείριση κινδύνων των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων κατά την εξέταση μιας αίτησης δανειοδότησης, διευκολύνει την ακόμα μεγαλύτερη συγκέντρωση ακίνητης περιουσίας από λιγότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα τα οποία είναι σε θέση να παρέχουν περισσότερες εμπράγματα εγγυήσεις, απαιτούν όμως και καλύτερη απόδοση των επενδύσεών τους, ιδίως στις κορεσμένες περιοχές υψηλής ζήτησης και χαμηλής προσφοράς ακινήτων.

Τέλος, η επιλογή απαλλαγής των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια, δεν επέφερε μείωση τιμών, καθώς τα προκύπτοντα επιχειρηματικά σχήματα διαχείρισης δεν αποσκοπούν απλώς στην αλίευση εύλογων κερδών αλλά στοχεύουν στη μέγιστη δυνατή αποκόμιση κέρδους (EBA, 2024). Δηλαδή ακόμα και όταν αποκτούν ακίνητα σε εξαιρετικά χαμηλές τιμές, τα διαθέτουν προς πώληση ή ενοικίαση στις τρέχουσες υψηλές τιμές αγοράς, συντηρώντας τους παράγοντες αύξησης του κόστους απόκτησης ή διάθεσης κατοικίας.

Η αξιοποίηση ευρωπαϊκών πόρων για την διευκόλυνση της απόκτησης πρώτης κατοικίας (Σπίτι Μου I και II) από νεότερες ηλικιακά ομάδες πληθυσμού, επέτρεψε στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να παρουσιάσουν πιστωτική επέκταση στον τομέα των στεγαστικών δανείων. Οι όροι όμως εφαρμογής των χρηματοδοτικών προγραμμάτων και κυρίως οι περιορισμοί παλαιότητας, προκάλεσαν αύξηση των αιτούμενων τιμών πώλησης παλαιών ακινήτων, συμπαρασύροντας ανάλογα τις τιμές και των νεότερων ακινήτων.

Επιπρόσθετα, μεγάλο μέρος των διαθέσιμων πόρων δεν απορροφήθηκε όχι λόγω έλλειψης ενδιαφέροντος, αλλά κυρίως λόγω πολλαπλών πολεοδομικών παραβάσεων των διαθέσιμων σπιτιών. Ο χρόνος, το κόστος, ακόμα και η πολυπλοκότητα των διαδικασιών νομιμοποίησης, το κυριότερο μέρος των οποίων αποκαλύπτεται στα τελικά στάδια συμβασιοποίησης, κατέληξε σε απόρριψη αιτήσεων δανειοδότησης ακόμα και αν είχαν προεγκριθεί. Το συχνά μάλιστα υψηλό κόστος ολοκλήρωσης των απαιτούμενων διαδικασιών μέχρι την τυπική απόρριψη του αιτήματος, βαρύνει τους αιτούντες καθώς κοστολογούνται ως παρεχόμενες από τις τράπεζες υπηρεσίες, με συνέπεια όχι απλώς την απώλεια του σχετικού κεφαλαίου, αλλά την πλήρη αποθάρρυνσή τους για εκ νέου αναζήτηση ακινήτου ή διεκδίκηση επιδοτούμενου δανείου.

9. Golden Visa

Η επί μακρό χρονικό διάστημα οριζόντια παροχή δικαιώματος χορήγησης άδειας διαμονής σε πολίτες εκτός ΕΕ με την προϋπόθεση αγοράς ακινήτου προκάλεσε σημαντικές στρεβλώσεις στην αγορά ιδίως των κορεσμένων οικιστικά περιοχών (Siatitsa, Maloutas & Balampanidis, 2020).

Υπάρχουν περιπτώσεις πώλησης ακινήτων σε εξωφρενικές τιμές συγκριτικά με την πραγματική τους αξία. Σε κάποιες ελάχιστες περιπτώσεις τα ακίνητα αξιοποιούνται ως

μόνιμη κατοικία, στην πλειονότητά τους όμως παραμένουν ανενεργά για το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα του έτους.

Η πρόσφατη νομοθετική τροποποίηση (Νόμος 5100/2024) των όρων και του ύψους του αντιτίμου προκειμένου να χορηγηθεί η σχετική ευρωπαϊκή Visa, δεν διαφοροποιεί σημαντικά την κατάσταση, ενώ αναμένεται να οδηγήσει σε αύξηση τιμών και σε άλλες περιοχές της χώρας.

Το πρόβλημα της συγκεκριμένης πολιτικής επιλογής είναι τόσο η μείωση της προσφοράς ακινήτων όσο και η αύξηση των τιμών διάθεσης των ακινήτων ιδίως εάν πρόκειται για αγοραπωλησία (Τυγονόλας, 2021).

10. Υποβαθμισμένες περιοχές

Πρακτικά η αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών των μεγαλουπόλεων έχει αφεθεί ολοκληρωτικά στην ιδιωτική πρωτοβουλία με την αύξηση των τουριστικών αφίξεων και την ανάπτυξη της δραστηριότητας των βραχυχρόνιων μισθώσεων να αποδεικνύεται ιδιαίτερα επιδραστική και επωφελής σε ορισμένες γειτονιές των αστικών κέντρων (Μαλούτας, 2024).

Τα ακίνητα όμως των αναβαθμισμένων αστικών σημείων, συνηθέστερα αξιοποιούνται για επιχειρηματική δραστηριότητα, συμπαρασύροντας τελικά και μάλιστα απότομα τις τιμές και όσων ακινήτων διατίθενται για οικιστική ή επαγγελματική χρήση στις ίδιες περιοχές.

Η απότομη και ραγδαία αύξηση των απαιτήσεων των ιδιοκτητών, συχνά οδηγεί σε «βίαιη» απομάκρυνση νοικοκυριών και επιχειρήσεων, ιδίως εάν αδυνατούν να ανταποκριθούν στις απαιτούμενες αυξήσεις. Το αποτέλεσμα είναι να μετατοπίζεται και να πολλαπλασιάζεται η ζήτηση σε άλλες περιοχές, χωρίς όμως να επαρκεί η προσφορά ακινήτων, ενώ η αναβάθμιση προκαλεί αλλαγή χρήσης σε περισσότερα ακίνητα ώστε να διατίθενται σε βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η διαμόρφωση τέλος περιοχών σε ζώνες διακριτής διαμονής μειονοτικών ομάδων πληθυσμού (γκετοποίηση) λειτουργεί αποτρεπτικά για την επιλογή τους ως περιοχές μόνιμης κατοικίας ακόμα και αν υπάρχουν διαθέσιμα ακίνητα σε καλύτερες τιμές είτε για αγορά είτε για ενοικίαση. Οι κοινωνικοί διαχωρισμοί τέτοιου τύπου στα μεγάλα αστικά κέντρα οδηγούν σε απομόνωση, συχνά επιφέρουν αδιαφορία παρέμβασης από αρμόδιες υπηρεσίες, προκαλώντας ταυτόχρονα τόσο περαιτέρω υποβάθμιση όσο και προσχώματα σε μια διαδικασία ομαλής κοινωνικής και επαγγελματικής ενσωμάτωσης μειονοτικών πληθυσμών (Κουραχάνης, 2017).

Προτάσεις πολιτικής

Καθίσταται σαφές από τα παραπάνω ότι το στεγαστικό ζήτημα είναι σύνθετο και απαιτεί ένα συνολικό σχεδιασμό πολλών παραγόντων για να επιλυθεί. Οι απαιτούμενες πρωτοβουλίες διακρίνονται σε βραχυπρόθεσμες, για την αντιμετώπιση των άμεσων εκφάνσεων της στεγαστικής κρίσης και σε μακροπρόθεσμες, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι το δικαίωμα στη στέγη και δη στην αξιοπρεπή στέγαση δεν θα αμφισβητείται, δεν θα αποτελεί ζητούμενο αλλά κεκτημένο της ελληνικής κοινωνίας.

Οι όποιες προτάσεις πολιτικών υιοθετηθούν θα πρέπει υποχρεωτικά να συνοδεύονται από συγκεκριμένους στόχους και μετρήσιμους δείκτες ώστε να καλύπτεται ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών ομάδων, να εντοπίζονται έγκαιρα αποκλίσεις από τους στόχους, να αυξηθεί το δυνατόν συντομότερα η προσφορά ακινήτων ώστε να επέλθει μια ισορροπία του κόστους αγοράς ή ενοικίασης σε ανεκτά επίπεδα. Ως οδηγός ικανοποίησης των παραπάνω κατευθύνσεων θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν τόσο η τεχνογνωσία ΕΤΗΟΣ, όσο κυρίως και υποδείγματα άλλων χωρών του ΟΟΣΑ, όπως η Αυστρία ή η Ολλανδία όπου οι «κοινωνικές κατοικίες» φθάνουν το 20% του διαθέσιμου συνολικού αποθέματος κατοικιών, ενώ στην Ελλάδα οι αντίστοιχες υποδομές κατοικιών δεν ξεπερνούν το 1% (OECD, 2024).

Η φορολογία οφείλει να συνδεθεί με την αρχή του «δικαιώματος στη στέγη», έτσι ώστε να μην επιβαρύνονται υπέρμετρα οι ιδιοκτήτες μιας κύριας κατοικίας, να προκύπτουν ελαφρύνσεις για ενοικιαστές κύριας κατοικίας, αλλά και να αναπτυχθεί μια δέσμη αντικινήτρων για την αποτροπή της επί μακρόν διατήρησης εκτός αγοράς κατάλληλων για κατοικία ακινήτων ή για την επίσπευση της αποκατάστασης μη κατάλληλων ακινήτων τα οποία είτε είναι σε θέση να αξιοποιηθούν ως κατοικίες είτε μπορούν να αντικατασταθούν από νέα κτίρια κατοικίας.

A. Βραχυπρόθεσμες παρεμβάσεις

1. Ενίσχυση διαθέσιμου εισοδήματος νοικοκυριών

Η ενίσχυση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών δεν μπορεί να προκύπτει μόνο από τη θεμιτή πολιτική αύξησης των μισθών ή συντάξεων. Άλλωστε ο ρυθμός αύξησης αυτής της κατηγορίας εισοδημάτων είναι μικρότερος του ρυθμού αύξησης του κόστους διαβίωσης και του κόστους στέγασης, ιδίως υπό το πρίσμα της σωρευτικής μείωσης της αγοραστικής δύναμης την τελευταία δεκαπενταετία. Επίσης παραγνωρίζεται το γεγονός ότι η κρίση στεγαστικού κόστους εντοπίζεται τόσο στις ασθενέστερες οικονομικά ομάδες πληθυσμού, όπου κυρίως απευθύνονται οι κυβερνητικές πολιτικές άμβλυνσης του φαινομένου μέσω επιδοτήσεων, όσο και στα μεσαία εισοδήματα τα οποία δεν αυξάνονται ούτε με τον ίδιο ρυθμό ούτε με την ίδια συχνότητα μείωσης της αγοραστικής δύναμης. Παραβλέπει επίσης την επίδραση του κόστους στέγασης και διαβίωσης στους ιδιοκτήτες πολύ μικρών και μικρών επιχειρήσεων, οι οποίοι καλούνται να βιοποριστούν έχοντας ταυτόχρονα να ανταποκριθούν στα αυξημένα έξοδα του νοικοκυριού και στο αντίστοιχα αυξημένο λειτουργικό τους κόστος. Η οικονομική πίεση στους πολύ μικρούς και μικρούς επαγγελματίες τους υποχρεώνει σε

διαδοχικές ανατιμήσεις προσφερόμενων αγαθών ή υπηρεσιών, συντηρώντας τελικά τον πληθωρισμό. Το κράτος οφείλει να συνδράμει θέτοντας κανόνες και όρια σε μια σειρά υπαρκτών σήμερα επιβαρύνσεων.

Οι νομοθετικές πρωτοβουλίες που απαιτούνται συνίστανται σε:

I. Ενεργειακό κόστος. Ο διπλασιασμός πρακτικά της χρέωσης ηλεκτρικής ενέργειας επηρεάζει ταυτόχρονα το κόστος στέγασης, το κόστος παραγωγής και διάθεσης προϊόντων, το κόστος ζωής συνολικά. Απαιτείται η άμεση παρέμβαση ώστε είτε να αποδεσμευτεί η λιανική τιμή ρεύματος από το χρηματιστήριο ενέργειας, είτε να τεθεί πλαφόν στις ανώτερες τιμές πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας (και στα τιμολόγια επαγγελματικής χρήσης), ώστε να αναλάβουν, οι εταιρίες ηλεκτροδότησης τον όποιο επενδυτικό κίνδυνο, αντί της σημερινής κατάστασης αδιατάρακτης κερδοφορίας, μεταφοράς δηλαδή του κινδύνου εξολοκλήρου στους καταναλωτές και τον κρατικό προϋπολογισμό (όταν χρηματοδοτεί τις οικιακές εκπώσεις). Ταυτόχρονα κρίνεται αναγκαία η μείωση του συνόλου των συνεισπραττόμενων τελών, η χρέωση ΦΠΑ μόνο για την ενέργεια και η επανεξέταση εκ του μηδενός των πρόσθετων επιβαρύνσεων των λογαριασμών ρεύματος ώστε να περιοριστεί η επιβάρυνση των νοικοκυριών τουλάχιστον για ένα εύλογο χρονικό διάστημα.

II. Φορολογική πολιτική. Απαιτείται ο ανασχεδιασμός της φορολογικής πολιτικής ώστε να μειωθεί η επιβάρυνση διατήρησης ακίνητης περιουσίας ή εισοδημάτων από εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας. Η κατάργηση της προσαύξησης 3% του εισοδήματος από ιδιόχρηση ακινήτου (για οικιστική ή επαγγελματική χρήση) είναι αυτονόητη καθώς δεν προσθέτει εισόδημα αλλά συχνά επιφέρει κόστος. Τυχόν ανενεργά ακίνητα (όσα δεν αξιοποιούνται για οικιστικούς ή επαγγελματικούς σκοπούς) θα πρέπει να επιβαρύνονται με τέλη αχρησίας, ως κίνητρο αξιοποίησης ή πώλησης. Ο «προσωρινός» επίσης φόρος ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) πρέπει να μειωθεί τουλάχιστον για τις μικρές περιουσίες, ιδίως επί των ιδιοκτητών μοναδικού ακινήτου και να εξορθολογιστεί στις μεγαλύτερες. Η πολιτική διαμοιρασμού του φόρου σε περισσότερες δόσεις, δεν τροποποιεί το συνολικό κόστος. Διευκολύνει απλώς την είσπραξη.

Αναφορικά με την φορολογική αντιμετώπιση των εισοδημάτων από ενοίκια, εκτιμάται ότι η νέα φορολογική κλίμακα θα βελτιώσει την θέση των ιδιοκτητών ακίνητης περιουσίας ώστε σταδιακά να περιορίσει τους ρυθμούς αυξήσεων στα ενοίκια. Πιο αποτελεσματική και άμεση όμως κρίνεται η υιοθέτηση έκπτωσης από το φορολογητέο εισόδημα των δαπανών ενοικίου για τους ενοικιαστές. Μια τέτοια πολιτική αν και θα έχει επίδραση στα έσοδα του κράτους συνεπαγόμενη και υποχρέωσης επιστροφής φόρων σε μισθωτούς και συνταξιούχους, θα περιορίσει σημαντικά και άμεσα το συνολικό κόστος στέγασης τουλάχιστον για τους ενοικιαστές, ενώ θα ενισχύσει και την πληρέστερη καταγραφή των πραγματικών μισθωμάτων. Η επιλογή της επιστροφής ενός ενοικίου με ιδιαίτερα μάλιστα χαμηλά εισοδηματικά κριτήρια για οικογένειες με παιδιά (Νόμος 5217/2025) δεν αντιμετωπίζει το πρόβλημα σε όλες τις διαστάσεις. Συγκεκριμένα, τα αρχικά όρια ετήσιου εισοδήματος στις 25.000€ για έγγαμους κάλυπτε οριακά τα ζευγάρια με μοναδικά έσοδα τον κατώτατο μισθό εφόσον εργαζόταν και οι δύο, ενώ η προσαύξηση των 4000€ ανά εξαρτώμενο τέκνο ελάχιστα διέυρνε τους δικαιούχους. Η αναπροσαρμογή των εισοδηματικών ορίων στις 35.000€ συνεπάγεται μεικτές αποδοχές μισθωτού στα 1250€ το μήνα, όριο επίσης ιδιαίτερα χαμηλό για τις σημερινές

συνθήκες διαβίωσης, υπό την έννοια ότι η εκτίναξη κόστους διαβίωσης και στέγασης των τελευταίων τεσσάρων ετών έχουν διαμορφώσει ασφυκτικό οικονομικό περιβάλλον για τη συντριπτική πλειοψηφία των εργαζομένων με μεγαλύτερες μηνιαίες μεικτές αποδοχές, ιδίως εάν στα νοικοκυριά μετέχουν και εξαρτώμενα τέκνα.

Τέλος, επιβεβλημένη είναι η προσαρμογή της φορολογικής επιβάρυνσης για εισοδήματα από μισθωτή εργασία στα δεδομένα που διαμορφώνουν οι κυβερνητικές αποφάσεις αύξησης μισθών, ώστε οι εργαζόμενοι να δικαιούνται αυξήσεων και να μπορούν να την εισπράττουν ολόκληρη και όχι απλώς μέρος αυτής, λόγω της πρόσθετης φορολογικής τους επιβάρυνσης (τιμαριθμοποίηση φορολογικής κλίμακας).

III. Κληρονομικό Δίκαιο. Στην περίπτωση κληρονομιάς ακινήτων απαιτείται αρχικά η διευκόλυνση των κληρονόμων να αποκτήσουν την κληροδοτούμενη περιουσία. Τα χρέη που τυχόν συνοδεύουν τα κληροδοτήματα θα πρέπει να απαλλάσσονται από κάθε είδους πρόστιμο ή προσαύξηση που προκλήθηκε από την αδυναμία, την αμέλεια ή την απροθυμία του κληροδότη να εξοφλήσει εγκαίρως τις υποχρεώσεις του. Παράλληλα τόσο τα χρέη όσο και οι φόροι που επιβάλλονται για τη μεταβίβαση της περιουσίας θα πρέπει να επιδέχονται ρυθμίσεων ανάλογα με την οικονομική κατάσταση του κληρονόμου και να προσαρμόζονται αναλόγως της δυνατότητας και του χρόνου αξιοποίησης των ακινήτων. Ταυτόχρονα, στην περίπτωση πολυϊδιοκτησίας θα πρέπει να παρέχονται λύσεις στις περιπτώσεις ασυμφωνίας των ιδιοκτητών ώστε όποιος επιθυμεί και έχει τη δυνατότητα, να μπορεί να εξαγοράσει μερίδια άλλων κυρίως όμως να απαλλαγεί σε σύντομο χρονικό διάστημα εάν συντρέχουν λόγοι παρακώλυσης της αξιοποίησης.

Τέλος, επιτακτική είναι η ανάγκη διαμόρφωσης ενός φορέα διαχείρισης των ακινήτων του δημοσίου είτε του ανήκουν εξαρχής είτε προέρχονται από αποποιήσεις, δωρεές ή κατασχέσεις έναντι χρεών. Ο φορέας οφείλει να λειτουργεί με διαφάνεια, με άμεση δημοσιοποίηση όλων των διαθέσιμων ακινήτων και στόχο όχι την επίτευξη του μεγαλύτερου δυνατού κέρδους, αλλά της βέλτιστης και ταχύτερης δυνατής διάθεσης του ακινήτου στην αγορά. Δεδομένου ότι βασικός σκοπός είναι η κατά το δυνατόν ταχύτερη αξιοποίηση των ακινήτων, ιδίως όσων προσφέρονται για κατοικίες, αναγκαία πρέπει να θεωρείται η κατάλληλη στελέχωση ώστε να εντοπίζονται τάχιστα οι πολεοδομικές παραβάσεις, τυχόν ανάγκες βελτίωσης ή αναβάθμισης και να δρομολογούνται οι αναγκαίες εργασίες αποκατάστασης στην περίπτωση δημόσιας αξιοποίησης.

Σκοπός του φορέα οφείλει να είναι ο σχεδιασμός και η εφαρμογή πολιτικής πολλαπλασιασμού των κοινωνικών κατοικιών. Ακόμα και με την επιλογή συμμετοχής ιδιωτών για την ταχύτερη ανάπτυξη του θεσμού, απαιτείται ο ακριβής καθορισμός των στόχων ώστε η εφαρμογή να μην μετατραπεί σε απαλλοτρίωση δημόσιας περιουσίας υπέρ ιδιωτών, με ιδιαίτερα χαμηλό μάλιστα τίμημα.

Οι κοινωνικές κατοικίες ως νέος πρακτικά θεσμός, δεν μπορεί να περιορίζεται στην μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων του κράτους σε ιδιώτες, με μόνο αντάλλαγμα την ανάληψη υποχρέωσης μέρος του ακινήτου να διατίθεται σε χαμηλό ενοίκιο για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα σε δικαιούχους, ενώ το κύριο μέρος του κτιρίου θα αξιοποιείται ως ιδιωτική προσωπική περιουσία.

Με το Ν.4738/2020, θεσπίστηκε πλαίσιο σύστασης Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων, με σκοπό την παροχή δυνατότητας ενοικίασης των κατοικιών τους από ιδιοκτήτες που χάνουν την μοναδική τους κατοικία λόγω χρεών. Αν και ακόμα δεν έχει λειτουργήσει ώστε να αποσυμφορηθεί έστω οριακά η ζήτηση, προσφέρεται ενδεχομένως για τον σχεδιασμό ενός νέου φορέα αξιοποίησης δημόσιας ακίνητης περιουσίας ή για επέκταση του αντικειμένου δραστηριότητας της ΕΤΑΔ.

Είναι όμως σαφές ότι ακόμα και σήμερα, παρά την οργανωμένη από το 2010 προσπάθεια πλήρους αξιοποίησης του συνόλου της δημόσιας περιουσίας, δεν υπάρχει ουσιαστικά δημόσιος κατάλογος του συνόλου της ακίνητης περιουσίας του κράτους, ενώ ούτε το κτηματολόγιο έχει ολοκληρωθεί, ούτε υπάρχει η δυνατότητα ένας ενδιαφερόμενος να εντοπίσει εύκολα τους πραγματικούς ιδιοκτήτες ακινήτου που τον ενδιαφέρει και είναι σε αχρησία. Η λειτουργία του εν λόγω φορέα οφείλει να εκκινήσει άμεσα ώστε να επισπευστούν οι διαδικασίες καταγραφής ακινήτων, ο προγραμματισμός αξιοποίησης και η διαπίστωση αναγκών και χρόνου αναγκαίων παρεμβάσεων αποκατάστασης σε ότα αφορά τα δημόσια κτίρια. Αντίστοιχη όμως καταγραφή και δημοσίευση πληροφοριών οφείλει να πραγματοποιηθεί και για τα ακίνητα που βρίσκονται σε αχρησία, χαρακτηρίζονται εγκαταλελειμμένα ή ακατάλληλα για χρήση ώστε να είναι εφικτός ο σχεδιασμός αρχικά και η εφαρμογή εν συνεχεία πολιτικών αντικατάστασης ή αποκατάστασης για τυχόν διατηρητέα.

IV. Χρηματοπιστωτική πολιτική. Απαιτείται ο καθορισμός ορίων τόσο στο περιθώριο κέρδους όσο και στην πολιτική έγκρισης δανειακών αιτημάτων από τους χρηματοπιστωτικούς φορείς. Το περιθώριο κέρδους επί των επιτοκίων αναφοράς της ΕΚΤ, η κοστολόγηση τραπεζικών υπηρεσιών σε βάρος των εν δυνάμει δανειοληπτών (έξοδα εξέτασης φακέλου, εκτίμηση ακινήτου κτλ.) αν και παρέχονται για τη διασφάλιση των συμφερόντων του δανειοδότη, η πολιτική δέσμευσης εγγυητών των οποίων η πιστοληπτική ικανότητα μειώνεται αλλά και η πρακτική συνδυασμού δανείων με διαφοροποιημένο σημαντικό επιτόκιο για το σκέλος του μη χρηματοδοτούμενου τιμήματος απόκτησης ακινήτου, οφείλουν να εξορθολογιστούν.

Συγχρόνως, αναμόρφωση κανόνων απαιτείται για όσα ακίνητα αποκτώνται από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ή τους φορείς διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων. Η δυνατότητα απόκτησης ακινήτων λόγω χρεών ανεξαρτήτως των ποσών που έχουν εισπράξει τα προηγούμενα χρόνια πρέπει να διαφοροποιηθεί και να επιστρέφονται στον δανειολήπτη τα ποσά που έχει καταβάλει πλην των τόκων και τυχόν άλλων εξόδων. Η λογική των πλειστηριασμών για την ικανοποίηση των απαιτήσεων των παραπάνω φορέων, διαμορφώνει ένα μηχανισμό απόκτησης ακινήτων σε χαμηλή τιμή από τους ίδιους τους πιστωτές μέσω διακριτών οικονομικών φορέων και αξιοποίησής τους σε κανονικές εμπορικές τιμές. Πέραν των άλλων συνεπειών, το χαμηλό αντίτιμο που καταβάλλουν στους πλειστηριασμούς προσφέρει μεγάλα χρονικά περιθώρια αναμονής, ώστε τα περιουσιακά στοιχεία να αποδώσουν το μέγιστο δυνατό κέρδος, μέσω της ελεγχόμενης διάθεσής τους στην αγορά ώστε τεχνητά να διατηρείται η ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης. Είναι βέβαια αλήθεια, ότι μεγάλο μέρος των ακινήτων που αποκτώνται μέσω πλειστηριασμών, χρήζουν πολλαπλών πολεοδομικών κυρίως νομιμοποιήσεων, καθυστερώντας σημαντικά τις δυνατότητες αξιοποίησης. Οι πολλές και διαφορετικές διαδικασίες νομιμοποίησης αυθαιρεσιών του παρελθόντος, το κόστος συμμόρφωσης ή οι αναγκαίες εργασίες που απαιτούνται, αποτελούν σύνθετο πρόβλημα της

αγοράς ακινήτων χωρίς να έχει προκύψει κάποια ολιστική προσέγγιση οριστικής διευθέτησης μέχρι σήμερα.

Σε κάθε περίπτωση το προτεινόμενο τέλος αχρησίας, εφόσον συνοδευτεί από συντελεστές πολλαπλασιασμού ανάλογα με το σύνολο της αναξιποίητης ακίνητης περιουσίας, θα καταστήσει μεγαλύτερο το κόστος διατήρησης για χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ή για τα σχήματα διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων ή άλλους οικονομικούς φορείς συγκέντρωσης ακίνητης περιουσίας, καθιστώντας πρακτικά υποχρεωτική την επίσπευση όλων των διαδικασιών αξιοποίησης. Η μεγιστοποίηση επομένως της απόδοσης ενός ακινήτου θα είναι εφικτή με την προϋπόθεση υλοποίησης επενδύσεων αναβάθμισης.

Παράλληλα, εάν υιοθετηθεί μηχανισμός επιστροφής των κεφαλαίων που διατέθηκαν κατά τη διάρκεια του δανείου ή μηχανισμοί που να αποτρέπουν την συγκέντρωση των ακινήτων από τους πιστωτές σε πολύ χαμηλότερο της εμπορικής αξίας αντίτιμο, εκτιμάται ότι θα επιφέρει αναθεώρηση των σημερινών πρακτικών υπερβολικής και άμεσης υπεραξίας, προσφέροντας πρακτικά ευνοϊκότερους ή βιώσιμους όρους ρύθμισης οφειλών, επιβραδύνοντας έμμεσα τη συρρίκνωση της ιδιοκατοίκησης, μειώνοντας κατ' επέκταση τη ζήτηση για μίσθωση κατοικιών.

Τέλος, η πιστωτική αντιμετώπιση των εγγυητών για τη λήψη στεγαστικών δανείων πρέπει να βασίζεται στα πραγματικά οικονομικά δεδομένα τους, όταν οι ίδιοι αναζητούν δάνειο στέγασης και όχι σε εν δυνάμει αθέτηση υποχρεώσεων δανειοληπτών που επιφέρουν συνέπειες και στους εγγυητές.

2. Αποσύνδεση της ακίνητης περιουσίας από την άδεια διαμονής

Η πολιτική παροχής ευρωπαϊκής visa διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών, όπως εφαρμόζεται, είναι εξόχως προβληματική. Αν και δημοσιονομικά είναι ωφέλιμη αποδεικνύεται κοινωνικά επιζήμια καθώς αδρανοποιεί μέρος του κτιριακού αποθέματος, μειώνοντας και τα προσφερόμενα ακίνητα. Οι τελευταίες τροποποιήσεις (αύξηση ορίου για Αττική κτλ., Νόμος 5100/2024) για τον περιορισμό του φαινομένου στις οικιστικά κορεσμένες περιοχές δεν επιλύουν το πρόβλημα, ενώ ενδέχεται να το μεταφέρουν σε άλλες περιοχές της χώρας. Οι αναγκαίες για τη χώρα επενδύσεις άλλωστε δεν έχουν να κάνουν με την μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας σε πολίτες τρίτων χωρών, ενώ το κόστος αντιμετώπισης των συνεπειών θα είναι μεγαλύτερο της ωφέλειας εισροής κεφαλαίων από το εξωτερικό.

Θα μπορούσε πέραν του αντιτίμου, να προβλέπονται ειδικές ρήτρες αξιοποίησης, όπως η αποκατάσταση ακινήτων ώστε να είναι σε θέση να διατεθούν ως κατοικίες, η θέσπιση κινήτρων για διάθεση ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση με χαμηλότερους φορολογικούς συντελεστές υπό την πρόσθετη όμως προϋπόθεση υιοθέτησης χαμηλών συντελεστών απόσβεσης της επένδυσης (π.χ. 3%).

3. Επιτάχυνση δικαιοσύνης – αδειοδοτικών διαδικασιών

Διαχρονικό πρόβλημα στη λειτουργία της οικονομίας αποτελεί το διάστημα που απαιτείται για την ολοκληρωτική διευθέτηση μιας ένδικης αντιμαχίας, τόσο επί ακίνητης περιουσίας όσο και για την επίλυση άλλων οικονομικών διαφορών. Η επίδραση των μεγάλων χρονικών

καθυστερήσεων στην ολοκλήρωση μιας διαδικασίας είναι καταλυτική στην οικονομία των ακινήτων. Διαφωνίες ιδιοκτητών, αμφισβήτηση οικοδομικών αδειών, διαδικασία έγκρισης κατεδάφισης, ολοκλήρωση των αναγκαίων ελέγχων από τις αρχαιολογικές υπηρεσίες και μια σειρά άλλων παραγόντων μπορούν να εκκρεμούν για χρονικό διάστημα αποτρεπτικό για όποιον θέλει να επενδύσει σε ακίνητη περιουσία.

Απαιτείται επομένως ο σχηματισμός μιας ειδικής ομάδας εξειδικευμένων λειτουργών της δικαιοσύνης στην πρώτη περίπτωση για την ταχύτερη δυνατή διεκπεραίωση όλων των σταδίων μιας υπόθεσης νομής ακίνητης περιουσίας. Παράλληλα, αναγκαία θεωρείται η επανεξέταση των πολεοδομικών διατάξεων στην κατεύθυνση της συμμόρφωσης των ακινήτων με τους κανονισμούς ασφαλείας και της νομιμοποίησης αυθαιρεσιών ώστε να καθίσταται εφικτή η συμμόρφωση του ακινήτου χωρίς ο χρόνος ή το κόστος συμμόρφωσης να λειτουργούν ως τροχοπέδη. Ενδεικτικά, ωφέλιμη για κάθε ενδιαφερόμενο θα ήταν η δυνατότητα μεταβίβασης ακινήτων κατόπιν απλής καταγραφής αυθαιρεσιών και δέσμευσης του νέου ιδιοκτήτη για συμμόρφωση εντός εύλογου χρονικού διαστήματος, μικρής διάρκειας για ζητήματα ασφάλειας του ακινήτου και πιο διευρυμένου για αυθαιρεσίες ή παρατυπίες δευτερεύουσας σημασίας.

B. Μακροπρόθεσμες Παρεμβάσεις

Η στρατηγική επίλυσης της στεγαστικής κρίσης, απαιτεί αρχικά την πλήρη αποτύπωση του προβλήματος και τη διαρκή παρακολούθησή του. Σε αυτή την κατεύθυνση κρίνεται αναγκαία η συστηματική καταγραφή των νοικοκυριών σε συνθήκες ή σε κίνδυνο στεγαστικής επισφάλειας, όσων δηλαδή πλήττονται από υπέρμετρη στεγαστική επιβάρυνση (housing cost overburden rate). Η καταγραφή, εφόσον συνδυαστεί με ένα πρόγραμμα έγκαιρης πρώιμης παρέμβασης, στη βάση συγκεκριμένων δεικτών κινδύνου μη κάλυψης αξιοπρεπών συνθηκών στέγασης, θα συμβάλει σε καλύτερη αξιοποίηση κοινωνικών πόρων σε επίπεδο ΟΤΑ Α βαθμού, με την προϋπόθεση ότι θα παρέχεται στους Δήμους η οικονομική δυνατότητα ανταπόκρισης στις ανάγκες του πληθυσμού αναφοράς, αλλά και η σχετική έστω ευελιξία παρεμβάσεων που δεν διασφαλίζεται από κεντρικά σχεδιασμένες οριζόντιες ρυθμίσεις.

Παράλληλα, είναι πλέον ευκόλως κατανοητό ότι οι διαστάσεις της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα μεγεθύνονται και από την σχεδόν πλήρη απουσία κοινωνικών κατοικιών ή μηχανισμών εξασφάλισης προσιτής στέγης, ιδίως μετά την κατάργηση του ΟΕΚ.

Το έλλειμμα αυτό θα μπορούσε να περιοριστεί με σχετικά γρήγορους ρυθμούς, μέσω της διάθεσης ευρωπαϊκών και εθνικών πόρων, ιδίως των πόρων του ΟΕΚ (με αναπλήρωση όσων διατέθηκαν σε άλλους σκοπούς).

Η κατάλληλη αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων που βρίσκονται σε αχρησία ή των οποίων η χρήση είναι υποτυπώδης (πχ περιορισμένη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών) και η εφαρμογή κατάλληλων πολεοδομικών μετασχηματισμών όπου κρίνονται αναγκαίοι αποτελούν βασικές πτυχές ενός πλήρους σχεδιασμού αντιμετώπισης του προβλήματος. Κυρίως όμως απαιτείται η αναδιοργάνωση κοινωνικών και οικονομικών πολιτικών ώστε να προκύψει βέλτιστη αξιοποίηση του χώρου στο σύνολο της Επικράτειας, να οργανωθεί δηλαδή με

ορθολογικούς όρους η κατανομή πληθυσμού, ο παραγωγικός – οικονομικός – κοινωνικός καταμερισμός σε όλη τη χώρα, διάσταση απούσα δυστυχώς στα κέντρα σχεδιασμού και εφαρμογής πολιτικών.

Σε κάθε περίπτωση, απαιτείται μία νέου τύπου συλλογική δέσμευση για την κατεύθυνση του ελληνικού κράτους, για την αποκατάσταση του ρόλου του ως φορέα συλλογικής ευημερίας και ασφάλειας για το σύνολο των κατοίκων του. Είναι σαφές ότι η διασφάλιση αξιοπρεπούς στέγασης για το σύνολο του πληθυσμού, η επαρκής και προσιτή πρόσβαση σε βασικά αγαθά όπως είναι η ύδρευση, η ενέργεια και η θέρμανση, η αποκατάσταση των βασικών δομών κοινωνικού κράτους, οφείλουν να επανέλθουν ως κύρια προτεραιότητα, ως απαρέγκλιτη συλλογική υποχρέωση.

1. Αποκέντρωση οικονομικής δραστηριότητας

Συνεπώς, απαιτείται η αντιστροφή της τάσης συγκέντρωσης της οικονομικής δραστηριότητας στα μεγάλα αστικά κέντρα και δη στην Αττική, ώστε να επιδιωχθεί ισορροπία μεταξύ εισοδήματος από εργασία και κόστους ζωής. Η αποκέντρωση της οικονομικής δραστηριότητας εάν επιδιωχθεί και επιτευχθεί θα βελτιώσει τη σχέση προσφοράς ζήτησης ακινήτων, ενώ μπορεί να δώσει νέα ώθηση ανάπτυξης συνολικά της ελληνικής οικονομίας. Προκειμένου να επιτευχθεί αυτός ο στόχος απαιτούνται:

I. Αναβάθμιση κοινωνικών υποδομών: Για να επιλέξει ένας άνθρωπος μια περιοχή ως μόνιμη κατοικία πρέπει πέρα από τη δυνατότητα επαγγελματικής αποκατάστασης να αισθάνεται ασφαλής. Αξιόπιστο σύστημα νοσοκομειακής περίθαλψης και σχολεία είναι δύο από τα βασικότερα κριτήρια προσέλκυσης ή αποτροπής ενδιαφέροντος. Τα δημόσια νοσοκομεία και οι περιφερειακές μονάδες πρωτοβάθμιας υγείας πρέπει να ενισχυθούν σημαντικά ώστε κάθε κάτοικος της περιφέρειας να έχει τη βεβαιότητα ότι μπορούν αυτές να ανταποκριθούν στις βασικές τουλάχιστον ανάγκες του. Αντίστοιχα, θα πρέπει να αποκατασταθεί η εμπιστοσύνη στο δημόσιο σύστημα εκπαίδευσης ώστε κάθε γονέας να είναι βέβαιος ότι το παιδί του λαμβάνει ποιοτικές υπηρεσίες εκπαίδευσης και δεν θα στερηθεί γνώσεις, δεξιότητες ή ευκαιρίες εξαιτίας του τύπου διαμονής του. Ταυτόχρονα, είναι αναγκαία η μεγαλύτερη δυνατή ανάπτυξη υποδομών και υπηρεσιών για τις ανάγκες παιδιών, εφήβων και νέων ώστε να προσφέρονται επιλογές εξωσχολικών δραστηριοτήτων, απασχόλησης ελεύθερου χρόνου και κοινωνικοποίησης, πρόσβασης στον πολιτισμό και έστω και εξ αποστάσεως η ικανοποίηση ειδικών ενδιαφερόντων.

Η καθολική διασφάλιση υπηρεσιών στον πληθυσμό ανεξαρτήτως τύπου μόνιμης κατοικίας δύναται να αντιστρέψει σταδιακά τις τάσεις συγκέντρωσης του πληθυσμού, να επιτρέψει τη βελτίωση του επιπέδου ζωής στην ελληνική επαρχία, να διαμορφώσει νέες δυναμικές οικονομικών δραστηριοτήτων και σταδιακά να βελτιώσει και τους δημογραφικούς δείκτες, οι οποίοι επηρεάζονται ιδιαίτερα από το κόστος ζωής και τις δυνατότητες αξιοπρεπούς επαγγελματικής αποκατάστασης.

II. Συγκοινωνίες: Βασικός λόγος της επιλογής μεγάλων αστικών κέντρων ως τόπο μόνιμης διαμονής αλλά και παραγωγικής δραστηριότητας αποτελεί το απαρχαιωμένο και κυρίως οδικό δίκτυο συγκοινωνιών στην ηπειρωτική Ελλάδα ή το κόστος διασύνδεσης της

νησιωτικής Ελλάδας. Σε ό,τι αφορά την ηπειρωτική Ελλάδα, η διακίνηση αγαθών σχεδόν αποκλειστικά μέσω αυτοκινητοδρόμων πολλαπλασιάζει το μεταφορικό κόστος θέτοντας συχνά απροσπέλαστα ανταγωνιστικά μειονεκτήματα σε περιφερειακές βιομηχανίες ή μικρές βιοτεχνίες. Η επιβάρυνση ανά μονάδα προϊόντος είναι πολλαπλάσια του κόστους εισαγωγών αντίστοιχων αγαθών, διαμορφώνοντας περιοριστικές συνθήκες για την ανάπτυξη ή διατήρηση παραγωγικών και εξωστρεφών δραστηριοτήτων στην ελληνική περιφέρεια. Κατ' επέκταση προκαλείται διαρκής συρρίκνωση των οικονομικών δραστηριοτήτων, καταργούνται θέσεις εργασίας και καθίσταται περίπου υποχρεωτική η αναζήτηση επαγγελματικών διεξόδων στα κέντρα οικονομικής δραστηριότητας, εντός ή εκτός Ελλάδας.

Αντίστοιχα, μη λειτουργική ή μη βιώσιμη αποδεικνύεται η επιλογή διαμονής στην περιφέρεια και εργασίας σε μεγάλο αστικό κέντρο. Ο χρόνος μετακίνησης σε περίπτωση μαζικού μέσου μεταφοράς είναι απαγορευτικός διότι καλύπτεται κυρίως από υπεραστικές οδικές μεταφορές (ΚΤΕΛ), ενώ και στις λίγες περιπτώσεις ύπαρξης μέσων σταθερής τροχιάς ο χρόνος μετακίνησης μπορεί να είναι υπερβολικός, λόγω του σχεδιασμού των δρομολογίων ώστε να καλύπτουν τεράστιες περιοχές. Το κόστος και ο χρόνος μετακίνησης για τη χρήση ιδιωτικού οχήματος καθιστούν επίσης μη ελκυστική την διαφοροποίηση τόπου κατοικίας και εργασίας.

Σε ό,τι αφορά τη νησιωτική χώρα το κόστος και η συχνότητα αεροπορικής μετάβασης, το κόστος αλλά και η πιθανότητα αναστολής της ακτοπλοϊκής συγκοινωνίας λόγω καιρικών φαινομένων, όπως και ο χρόνος μετακίνησης που απαιτείται σε αυτή την περίπτωση, λειτουργούν συχνά αποτρεπτικά για μεγάλο μέρος του νησιωτικού πληθυσμού να παραμείνουν σε αυτά καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Πέρα όμως από το κόστος και τον χρόνο μετακίνησης, στα νησιά αποτρεπτικός παράγοντας είναι το αυξημένο κόστος ζωής (κυρίως στα μεγάλα νησιά) και η απουσία πολλών υπηρεσιών ή δυνατοτήτων απασχόλησης στη μη τουριστική περίοδο.

Απαιτούνται επομένως δημόσιες επενδύσεις στην κατεύθυνση της φιλικής, αξιόπιστης και σύντομης επικοινωνίας μεταξύ μεγάλων αστικών κέντρων και περιφέρειας, όχι απλώς οδικής διασύνδεσης αλλά με μέσα σταθερής τροχιάς για την ηπειρωτική Ελλάδα και ανάπτυξη αξιόπιστου δικτύου επείγουσας μετακίνησης και εμπορικών μεταφορών για τα νησιά, καθώς και γραμμές τακτικής σύνδεσης των μικρών νησιών με τα μεγαλύτερα.

III. Υποδομές: Προκειμένου να επιτευχθεί η αποκέντρωση απαιτούνται νέες υποδομές, σε όλα τα επίπεδα πέραν δηλαδή όσων περιλαμβάνονται στην ευρεία έννοια του κοινωνικού κράτους. Το επιχείρημα της «καλύτερης ποιότητας ζωής» δεν είναι επαρκές όταν αφορά αποκλειστικά τις καλύτερες περιβαλλοντικές συνθήκες και τους ηπιότερους ρυθμούς ζωής. Απαιτούνται δημόσιες επενδύσεις για πλήρεις υποδομές αποχέτευσης, ασφαλείς δρόμους σύνδεσης των χωριών με κοντινά αστικά κέντρα, διασφάλιση αξιόπιστων συνδέσεων τηλεφωνίας και γρήγορου διαδικτύου, έργα πολιτικής προστασίας όπου απαιτείται (π.χ. αντιπλημμυρικά, δασοπροστασίας), ώστε τα αραιοκατοικημένα ή εγκαταλελειμμένα από ενεργό οικονομικά πληθυσμό ημιαστικά κέντρα και χωριά να αποτελέσουν πόλο έλξης νέων κατοίκων. Με την ανάπτυξη κατάλληλων υποδομών όπως οι παραπάνω, οι οικισμοί αυτοί μπορούν να λειτουργήσουν ελκτικά και για τους ψηφιακούς νομάδες, μια αναπτυσσόμενη

μορφή απομακρυσμένης εργασιακής σχέσης, ιδίως για όσους αναζητούν ως τόπο εργασίας περιοχές κοντά στη φύση. Είναι όμως σαφές ότι οι ψηφιακές υποδομές οφείλουν να είναι επαρκείς και αξιόπιστες για να προσελκύσουν τους ψηφιακούς νομάδες, καθώς επίσης ότι πρέπει να είναι διαθέσιμες επιλογής μετακίνησης, πρόσβασης σε υπηρεσίες υγείας και εκπαίδευσης, ένα επίπεδο ζωής ικανό να καλύψει τις απαιτήσεις τους. Το σύνολο των κινήτρων προσέλκυσης ψηφιακών νομάδων, απαιτεί την ανάπτυξη συνεργειών μέσα από δίκτυα όμορων οικισμών ώστε να διαμορφωθούν βελτιωμένες συνθήκες καθημερινότητας. Σε κάθε περίπτωση όμως, η πληθυσμιακή αναγέννηση της περιφέρειας θα επιτευχθεί μέσω της εγκατάστασης μόνιμου και όχι περιστασιακού πληθυσμού όπως είναι οι ψηφιακοί νομάδες, οι όποιες δημόσιες επενδύσεις σε υποδομές και η προσφορά κινήτρων μετεγκατάστασης πρέπει να σχεδιάζονται με γνώμονα τους σημερινούς αποτρεπτικούς παράγοντες διαμονής σε αυτές τις περιοχές.

Η πολιτική της αποκέντρωσης απαιτεί και την ενεργοποίηση διαθέσιμων ακινήτων μέσω επενδύσεων εκσυγχρονισμού των οικισμών. Επί παραδείγματι μέρος των ανενεργών σήμερα ακινήτων της ελληνικής περιφέρειας μπορεί να παραχωρηθεί με τις κατάλληλες προσαρμογές σε νεοφυείς επιχειρήσεις δωρεάν με αποζημίωση των ιδιοκτητών από κατάλληλους φορείς αξιοποίησης (π.χ. επιμελητήρια) σε συνδυασμό με δωρεάν πρόσθετες υπηρεσίες και διευκολύνσεις, όπως και προσιτών οικονομικά κατοικιών. Η αποκέντρωση άλλωστε δεν επιτυγχάνεται μέσω επιλογών δια βίου εγκατάστασης σε έναν τόπο, αλλά μπορεί να επιτευχθεί και με την εγκατάσταση ανθρώπων στην Περιφέρεια για το διάστημα κάποιων ετών. Η κινητικότητα ανθρώπων είναι μια αναπτυσσόμενη τάση στο σύγχρονο κόσμο. Δημόσιες επομένως επενδύσεις υποστήριξης της κινητικότητας μπορούν να εγγραφούν διαδοχικές εγκαταστάσεις ανθρώπων σε συγκεκριμένες περιοχές ενδιαφέροντος. Εάν επιδιωχθεί όμως η αρχική εγκατάσταση επιχειρήσεων στην περιφέρεια και η προσέλκυση ψηφιακών νομάδων, είναι βέβαιο ότι θα ενισχυθεί και η μόνιμη εγκατάσταση κατοίκων, είτε λόγω της ανακοπής της τάσης φυγής είτε λόγω της επιλογής μέρους έστω των προσωρινών κατοίκων να παραμείνουν μόνιμα.

Οι τρεις παραπάνω παράγοντες, (αναβάθμιση κοινωνικών υποδομών, συγκοινωνίες, γενικότερες υποδομές) εφόσον ικανοποιηθούν από την ελληνική πολιτεία ή έστω με τη συνδρομή της, μπορούν να λειτουργήσουν ως θεμέλιο για την εκ νέου κατοίκηση περιοχών και την αντιστροφή της πληθυσμιακής τους συρρίκνωσης, συμβάλλοντας στον περιορισμό των οικιστικών αναγκών των μεγάλων αστικών κέντρων. Προς την ίδια κατεύθυνση, ωφέλιμη θα αποδειχθεί η προσφορά συγκεκριμένων κινήτρων σε επιχειρήσεις, αυτοαπασχολούμενους και εργαζομένους προκειμένου να επιλέξουν εφόσον το επιτρέπει η δραστηριότητά τους, αραιοκατοικημένες περιοχές ως έδρα, να υιοθετήσουν σε μεγαλύτερο βαθμό τις δυνατότητες εξ αποστάσεως εργασίας, να διαμορφώσουν ενδεχομένως πιο ανταγωνιστικές προτάσεις προσέλκυσης εργαζομένων. Τέτοια κίνητρα θα μπορούσαν να είναι φορολογικά, χρηματοδοτικά εργαλεία ή χορηγήσεις για κατάλληλο ψηφιακό εξοπλισμό, ειδικά προγράμματα ψηφιακής εκπαίδευσης, ειδικές πλατφόρμες υποστήριξης από τις δημόσιες υπηρεσίες, χορήγηση εκπτώσεων για μετακινήσεις σε μεγάλα αστικά κέντρα ή το εξωτερικό για επαγγελματικούς σκοπούς.

Ο στόχος της αποκέντρωσης οικονομικών δραστηριοτήτων, δεν πρέπει και δεν χρειάζεται

να συνδυαστεί με μακρόχρονες δεσμεύσεις εκ μέρους των οικονομικών φορέων ή των εργαζομένων στο προτεινόμενο μοντέλο. Πρέπει δηλαδή να προβλέπεται διέξοδος για όσα εγχειρήματα πιθανόν δεν είναι βιώσιμα ή αποδειχθεί ότι οι ανάγκες τους όπως αναπτύσσονται απαιτούν μετεγκατάσταση. Οι όροι παροχής κινήτρων και οι συνεπαγόμενες υποχρεώσεις θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο διαβούλευσης μεταξύ των κοινωνικών εταίρων και των φορέων άσκησης πολιτικής ώστε να διασφαλίζεται η υπηρετήση του στόχου και το δημόσιο συμφέρον. Άλλωστε, ακόμα και για μικρό χρονικό διάστημα (π.χ. για 2 έτη) η εναλλαγή των νέων κατοίκων της Περιφέρειας όπως προαναφέρθηκε, μπορεί να αναγεννήσει την περιφερειακή οικονομία και να λειτουργήσει ως βαλβίδα εκτόνωσης για τις περιοχές με τις οξύτερες μορφές της στεγαστικής κρίσης, μειώνοντας τη ζήτηση.

2. Πολιτική Κατεδαφίσεων

Σε όλη την επικράτεια υπάρχουν κτίρια ανενεργά λόγω ακαταλληλότητας ή λόγω πολύχρονης αχρησίας. Ανεξάρτητα από το καθεστώς ιδιοκτησίας τους, καταλαμβάνουν ωφέλιμους χώρους, ικανούς είτε να αξιοποιηθούν για νέες κατοικίες είτε για τη διαμόρφωση δημοσίων χώρων και υποδομών αναβάθμισης δημοσίων χώρων. Για να υλοποιηθεί μια πολιτική «εκκαθάρισης» της επικράτειας από ακίνητα σε αχρησία απαιτείται ο κατάλληλος συντονισμός δημοσίων τεχνικών υπηρεσιών, μηχανισμών εντοπισμού του συνόλου των ιδιοκτητών, κίνητρα παραχώρησης ή προγράμματα χρηματοδότησης αποκατάστασης – αντικατάστασης κτιρίων. Το ρόλο αυτό μπορεί να τον αναλάβει το κράτος σε συνέργεια με την Τοπική Αυτοδιοίκηση για τον ταχύτερο δυνατό εντοπισμό αλλά και την διαμόρφωση χρηματοδοτικών προγραμμάτων ώστε να εξευρεθούν οι αναγκαίοι πόροι χωρίς να ελλοχεύουν υπέρμετροι κίνδυνοι και επισφάλειες για τους ιδιοκτήτες.

Η πρωτοβουλία αυτή θα μπορούσε να αναπτυχθεί στα πλαίσια μιας ευρύτερης πολιτικής αποκατάστασης αστικού, ημιαστικού και αγροτικού τοπίου, αναγέννησης παραδοσιακών οικισμών ή αρχιτεκτονικών με σύγχρονους όρους και προδιαγραφές με στόχο την διαμόρφωση ελκυστικών οικισμών, ικανών να ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις – ανάγκες τόσο των μόνιμων κατοίκων όσο και των επισκεπτών τους. Θα μπορούσε κάλλιστα να εκκινήσει με τη χρηματοδότηση των Δήμων ώστε να διευκολυνθούν ή να επιταχύνουν την κατεδάφιση δημοσίων κτιρίων που κρίνεται αδύνατο ή ασύμφορο να αποκατασταθούν.

Η προσφορά περισσότερων και ποιοτικά αναβαθμισμένων επιλογών εγκατάστασης σταδιακά θα προσελκύει μεγαλύτερο ενδιαφέρον, θα κινητοποιήσει και ιδιωτικές επενδύσεις, μειώνοντας τελικά και τους αναγκαίους για την εκκίνηση κυρίως της διαδικασίας δημόσιους πόρους.

Δεδομένης της πολιτικής υποχρεωτικής ασφάλισης ακινήτων για φυσικές καταστροφές, θα μπορούσε αυτή η πολιτική «κατεδαφίσεων» να εκκινήσει από όσα ακίνητα δεν μπορούν να ασφαλιστούν έναντι σεισμού λόγω παλαιότητας. Μέρος αυτών των ακινήτων εφόσον συντηρηθεί και ενισχυθεί κατάλληλα, είναι προφανές ότι μπορεί να διατηρηθεί ενεργό. Είναι επίσης προφανές ότι μεγάλος αριθμός ακινήτων είτε δεν θα μπορεί είτε δεν αξίζει να αποκατασταθεί και πρέπει είτε να αντικατασταθεί είτε να απελευθερώσει τους χώρους για άλλη αξιοποίηση. Σε αυτές τις περιπτώσεις θα μπορούσαν να θεσπιστούν κίνητρα

μεταπώλησης για την ανέγερση νέων, να απαλλοτριωθούν ή να διαμορφωθούν κατάλληλες πολιτικές δημοσίων αντιπαροχών.

3. Κίνητρα μετεγκατάστασης

Ανεξάρτητα από όλα τα υπόλοιπα σημεία είναι κρίσιμο να γίνει αντιληπτή η σημερινή πραγματικότητα. Η μετεγκατάσταση μιας επιχείρησης ή μιας οικογένειας σε ένα νέο τόπο συνεπάγεται ένα σημαντικό κόστος το οποίο πρέπει να αντισταθμιστεί μέσω κινήτρων προκειμένου να διευκολυνθεί η διαδικασία και η λήψη της σχετικής απόφασης. Η παροχή ειδικών κινήτρων ακόμα και ενισχύσεων μετεγκατάστασης οφείλει να γίνει προσεκτικά ώστε να μην προσκρούει σε ευρωπαϊκούς κανόνες περί ενισχύσεων και ανταγωνισμού για τους οικονομικούς φορείς.

Πρακτικά στο πλαίσιο της στόχευσης για περιφερειακή οικονομική σύγκλιση μπορούν να τεκμηριωθούν παρεμβάσεις θετικής διάκρισης υπέρ της ανάπτυξης της επιχειρηματικότητας στις ασθενέστερες οικονομικά και πληθυσμιακά περιοχές της χώρας. Τα κίνητρα μπορούν να είναι φορολογικά στο πλαίσιο δυνατοτήτων της ευρωπαϊκής νομολογίας, ειδικών κοινωνικών ενισχύσεων αντί άμεσων ενισχύσεων επιχειρήσεων και ειδικού πλέγματος συνεργειών ώστε οι επιχειρήσεις να παράγουν σε χαμηλότερο κόστος και να μπορούν να είναι ανταγωνιστικές.

Σε κάθε περίπτωση είναι αναγκαίο η επιλογή εγκατάστασης μιας επιχείρησης στην περιφέρεια να είναι από κάθε άποψη ορθολογική, να τεκμηριώνεται οικονομικά το εταιρικό συμφέρον, να είναι ελκυστική για τα στελέχη και τους εργαζόμενους, να μην εμπεριέχει την έννοια της «θυσίας έναντι συγκεκριμένων ωφελειών» και να είναι συμφέρουσα για κάθε διάσταση της ανθρώπινης κοινωνικής ζωής.

Συμπεράσματα

Η ελληνική κρίση κόστους στέγασης αποτελεί ένα ζήτημα πολλών παραγόντων. Δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί αποσπασματικά με πολιτικές πρόσκαιρης άμβλυσης της έντασης. Πολύ περισσότερο δεν μπορεί να επιλυθεί με την επίκληση ενσυναίσθησης και συμπτωματικές πολιτικές πρωτοβουλίες διασκέδασης των εντυπώσεων και των επιπτώσεων της μακρόχρονης αδράνειας. Η όξυνση του προβλήματος ανάγεται σε μεγάλο βαθμό στις πολιτικές αντιμετώπισης της δημοσιονομικής κατάρρευσης των προηγούμενων ετών με την ακραία συρρίκνωση της ιδιωτικής περιουσίας του πληθυσμού. Αρνητική επίπτωση στο κόστος στέγασης είχαν επίσης οι διαδοχικές επόμενες κρίσεις, λιγότερο η πανδημία και περισσότερο η εκτίναξη των τιμών ηλεκτρικής ενέργειας και η μακροχρόνια πλέον ακρίβεια.

Οι βαθύτερες όμως αιτίες του προβλήματος ανάγονται στις παθογένειες οργάνωσης της κοινωνίας και της οικονομίας. Οι πολιτικές συγκεντρωτισμού προηγήθηκαν της χρεοκοπίας, εντάθηκαν, διευκολύνθηκαν και επιταχύνθηκαν από το 2010 και εξής προκαλώντας την υπέρμετρη πλέον συγκέντρωση δραστηριοτήτων στα μεγάλα αστικά κέντρα υπό τον έλεγχο μάλιστα όλο και λιγότερων πρωταγωνιστών. Δυναμικά τμήματα της ελληνικής κοινωνίας με

υψηλή εκπαίδευση και πολλές δημιουργικές ικανότητες εγκατέλειψαν αρχικά την ελληνική περιφέρεια και ακολούθως τη χώρα στερώντας πολύτιμο ανθρώπινο κεφάλαιο.

Στα σημερινά δεδομένα προκρίνεται επομένως η αναδιοργάνωση συνολικά της χώρας με πολιτικές εξορθολογισμού της κατανομής του πληθυσμού και των οικονομικών δραστηριοτήτων. Η υιοθέτηση των προτεινόμενων στο παρόν κατευθύνσεων και ο εμπλουτισμός τους, απαιτεί βεβαίως μεγάλες δημόσιες επενδύσεις, οικονομικούς πόρους όπως επίσης και μεγάλο χρονικό διάστημα μετάβασης. Προϋποθέτει κατά συνέπεια τη συλλογική δέσμευση, τη διαμόρφωση ευέλικτου πλαισίου λειτουργίας των ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού, τη μεταβίβαση πόρων προς τις πιο υστερούσες οικονομικά και πληθυσμιακά περιοχές και την ελεγχόμενη μείωση των δημοσίων εσόδων για την προσφορά αναγκαίων κινήτρων για την εκκίνηση της διαδικασίας.

Η διεύρυνση του χώρου παραγωγής, η ευρύτερη αξιοποίηση των διαθέσιμων πλουτοπαραγωγικών πηγών, η μείωση του κόστους στέγασης μέσω της διαφοροποίησης της υφιστάμενης σήμερα σχέσης προσφοράς και ζήτησης θα βελτιώσει τη θέση των νοικοκυριών αρχικά, θα ενισχύσει την ανθεκτικότητα της εθνικής οικονομίας εντάσσοντας νέους παραγωγικούς κύκλους δραστηριοτήτων, θα δημιουργήσει ένα σύνθετο χαρτοφυλάκιο οικονομικής ανάπτυξης προστατεύοντας τελικά πιο αποτελεσματικά τη χώρα και τον πληθυσμό της από εξωγενείς ή ενδογενείς παράγοντες κινδύνων και κρίσεων. Ταυτόχρονα, θα απελευθερώσει προοδευτικά χώρους σε κορεσμένες οικιστικά περιοχές, όπως η Αττική και η Θεσσαλονίκη δημιουργώντας προϋποθέσεις περαιτέρω ανάπτυξης του τουρισμού ή μεγάλων αστικών αναπλάσεων.

Οι αναγκαίοι δημόσιοι πόροι θα επιστρέψουν πολλαπλάσιοι στο ελληνικό κράτος καθώς:

Θα περιοριστούν οι δαπάνες για τη συντήρηση ή επέκταση δημόσιων υποδομών διότι θα μειωθεί η επιβάρυνσή τους από τον υπερπληθυσμό,

Σταδιακά θα βελτιωθούν οι δείκτες δημόσιας υγείας λόγω βελτίωσης του επιπέδου και των συνθηκών διαβίωσης,

Θα είναι εφικτή η καλύτερη διαχείριση των φυσικών πόρων, όπως το νερό, δεδομένου ότι θα περιοριστούν οι ανάγκες των μεγάλων αστικών συγκεντρώσεων και θα επιτραπεί η αναπλήρωση των υδατικών αποθεμάτων,

Θα προκύψουν νέες παραγωγικές δραστηριότητες και νέοι προορισμοί στην ελληνική περιφέρεια, αυξάνοντας την φέρουσα ικανότητα υποδοχής επισκεπτών της χώρας αλλά και διευρύνοντας τις επιλογές προορισμών,

Θα προκληθεί βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών βιομηχανιών, μειώνοντας το μεταφορικό κόστος εντός και εκτός Ελλάδας με την ανάπτυξη δικτύου μεταφορών σταθερής τροχιάς και δημιουργώντας νέες προοπτικές ιδίως για τοπικά προϊόντα υψηλής ποιότητας,

Προοδευτικά θα επηρεάσει θετικά τους δημογραφικούς δείκτες μέσω της βελτίωσης της ποιότητας ζωής και της ανάκτησης του αισθήματος κοινωνικής και οικονομικής ασφάλειας,

Θα διευρύνει τις δυνατότητες οικονομικής ανάπτυξης και των μεγάλων αστικών κέντρων

μέσω της απελευθέρωσης χώρων και υποδομών, της μείωσης του χαμένου χρόνου, της βελτίωσης του επιπέδου διαβίωσης και επομένως και της παραγωγικότητας.

Εν κατακλείδι, η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης αλλά και πολλών από τις διαχρονικές ή σύγχρονες παθογένειες της ελληνικής οικονομίας είναι ζήτημα οργάνωσης συνολικά της χώρας. Η ορθολογική οργάνωση και η μέγιστη δυνατή βελτίωση κοινωνικών και οικονομικών δεικτών μπορεί να προκύψει από την κατάλληλη αξιοποίηση όλων των δυνατοτήτων και όλων των περιοχών της χώρας, χωρίς όμως να διακυβεύεται ένα από τα κύρια πλεονεκτήματα της Ελλάδας, το φυσικό της περιβάλλον. Η αντιμετώπιση απλώς των εκφάνσεων κάθε κρίσης, έχει ως αποτέλεσμα την μερική άμβλυση της έντασης και την μεταφορά των προβλημάτων προς επίλυση στο μέλλον.

Βιβλιογραφία

Ελληνικές Πηγές (αλφαβητικά)

- Αδαμοπούλου, Ε. Καπόπουλος, Π. & Ζεκεντέ, Κ. Μ. (2025). Decoding Housing Affordability in Greece. Αθήνα. Alpha Bank. Economic Research – Insights Ειδική έκδοση στην ελληνική γλώσσα για τον Τύπο.
- Αρτελάρης, Π. (2023). *Περιφερειακές ανισότητες στην Ελλάδα* [Μονογραφία]. Κάλλιπος. <http://dx.doi.org/10.57713/kallipos-163>
- Βαταβάλη, Φ., & Χατζηκωνσταντίνου, Ε. (2019). Κατοικία και Πρόσβαση στην Ενέργεια: Νέα Φαινόμενα και Απαντήσεις σε ένα Μεταβαλλόμενο Τοπίο. Στο Ν. Κουραχάνης (Επιμ.), *Κατοικία και Κοινωνία. Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα*. Διόνικος.
- Βαταβάλη, Φ., Κατσουλάκος, Ν., & Χατζηκωνσταντίνου, Ε. (2022). *Προβλήματα, Πρακτικές και Αντιλήψεις σε Σχέση με την Κατανάλωση Ενέργειας στην Κατοικία*. Ινστιτούτο Νίκος Πουλαντζάς.
- Βουλή των Ελλήνων. (2019). *Σύνταγμα της Ελλάδας (αναθεώρηση 2019) [ΦΕΚ 211Α/24-12-2019]*. Εθνικό Τυπογραφείο. <https://www.hellenicparliament.gr/UserFiles/f3c70a23-7696-49db-9148-f24dce6a27c8/FEK%20211-A-24-12-2019%20NEO%20SYNTAGMA.pdf>
- Βουλή των Ελλήνων. (2025). Μέσα Κοινοβουλευτικού Ελέγχου, Ερώτηση Βουλευτών Κομμουνιστικού Κόμματος Ελλάδος, Αρ. Πρωτ. 4985/29.04.2025, https://www.hellenicparliament.gr/Koinonouleftikos-Elenchos/Mesa-Koinonouleutikou-Elegchou?pcm_id=7b1c8a36-160d-4b70-8885-b2cf00ecbb6e
- Βράντσης, Ν. (2024). *Το στεγαστικό παράδοξο στους μικρούς Δήμους στην Ελλάδα: Η περίπτωση του Δήμου Νάουσας*. Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ Ελλάδας.
- Δελής, Β. (2024). Ένα νέο μοντέλο στέγασης για τη «γενιά των ενοικιαστών». ΕΝΑ Ινστιτούτο Εναλλακτικών Πολιτικών προσβάσιμο στο: <https://enainstitute.org/publication/ena-neo-montelo-stegasis-einai-anagkaio-gia-ti-genia-ton-enoikiaston/>
- Δημουλάς, Κ., & Κουζής, Γ. (Επιμ.). (2018). *Κρίση και κοινωνική πολιτική: Αδιέξοδα και λύσεις*. Τόπος.
- Διανέοσις – ΙΟΒΕ, (2026). «Η στέγαση στην Ελλάδα: Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές» <https://www.dianeosis.org/wp-content/uploads/2026/01/housing-2026.pdf>
- ΕΛΣΤΑΤ, (2005). «Έρευνα οικογενειακών προϋπολογισμών 2004/2005», <https://www.statistics.gr/documents/20181/a424f43c-3431-430d-8625-4d12d0514f30>
- ΕΛΣΤΑΤ. (2023), ΑΠΟΓΡΑΦΗ 2021, <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SAM05/->
- ΕΛΣΤΑΤ (2025), Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν 2025, <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SEL15/->
- Κουραχάνης, Ν. (2017). *Κοινωνικές πολιτικές στέγασης: Η ελληνική υπολειμματική προσέγγιση*. Παπαζήση.

- Κουραχάνης, Ν. (Επιμ.). (2019). *Κατοικία και κοινωνία: Προβλήματα, πολιτικές και κινήματα*. Διόνικος.
- Κουραχάνης, Ν. (2023). *Στεγαστική κρίση και στεγαστική πολιτική: προκλήσεις και προοπτικές*. ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ.
- Μαλουτάς, Θ. (2018). *Η κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας. Κοινωνικές ομάδες και δομημένο περιβάλλον σε μια νοτιοευρωπαϊκή μητρόπολη*. Αλεξάνδρεια.
- Μπαζώτη, Π. (2024). Οι περιφερειακές ανισότητες στην Ελλάδα και ο ρόλος της ευρωπαϊκής πολιτικής συνοχής (Policy Paper No. 160/2024). ΕΛΙΑΜΕΠ. <https://www.eliamep.gr>
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Πέττας, Δ., & Παπατζανή, Ε. (2019). *Το Airbnb στην Πόλη. Ευκαιρία ή Απειλή; Πόλις*.
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε., & Πέττας, Δ. (2022). Χωρικές και κοινωνικές επιπτώσεις της Airbnb βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην πόλη της Αθήνας. *PIXELS@humanities*, 2. <https://doi.org/10.12681/pixelsh.31643>
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. (2022). Το Airbnb και το μέλλον της στέγασης στην Ελλάδα. Αθήνα: Eteron. Διαθέσιμο στο: <https://eteron.org/to-airbnb-kai-to-mellon-tis-stegasis-stin-ellada/>
- Νόμος 4046/2012 (ΦΕΚ Α 28/14-02-2012)
- Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος. (2024). *Γνώμη πρωτοβουλίας: Η αντιμετώπιση των κοινωνικοοικονομικών συνεπειών του αυξημένου κόστους διαβίωσης και παραγωγής: Προτάσεις κοινωνικών εταίρων*.
- Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος. (2025). *Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. αρ. 344: Προκλήσεις και προοπτικές διασφάλισης οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στην Ελλάδα*. ΟΚΕ. https://oke.gr/sites/default/files/oke_gnomi-344.pdf
- Ραντίν, Γ. (2023). *Αριστερή Περιφερειακή Πολιτική*. Ινστιτούτο Νίκος Πουλαντζάς.
- Σιατίτσα, Δ. (2024). *Επιστροφή στο "Σπίτι μου": η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα έναν χρόνο μετά*. Αθήνα: Eteron. Διαθέσιμο στο: https://eteron.org/epistrofi-sto-spiti-moy-i-stegastiki-politiki-stin-ellada-enan-chrono-meta/#identifier_13_9233
- Σιατίτσα, Δ. (2024) *Αποκέντρωση και κοινωνικοποίηση της στεγαστικής πολιτικής τώρα!*. Αθήνα: Eteron. Διαθέσιμο στο: <https://eteron.org/apokentrosi-kai-koinonikopoiisi-tis-stegastikis-politikis-tora/>
- Ozgunes M. & Βράντσης Ν. (2023) *Κύμα ανακαινίσεων: Επιπτώσεις και προκλήσεις στην κατοικία στην Ελλάδα*, FEANTSA (ελληνική μετάφραση ETERON).
- SocialPolicy.gr. (2015). *ETHOS – Ευρωπαϊκή τυπολογία για την έλλειψη στέγης και τον αποκλεισμό από την κατοικία*. SocialPolicy.gr. Retrieved June 27, 2025, from <https://socialpolicy.gr/2015/11/ethos-%CE%B5%CF%85%CF%81%CF%89%CF%80%CE%B1%CF%8A%CE%BA%CE%AE-%CF%84%CF%85%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%AF%CE%B1-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%AD%CE%BB%CE%BB%CE%B5%CE%B9%CF%88%CE%B7.html>

Taxheaven. (2025). Ετήσια έκθεση για τη φορολογία 2025 – Οι άμεσοι και έμμεσοι φόροι στην Ελλάδα – Σε ποιούς φόρους η χώρα μας είναι στις πρώτες θέσεις της Ε.Ε. – Ανασκόπηση των φορολογικών πολιτικών στα Κράτη Μέλη της ΕΕ. Προσβάσιμο στο: <https://www.taxheaven.gr/news/71014/ethsia-ekoesh-gia-th-forologia-2025-oi-amesoi-kai-emesoi-foroi-sthn-ellada-se-poiouys-foroys-h-xwra-mas-einai-stis-prwtes-oeseis-ths-ee-anaskophsh-twn-forologikwn-politikwn-sta-krath-melh-ths-ee>

Ξενόγλωσσες Πηγές (αλφαβητικά)

Andriopoulou, E., Kanavitsa, E., Leventi, C., Tsakloglou, P. (2020). The Distributional Impact of Recurrent Immovable Property Taxation in Greece. (GreeSE Paper No. 150). Hellenic Observatory, LSE.

Arapoglou, A., Karadimitriou, N., Maloutas, T., & Sayas, J. (2021). *Multiple deprivation in Athens: A legacy of persisting and deepening spatial divisions* (GreeSE Paper No. 157). Hellenic Observatory, LSE.

Bardazzi, R., Charlier, D., Legendre, B., & Paziienza, M. G. (2023). Energy vulnerability in Mediterranean countries: A latent class analysis approach. *Energy Economics*, 126, 106883. <https://doi.org/10.1016/j.eneco.2023.106883>

Buzarovski, S., Petrova, S., & Sarlamov, R. (2012). Energy Poverty Policies in the EU: A Critical Perspective. *Energy Policy*, 49, 76–82.

City of Vancouver. (2025). 2024 Annual Financial Report: For the fiscal year ended December 31, 2024. City of Vancouver, Finance Department. <https://vancouver.ca/files/cov/2024-annual-financial-report.pdf>

Colomb, C. and Moreira de Souza, T. (2021) Regulating short-term rentals. Platform-based property rentals in European cities: the policy debates. London: Property Research Trust. DOI: <https://doi.org/10.52915/KKKD3578>

Department of Social Services. (2024). National Rental Affordability Scheme Quarterly Performance Report as at 31 December 2024. Commonwealth of Australia. <https://www.dss.gov.au/system/files/documents/2025-02/december-2024-quarterly-performance-report.pdf>

ESPON. (2020). *The territorial dimension of future policies: Inspire policy making with territorial evidence* [Policy brief]. <https://archive.espon.eu/library/entrepreneurial-regional-governance?page=65#>

European Banking Authority. (2024, July). *Risk assessment report (EBA/REP/2024/12)*. European Banking Authority. <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-assessment-reports>

European Commission: Directorate-General for Taxation and Customs Union. (2025). Annual report on taxation 2025 : review of taxation policies in the EU Member States. Publications Office of the European Union. <https://data.europa.eu/doi/10.2778/6367826>

European e-Justice Portal. (n.d.). Κληρονομική διαδοχή. European Commission. https://e-justice.europa.eu/topics/family-matters-inheritance/inheritance/succession/el_el

- Eurostat. (2024) Ετήσια παραγωγή νέων κατοικιών ανά 1.000 κατοίκους
- Eurostat. (2025). *Material deprivation rate by age group (ILC_MDED01)* [Data set]. Retrieved June 25, 2025, from https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_MDED01
- Eurostat. (2025). Data on Taxation Trends, https://taxation-customs.ec.europa.eu/taxation/economic-analysis/data-taxation-trends_en#summary-tables-by-country
- Fasianos, A. (2022). *Household wealth inequalities in the wake of the Greek debt crisis*. ELIAMEP. <https://www.eliamep.gr/en/anisotites-ploutou-ston-apoicho-tis-ellinikis-krisis-chreous-apostolos-fasianos/>
- Inchauste, G., Karver, J., Kim, Y. S. & Jelil, M. A.. (2018). *Living and Leaving: Housing, Mobility and Welfare in the European Union*. Washington. DOI:10.1596/30898
- Karadimitriou, N., Maloutas, T., & Arapoglou, V. P. (2021). Multiple Deprivation and Urban Development in Athens, Greece: Spatial Trends and the Role of Access to Housing. *Land*, 10(3), 290. <https://doi.org/10.3390/land10030290>
- Kourkouridis, D., Rizos, A., Frangopoulos, I., & Salepaki, A. (2024). Airbnb and Urban Housing Dynamics: Economic and Social Impacts in Greece. *Urban Science*, 8(3), 148. <https://doi.org/10.3390/urbansci8030148>
- Maloutas, T. (2021). Housing as a Social Issue in Greece before and during the 2010s. *Κοινωνική Πολιτική*, 14, 101-114. <https://doi.org/10.12681/sp.29080>
- Maloutas, T. (2024). *Athens: A Rapidly Changing Metropolis at the European South*. Routledge.
- OECD. (2020). *Housing and Inclusive Growth*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>
- OECD. (2022). Housing taxation in OECD countries. OECD Publishing. <https://www.oecd.org/tax/tax-policy/brochure-housing-taxation-in-oecd-countries.pdf>
- OECD. (2024). *Affordable housing database*. OECD. Retrieved June 27, 2025, from <https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>
- OECD (2024), OECD Affordable Housing Database – indicator PH4.2. Social rental housing stock, <https://oe.cd/ahd>.
- OECD. (2025) *House price indices*. OECD. Retrieved June 27, 2025, from https://oecd-main.shinyapps.io/House_price_indices/
- Özdemir, E., & Koukoufikis, G. (2025). Addressing housing affordability and energy poverty: A dual challenge for the EU.
- Pavlov, A., Somerville, T., & Wetzel, J. (2024). Foreign buyer taxes and housing affordability. *Real Estate Economics*, 52, 928–950. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12468>
- Radin, I. (2024). Assessing the problem of affordable housing in Greece. *Discover Cities*, 1, 33. <https://doi.org/10.1007/s44327-024-00037-z>
- Siatitsa, D. (2019). *Anyone at home? Housing in Greece: The impact of austerity and prospects for the future*. Rosa Luxemburg Foundation.

- Siatitsa, D., Maloutas, T., & Balampanidis, D. (2020). Access to Housing and Social Inclusion in a Post-Crisis Era: Contextualizing Recent Trends in the City of Athens. *Social Inclusion*, 8(3), 5–15. <https://doi.org/10.17645/si.v8i3.2778>
- Surak, K., & Tsuzuki, Y. (2021). Are golden visas a golden opportunity? Assessing the economic origins and outcomes of residence by investment programmes in the EU. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 47(15), 3367–3389. <https://doi.org/10.1080/1369183X.2021.1915754>
- Tsapala, F., Chorianopoulos, I., Gaki, E., & Gialis, S. (2023). The Mediterranean City and EU integration: Divergent resurgence paths and new forms of north–south urban divide. *Cities*, 138, 104352. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104352>
- Tyrovolas, T. (2021). The "Golden Visa" Policy in Greece: privileged mobility, "investment boom" and sociospatial consequences. *Primob Blog*.
- WIREs Energy and Environment*. (2014). 3, 276–289. <https://doi.org/10.1002/wene.89>
- World Bank. (2013). *Rental Housing: Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets* (Executive Summary). World Bank.



Έτος Ίδρυσης 2006

ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων
ΓΣΕΒΕΕ

imegsevee.gr

Αθήνα

Αριστοτέλους 46, 104 33
210-8846852
info@imegsevee.gr

Θεσσαλονίκη

Κωλέττη 24, 54627
2310-545967, 2310-517843
thessaloniki@imegsevee.gr

Πάτρα

Πανεπιστημίου 170, 264 43
2610-438557
patra@imegsevee.gr

Ηράκλειο

Βασιλείου Πατρικίου 11, 71409
2810-361040, 2810-361080
iraklio@imegsevee.gr

Λάρισα

Καστοριάς 2α, 41335
2410-579876-7
larisa@imegsevee.gr

Ιωάννινα

Σταύρου Νιάρχου 94, 45500
26510-44727
ioannina@imegsevee.gr