

**Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική
2026-2035**

Πίνακας Περιεχομένων

Πίνακας Περιεχομένων	2
Πίνακας εικόνων	4
Πίνακας Πινάκων	4
Εισαγωγή	5
Ενότητα 1. Στεγαστική Πολιτική: Πλαίσιο και Προκλήσεις	6
1.1 Πλαίσιο και προκλήσεις σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ).....	7
1.1.1 Το στεγαστικό ζήτημα ως Ευρωπαϊκή πρόκληση	7
1.1.2 Το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση: εργαλεία αντιμετώπισης	10
1.2 Πλαίσιο και προκλήσεις σε εθνικό επίπεδο	11
1.2.1 Ανάλυση των κυριότερων αιτιών του στεγαστικού ζητήματος	13
1.2.1.1. Προσφορά και ζήτηση κατοικιών	13
1.2.1.2. Δυναμική της Αγοράς.....	24
1.2.1.3 Εξωτερικές Επιδράσεις.....	27
1.2.2 Ανάλυση των χαρακτηριστικών του στεγαστικού ζητήματος.....	29
1.2.3 Η ανάγκη για μια ολιστική Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική	44
Ενότητα 2. Στοχοθεσία της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική.....	45
2.1 Μεθοδολογία	45
2.2 Δομή της στοχοθεσίας.....	46
Στρατηγικός Πυλώνας 1: Αύξηση προσφοράς.....	46
Στρατηγικός Πυλώνας 2: Στεγαστική συνδρομή.....	47
Στρατηγικός Πυλώνας 3: Διαμόρφωση Πλαισίου Εφαρμογής και Μακροχρόνιας Βιωσιμότητας.....	47
2.3 Σχηματική Δομή Στοχοθεσίας	49
2.4 Πλαίσιο Διαμόρφωσης των Μέτρων Στεγαστικής Πολιτικής	50
Ενότητα 3. Μέτρα Στεγαστικής Πολιτικής.....	51
3.1 Πυλώνας 1ος: Αύξηση Προσφοράς.....	52
3.1.1 Στόχος 1 - Αύξηση οικιστικού αποθέματος.....	53

3.1.2 Στόχος 2 - Ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας.....	62
3.1.3 Στόχος 3 - Ρύθμιση βραχυχρόνιας μίσθωσης και Golden Visa	70
3.2 Πυλώνας 2 ^{ος} : Στεγαστική Συνδρομή.....	74
3.2.1 Στόχος 4 - Οικονομική ενίσχυση.....	74
3.2.2 Στόχος 5 - Αντιμετώπιση Αστεγίας	78
3.3 Πυλώνας 3ος: Διαμόρφωση Πλαισίου Εφαρμογής και Μακροχρόνιας Βιωσιμότητας	81
3.3.1 Στόχος 6 - Ενίσχυση Ιδιοκατοίκησης.....	82
3.3.2 Στόχος 7 - Διασφάλιση μακροχρόνιας βιωσιμότητας οικιστικού αποθέματος	84
3.3.3 Στόχος 8 - Δομικές μεταρρυθμίσεις και κινητοποίηση επενδύσεων	87
3.3.4 Στόχος 9 - Διαμόρφωση συστήματος διακυβέρνησης στέγασης.....	90
Ενότητα 4. Σχέδιο υλοποίησης της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική	93
4.1 Πλαίσιο χρηματοδότησης.....	94
4.2 Πλαίσιο διακυβέρνησης	98
4.3 Σχέδιο υλοποίησης της Στρατηγικής	106
Ενότητα 5. Συμπεράσματα	108
Ενότητα 6. Παράρτημα.....	110
6.1 Ενότητα 3: Πίνακας στοιχείων του συνόλου των μέτρων	110
6.2 Ενότητα 4.2: Πίνακας Δεικτών υψηλής προτεραιότητας	116
6.3. Ενότητα 4.3: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης μέτρων (2025-2035)	117
6.4 Πίνακας ορολογίας και πηγών	119

Πίνακας εικόνων

Εικόνα 1: Παλαιότητα κανονικών κατοικιών ανά περιφέρεια (Απογραφή 2021)	15
Εικόνα 2: Ποσοστά κενών κατοικιών	17
Εικόνα 3: Εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (2019–2025) – Πηγή: INSETE, ΑΑΔΕ	20
Εικόνα 4 Ετήσια ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, ΕΛΣΤΑΤ	21
Εικόνα 5 Αποταμίευση νοικοκυριών ως προς το μεικτό διαθέσιμο εισόδημα (Eurostat, 2025 Eurostat [nasa_10_i]).....	22
Εικόνα 6: Μέσο προσωπικό διαθέσιμο εισόδημα ανά νοικοκυριό	24

Πίνακας Πινάκων

Πίνακας 1: Πίνακας Ενεργειακών Κλάσεων	28
Πίνακας 2: Πίνακας στεγαστικών αναγκών σε 31 νησιωτικούς δήμους / Σχέδιο Δράσης για τη Στέγαση Προσωπικού Δημοσίου Τομέα σε Δήμους Υψηλής Έντασης Αναγκών (2025)	38

Εισαγωγή

Βασική επιδίωξη της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική («Στρατηγική») είναι η διαμόρφωση ενός συνεκτικού και αποτελεσματικού πλαισίου παρέμβασης, το οποίο θα ενισχύει την πρόσβαση όλων των πολιτών σε οικονομικά προσιτή και ποιοτική κατοικία. Η ανάγκη αυτή καθίσταται ιδιαίτερα επιτακτική υπό το πρίσμα των εξελίξεων των τελευταίων ετών, κατά τα οποία η άνοδος των τιμών κατοικίας και ενοικίων, η περιορισμένη διαθεσιμότητα κατοικιών σε περιοχές υψηλής ζήτησης και οι μεταβαλλόμενες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες έχουν εντείνει τη στεγαστική πίεση για μεγάλο μέρος του πληθυσμού (ενότητα 1).

Η Στρατηγική βασίζεται σε μια ολιστική προσέγγιση που συνδυάζει την ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών, τη στήριξη των νοικοκυριών και τη διαμόρφωση ενός σταθερού και σύγχρονου πλαισίου διακυβέρνησης. Στη λογική αυτή, διαρθρώνεται γύρω από τρεις βασικούς πυλώνες, οι οποίοι αναφέρονται στην αύξηση προσφοράς, στη στεγαστική συνδρομή και στη διαμόρφωση πλαισίου εφαρμογής και βιωσιμότητας, και εννέα επιμέρους στόχους, οι οποίοι καλύπτουν κρίσιμες διαστάσεις της στεγαστικής πολιτικής, όπως η αξιοποίηση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, η ανάπτυξη προσιτής και κοινωνικής κατοικίας, η οικονομική ενίσχυση των νοικοκυριών, η αντιμετώπιση της αστεγίας, η ενίσχυση της ιδιοκατοίκησης και η αναβάθμιση της ποιότητας και ενεργειακής απόδοσης των κατοικιών (ενότητα 2).

Η υλοποίηση της Στρατηγικής βασίζεται σε ένα εκτεταμένο πλέγμα υφιστάμενων και νέων μέτρων, τα οποία καλύπτουν το σύνολο των αναγκών της στεγαστικής πολιτικής (ενότητα 3). Οι παρεμβάσεις αυτές απευθύνονται σε ένα ευρύ φάσμα του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση σε ομάδες που αντιμετωπίζουν αυξημένες δυσκολίες πρόσβασης σε κατοικία, όπως οι νέοι, οι ενοικιαστές, τα νοικοκυριά χαμηλού ή μεσαίου εισοδήματος και τα άτομα που βρίσκονται σε κατάσταση στεγαστικής επισφάλειας. Παράλληλα, η Στρατηγική δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη γεωγραφική διάσταση του προβλήματος, λαμβάνοντας υπόψη τις διαφοροποιήσεις μεταξύ αστικών κέντρων, νησιωτικών περιοχών και περιφερειακών ζωνών.

Καθοριστική παράμετρο αποτελεί η σύνδεση της εθνικής στεγαστικής πολιτικής με τις ευρωπαϊκές προτεραιότητες και τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία. Η Στρατηγική ευθυγραμμίζεται με τις κατευθύνσεις για προσιτή και βιώσιμη κατοικία σε ευρωπαϊκό επίπεδο, αξιοποιώντας παράλληλα εθνικούς και ευρωπαϊκούς πόρους για την υλοποίηση των παρεμβάσεων (ενότητα 4). Με τον τρόπο αυτό επιδιώκεται η ενίσχυση της

αποτελεσματικότητας των μέτρων, η κινητοποίηση επενδύσεων και η ανάπτυξη ενός μακροχρόνια βιώσιμου συστήματος στέγασης.

Τέλος, η Στρατηγική θέτει τη βάση για έναν πιο συστηματικό και τεκμηριωμένο σχεδιασμό της στεγαστικής πολιτικής, με έμφαση στη διαφάνεια, την παρακολούθηση των αποτελεσμάτων και τη συνεχή προσαρμογή των παρεμβάσεων. Μέσα από τον συντονισμό των εμπλεκόμενων φορέων και την αξιοποίηση σύγχρονων εργαλείων διακυβέρνησης (ενότητα 4), επιδιώκεται η μετάβαση σε ένα νέο μοντέλο στεγαστικής πολιτικής, το οποίο θα ανταποκρίνεται αποτελεσματικά στις ανάγκες της κοινωνίας και θα συμβάλλει ουσιαστικά στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών.

Ενότητα 1. Στεγαστική Πολιτική: Πλαίσιο και Προκλήσεις

Η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και ποιοτική κατοικία αποτελεί πλέον μία από τις σημαντικότερες κοινωνικές και οικονομικές προκλήσεις, τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο. Η στέγαση δεν συνδέεται μόνο με τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων, αλλά επηρεάζει άμεσα την κοινωνική συνοχή, την κινητικότητα του εργατικού δυναμικού, τη δημογραφική προοπτική, την πρόσβαση στην εκπαίδευση και την εργασία, καθώς και τη δυνατότητα των νοικοκυριών να διαβιούν με ασφάλεια και αξιοπρέπεια. Η ένταση του προβλήματος αναδεικνύει την ανάγκη για ολοκληρωμένες πολιτικές που να αντιμετωπίζουν ταυτόχρονα την προσφορά κατοικιών, τη στεγαστική προσιτότητα, την ποιότητα του αποθέματος και την προστασία των περισσότερο εκτεθειμένων κοινωνικών ομάδων.

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, η αύξηση των τιμών κατοικίας και ενοικίων, η ανεπαρκής παραγωγή νέων κατοικιών, η ανάγκη ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης του υφιστάμενου αποθέματος και οι αυξανόμενες κοινωνικές ανισότητες έχουν οδηγήσει στη διαμόρφωση νέων προτεραιοτήτων πολιτικής. Το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση, η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, ο Ευρωπαϊκός Πυλώνας Κοινωνικών Δικαιωμάτων και η Ευρωπαϊκή Πλατφόρμα για την Καταπολέμηση της Έλλειψης Στέγης συγκροτούν ένα ευρύτερο πλαίσιο που αναγνωρίζει τη στέγαση ως κρίσιμη προϋπόθεση κοινωνικής προστασίας, βιώσιμης ανάπτυξης και ανθεκτικότητας των πόλεων και των κοινοτήτων.

Στην Ελλάδα, το στεγαστικό ζήτημα εμφανίζει ιδιαίτερη ένταση λόγω της συστημικής ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, της παλαιότητας μεγάλου μέρους του οικιστικού αποθέματος, της χαμηλής αξιοποίησης κενών κατοικιών, της ανόδου των τιμών πώλησης και μίσθωσης, της πίεσης από τη βραχυχρόνια μίσθωση και της σχεδόν ανύπαρκτης κοινωνικής κατοικίας. Παράλληλα, δημογραφικές μεταβολές, περιορισμένη αποταμίευση, υψηλό κόστος δανεισμού, ενεργειακές απαιτήσεις και περιφερειακές διαφοροποιήσεις

εντείνουν τις δυσκολίες πρόσβασης σε κατάλληλη κατοικία. Στην παρούσα Ενότητα αποτυπώνονται το ευρωπαϊκό και εθνικό πλαίσιο του στεγαστικού ζητήματος, οι βασικές προκλήσεις της ελληνικής αγοράς κατοικίας και η ανάγκη για μια επικαιροποιημένη, ολιστική και συνεκτική Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική.

1.1 Πλαίσιο και προκλήσεις σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ)

Το στεγαστικό ζήτημα αναδεικνύεται τα τελευταία χρόνια σε μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις για την ΕΕ, συνδυάζοντας οικονομικές, κοινωνικές και χωρικές διαστάσεις. Η αυξανόμενη ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης κατοικίας, η άνοδος των τιμών αγοράς και των ενοικίων, καθώς και η δυσκολία πρόσβασης σε ποιοτική και οικονομικά προσιτή στέγη, έχουν εντείνει τις πιέσεις τόσο στα νοικοκυριά όσο και στις εθνικές οικονομίες. Στο πλαίσιο αυτό, η διαμόρφωση της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική εντάσσεται σε ένα ευρύτερο ευρωπαϊκό περιβάλλον πολιτικών που στοχεύουν στην κοινωνική προστασία, τη βιωσιμότητα και την εξασφάλιση αξιοπρεπών συνθηκών διαβίωσης για όλους.

1.1.1 Το στεγαστικό ζήτημα ως Ευρωπαϊκή πρόκληση

Το πλαίσιο της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική («Στρατηγική») διαμορφώνεται σε άμεση συνάφεια με τις ευρωπαϊκές πολιτικές για τη στέγαση, τη βιωσιμότητα και την κοινωνική προστασία. Στην κατεύθυνση αυτή, η Στρατηγική πλαισιώνεται από τέσσερα (4) βασικά εργαλεία της Ευρωπαϊκής Ένωσης: τον Ευρωπαϊκό Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων, την Ευρωπαϊκή Πλατφόρμα για την Καταπολέμηση της Έλλειψης Στέγης (Διακήρυξη της Λισαβόνας), την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία (Green Deal) και το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση (Affordable Housing Plan). Το πιο πρόσφατο εξ αυτών, το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση («Ευρωπαϊκό Σχέδιο») αποτελεί το πρώτο ολοκληρωμένο πλαίσιο πολιτικής σε επίπεδο ΕΕ για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης. Στόχος του είναι η εξισορρόπηση προσφοράς και ζήτησης κατοικίας, μέσω της αύξησης της κατασκευαστικής δυναμικότητας, της μόχλευσης δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων, της στοχευμένης αντιμετώπισης πιέσεων σε περιοχές υψηλής έντασης και της προστασίας των ευάλωτων ομάδων.

Η παρουσίαση του Ευρωπαϊκού Σχεδίου από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή τον Δεκέμβριο του 2025 σηματοδότησε την παραδοχή ότι η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή, ποιοτική και ασφαλή κατοικία έχει αναδειχθεί σε μία από τις σημαντικότερες κοινωνικές και οικονομικές προκλήσεις στην Ευρωπαϊκή Ένωση, με χαρακτηριστικά γνωρίσματα την ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης, η οποία ενισχύει τις χωρικές και κοινωνικές ανισότητες,

καθιστώντας δυσχερέστερη την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή αλλά και ποιοτική κατοικία.

Πράγματι, την περίοδο 2013–2024, οι τιμές των κατοικιών στην ΕΕ αυξήθηκαν σε ονομαστικούς όρους κατά περισσότερο από 60%, ενώ η μέση τιμή των ενοικίων αυξήθηκε κατά περίπου 20% (Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση, 2025, Το στεγαστικό ζήτημα στην Ευρωπαϊκή Ένωση: εξελίξεις της αγοράς, βασικοί παράγοντες και πολιτικές, 2025). Η εξέλιξη αυτή καθιστά δυσχερέστερη την πρόσβαση σε κατάλληλη κατοικία για όλο και μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού, ιδίως σε περιοχές όπου η ζήτηση αυξάνεται ταχύτερα από τη διαθέσιμη προσφορά. Παράλληλα, η προσφορά κατοικιών δεν έχει προσαρμοστεί επαρκώς στις υφιστάμενες και μελλοντικές ανάγκες. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι στην ΕΕ απαιτούνται περισσότερες από δύο εκατομμύρια κατοικίες ετησίως για την κάλυψη της τρέχουσας ζήτησης. Αυτό αντιστοιχεί σε περίπου 650.000 κατοικίες επιπλέον των περίπου 1,6 εκατομμυρίων που κατασκευάζονται σήμερα, με εκτιμώμενη επενδυτική ανάγκη περίπου 150 δισ. ευρώ ετησίως (Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση, 2025).

Οι περιορισμοί στην προσφορά κατοικίας συνδέονται με πολλαπλούς παράγοντες. Μεταξύ αυτών περιλαμβάνονται το αυξημένο κόστος κατασκευής και ανακαίνισης, οι ελλείψεις ειδικευμένου εργατικού δυναμικού, η περιορισμένη παραγωγικότητα στον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς και οι σύνθετες και χρονοβόρες διοικητικές διαδικασίες. Επιπλέον, περίπου το 20% των κατοικιών στην ΕΕ παραμένουν κενές (Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση, 2025), γεγονός που καταδεικνύει ότι η αντιμετώπιση της στεγαστικής πίεσης δεν αφορά μόνο στην κατασκευή νέων κατοικιών, αλλά και την καλύτερη αξιοποίηση, ανακαίνιση και επανένταξη του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος.

Η στεγαστική πίεση εμφανίζει επίσης έντονες χωρικές διαφοροποιήσεις και τελικά ανισότητες. Οι μεγάλες πόλεις, οι περιοχές με υψηλή συγκέντρωση οικονομικής δραστηριότητας και οι δημοφιλείς τουριστικοί προορισμοί δέχονται αυξημένες πιέσεις λόγω υψηλής ζήτησης και περιορισμένης διαθεσιμότητας κατοικιών. Αντίθετα, σε αγροτικές, απομακρυσμένες ή πληθυσμιακά φθίνουσες περιοχές, οι προκλήσεις συνδέονται συχνότερα με την παλαιότητα, την υποαξιοποίηση ή την ανεπαρκή ποιότητα του διαθέσιμου αποθέματος, καθώς και με την πρόσβαση σε βασικές υπηρεσίες και υποδομές.

Πέρα από τις χωρικές, η στεγαστική πίεση ενισχύει και τις κοινωνικές ανισότητες. Τα νοικοκυριά με χαμηλότερα εισοδήματα, οι ενοικιαστές, οι μονογονεϊκές οικογένειες, τα άτομα με αναπηρία, οι ηλικιωμένοι με περιορισμένους πόρους και τα άτομα που αντιμετωπίζουν ή κινδυνεύουν να αντιμετωπίσουν αστεγία είναι συχνά περισσότερο εκτεθειμένα στις αυξήσεις του κόστους στέγασης. Κι ενώ η στεγαστική επιβάρυνση είναι

εντονότερη για τα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, είναι κρίσιμο να επισημανθεί ότι επεκτείνεται σταδιακά και σε τμήματα των μεσαίων εισοδηματικών κατηγοριών, ιδίως σε περιοχές όπου η αύξηση των τιμών και των ενοικίων υπερβαίνει την εξέλιξη των εισοδημάτων.

Ιδιαίτερη επίπτωση παρατηρείται στους νέους και τις νέες, καθώς η δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή κατοικία μπορεί να καθυστερεί τη στεγαστική αυτονομία, να περιορίζει τη δυνατότητα μετακίνησης για σπουδές ή εργασία και να επηρεάζει αποφάσεις που συνδέονται με τη δημιουργία οικογένειας. Παράλληλα, η στεγαστική επισφάλεια, ιδίως όταν συνδυάζεται με ασταθή απασχόληση ή περιορισμένη πρόσβαση σε χρηματοδότηση, μπορεί να ενισχύσει την αβεβαιότητα και να περιορίσει τις προοπτικές κοινωνικής κινητικότητας.

Ευρύτερα, το στεγαστικό ζήτημα επηρεάζει την αγορά εργασίας και την οικονομική παραγωγικότητα. Σε περιοχές υψηλής ζήτησης, το αυξημένο κόστος κατοικίας δυσχεραίνει την εγκατάσταση εργαζομένων κοντά στον τόπο εργασίας τους, ιδίως σε επαγγέλματα κρίσιμης σημασίας για τη λειτουργία των δημόσιων υπηρεσιών, της υγείας, της εκπαίδευσης, της ασφάλειας και άλλων βασικών τομέων. Η εξέλιξη αυτή περιορίζει την κινητικότητα μέρους του εργατικού δυναμικού και εντείνει ελλείψεις προσωπικού σε περιοχές όπου υπάρχουν αυξημένες κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες.

Σημαντική, τέλος, είναι και η διάσταση της ποιότητας της κατοικίας. Η διαμονή σε υπερπλήρεις, ενεργειακά μη αποδοτικές ή ακατάλληλες κατοικίες επιβαρύνει την υγεία, την ασφάλεια και την ευημερία των πολιτών. Η χαμηλή ενεργειακή απόδοση των κατοικιών αυξάνει το συνολικό κόστος διαβίωσης και μπορεί να εντείνει την ενεργειακή φτώχεια, ιδίως για τα νοικοκυριά που ήδη διαθέτουν περιορισμένο εισόδημα.

Συνεπώς, η στεγαστική πολιτική δεν αφορά μόνο την αύξηση του αριθμού των διαθέσιμων κατοικιών. Αφορά, επίσης, την κοινωνική προστασία, τη χωρική ισορροπία, την ποιότητα ζωής, την πρόσβαση στην εργασία και την εκπαίδευση, την πρόληψη της αστεγίας και τη διασφάλιση ότι οι πόλεις και οι κοινότητες παραμένουν λειτουργικές, συμπεριληπτικές και βιώσιμες.

Συνοψίζοντας, η ευρωπαϊκή εμπειρία καταδεικνύει ότι το στεγαστικό πρόβλημα είναι πολυπαραγοντικό. Συνδέεται με την εξέλιξη των τιμών και των εισοδημάτων, την επάρκεια και ποιότητα της προσφοράς, τη λειτουργία των τοπικών αγορών, τις επενδυτικές ανάγκες, την ενεργειακή απόδοση του αποθέματος και τις διαφορετικές ανάγκες κοινωνικών ομάδων και περιοχών. Για το λόγο αυτό, η αντιμετώπισή του απαιτεί συνδυασμό πολιτικών, οι οποίες ενισχύουν την προσφορά, με την αξιοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος αλλά και την

κινητροδότηση για τη δημιουργία νέου, και, παράλληλα, βελτιώνουν την προσιτότητα και προστατεύουν τα νοικοκυριά που πλήττονται περισσότερο.

1.1.2 Το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση: εργαλεία αντιμετώπισης

Το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση θέτει ως κομβικό στόχο την εξισορρόπηση προσφοράς και ζήτησης κατοικίας και οργανώνει τις δράσεις επίτευξης του στόχου αυτού σε τέσσερις (4) στρατηγικούς πυλώνες, ως εξής:

- Στρατηγικός Πυλώνας 1 - Ενίσχυση της προσφοράς κατοικίας, με προτεινόμενες δράσεις:
 - την ενίσχυση της παραγωγικότητας του κατασκευαστικού κλάδου: με στόχο τη μείωση κόστους και χρόνου κατασκευής, μέσω της καινοτομίας και της αντιμετώπισης των ελλείψεων ανθρώπινου δυναμικού·
 - την απλοποίηση και επιτάχυνση αδειοδοτήσεων: με αναφορά στη μείωση της διοικητικής επιβάρυνσης, στην ψηφιοποίηση των διαδικασιών και στην απλούστευση χωροταξικών και πολεοδομικών κανόνων για ταχύτερη υλοποίηση·
 - τον συνδυασμό προσιτότητας, βιωσιμότητας και ποιότητας, μέσω ενεργειακών αναβαθμίσεων.
- Στρατηγικός Πυλώνας 2 - Κινητοποίηση πρόσθετων δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων, με προτεινόμενες δράσεις:
 - τη δημιουργία ευρωπαϊκής επενδυτικής πλατφόρμας για την αύξηση επενδύσεων σε προσιτή και κοινωνική κατοικία, με αξιοποίηση πόρων της ΕΕ, της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ) και ιδιωτικών κεφαλαίων·
 - την απλούστευση κρατικών ενισχύσεων για στεγαστικά προγράμματα: μέσω της αναθεώρησης του πλαισίου κρατικών ενισχύσεων (SGEI/Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος), προκειμένου να καταστεί ταχύτερη και ευρύτερη η δημόσια χρηματοδότηση.
- Στρατηγικός Πυλώνας 3 - Άμεση στήριξη σε διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις, με προτεινόμενες δράσεις:
 - τη ρύθμιση βραχυχρόνιων μισθώσεων σε περιοχές στεγαστικής πίεσης: με στόχο τη μείωση των κατοικιών σε βραχυχρόνια μίσθωση·
 - την αντιμετώπιση στρεβλώσεων και πιέσεων στην αγορά κατοικίας·

- την προώθηση διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων στα Κράτη Μέλη: μέσω μεταρρυθμίσεων σε φορολογία και καθεστώς χρήσεων γης.
- Στρατηγικός Πυλώνας 4 - Στήριξη των πλέον ευάλωτων ομάδων, με προτεινόμενες δράσεις:
 - τη στέγαση για νέους και φοιτητές: με επιδίωξη την εξασφάλιση της στεγαστικής προσιτότητας των νέων και φοιτητών·
 - την αντιμετώπιση της αστεγίας και στήριξη ευάλωτων νοικοκυριών: με προώθηση στεγαστικών λύσεων τύπου Housing First, ενίσχυση κοινωνικής κατοικίας και προστασία ενοικιαστών.

Παράλληλα, και συμπληρωματικά προς το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση, έχει συσταθεί Πανευρωπαϊκή Επενδυτική Πλατφόρμα, η οποία λειτουργεί ως μηχανισμός μεγάλης κλίμακας που θα κινητοποιεί πόρους από ευρωπαϊκές και εθνικές αναπτυξιακές τράπεζες καθώς και το InvestEU, με στόχο την κλιμάκωση των επενδύσεων στην προσφορά κατοικίας και τη διοχέτευση έως και περίπου €375 δις. έως το έτος 2029 σε κοινωνική, προσιτή και βιώσιμη στέγαση.

Στο πλαίσιο αυτό, τα κράτη-μέλη καλούνται να διαμορφώσουν ολοκληρωμένες και εξειδικευμένες στρατηγικές, ανταποκρινόμενα στις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις με μέτρα προσαρμοσμένα στις ιδιαιτερότητες της αγοράς κατοικίας σε εθνικό επίπεδο. Υπό την έννοια αυτή, η στοχοθεσία, οι ομάδες-στόχοι και τα μέτρα της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική (Ενότητες 2 και 3) εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του Ευρωπαϊκού Σχεδίου και αντλούν, κατά περίπτωση, στοιχεία από καλές πρακτικές που έχουν αναπτυχθεί σε άλλα κράτη-μέλη της ΕΕ, ενώ στα εργαλεία χρηματοδότησης της Στρατηγικής (Ενότητα 4) έχουν ενσωματωθεί επιχειρησιακά οι νέες δυνατότητες που παρέχονται πλέον σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

1.2 Πλαίσιο και προκλήσεις σε εθνικό επίπεδο

Το στεγαστικό ζήτημα στην Ελλάδα έχει εξελιχθεί σε σύνθετη κοινωνική και οικονομική πρόκληση, η οποία αντανακλά μια διαρθρωτική ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης κατοικίας. Από την πλευρά της προσφοράς, η αγορά χαρακτηρίζεται από γηράσκον οικιστικό απόθεμα, σημαντικό αριθμό κενών αλλά συχνά μη άμεσα αξιοποιήσιμων κατοικιών, περιορισμένη διαθεσιμότητα κατάλληλων δημόσιων ακινήτων, αυξημένο κόστος κατασκευής και ανακαίνισης, πολεοδομικούς περιορισμούς στη δόμηση, μικρό κλήρο γης, καθώς και πιέσεις από τη βραχυχρόνια μίσθωση σε αστικά κέντρα και τουριστικές περιοχές. Ειδικότερα, κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης, η κατασκευαστική δραστηριότητα

στην Ελλάδα υποχώρησε σημαντικά, με την ανάκαμψη να καταγράφεται σταδιακά τα τελευταία χρόνια. Ωστόσο, η επανεκκίνηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας δεν φαίνεται να επαρκεί για την κάλυψη των αυξημένων στεγαστικών αναγκών, ιδίως σε περιοχές υψηλής ζήτησης, όπως τα μεγάλα αστικά κέντρα, όπου η πίεση στην αγορά κατοικίας παραμένει έντονη.

Παράλληλα, από την πλευρά της ζήτησης, η μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης, η αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών, παρά τη δημογραφική συρρίκνωση, η συγκέντρωση της ζήτησης στα μεγάλα αστικά κέντρα και η περιορισμένη αποταμιευτική δυνατότητα των νοικοκυριών εντείνουν τη στεγαστική πίεση. Η βελτίωση των εισοδημάτων και η μείωση της ανεργίας δεν έχουν αντισταθμίσει πλήρως την ταχεία αύξηση των τιμών πώλησης και των ενοικίων, με αποτέλεσμα η πρόσβαση σε προσιτή και κατάλληλη κατοικία να καθίσταται ολοένα δυσκολότερη, ιδίως για νέους, ενοικιαστές, νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος και εργαζομένους σε περιοχές υψηλού κόστους διαβίωσης.

Η δυναμική της αγοράς επιβεβαιώνει την ένταση του προβλήματος, καθώς οι μοναδιαίες αξίες κατοικιών, οι ζητούμενες τιμές πώλησης και τα ενοίκια έχουν αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια, ενώ η απουσία ανεπτυγμένου αποθέματος κοινωνικής κατοικίας περιορίζει την ικανότητα του κράτους να λειτουργεί αντισταθμιστικά απέναντι στις πιέσεις της αγοράς. Ταυτόχρονα, εξωτερικοί παράγοντες, όπως η ανάγκη ενεργειακής αναβάθμισης του αποθέματος, η κλιματική αλλαγή, οι γεωπολιτικές αναταράξεις και οι μεταβολές στα πρότυπα κατοίκησης μετά την πανδημία, προσθέτουν νέες διαστάσεις κόστους, ανθεκτικότητας και κοινωνικής προστασίας.

Παράλληλα, κύρια συμπεράσματα που προκύπτουν από διεθνείς πηγές (Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, Country Report: Greece, No. 26/108, Μάιος 2026), τονίζουν ότι η στεγαστική προσιτότητα στην Ελλάδα αποτελεί διαρθρωτική πρόκληση, η οποία συνδέεται με την ανάγκη δημιουργίας νέας προσφοράς, αλλά και με την αποτελεσματικότερη αξιοποίηση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος. Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο επισημαίνει ότι σημαντικό μέρος του αποθέματος δεν χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία, ενώ η παλαιότητα, η χαμηλή ενεργειακή απόδοση, το υψηλό κόστος ανακαίνισης, η κατακερματισμένη ιδιοκτησία και τα ζητήματα συμμόρφωσης περιορίζουν την επανένταξη κατοικιών στην αγορά.

Αντίστοιχα, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (EU Commission, Country Report: Greece, 3-6-2026) ανέδειξε ότι, παρά την ανθεκτική αναπτυξιακή πορεία της οικονομίας, η στεγαστική αγορά εξακολουθεί να εμφανίζει έντονες πιέσεις. Η εγχώρια ζήτηση παρέμεινε ισχυρή και οι τιμές κατοικιών συνέχισαν να αυξάνονται το έτος 2025 με υψηλό, αν και επιβραδυνόμενο, ρυθμό,

ενώ οι πρόσφατες εξελίξεις στις τιμές εμφανίζουν ενδείξεις υπερτίμησης, χωρίς να διαπιστώνεται πιστωτικά τροφοδοτούμενη φούσκα ακινήτων. Παράλληλα, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η προσφορά κατοικίας εξακολουθεί να περιορίζεται από τη μακρά περίοδο χαμηλών επενδύσεων, με αποτέλεσμα οι αυξήσεις στις τιμές κατοικιών και ενοικίων να έχουν υπερβεί την αύξηση των εισοδημάτων και να επιδεινώνουν τη στεγαστική προσιτότητα, με έντονες χωρικές διαφοροποιήσεις μεταξύ αστικών και αγροτικών περιοχών.

Τα παραπάνω ευρήματα επιβεβαιώνουν τη βασική παραδοχή της παρούσας Στρατηγικής ότι το στεγαστικό ζήτημα στην Ελλάδα είναι ταυτόχρονα ζήτημα προσφοράς και ζήτησης, με διαρθρωτικά, κοινωνικά και χωρικά χαρακτηριστικά. Στο πλαίσιο αυτό, η ενότητα 1.2.1 αναλύει τους κυριότερους παράγοντες που διαμορφώνουν την ανισορροπία της αγοράς κατοικίας, ενώ η ενότητα 1.2.2 εξειδικεύει τα χαρακτηριστικά του ζητήματος, τη στεγαστική πίεση και τις ομάδες-στόχους που επηρεάζονται περισσότερο.

Συμπεραίνοντας, στην ενότητα 1.2.3, αναφέρεται η ανάγκη για την διαμόρφωση μιας ολιστικής Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική, η οποία θα συνδυάζει την ενεργοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος, την ανάπτυξη προσιτής και κοινωνικής κατοικίας, την αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας, τη στήριξη των ευάλωτων και μεσαίων νοικοκυριών, την ενεργειακή αναβάθμιση και τον αποτελεσματικό διυπουργικό συντονισμό. Στόχος είναι η μετάβαση από αποσπασματικές παρεμβάσεις σε ένα συνεκτικό πλαίσιο πολιτικής με μετρήσιμα αποτελέσματα, κοινωνική στόχευση και ορίζοντα υλοποίησης έως το έτος 2035.

1.2.1 Ανάλυση των κυριότερων αιτιών του στεγαστικού ζητήματος

Η παρούσα ενότητα αποτυπώνει το εθνικό πλαίσιο της στεγαστικής πίεσης, αναλύοντας τους βασικούς παράγοντες που διαμορφώνουν την προσφορά και τη ζήτηση, τη δυναμική της αγοράς, τις εξωτερικές επιδράσεις και τις κοινωνικές και περιφερειακές διαστάσεις της στεγαστικής πίεσης. Η ανάλυση αυτή τεκμηριώνει την ανάγκη για μια συνεκτική και μακροπρόθεσμη Εθνική Στρατηγική Στεγαστικής Πολιτικής.

1.2.1.1. Προσφορά και ζήτηση κατοικιών

Προσφορά

Η εικόνα της προσφοράς κατοικιών στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από έντονη συγκέντρωση του αποθέματος στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, γηράσκον οικιστικό απόθεμα κατασκευασμένο στην πλειονότητά του πριν το έτος 2000, ανομοιογενή κατανομή κενών κατοικιών μεταξύ Περιφερειών, εντεινόμενη απορρόφηση τμήματος του αποθέματος από τη

βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς και πρόσφατη ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία ωστόσο εμφανίζει σημάδια επιβράδυνσης το έτος 2025 (ΕΛΣΤΑΤ, 2025).

α) Οικιστικό απόθεμα

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) για το έτος 2024, το συνολικό οικιστικό απόθεμα της χώρας ανέρχεται σε 6,6 εκατ. κατοικίες, αριθμός αυξημένος κατά 21,5 χιλ. σε σύγκριση με την απογραφή του έτους 2021 (ΕΛΣΤΑΤ, 2021). Το 50% του συνολικού αποθέματος συγκεντρώνεται στις Περιφέρειες όπου βρίσκονται τα δύο μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας (Αθήνα και Θεσσαλονίκη): Αττική με 2.128.348 κατοικίες (34,2%) και Κεντρική Μακεδονία με 1.030.743 κατοικίες (16,4%).

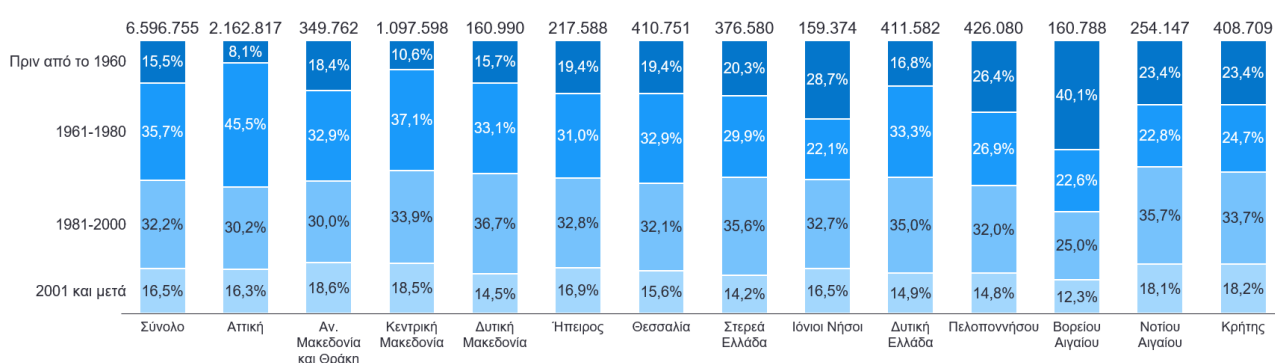
Ακολουθούν, σε φθίνουσα σειρά, οι Περιφέρειες Πελοποννήσου με 404.011 (6,4%), Θεσσαλίας με 394.300 (6,3%), Δυτικής Ελλάδας με 393.294 (6,3%), Κρήτης με 375.235 (6,0%), Στερεάς Ελλάδας με 349.078 (5,6%) και Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης με 321.763 (5,1%). Στις μικρότερες αναλογικά Περιφέρειες, κυρίως νησιωτικές και ορεινές, καταγράφονται το Νότιο Αιγαίο με 223.599 κατοικίες (3,6%), η Ήπειρος με 207.835 (3,3%), η Δυτική Μακεδονία με 150.740 (2,4%), τα Ιόνια Νησιά με 144.817 (2,3%) και το Βόρειο Αιγαίο με 140.929 (2,2%). Αντιθέτως, οι Περιφέρειες Βορείου Αιγαίου, Ιόνιων Νήσων και Δυτικής Μακεδονίας συγκεντρώνουν συνολικά μόλις το 7,0% του συνολικού αποθέματος της χώρας (Πηγή: ΑΑΔΕ, 2024).

β) Γηράσκον στεγαστικό απόθεμα

Στην Ευρωπαϊκή Ένωση συνολικά, το στεγαστικό απόθεμα χαρακτηρίζεται από σημαντική «γήρανση», καθώς εκτιμάται ότι περίπου το 50% των κατοικιών έχει κατασκευαστεί πριν από το έτος 1980, ενώ το 75-80% πριν το 2000, αντανακλώντας τη μεγάλη εξάρτηση από παλαιό κτιριακό απόθεμα και τις αυξημένες ανάγκες ανακαίνισης (EU Building Stock Observatory, 2026), οι οποίες αντιμετωπίζονται μέσα από έναν συνδυασμό χρηματοδοτικών εργαλείων και πολιτικών κινήτρων. Στην κατεύθυνση αυτή, κεντρικό ρόλο έχουν οι άμεσες επιδοτήσεις, όπως στη Γαλλία (MaPrimeRénov') και στην Ισπανία (PREE με κάλυψη 35–65% του κόστους), οι οποίες συχνά κλιμακώνονται βάσει εισοδήματος ή επιπέδου εξοικονόμησης ενέργειας, δίνοντας έμφαση στην ενίσχυση ευάλωτων νοικοκυριών και στην επίτευξη ουσιαστικών ενεργειακών βελτιώσεων. Παράλληλα, σημαντικό εργαλείο αποτελούν τα φορολογικά κίνητρα και τα επιδοτούμενα χρηματοδοτικά σχήματα, που μειώνουν το αρχικό κόστος για τους ιδιοκτήτες. Ενδεικτικά, η Ιταλία εισήγαγε το Superbonus (έως 110% φορολογική έκπτωση), επιτρέποντας ακόμη και τη μεταβίβαση πιστώσεων ώστε να περιορίζεται η ανάγκη

ίδιας συμμετοχής, ενώ η Γερμανία μέσω της KfW προσφέρει χαμηλότοκα δάνεια με δυνατότητα μερικής διαγραφής έως 25% υπό όρους ενεργειακής απόδοσης.

Στην Ελλάδα, σύμφωνα με στοιχεία της απογραφής Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ, 2021), πάνω από το 80% του οικιστικού αποθέματος της χώρας έχει ανεγερθεί πριν το 2000, αριθμός που αντιστοιχεί σε περίπου 5,5 εκατ. κατοικίες. Εξ αυτών, ο κύριος όγκος των κατοικιών έχει κατασκευαστεί μεταξύ των ετών 1961 και 1980 (35,7%) και μεταξύ των ετών 1981 και 2000 (32,2%). Στα μεγάλα αστικά κέντρα η εικόνα είναι ακόμη πιο έντονη: στην Αττική, σχεδόν οι μισές κατοικίες (53,6%) έχουν κατασκευαστεί έως το έτος 1980, τάση που πιθανώς συνδέεται με την αυξημένη κατασκευή πολυκατοικιών μέσω αντιπαροχής.



Εικόνα 1: Παλαιότητα κανονικών κατοικιών ανά περιφέρεια (Απογραφή 2021)

γ) Κενότητα οικιστικού αποθέματος

Σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση, το ποσοστό των μη κατοικούμενων κατοικιών προσεγγίζει το 20% (από 17,3% το έτος 2011 σε 19,4% το έτος 2021). Ωστόσο, η εικόνα παραμένει σύνθετη, καθώς δεν είναι πάντα σαφές ποιες κατηγορίες κατοικιών περιλαμβάνονται στον ορισμό των κλειστών, μη κατοικούμενων κατοικιών, ενώ παρατηρούνται σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ κρατών-μελών και περιφερειών. Επιπλέον, οι ορισμοί και οι εκτιμήσεις διαφέρουν μεταξύ ερευνητικών φορέων και ειδικών της αγοράς κατοικίας, γεγονός που περιορίζει τη συγκρισιμότητα των διαθέσιμων δεδομένων (Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση, Commission staff working document, 2025).

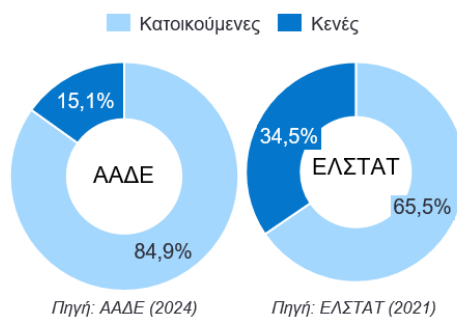
Ειδικότερα στην Ελλάδα, τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ αποτυπώνουν ποσοστό κενότητας άνω του 32% (2,2 εκατ. κατοικίες, ΕΛΣΤΑΤ 2021). Ωστόσο, εάν εξαιρεθούν οι δευτερεύουσες και εξοχικές κατοικίες, το ποσοστό υποχωρεί περίπου στο 12% (793,9 χιλ. κατοικίες) και ευθυγραμμίζεται με τα διαθέσιμα στοιχεία της ΑΑΔΕ για την κενότητα κατοικιών (15%, ΑΑΔΕ 2024).

Για την άσκηση στεγαστικής πολιτικής σε εθνικό επίπεδο, η εστίαση θα δοθεί στις περίπου 800 χιλ. κενές κατοικίες, χωρίς τις δευτερεύουσες και εξοχικές, που εκτιμάται ότι παραμένουν κλειστές (ΑΑΔΕ, 2024). Το μέγεθος αυτό συνιστά υποσύνολο των συνολικά 2,2 εκατ. κενών κατοικιών που καταγράφει η ΕΛΣΤΑΤ (2021). Στην ενότητα 3 που ακολουθεί, παρουσιάζονται στοχευμένα μέτρα στεγαστικής πολιτικής, τα οποία αποσκοπούν στην ενεργοποίηση των κλειστών κατοικιών, ως βασικού μοχλού ενίσχυσης της προσφοράς στην αγορά κατοικίας.

Επιπρόσθετα, οι κενές κατοικίες είναι, κατά κανόνα, παλαιότερες από τις κατοικούμενες: το 32,7% του κενού αποθέματος βάσει ΕΛΣΤΑΤ (744,7 χιλ. κατοικίες εκ των 2,2 εκατ.) χρονολογείται από την περίοδο 1961–1980, το 30,7% (699,3 χιλ.) από την περίοδο 1981–2000, ενώ άνω του 22% (515,7 χιλ.) έχει ανεγερθεί προ του 1960. Ειδικότερα:

- Ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά παλαιών κενών κατοικιών καταγράφονται σε νησιωτικές περιοχές (Βόρειο Αιγαίο 49,5% ή 39,4 χιλ. κατοικίες, Κρήτη 34,9% ή 55,5 χιλ. κατοικίες, Ιόνιο 34,3% ή 26,6 χιλ. κατοικίες), όπου πιθανώς η μείωση ή αδράνεια στην αύξηση του πληθυσμού (-2,2%, +0,2% και -1,6% αντίστοιχα) και οι αυστηροί περιορισμοί σε παραδοσιακούς οικισμούς περιορίζουν την αξιοποίηση των ακινήτων.
- Στην Αττική, σχεδόν οι μισές κενές κατοικίες προέρχονται από το διάστημα μεταξύ των ετών 1961 και 1980 (254,5 χιλ. κατοικίες), ενώ αντίστοιχα υψηλά ποσοστά παρατηρούνται και σε άλλες περιφέρειες όπως η Κεντρική Μακεδονία (34,4% ή 125 χιλ. κατοικίες) και η Δυτική Ελλάδα (32,9% ή 51 χιλ. κατοικίες).
- Αντίθετα, οι κατοικίες μετά το έτος 2001 εμφανίζουν χαμηλότερα ποσοστά κενότητας, καταδεικνύοντας αναλογικά χαμηλή διαθεσιμότητα δυνητικού προς αξιοποίηση αποθέματος σύγχρονων προδιαγραφών.

Η παλαιότητα αυτή πιθανώς καθιστά μεγάλο μέρος του αποθέματος δύσκολα αξιοποιήσιμο χωρίς σημαντικές παρεμβάσεις, όπως εκτεταμένες ανακαινίσεις, ενεργειακή αναβάθμιση και τεχνικό εκσυγχρονισμό.



Εικόνα 2: Ποσοστά κενών κατοικιών

δ) Μικρός και κατακερματισμένος κλήρος

Το ζήτημα του μικρού και κατακερματισμένου κλήρου αποτελεί διαχρονικό διαρθρωτικό χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς κατοικίας, με σημαντικές επιπτώσεις στην αξιοποίηση του οικιστικού αποθέματος και στην παραγωγή νέας κατοικίας. Η πολυδιάσπαση της ιδιοκτησίας, σε συνδυασμό με το υψηλό ποσοστό μικρών ιδιοκτησιών και συνιδιοκτησιών, περιορίζει τη δυνατότητα συγκέντρωσης γης και ανάπτυξης μεγαλύτερης κλίμακας έργων, τα οποία θα μπορούσαν να ενισχύσουν αποτελεσματικά την προσφορά κατοικιών.

Παράλληλα, η ύπαρξη πολλαπλών δικαιούχων επί ακινήτων δυσχεραίνει τη λήψη αποφάσεων για αξιοποίηση, ανακαίνιση ή εκμετάλλευση, οδηγώντας συχνά σε υπό-αξιοποίηση ή / και αδράνεια σημαντικού μέρους του αποθέματος. Η κατάσταση αυτή επηρεάζει άμεσα την αποτελεσματικότητα της στεγαστικής πολιτικής, καθώς περιορίζει την ταχύτητα και την κλίμακα υλοποίησης παρεμβάσεων τόσο στον τομέα της ανάπτυξης νέας κατοικίας όσο και στην ενεργοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος.

Για το λόγο αυτό, με το νέο κληρονομικό δίκαιο (ν. 5303/2026, Α' 81), αναμορφώνεται ριζικά η δικαστική διανομή της ακίνητης κληρονομιάς, με στόχο να αντιμετωπιστεί ο πολυετής εγκλωβισμός των συγκληρονόμων στα δικαστήρια και να αποφευχθεί ο κατακερματισμός της ακίνητης περιουσίας. Οι κύριες αλλαγές που θα ισχύσουν για αξιώσεις στην κληρονομιά, λόγω θανάτου που έχει επέλθει από την 16η Σεπτεμβρίου 2026 και εφεξής, είναι οι εξής:

- Η νόμιμη μοίρα μετατρέπεται από εμπράγματα (επί του ακινήτου) σε ενοχική (χρηματική). Μέχρι σήμερα, ο κληρονόμος γινόταν συνιδιοκτήτης στο ακίνητο στην περίπτωση που τελεσφορούσε η σχετική αγωγή, γεγονός που οδηγούσε σε αναγκαστική συνιδιοκτησία και χρονοβόρες δικαστικές διαμάχες διανομής. Με το νέο δίκαιο, η αξίωση στην κληρονομιά μετατρέπεται σε χρηματική απαίτηση. Έτσι, ο κληρονόμος δεν παίρνει αναγκαστικά ποσοστό επί του ακινήτου αλλά το δικαίωμα να διεκδικήσει την

αξία του μεριδίου του σε χρήμα. Με τον τρόπο αυτό, το ακίνητο μένει αυτούσιο και αποφεύγεται η δικαστική διανομή του.

- Σε περίπτωση δικαστικής διανομής, προτεραιότητα δίνεται στη διανομή του ακινήτου σε έναν συγκληρονόμο και στην αποφυγή κατάτμησης ή πλειστηριασμού του. Αν ένα ακίνητο δεν μπορεί να χωριστεί γεωμετρικά (π.χ. εάν πρόκειται για ένα και μοναδικό διαμέρισμα), θεσπίζονται κανόνες αποτίμησης που επιτρέπουν στο δικαστήριο να επιδικάσει το ακίνητο σε έναν συγκληρονόμο, ο οποίος υποχρεούται να καταβάλει χρηματική αποζημίωση στους υπόλοιπους. Η συγκεκριμένη δυνατότητα παρέχεται από την άσκηση της σχετικής αγωγής (από 16-9-2026) και δύναται να αφορά και θανάτους που έχουν επέλθει πριν την ημερομηνία αυτή. Με το νέο δίκαιο, ο πλειστηριασμός καθίσταται η έσχατη λύση, αφού πρώτα εξαντληθούν οι δυνατότητες χρηματικών συμψηφισμών ή της απευθείας πώλησης με κοινή συναίνεση των συγκληρονόμων σε δίκαιη τιμή.
- Τέλος, εισάγεται ο θεσμός των κληρονομικών συμβάσεων, ο οποίος επιτρέπει την εν ζωή ρύθμιση της μελλοντικής κληρονομιάς, με τρόπο ώστε να είναι αξιοποιήσιμη και να αποφευχθούν οι μελλοντικές δικαστικές διαμάχες.

ε) Πολεοδομικοί περιορισμοί

Οι πολεοδομικοί περιορισμοί συνιστούν κρίσιμο διαρθρωτικό παράγοντα που επηρεάζει την προσφορά κατοικίας, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα. Στην περίπτωση της Αθήνας, η οικιστική κάλυψη σε μεγάλο μέρος του αστικού ιστού έχει οδηγήσει σε κορεσμό ως προς τις δυνατότητες περαιτέρω αξιοποίησης της γης εντός υφιστάμενων πολεοδομικών κανόνων. Η περιορισμένη διαθεσιμότητα εκτάσεων για ανάπτυξη σε περιοχές με αυξημένη ζήτηση σε συνδυασμό με αυστηρούς όρους δόμησης και χρήσεων γης περιορίζει την δυνατότητα παραγωγής νέων κατοικιών.

Η κατάσταση αυτή εντείνει τις πιέσεις στην αγορά κατοικίας, καθώς η περιορισμένη δυνατότητα αύξησης της προσφοράς δεν επιτρέπει την αποτελεσματική ανταπόκριση στις μεταβαλλόμενες στεγαστικές ανάγκες. Παράλληλα, οι υφιστάμενοι πολεοδομικοί περιορισμοί δυσχεραίνουν την αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων και την υλοποίηση έργων, τα οποία θα μπορούσαν να συμβάλουν στην ενίσχυση της προσφοράς και στη βελτίωση της προσιτότητας.

ζ) Καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης τα τελευταία χρόνια έχει αποτελέσει βασικό παράγοντα ενίσχυσης της στεγαστικής πίεσης, η οποία εμφανίζει διαφορετικά γεωγραφικά

χαρακτηριστικά. Στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπου η ζήτηση για κατοικία είναι ιδιαίτερα αυξημένη, η διάθεση μέρους του οικιστικού αποθέματος σε βραχυχρόνιες μισθώσεις περιορίζει περαιτέρω την προσφορά κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση, εντείνοντας την άνοδο των τιμών. Αντίστοιχα, στις τουριστικές και ιδίως στις νησιωτικές περιοχές, το πρόβλημα αποκτά πιο εξειδικευμένη διάσταση, καθώς η τουριστική αξιοποίηση των κατοικιών μειώνει τη διαθεσιμότητα προσιτής στέγης για κρίσιμες κατηγορίες δημοσίων λειτουργιών, όπως εκπαιδευτικοί, υγειονομικοί και ένστολο προσωπικό, επηρεάζοντας άμεσα τη δυνατότητα στελέχωσης βασικών δημόσιων υπηρεσιών.

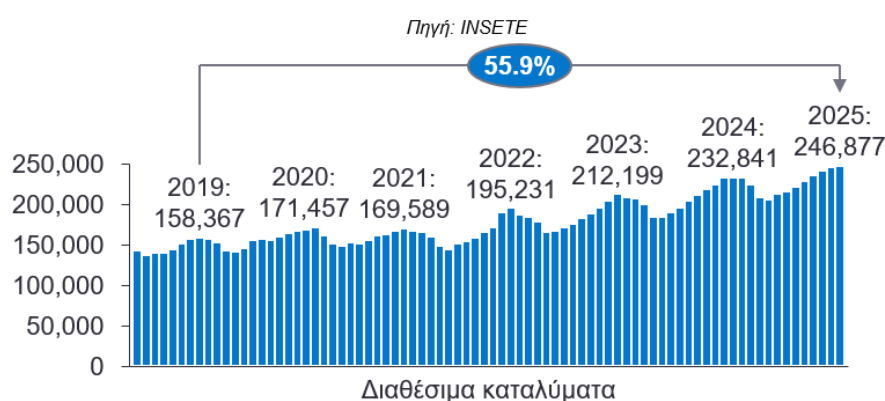
Συνολικά σε εθνικό επίπεδο, η δραστηριότητα στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης σημείωσε σημαντική άνοδο την περίοδο 2019–2025, με τα διαθέσιμα καταλύματα να αυξάνονται κατά +55,9% (από 158,4 χιλ. σε 246,9 χιλ.) και τις διαθέσιμες κλίνες κατά +50,9% (ΙΝΣΕΤΕ, 2025). Το έτος 2024 ο συνολικός αριθμός καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης ανέρχεται σε περίπου 207,6 χιλ., αντιπροσωπεύοντας περίπου το 3,7% του συνολικού οικιστικού αποθέματος. Η πυκνότητα είναι ιδιαίτερα υψηλή στις νησιωτικές περιφέρειες, με κορυφαία τα Ιόνια Νησιά και το Νότιο Αιγαίο (96,0 και 90,4 καταλύματα ανά 1.000 κατοίκους αντίστοιχα).

Στην περίπτωση του Δήμου Αθηναίων, το έτος 2024 καταγράφονται 382.811 κατοικίες, εκ των οποίων το 10% (36.887) διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση, έναντι 8% (30.453) κενών κατοικιών. Παράλληλα, κατά την περίοδο 2022–2024 σημειώθηκε ιδιαίτερα έντονη αύξηση της σχετικής οικονομικής δραστηριότητας (+74% στις δηλώσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης), γεγονός που καταδεικνύει τη μετατόπιση μέρους του οικιστικού αποθέματος προς βραχυχρόνια χρήση και την αντίστοιχη πίεση στη διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση. Ωστόσο, η εφαρμογή στοχευμένων ρυθμιστικών παρεμβάσεων από το έτος 2025 και μετά, και ιδίως η απαγόρευση έκδοσης νέων Αριθμών Μητρώου Ακινήτων (ΑΜΑ) στα 1^ο, 2^ο και 3^ο διαμερίσματα του Δήμου Αθηναίων, έχει οδηγήσει σε σαφή τάση αποκλιμάκωσης, με τον αριθμό ενεργών ΑΜΑ να μειώνεται από 29.589 στο τέλος του έτους 2024 σε 27.036 εντός του έτους 2025.

Παράλληλα, η επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι έντονη στις νησιωτικές περιοχές, όπου η υψηλή τουριστική δραστηριότητα συνδυάζεται με περιορισμένο και συχνά μη επαρκώς αξιοποιήσιμο οικιστικό απόθεμα. Βάσει της μελέτης που εκπονήθηκε από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ) για τη στέγαση προσωπικού του δημόσιου τομέα σε δήμους υψηλής έντασης αναγκών (Απρίλιος 2025), το στεγαστικό πρόβλημα στους νησιωτικούς δήμους συνδέεται άμεσα με την τουριστική πίεση και την εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (βλ. ανάλυση για τη συγκεκριμένη ομάδα-στόχο,

ενότητα 1.2.2., σημείο β). Ενδεικτικά, 31 νησιωτικοί δήμοι χαρακτηρίζονται ως υψηλής έντασης, ενώ οι δηλωμένες ανάγκες στέγασης αυξήθηκαν από 2.899 την περίοδο 2023-2024 σε 3.086 την περίοδο 2024-2025, με τις υφιστάμενες δημοτικές πρωτοβουλίες να καλύπτουν μόλις 233 ανάγκες, δηλαδή περίπου 8%.

Στις περιπτώσεις αυτές, η στεγαστική πίεση αφορά στην κάλυψη βασικών λειτουργικών αναγκών, όπως η στέγαση εργαζομένων σε κρίσιμους τομείς (π.χ. υγεία, εκπαίδευση, δημόσια διοίκηση) και όχι μακροχρόνια μίσθωση για ένα νοικοκυριό. Η διαφοροποίηση αυτή αναδεικνύει την ανάγκη για χωρικά στοχευμένες πολιτικές, που λαμβάνουν υπόψη όχι μόνο τη δυναμική της αγοράς, αλλά και τη σχέση μεταξύ πληθυσμού, τουριστικής δραστηριότητας και διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος.



Εικόνα 3: Εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (2019–2025) – Πηγή: INSETE, ΑΑΔΕ

η) Οικοδομική δραστηριότητα

Η συνολική οικοδομική δραστηριότητα στη χώρα (κατά 99% περίπου ιδιωτική και 1% δημόσια) ακολούθησε ανοδική πορεία την τελευταία δεκαετία: από 13,3 χιλ. εκδοθείσες οικοδομικές άδειες και 9,3 χιλ. νέες κατοικίες το έτος 2015 σε 31 χιλ. και 46,9 χιλ. αντίστοιχα το έτος 2024 (ΕΛΣΤΑΤ). Οι μεγαλύτερες ετήσιες αυξήσεις παρατηρούνται το 2021 (+47,61%) και το έτος 2024 (+31,77%).

Παράλληλα, το κόστος κατασκευής έχει αυξηθεί σημαντικά, με αύξηση του σχετικού δείκτη άνω του 20% μέσα σε μόλις πέντε έτη. Η εξέλιξη αυτή ενδέχεται να μετακυλίεται στις τιμές πώλησης νεόδμητων κατοικιών, περιορίζοντας παράλληλα και τις δυνατότητες ανακαίνισης του παλαιού αποθέματος. Σημειώνεται, επίσης, ότι η Αττική και η Κεντρική Μακεδονία, αν και συγκεντρώνουν >50% του αποθέματος, απορροφούν μόλις 41% της νέας δόμησης, υποδηλώνοντας πιθανό κορεσμό του αποθέματος στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Επιπρόσθετα, καταγράφεται σαφής τάση μείωσης στις οικοδομικές άδειες, οι οποίες αποτελούν βασικό δείκτη της παραγωγής νέων κατοικιών. Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, το έτος 2009 οι οικοδομικές άδειες στο σύνολο της χώρας ανέρχονταν σε περίπου 61 χιλ., ενώ κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης υποχώρησαν δραστικά, φτάνοντας το έτος 2016 σε περίπου 9 χιλ. άδειες ετησίως. Παρότι η δραστηριότητα ανέκαμψε σταδιακά, με 29 χιλ. άδειες το έτος 2021 και 46 χιλ. το έτος 2024, η εξέλιξη αυτή αναδεικνύει το βάθος της κάμψης που υπέστη ο οικοδομικός κλάδος κατά την προηγούμενη δεκαετία.

Ενδεικτικά, τη δεκαετία 2011–2020 εκδόθηκαν συνολικά περίπου 149 χιλ. οικοδομικές άδειες, ενώ μόνο την τετραετία 2021–2024 εκδόθηκαν περίπου 140 χιλ. άδειες. Η σύγκριση αυτή καταδεικνύει αφενός τη σημαντική υστέρηση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά τα χρόνια της κρίσης και αφετέρου τη δυναμική ανάκαμψης των τελευταίων ετών, η οποία όμως έρχεται μετά από μια μακρά περίοδο περιορισμένης παραγωγής νέου οικιστικού αποθέματος (ΕΛΣΤΑΤ 2009 – 2024).



Εικόνα 4 Ετήσια ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, ΕΛΣΤΑΤ

Ζήτηση

Ταυτόχρονα με τη μείωση της προσφοράς παρατηρείται σημαντική αύξηση της ζήτησης, η οποία οφείλεται κυρίως σε πρόσφατες οικονομικές, δημογραφικές και εισοδηματικές εξελίξεις.

α) Πτώση ποσοστού ιδιοκατοίκησης

Σε επίπεδο ΕΕ, το έτος 2024, περισσότερο από τα δύο τρίτα (68%) του πληθυσμού που διέμενε σε νοικοκυριά κατείχε την κατοικία του, παρουσιάζοντας ελαφρά μείωση σε σχέση με το 69% το 2023, ενώ το υπόλοιπο 32% διέμενε σε ενοικιαζόμενη κατοικία, αυξημένο από 31% το προηγούμενο έτος. Τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης καταγράφηκαν στη Ρουμανία (94%), ακολουθούμενη από τη Σλοβακία (93%) και την Ουγγαρία (92%), ενώ η ιδιοκατοίκηση υπερिशύει σε όλα τα κράτη μέλη, με εξαίρεση τη Γερμανία, όπου επικρατεί η ενοικίαση (53%), ακολουθούμενη, ως προς τα ποσοστά ενοικίασης, από την Αυστρία (46%) και τη Δανία (39%) (Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση, 2025).

Σε εθνικό επίπεδο, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης μειώθηκε, κατά την περίοδο της δημοσιονομικής κρίσης, από το ιστορικό υψηλό 77,2% το έτος 2010 και, στη συνέχεια, λόγω περιορισμένης πρόσβασης σε χρηματοδότηση και χαμηλής αποταμίευσης, υποχώρησε σε 75,4% το έτος 2019 και σε 69,4% το έτος 2025, με σταθεροποίηση κατά την τελευταία τριετία 2023-2025 (Eurostat, 2025). Η εξέλιξη αυτή σηματοδοτεί μια μετατόπιση της ζήτησης από την ιδιοκατοίκηση προς τη μίσθωση, σε ένα περιβάλλον όπου η απόκτηση κύριας κατοικίας καθίσταται ολοένα και δυσκολότερη.

Όπως σημειώθηκε, η πτώση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης συναρτάται με μείωση της ικανότητας αποταμίευσης των νοικοκυριών κατά τη διάρκεια της κρίσης. Τα τελευταία έτη, ωστόσο, καταγράφεται βελτίωση του δείκτη αποταμίευσης προς εισόδημα, με την αποταμίευση να μεταβαίνει από αρνητικά επίπεδα (π.χ. -5,6% το 2018 και -1,3% το 2019) σε θετικά τα έτη της πανδημίας (1,8% το 2020 και έως 5,6% το 2021), πριν υποχωρήσει εκ νέου αλλά παραμένει σε επίπεδα που υποδηλώνουν σχετική σταθεροποίηση (-0,9% το 2023). Παρά την τάση βελτίωσης, τα επίπεδα αποταμίευσης εξακολουθούν να υπολείπονται του ευρωπαϊκού μέσου όρου (περίπου 11%), σε συνδυασμό με το αυξημένο κόστος χρηματοδότησης.



Εικόνα 5 Αποταμίευση νοικοκυριών ως προς το μεικτό διαθέσιμο εισόδημα (Eurostat, 2025 | Eurostat [nasa_10_i])

β) Μείωση του πληθυσμού και αύξηση των νοικοκυριών

Παρά την πληθυσμιακή συρρίκνωση της χώρας κατά 3,1% την περίοδο 2011–2021, τα νοικοκυριά αυξήθηκαν κατά 4,8%, ενώ το μέσο μέγεθός τους μειώθηκε από 2,55 σε 2,37 μέλη (ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφές 2011 -2021). Η εξέλιξη αυτή σχετίζεται με δημογραφικές τάσεις όπως η αύξηση των ολιγομελών νοικοκυριών και των διαζυγίων, καθώς και με την αυξημένη κινητικότητα προς τα αστικά κέντρα για αναζήτηση κατοικίας. Πρόκειται για παράγοντα που εντείνει τη ζήτηση για κατοικίες, ακόμη και υπό συνθήκες μειούμενου συνολικού πληθυσμού. Η ζήτηση συγκεντρώνεται κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα: στην Αττική, ο αριθμός των νοικοκυριών αυξήθηκε ταχύτερα από τον ρυθμό προσαύξησης του οικιστικού

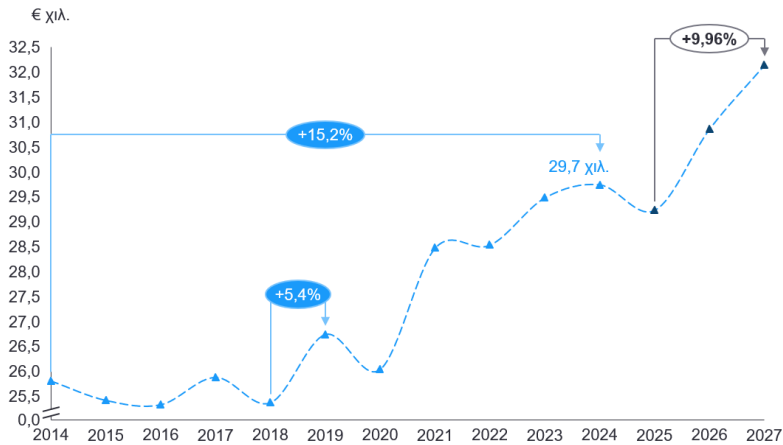
αποθέματος (+8,4% έναντι +2,0%). Η ανισορροπία αυτή αποτελεί ισχυρή ένδειξη πίεσης στην αγορά κατοικίας στις περιοχές υψηλής ζήτησης.

γ) Αύξηση διαθέσιμου εισοδήματος και μείωση της ανεργίας

Το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών αυξήθηκε από 25,8 χιλ. ευρώ το 2014 σε 29,7 χιλ. το έτος 2024, ενώ αναμένεται να φτάσει τα 32,1 χιλ. ευρώ το έτος 2027 (Oxford Economics, 2025). Παράλληλα, την τελευταία δεκαετία η ανεργία έχει μειωθεί από 26,7% το έτος 2014 σε 10,1% το έτος 2024, με προβλέψεις περαιτέρω αποκλιμάκωσης στο 7,9% έως το 2027 (Eurostat, 2025). Οι εξελίξεις αυτές, σε συνδυασμό με την ευρύτερη ανάκαμψη της οικονομίας, ενισχύουν επί της αρχής τη δυνατότητα των νοικοκυριών να καλύπτουν τις στεγαστικές τους ανάγκες. Έτσι εξηγείται η σταθερή άνοδος που καταγράφεται την τελευταία πενταετία τόσο στον αριθμό (από 17 χιλ. το έτος 2020 σε 28,7 χιλ. το έτος 2024) όσο και στην αξία των συναλλαγών κατοικιών (από 1,1 δις. € το έτος 2020 σε 3 δις. € το έτος 2024) σύμφωνα με το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, με την ισχυρότερη δραστηριότητα να εντοπίζεται στην Αττική, με 66% των συναλλαγών να καταγράφονται το πρώτο 9μηνο του έτους 2025. Από αυτές τις συναλλαγές στην Αττική, περίπου 4 στις 10 καταγράφονται στον Κεντρικό Τομέα Αθηνών. Στην Κεντρική Μακεδονία, οι συναλλαγές το πρώτο 9μηνο του έτους 2025 αφορούσαν σχεδόν το 16% του συνόλου. Η ζήτηση επικεντρώνεται κυρίως σε μικρές και μεσαίες κατοικίες έναντι των μεγαλύτερων, καθώς πολλά νοικοκυριά αναζητούν πιο οικονομικές λύσεις.

Ωστόσο, παρά την ανοδική πορεία του εισοδήματος, η καθαρή αποταμίευση των νοικοκυριών παραμένει αρνητική, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ (-0,95% το τέταρτο τρίμηνο του έτους 2025). Συνδυασμένη με τη μείωση μεν αλλά διατήρηση σε υψηλά επίπεδα των επιτοκίων στεγαστικών δανείων σε σύγκριση με τον μέσο όρο της ΕΕ, η εικόνα αυτή περιορίζει τη δυνατότητα πολλών νοικοκυριών να αποκτήσουν κύρια κατοικία.

Η έλλειψη ισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης αντανακλάται στις δυναμικές τάσεις που καταγράφονται στην αγορά.



Εικόνα 6: Μέσο προσωπικό διαθέσιμο εισόδημα ανά νοικοκυριό

1.2.1.2. Δυναμική της Αγοράς

Τα τελευταία χρόνια σημειώθηκε σημαντική άνοδος των μοναδιαίων αξιών κατοικιών, σύμφωνα με τις καταγεγραμμένες συναλλαγές, τους δείκτες τιμών κατοικιών και τις ζητούμενες τιμές πώλησης/μίσθωσης. Η εξέλιξη αυτή εξηγείται από το αυξημένο εγχώριο αγοραστικό ενδιαφέρον, την αυξημένη ζήτηση από διεθνείς επενδυτές και την περιορισμένη οικοδομική δραστηριότητα κατά την τελευταία 15ετία. Παράλληλα, η αποτύπωση της πραγματικής ζήτησης κατοικίας παραμένει δυσχερής, λόγω της απουσίας ενιαίων και αξιόπιστων στοιχείων αγοράς και ενοικίασης κατοικιών σε εθνικό επίπεδο (βλ. σημείο δ) παρούσας ενότητας).

α) Αύξηση τιμών πωλήσεων, ζητούμενων τιμών πωλήσεων και ενοικίων

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (ΜΑΜΑ), η μέση μοναδιαία αξία κατοικιών στο σύνολο της Ελλάδας εμφανίζει σωρευτική αύξηση 55% κατά την περίοδο 2020–2025. Παράλληλα, οι τάσεις αστικοποίησης οδηγούν σε εντονότερες αυξήσεις των μοναδιαίων αξιών στα αστικά κέντρα: στις Περιφέρειες Αττικής και Κεντρικής Μακεδονίας οι αυξήσεις διαμορφώνονται σε 71,4% και 62,0% αντίστοιχα την ίδια περίοδο. Ο επίσημος δείκτης τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) επιβεβαιώνει την έντονη ανοδική δυναμική: σωρευτική αύξηση 48,4% και 51,2% του δείκτη τιμών παλαιών και νέων κατοικιών αντίστοιχα στο σύνολο της Ελλάδας (2020–2024).

Ταυτόχρονα, σύμφωνα με τα στοιχεία από ανοιχτές πηγές (ενδεικτικά spitogatos.gr, xe.gr, 2025) ο δείκτης ζητούμενων τιμών πώλησης και ενοικίασης κατοικιών εμφανίζει σωρευτική αύξηση 48,6% και 33,3% αντίστοιχα στο σύνολο της Ελλάδας (2020–2025).

Στο σημείο αυτό αξίζει να επισημανθεί ότι, τόσο τα στοιχεία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων (ΜΑΜΑ) όσο και εκείνα της Τράπεζας της Ελλάδος συγκλίνουν στο εξής: οι μοναδιαίες τιμές πώλησης των παλαιότερων ακινήτων και ο ρυθμός αύξησης του δείκτη τιμών τους προσεγγίζουν εκείνες των νεόδμητων, καθώς η ζήτηση για παλαιό απόθεμα έχει ενισχυθεί σημαντικά δεδομένης της περιορισμένης προσφοράς.

β) Εγχώρια επενδυτική δραστηριότητα – εξειδίκευση σε τάσεις Golden Visa

Η εγχώρια επενδυτική δραστηριότητα στις κατοικίες αυξάνεται σταθερά: η συμμετοχή της στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) ανέβηκε από 0,6% (2017) σε 2,6% (2024). Παράλληλα, η εισροή ξένων επενδύσεων και αγορών μέσω του προγράμματος Golden Visa έχει αυξήσει τη ζήτηση σε συγκεκριμένες περιοχές, κυρίως στην Περιφέρεια Αττικής, περιορίζοντας το διαθέσιμο απόθεμα για κύρια κατοικία. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι ως συνέπεια των μέτρων περιορισμού που λήφθηκαν (βλ. αναλυτικά ενότητα 3), το έτος 2025, οι αιτήσεις και εγκρίσεις για άδεια μόνιμου επενδυτή μειώθηκαν κατά 6,8% και 33,2% αντίστοιχα στο 9μηνο 2024/2025, υποδηλώνοντας ενδεχόμενη υποχώρηση της ζήτησης για Golden Visa.

γ) Απουσία Κοινωνικής Κατοικίας

Η κοινωνική κατοικία αποτελεί κεντρικό εργαλείο σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες, λειτουργώντας ως μηχανισμός παροχής προσιτής στέγης για ευάλωτες ομάδες και μετριασμού της ραγδαίας αύξησης του κόστους στέγασης. Σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, το απόθεμα κοινωνικών κατοικιών αντιστοιχεί κατά μέσο όρο περίπου στο 8% του συνολικού οικιστικού αποθέματος (PH4.2.1 OECD, 2025). Ενδεικτικά η Ολλανδία διαθέτει κοινωνική κατοικία που αντιστοιχεί σε σχεδόν 1/3 του συνολικού οικιστικού αποθέματος, ενώ σε πολλές χώρες της ΕΕ το ποσοστό κυμαίνεται μεταξύ 10%–25% (π.χ. Αυστρία, Δανία, Αγγλία).

Ειδικότερα η αξιοποίηση δημόσιας ακίνητης περιουσίας, με στόχο τη δημιουργία αποθέματος προσιτών και κοινωνικών κατοικιών, αντιμετωπίζεται δυναμικά μέσω συνεχούς θεσμικού και επιχειρησιακού σχεδιασμού. Είναι, ωστόσο, κρίσιμο να επισημανθεί η δυσκολία ανεύρεσης δημόσιων ακινήτων, τα οποία, αφενός, εμφανίζουν έναν ικανοποιητικό βαθμό νομικής και τεχνικής ωριμότητας και, αφετέρου, χωροθετούνται εντός των σχεδίων πόλεων με σημαντική στεγαστική επιβάρυνση και είναι σημαντικού εμβαδού ώστε να παράγουν επαρκή αριθμό μονάδων κοινωνικής κατοικίας. Ο τρόπος αντιμετώπισης της δυσκολίας αυτής διαμόρφωσε τα δύο (2) υφιστάμενα μοντέλα δημιουργίας προσιτής και κοινωνικής κατοικίας: την κοινωνική αντιπαροχή και τις κοινωνικές κατοικίες σε ανενεργά στρατόπεδα (βλ. σχετικά μέτρα στην Ενότητα 3 της Στρατηγικής), ενώ, σε θεσμικό επίπεδο, προκρίθηκε η σύσταση της Κυβερνητικής Επιτροπής Στεγαστικής Πολιτικής (Πράξη

Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 10/28-5-2025, Α' 96), ως εποπτικού και συντονιστικού διυπουργικού στεγαστικού οργάνου, υπό την Προεδρία του Υπουργού Επικρατείας, αρμόδιου για τον συντονισμό του κυβερνητικού έργου

Συγκεκριμένα, ως προς την αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας με κοινωνική αντιπαροχή, με πρωτοβουλία της Κυβερνητικής Επιτροπής Στεγαστικής Πολιτικής, απευθύνθηκε αίτημα αποστολής καταλόγων ακινήτων προς τους φορείς της Κεντρικής Κυβέρνησης και συγκεντρώθηκαν αρχικά εξήντα οκτώ (68) ακίνητα, κυριότητας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΥΠΕΘΟΟ) και της Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης (ΔΥΠΑ). Στη συνέχεια, με την τεχνική υποστήριξη της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας, τα ανωτέρω ακίνητα εξετάστηκαν ως προς την καταλληλότητά τους, βάσει των κριτηρίων νομικής και τεχνικής ωριμότητας, χωροθέτησης και εμβαδού και ομαδοποιήθηκαν σε τρεις κατηγορίες. Η πρώτη κατηγορία (άμεσα αξιοποιήσιμα) περιλαμβάνει οκτώ (8) ακίνητα της ΔΥΠΑ τα οποία περιήλθαν στην αποκλειστική διαχείριση του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ) (Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης, Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, 6-5-2026, Β' 2529) και θα αξιοποιηθούν στον α' διαγωνισμό κοινωνικής αντιπαροχής. Τα ακίνητα χωροθετούνται στην Παιανία (Περιφέρεια Αττικής), στην Καλαμάτα και στον Πύργο (Περιφέρεια Πελοποννήσου), καθώς και στη Λάρισα (Περιφέρεια Θεσσαλίας). Πρόκειται για αδόμητα ακίνητα, στα οποία εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν τουλάχιστον 130 μονάδες προσιτής κατοικίας. Τα ακίνητα της δεύτερης και τρίτης ομάδας θα ενταχθούν σε διαδικασία ωρίμανσης προς τον σκοπό της αξιοποίησής τους σε επόμενους διαγωνισμούς κοινωνικής αντιπαροχής ενώ, παράλληλα, συνεχίζεται η προσπάθεια εμπλουτισμού των καταλόγων με νέα ακίνητα. Επομένως, η έως σήμερα καταγραφή δημοσίων ακινήτων, όπως αυτή θα αποτυπωθεί στο φυσικό αντικείμενο του α' διαγωνισμού, συνιστά το πρώτο στάδιο μιας ευρύτερης διαδικασίας αξιοποίησης δημόσιας περιουσίας για την ενίσχυση του αποθέματος προσιτής κατοικίας, της οποίας τη συνέχεια και την αποτελεσματικότητα εγγυάται σε επίπεδο διυπουργικού συντονισμού η Κυβερνητική Επιτροπή Στεγαστικής Πολιτικής.

Παράλληλα και συμπληρωματικά, το πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας σε ανενεργά στρατόπεδα, με χρηματοδότηση ως προς το κατασκευαστικό σκέλος με πόρους του Κοινωνικού Κλιματικού Ταμείου, θα υλοποιηθεί σε τέσσερα (4) στρατόπεδα, τα οποία χωροθετούνται, μεταξύ άλλων, στους δήμους Αχαρνών (Περιφέρεια Αττικής), στο δήμο Ευόσμου-Κορδελιού (Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας) και στο δήμο Πατρών (Περιφέρεια

Δυτικής Ελλάδας), όπου εκτιμάται ότι θα δημιουργηθούν τουλάχιστον 2.300 μονάδες κοινωνικής κατοικίας.

δ) Απουσία κατάλληλων και αξιόπιστων στοιχείων

Έναν ακόμη βασικό περιορισμό στην αποτύπωση των τάσεων της αγοράς στέγασης αποτελεί ο κατακερματισμός και η περιορισμένη αξιοπιστία των διαθέσιμων στοιχείων για τον ακριβή προσδιορισμό των πραγματικών στεγαστικών αναγκών. Υφίστανται επιμέρους πηγές πληροφόρησης, όπως τα ηλεκτρονικά μισθωτήρια της ΑΑΔΕ, τα οποία καταγράφουν δηλωμένες μισθώσεις, στοιχεία διάρκειας και μηνιαίου μισθώματος, οι δείκτες τιμών κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος, που παρακολουθούν την εξέλιξη των τιμών στην αγορά ακινήτων, καθώς και το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, το οποίο αποτυπώνει ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση. Ωστόσο, οι πηγές αυτές παρέχουν κυρίως επιμέρους ενδείξεις για τη λειτουργία της αγοράς και δεν επαρκούν από μόνες τους για την πλήρη κατανόηση της στεγαστικής ζήτησης, καθώς δεν αποτυπώνουν με ενιαίο τρόπο τη μη δηλωμένη ή ανικανοποίητη ζήτηση, τις ανάγκες ανά κατηγορία νοικοκυριού, τη χωρική ένταση του προβλήματος και τη διαθεσιμότητα κατοικιών σε πραγματικό χρόνο.

Στο πλαίσιο αυτό, το νεοσύστατο Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ) της ΑΑΔΕ, με προγραμματισμένη έναρξη λειτουργίας τον Ιούνιο 2026, θα αποτελέσει σημαντικό βήμα, καθώς θα συγκεντρώνει σε ενιαίο μητρώο πληροφορίες και δεδομένα για την ιδιοκτησία και τη διαχείριση των ακινήτων, όπως το είδος και την περιγραφή του ακινήτου, τα δικαιώματα επί αυτού και τη χρήση του, με δυνατότητα διασύνδεσης με το Ενιαίο Μητρώο Ακινήτων του Κτηματολογίου και άλλα ψηφιακά συστήματα.

1.2.1.3 Εξωτερικές Επιδράσεις

Η ενεργειακή αναβάθμιση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος είναι κρίσιμη για την επίτευξη μηδενικών εκπομπών σε όλο το στεγαστικό απόθεμα έως το έτος 2050 στο πλαίσιο της αναθεωρημένης Οδηγίας (ΕΕ) 2024/1275 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 24ης Απριλίου 2024 για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων (EPBD), η οποία θέτει ως στόχο την πλήρη απανθρακοποίησή τους έως το έτος 2050, καθώς η πλειονότητα των υφιστάμενων κτηρίων στην επικράτεια είναι χαμηλής ενεργειακής απόδοσης. Η μετάβαση αυτή μπορεί να δημιουργήσει νέες πιέσεις τόσο στον κατασκευαστικό κλάδο όσο και στις τιμές διάθεσης ακινήτων του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος. Παράλληλα, οι οικονομικές, υγειονομικές, κλιματικές και γεωπολιτικές επιδράσεις διαμορφώνουν το πλαίσιο μέσα στο οποίο εξελίσσεται η αγορά κατοικίας.

Πίνακας 1: Πίνακας Ενεργειακών Κλάσεων

Ενεργειακή Κατηγορία	Παλαιά (2011-2025)		Νεόδμητα, Ριζικά Ανακαινισμένα (2017-2025) και		Σύνολο	
			Νεόδμητα/Ριζικά Ανακαινιζόμενα* (2012 -2025)			
A+	2.356	6%	4.615	84%	6.315	8%
A	8.973		15.666		21.977	
B+	44.477		21.453		59.030	
B	90.164		25.845		105.002	
Γ	294.430	94%	5.464	16%	297.296	92%
Δ	419.235		4.595		421.633	
Ε	382.957		2.836		384.434	
Ζ	374.832		0		374.832	
Η	865.392		0		865.392	
Σύνολο	2.482.816		80.474		2.525.911	

α) Υγειονομικές επιπτώσεις

Παρά το ισχυρό πλήγμα της πανδημίας του κορονοϊού στην ελληνική οικονομία, η αγορά ακινήτων έδειξε σημαντική ανθεκτικότητα. Από τη μία πλευρά, οι τιμές των κατοικιών δεν μειώθηκαν κατά την περίοδο της υγειονομικής κρίσης (Δείκτης Τιμών Κατοικιών, ΤτΕ), ενώ από την άλλη η οικοδομική δραστηριότητα κινήθηκε ανοδικά, σε αντίθεση με τη γενικότερη μείωση του ΑΕΠ. Η μετά-πανδημική περίοδος ανέδειξε επίσης νέα πρότυπα ζήτησης, όπως μεγαλύτερη προτίμηση για κατοικίες με εξωτερικούς χώρους, καθώς και αυξημένη δυναμική για περιοχές πέραν των πυκνοκατοικημένων αστικών κέντρων. Τα δεδομένα αυτά αποτυπώνουν τη μετατόπιση των προτεραιοτήτων των νοικοκυριών στις επιλογές κατοικίας.

β) Κλιματική αλλαγή

Σύμφωνα με χαρτογράφηση του ESPON (2022), η Ελλάδα κατατάσσεται σε κατηγορία μέτριου έως υψηλού κινδύνου όσον αφορά την επίδραση των κλιματικών αλλαγών, σε σύγκριση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες. Οι φυσικές καταστροφές και η αυξανόμενη

κλιματική πίεση ενδέχεται να οδηγήσουν σε απώλεια του οικιστικού αποθέματος, λόγω σοβαρών ζημιών, του υψηλού κόστους ανακατασκευής και της έλλειψης ασφαλιστικής κάλυψης έναντι φυσικών καταστροφών. Παράλληλα, τα ακραία καιρικά φαινόμενα φαίνεται να επηρεάζουν τη ζήτηση, μετατοπίζοντάς την προς «ασφαλέστερες» περιοχές. Η ανάγκη ενσωμάτωσης της κλιματικής διάστασης στη στεγαστική πολιτική, μέσω αυστηρότερων προδιαγραφών και κινήτρων ανθεκτικότητας, αναδεικνύεται ως κρίσιμο στοιχείο για τη βιωσιμότητα του αποθέματος.

γ) Γεωπολιτικές Μεταβολές

Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο φαίνεται να έχουν επηρεάσει αρνητικά τον κατασκευαστικό κλάδο και την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών στην Ελλάδα. Η αναταραχή στις αλυσίδες εφοδιασμού, η άνοδος των τιμών της ενέργειας και η μεταβλητότητα στο κόστος των πρώτων υλών έχουν επιβαρύνει σημαντικά το κόστος κατασκευής. Οι εξελίξεις αυτές έχουν πιθανές επιπτώσεις στα επίπεδα προσιτότητας της στεγαστικής αγοράς, καθώς η αύξηση του κατασκευαστικού κόστους μετακυλιέται μερικώς στις τελικές τιμές πώλησης, ενώ η ευρύτερη οικονομική αβεβαιότητα περιορίζει τη ζήτηση τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για επενδύσεις σε ακίνητα.

1.2.2 Ανάλυση των χαρακτηριστικών του στεγαστικού ζητήματος

Από τη συνολική ανάλυση των παραγόντων που διαμορφώνουν την προσφορά, τη ζήτηση, τη δυναμική της αγοράς και τις εξωτερικές επιδράσεις, αναδεικνύεται ότι το στεγαστικό ζήτημα στην Ελλάδα είναι αποτέλεσμα ανισορροπίας μεταξύ ζήτησης και προσφοράς κατοικίας. Η ανισορροπία αυτή δεν εκδηλώνεται με ενιαίο τρόπο σε όλη τη χώρα, αλλά εμφανίζει έντονη γεωγραφική και κοινωνική διαφοροποίηση, με αυξημένες πιέσεις στα μεγάλα αστικά κέντρα, στους τουριστικούς προορισμούς και στις νησιωτικές περιοχές, καθώς και με υπο-αξιοποίηση μέρους του παλαιού οικιστικού αποθέματος σε επιμέρους περιοχές.

Από την πλευρά της προσφοράς, η παλαιότητα του οικιστικού αποθέματος, οι ανάγκες εκτεταμένων ανακαινίσεων, ενεργειακής αναβάθμισης και τεχνικού εκσυγχρονισμού, καθώς και το αυξημένο κόστος κατασκευής και επισκευών, περιορίζουν τη δυνατότητα άμεσης αξιοποίησης σημαντικού μέρους των διαθέσιμων κατοικιών. Παράλληλα, οι κλειστές κατοικίες ενεργοποιούνται με χαμηλότερους ρυθμούς, καθεστώς που επηρεάζεται από τη χωρική τους κατανομή, την τεχνική τους κατάσταση, ζητήματα ιδιοκτησίας και συμμόρφωσης, αλλά και από τη μετατόπιση μέρους του αποθέματος προς βραχυχρόνιες ή τουριστικές χρήσεις.

Από την πλευρά της ζήτησης, η μείωση του συνολικού πληθυσμού δεν έχει οδηγήσει σε αντίστοιχη αποκλιμάκωση των στεγαστικών αναγκών, καθώς η αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών και η μείωση του μέσου μεγέθους τους ενισχύουν τη ζήτηση για κατοικίες. Η ζήτηση αυτή επιβαρύνεται περαιτέρω από τη συγκέντρωση πληθυσμού και οικονομικής δραστηριότητας στα αστικά κέντρα, τη δυσκολία πρόσβασης σε ιδιόκτητη κατοικία, το χαμηλό επίπεδο αποταμίευσης τα έτη της οικονομικής κρίσης και το αυξημένο κόστος δανεισμού, παρά τη βελτίωση εισοδημάτων και απασχόλησης τα τελευταία χρόνια.

Στο επίπεδο της δυναμικής της αγοράς, η άνοδος των τιμών πώλησης και μίσθωσης, των μοναδιαίων αξιών και των σχετικών δεικτών τιμών κατοικίας επιβεβαιώνει ότι η υφιστάμενη προσφορά δεν επαρκεί για να καλύψει την αυξημένη ζήτηση. Η πίεση αυτή ενισχύεται τόσο από το εγχώριο αγοραστικό ενδιαφέρον όσο και από ειδικές μορφές επενδυτικής και τουριστικής ζήτησης, ενώ η σύγκλιση των τιμών παλαιών και νεόδμητων κατοικιών αναδεικνύει την αυξημένη απορρόφηση του παλαιότερου αποθέματος λόγω περιορισμένης παραγωγής νέας κατοικίας.

Παράλληλα, εξωτερικοί παράγοντες, όπως οι απαιτήσεις ενεργειακής αναβάθμισης του κτηριακού αποθέματος, η κλιματική αλλαγή, οι γεωπολιτικές και υγειονομικές κρίσεις, καθώς και οι μεταβολές στα πρότυπα κατοίκησης, επιδρούν επιπρόσθετα στη στεγαστική αγορά. Οι παράγοντες αυτοί αυξάνουν το κόστος διατήρησης και αναβάθμισης των κατοικιών, μεταβάλλουν τις προτιμήσεις των νοικοκυριών και εντείνουν τις πιέσεις στη στεγαστική προσιτότητα, ιδίως για ομάδες με χαμηλότερη οικονομική ανθεκτικότητα.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά εξηγούν την ένταση και τη διαφοροποίηση της τρέχουσας στεγαστικής πίεσης. Στην ενότητα που ακολουθεί, η στεγαστική πίεση αποτυπώνεται, αφενός, μέσα από τους σχετικούς δείκτες κόστους στέγασης και υπερβάλλοντος κόστους και αφετέρου μέσα από την ανάλυση των ομάδων-στόχων, των κοινωνικών χαρακτηριστικών και των χωρικών διαφοροποιήσεων που καθορίζουν τις επιμέρους στεγαστικές ανάγκες.

α) Στεγαστική πίεση

Σύμφωνα με τη σχετική κατεύθυνση που αποτυπώνεται στο Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση, η στεγαστική πίεση αποτυπώνεται σε δύο κύριους δείκτες: τον δείκτη Κόστους στέγασης ως μέρος του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών (Share of housing costs in disposable household income), ο οποίος μετρά το ποσοστό των συνολικών εξόδων που αφορούν τη στέγαση (ενοίκιο ή δόση στεγαστικού, λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, συντήρηση κατοικίας και ασφάλεια κατοικίας) σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα του νοικοκυριού και το δείκτη Υπερβάλλοντος κόστους στέγασης (Housing cost overburden rate),

ο οποίος μετρά το ποσοστό του πληθυσμού που ζει σε νοικοκυριά όπου δαπανάται περισσότερο από το 40% του συνολικού διαθέσιμου εισοδήματος σε κόστη που αφορούν στη στέγαση. Σύμφωνα με τον δείκτη Κόστους στέγασης ως μέρος του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών (Share of housing costs in disposable household income) της Eurostat, η Ελλάδα καταγράφει το υψηλότερο ποσοστό διάθεσης εισοδήματος για στέγαση στην ΕΕ, με ποσοστό 34,6%. Παρά τις βελτιώσεις της τελευταίας δεκαετίας, η τιμή του δείκτη παραμένει σταθερά υψηλότερη σε σχέση με τα υπόλοιπα κράτη μέλη της ΕΕ. Η εικόνα αυτή αποτυπώνει μια δομική αδυναμία στην ελληνική αγορά κατοικίας: τα νοικοκυριά, και ιδίως οι νέοι και οι χαμηλού εισοδήματος δαπανούν δυσανάλογο μέρος των πόρων τους για στέγαση. Η διαχρονική επιβάρυνση περιορίζει την αποταμίευση, καθυστερεί την πρόσβαση στην ιδιοκατοίκηση και αυξάνει τον κίνδυνο κοινωνικού αποκλεισμού.

Ειδικότερα, η διαχρονική πορεία του δείκτη στεγαστικού κόστους ως ποσοστού του διαθέσιμου εισοδήματος αποτυπώνει τέσσερις διακριτές φάσεις: κατά την περίοδο 2011–2014 σημειώθηκε κλιμάκωση της πίεσης, καθώς τα εισοδήματα μειώθηκαν ταχύτερα από τις τιμές κατοικίας, με αποτέλεσμα η σχετική επιβάρυνση των νοικοκυριών να αυξηθεί σημαντικά και ο δείκτης να κορυφωθεί το έτος 2014. Ακολούθησε περίοδος σταθερής πίεσης (2015–2018) και στη συνέχεια αποκλιμάκωση της πίεσης (2019–2021), καθώς η σταθεροποίηση και μερική ανάκαμψη των εισοδημάτων συνέβαλε στη σταδιακή υποχώρηση του δείκτη, ενώ οι τιμές κατοικίας παρέμεναν σε σχετικά χαμηλότερα επίπεδα.

Από το έτος 2022 και έπειτα παρατηρείται επανεμφάνιση της στεγαστικής πίεσης, καθώς η ταχεία άνοδος των τιμών κατοικίας ξεπερνά εκ νέου τη βελτίωση των εισοδημάτων, οδηγώντας σε αναστροφή της προηγούμενης τάσης. Η εξέλιξη αυτή είναι άμεση απόρροια της ανισορροπίας προσφοράς – ζήτησης της αγοράς στέγασης που έχει ήδη αναλυθεί και ανάγεται στη συνδυασμένη επίδραση της περιορισμένης οικοδομικής δραστηριότητας, της αύξησης του κατασκευαστικού κόστους, της εντεινόμενης ζήτησης και των υψηλών πιέσεων στα αστικά κέντρα. Τέλος, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, το έτος 2025 καταγράφεται εκ νέου μείωση του δείκτη σε 34,6% αλλά και της απόκλισης από τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο σε 15 μονάδες (από 20 μονάδες τα έτη 2014 και 2018).

Αντίστοιχα υψηλές καταγράφονται οι τιμές του δείκτη Υπερβάλλοντος κόστους στέγασης (Housing cost overburden rate), ο οποίος ανέρχεται σε 26,4% για το έτος 2025. Το ποσοστό των νοικοκυριών που δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματος τους σε κόστη που αφορούν τη στέγαση κορυφώθηκε το έτος 2015 (45,5%). Όπως και στην περίπτωση του πρώτου δείκτη, ακολούθησε αποκλιμάκωση της πίεσης (2019: 36,2%, 2022: 26,7%), μικρή αύξηση για τα επόμενα δύο έτη (2024: 28,9%), ενώ εκ νέου μείωση

καταγράφεται σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία (2025: 26,4%). Και σε αυτόν τον δείκτη η Ελλάδα καταγράφει το μεγαλύτερο ποσοστό στην Ε.Ε., με την απόκλιση, ωστόσο, να μειώνεται σταδιακά από τις 34 μονάδες το έτος 2015 (Ελλάδα: 45,5%, μέσος όρος Ε.Ε.: 11,6%), στις 26 μονάδες το έτος 2019 (Ελλάδα: 36,2%, μέσος όρος Ε.Ε.: 10,1%) και από εκεί στις 18 μονάδες το έτος 2025 (Ελλάδα: 26,4%, μέσος όρος Ε.Ε.: 7,7%).

Αναφορικά με τους δύο παραπάνω δείκτες, με πρόσφατη ανακοίνωση της (10-6-2026) σχετικά με την «**αναθεώρηση των εκτιμήσεων για το κόστος στέγασης**» η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) επισήμανε ότι «στο πλαίσιο των προσπαθειών της για τη βελτίωση της ακρίβειας των εκτιμήσεων που αφορούν το κόστος στέγασης, βρίσκεται στη διαδικασία εμπλουτισμού του υφιστάμενου στατιστικού μοντέλου με στοιχεία από την Ευρωπαϊκή Έρευνα για το Εισόδημα και τις Συνθήκες Διαβίωσης των Νοικοκυριών της Χώρας.

Επίσης, με αφετηρία το τρέχον έτος, η ΕΛΣΤΑΤ εισάγει ένα συμπληρωματικό ερωτηματολόγιο, μέσω του οποίου τα νοικοκυριά θα δηλώνουν όλες τις σχετικές πληροφορίες.

Με την ολοκλήρωση των ανωτέρω εργασιών και σε συμμόρφωση με τον Ευρωπαϊκό Κώδικα Ορθής Πρακτικής, η ΕΛΣΤΑΤ θα ενημερώσει τους χρήστες για τις εξελίξεις στο θέμα.»

β) Ανάλυση αναγκών βάσει χαρακτηριστικών του πληθυσμού σε στεγαστική πίεση

Η ανάλυση των αναγκών πραγματοποιείται στη βάση των τριών κρίσιμων χαρακτηριστικών που συνιστούν η ηλικία, το διαθέσιμο εισόδημα και η οικογενειακή κατάσταση ενώ, παράλληλα, στο μέτρο των διαθέσιμων στοιχείων, επισημαίνονται οι διαφοροποιήσεις σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, σε αγροτικές και αστικές περιοχές καθώς και σε μεγάλες και μικρές πόλεις.

βα) Ηλικία

Η ηλικία αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την κατανόηση των στεγαστικών αναγκών, καθώς συνδέεται άμεσα με την οικονομική δυνατότητα και την πρόσβαση στην κατοικία. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, το ζήτημα αναγνωρίζεται πλέον ως δομικό εμπόδιο για τη συμμετοχή στην εκπαίδευση και την κινητικότητα των νέων. Στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Σχεδίου για την Προσιτή Στέγαση επισημαίνεται ότι η έλλειψη προσιτής κατοικίας λειτουργεί

αποτρεπτικά για τη φοίτηση σε πανεπιστημιακές δομές, ιδίως σε άλλο τόπο ή χώρα, περιορίζοντας ουσιαστικά την πρόσβαση των νέων στην τριτοβάθμια εκπαίδευση.

Ειδικότερα, στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η φοιτητική στέγαση χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερη κινητικότητα και μεγαλύτερη χρήση εναλλακτικών μορφών διαβίωσης σε σχέση με την παραμονή με γονείς. Σύμφωνα με το πρόγραμμα EUROSTUDENT, μόλις το 34% των φοιτητών διαμένουν με τους γονείς τους, ενώ, εκ των όσων δεν διαμένουν με τους γονείς τους, μόλις το 18% μένουν μόνοι, με τους λοιπούς να συγκατοικούν ή να διαμένουν σε εστίες, κάτι που αντανακλά τη σχετικά υψηλή κινητικότητα και ανεξαρτησία των φοιτητών εντός της ΕΕ. Αντίθετα, στην Ελλάδα παρατηρείται σαφώς υψηλότερη τάση να διαμένουν με γονείς, καθώς οι νέοι εγκαταλείπουν το πατρικό σημαντικά αργότερα (περί τα 30,7 έτη έναντι ~26 ετών στην ΕΕ, Eurostat 2024), ενώ εκτιμάται ότι έως και το 60% των νέων 25–34 ετών εξακολουθεί να διαμένει με τους γονείς του. Η περιορισμένη ανάπτυξη κουλτούρας συγκατοίκησης και η ισχυρή οικογενειακή στήριξη λειτουργούν ανασταλτικά στη διαμόρφωση εναλλακτικών μοντέλων στέγασης, παρά το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια επιχειρούνται πολιτικές παρεμβάσεις για ενίσχυση της ανεξαρτησίας των φοιτητών, όπως η παροχή πρόσθετων φοιτητικών επιδομάτων και κινήτρων στέγασης.

Αναλυτικά, στην Ελλάδα, σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στρατηγικής Φοιτητικής Στέγασης (2026-2035) του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού (ΥΠΑΙΘΑ), οι δημόσιες φοιτητικές εστίες προσφέρουν 9.200 λειτουργικές κλίνες, καλύπτοντας ένα πολύ μικρό ποσοστό εκ των φοιτητών που σπουδάζουν μακριά από την κατοικία τους (200 χιλ. εκ του συνόλου των 351 χιλ. φοιτητών), συγκριτικά με τον ευρωπαϊκό μ.ο. 15-18%. Σε επίπεδο γεωγραφικής κατανομής, καταγράφεται έλλειψη φοιτητικών εστιών σε πόλεις όπως ενδεικτικά ο Βόλος, η Λαμία, η Αλεξανδρούπολη, η Καστοριά, η Πτολεμαΐδα, καθώς και ανεπάρκεια διαθέσιμων θέσεων σε υφιστάμενες εστίες σε Ηράκλειο, Ρέθυμνο, Κομοτηνή, Κοζάνη και Φλώρινα. Στο πρόβλημα της χαμηλής κάλυψης των αναγκών προστίθεται το ζήτημα της παλαιότητας και υπολειτουργίας μεγάλου μέρους των υφιστάμενων φοιτητικών εστιών, το οποίο ανεγέρθηκε κατά τις δεκαετίες 1970-1980 και έκτοτε δεν έτυχε ουσιαστικής ανακαίνισης. Προς τον σκοπό της ενίσχυσης της προσφοράς φοιτητικής στέγασης, υλοποιείται, αφενός, έργο κατασκευής νέων φοιτητικών εστιών μέσω ΣΔΙΤ και, αφετέρου, έργο ανακαίνισης υφιστάμενων φοιτητικών εστιών. Συγκεκριμένα, το έργο κατασκευής φοιτητικών εστιών μέσω Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) αφορά έξι (6) Πανεπιστημιακά Ιδρύματα και ειδικότερα τα Πανεπιστήμια Κρήτης, Θεσσαλίας, Δυτικής Μακεδονίας, Δυτικής Αττικής, καθώς και το Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης και το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (ανακαίνιση υφιστάμενων εστιών) και θα αναπτυχθεί σε δώδεκα (12)

Δήμους (Ρέθυμνο, Ηράκλειο, Βόλος, Λαμία, Κοζάνη, Φλώρινα, Καστοριά, Πτολεμαΐδα, Φυλής, Αλεξανδρούπολη, Κομοτηνή και Ζωγράφου). Ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 737.500.000€, με στόχο την κάλυψη των αναγκών στέγασης για 8.600 φοιτητές, ενώ βάσει της έως σήμερα εξέλιξης των σχετικών διαγωνιστικών διαδικασιών, εκτιμάται ότι οι νέες εστίες θα παραδοθούν προς χρήση εντός του έτους 2029. Παράλληλα, το έργο ανακαίνισης υφιστάμενων φοιτητικών εστιών, αφορά έξι (6) Πανεπιστημιακά Ιδρύματα και ειδικότερα το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, το Πάντειο Πανεπιστήμιο, το Πολυτεχνείο Κρήτης, το Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης και τα Πανεπιστήμια Πατρών και Ιωαννίνων. Πρόκειται για παρεμβάσεις που στοχεύουν στην άμεση αύξηση των λειτουργικών κτιρίων χωρίς νέα κατασκευή, με ορίζοντα ολοκλήρωσης των εργασιών εντός 12-24 μηνών. Τέλος, έχει δρομολογηθεί διακριτό έργο ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης των φοιτητικών εστιών που τελούν υπό τη διαχειριστική αρμοδιότητα του Ινστιτούτου Νεολαίας και Δια Βίου Μάθησης (ΙΝΕΔΙΒΙΜ), με το οποίο αξιοποιούνται πόροι ύψους 224 εκ. € του Κοινωνικού Κλιματικού Ταμείου για την κάλυψη των σχετικών αναγκών σε 17 κτήρια φοιτητικών εστιών (ενδεικτικά: σε Ζωγράφου, Θεσσαλονίκη, Ιωάννινα, Κομοτηνή).

Παράλληλα, εφαρμόζεται το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα, το οποίο αποτελεί βασικό εργαλείο ενίσχυσης της πρόσβασης στη στέγαση χωρίς, ωστόσο, να υποκαθιστά την ανάγκη δημιουργίας υποδομών. Το ύψος του επιδόματος, σε συνέχεια πρόσφατων αυξήσεων στα ποσά, κυμαίνεται από 1.500 € και 2.000 €, σε περίπτωση συγκατοίκησης έως 2.500 €, ετησίως, στην περίπτωση συγκατοίκησης εκτός Αθηνών και Θεσσαλονίκης.

Συνολικά, η στεγαστική κατάσταση των νέων και ειδικότερα των φοιτητών αναδεικνύει με σαφήνεια ότι το ζήτημα της ηλικίας δεν αφορά μόνο τη χρονική στιγμή πρόσβασης στην κατοικία, αλλά και την ισότητα ευκαιριών στην εκπαίδευση και τη χωρική συνοχή.

ββ) Διαθέσιμο Εισόδημα και Πληθυσμός σε Κίνδυνο Φτώχειας

Το διαθέσιμο εισόδημα αποτελεί έναν από τους βασικότερους παράγοντες διαφοροποίησης των στεγαστικών αναγκών, καθώς καθορίζει σε μεγάλο βαθμό την ικανότητα των νοικοκυριών να ανταποκριθούν στο κόστος στέγασης και να εξασφαλίσουν κατάλληλη κατοικία.

Η επίδραση του εισοδήματος αποτυπώνεται με ιδιαίτερη ένταση στον δείκτη υπερβάλλοντος κόστους στέγασης (Housing cost overburden rate) της Eurostat. Ειδικότερα σε εθνικό επίπεδο, για τα νοικοκυριά που ανήκουν στο χαμηλότερο εισοδηματικό πεμπτημόριο, το ποσοστό εκείνων που δαπανούν άνω του 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση υπερβαίνει το 80%, γεγονός που υποδηλώνει εξαιρετικά υψηλή στεγαστική επιβάρυνση.

Αντίθετα, για τα νοικοκυριά του υψηλότερου εισοδηματικού πεμπτημορίου, το αντίστοιχο ποσοστό διαμορφώνεται σε επίπεδα της τάξης του 1%–2%, αναδεικνύοντας την εξαιρετικά περιορισμένη πίεση στα υψηλότερα εισοδήματα.

Ως προς τη γεωγραφική κατανομή της πίεσης στα εισοδήματα, κρίσιμος είναι ο δείκτης του κινδύνου φτώχειας (At-Risk-of-Poverty, AROP), ο οποίος αποτυπώνει το ποσοστό του πληθυσμού που ζει με εισόδημα κάτω από το 60% του εθνικού διάμεσου διαθέσιμου εισοδήματος και αποτελεί βασικό ευρωπαϊκό δείκτη οικονομικής ευαλωτότητας. Με βάση τα στοιχεία της Eurostat για το έτος 2025, το υψηλότερο ποσοστό κινδύνου φτώχειας καταγράφεται στην Πελοπόννησο (30,1%), ακολουθούμενη από την Ανατολική Μακεδονία και Θράκη (26,8%), τη Θεσσαλία (25%), τη Στέρεα Ελλάδα (24,6%), την Κεντρική Μακεδονία (24,2%) και τη Δυτική Ελλάδα (23%). Στη συνέχεια καταγράφονται το Βόρειο Αιγαίο (22,5%) και τα Ιόνια Νησιά (22,4%), η Ήπειρος (22%), η Δυτική Μακεδονία (21,7%). Χαμηλότερα ποσοστά εμφανίζουν το Νότιο Αιγαίο (18,0%), η Αττική (13,7%), και η Κρήτη (12,7%), η οποία καταγράφει το χαμηλότερο ποσοστό μεταξύ των περιφερειών.

Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνεται και από συμπληρωματικούς δείκτες, όπως το ποσοστό του εισοδήματος που κατευθύνεται σε δαπάνες στέγασης. Για τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα, το ποσοστό αυτό προσεγγίζει ή και υπερβαίνει το 30%–40% του διαθέσιμου εισοδήματος, ενώ για τα υψηλότερα εισοδήματα παραμένει σημαντικά χαμηλότερο, συχνά κάτω από το 20%. Η διαφορά αυτή υποδηλώνει σημαντικούς περιορισμούς στην κάλυψη άλλων βασικών αναγκών για τα οικονομικά ασθενέστερα νοικοκυριά.

Περαιτέρω, η επεξεργασία δεδομένων εισοδήματος της ΑΑΔΕ αναδεικνύει τη συγκέντρωση μεγάλου μέρους των φορολογουμένων σε χαμηλές και μεσαίες εισοδηματικές κατηγορίες, με σημαντικό ποσοστό νοικοκυριών να δηλώνει ετήσια εισοδήματα που δεν επαρκούν για την κάλυψη του κόστους κατοικίας στις τρέχουσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης κατοικίας. Η κατανομή αυτή εντείνει τη στεγαστική πίεση, καθώς μεγάλα τμήματα του πληθυσμού εκτίθενται σε υψηλά επίπεδα επιβάρυνσης σε σχέση με τις οικονομικές τους δυνατότητες, ειδικά για άτομα που νοικιάζουν και δεν ιδιοκατοικούν.

Επομένως, ιδιαίτερα έντονη είναι η στεγαστική επιβάρυνση στα νοικοκυριά που διαμένουν σε ενοικιαζόμενη κατοικία. Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, το ποσοστό υπερβάλλοντος κόστους στέγασης για ενοικιαστές που καταβάλλουν ενοίκιο αγοράς είναι διαχρονικά εξαιρετικά υψηλό στην Ελλάδα, φθάνοντας σε επίπεδα άνω του 80% την περίοδο πριν το έτος 2020. Παρά την υποχώρηση που καταγράφεται τα τελευταία έτη, το ποσοστό παραμένει σημαντικά αυξημένο, διαμορφούμενο στο 40,5% το 2023 και στο 26,0% το έτος 2025. Τα επίπεδα αυτά παραμένουν υψηλότερα σε σύγκριση με τα αντίστοιχα των ιδιοκατοικούντων,

για τους οποίους τα ποσοστά υπερβάλλοντος κόστους στέγασης κυμαίνονται περίπου στο 20%–26% τα τελευταία έτη. Η διαφοροποίηση αυτή αναδεικνύει ότι οι ενοικιαστές στην ελεύθερη αγορά αποτελούν τη βασική ομάδα υψηλού κινδύνου ως προς τη στεγαστική επιβάρυνση, καθώς επηρεάζονται άμεσα από τη διαμόρφωση των τιμών μίσθωσης και τη μεταβλητότητα της αγοράς.

Η ανάλυση της ιδιοκατοίκησης σε δημοτικό επίπεδο αναδεικνύει έντονες χωρικές ανισότητες, οι οποίες συνδέονται άμεσα με τη δομή και τη λειτουργία της αγοράς κατοικίας. Ειδικότερα, τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης καταγράφονται σε περιφερειακούς και κυρίως αγροτικού χαρακτήρα δήμους, όπως η Ελασσόνα (89%), ο Λαγκαδάς (84%), η Νάουσα (83%), η Χαλκηδόνα (83%) και η Αλεξάνδρεια (83%), όπου η κατοικία συνδέεται περισσότερο με ιδιοκτησία και οικογενειακή περιουσία. Αντίθετα, τα χαμηλότερα ποσοστά εντοπίζονται σε μεγάλα αστικά και δυναμικά κέντρα, όπως ο Δήμος Αθηναίων (53%), ο Δήμος Ζωγράφου (53%), ο Δήμος Ρεθύμνου (56%), ο Δήμος Κω (57%) και ο Δήμος Θεσσαλονίκης (58%), όπου η μίσθωση αποτελεί πολύ σημαντικότερο τμήμα της στεγαστικής αγοράς. Η απόκλιση αυτή υποδηλώνει ότι η εξάρτηση από την ενοικίαση είναι αισθητά υψηλότερη στις αστικές περιοχές, όπου συγκεντρώνεται και η μεγαλύτερη στεγαστική πίεση. Συνεπώς, το στεγαστικό ζήτημα εμφανίζεται με διαφοροποιημένα χαρακτηριστικά χωρικά: στις περιφερειακές περιοχές κυριαρχεί η ιδιοκατοίκηση και η σχετική σταθερότητα, ενώ στα αστικά κέντρα η χαμηλότερη ιδιοκατοίκηση συνδέεται με αυξημένη ευαλωτότητα των ενοικιαστών και εντονότερες πιέσεις στη διαθεσιμότητα και το κόστος της κατοικίας (ΕΛΣΤΑΤ 2021).

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, η Ελλάδα συγκαταλέγεται μεταξύ των χωρών με τη μεγαλύτερη απόκλιση μεταξύ χαμηλών και υψηλών εισοδημάτων ως προς τη στεγαστική επιβάρυνση, γεγονός που αναδεικνύει τον έντονα άνισο χαρακτήρα του φαινομένου. Η εξέλιξη αυτή υποδηλώνει ότι το στεγαστικό ζήτημα δεν κατανέμεται ομοιόμορφα, αλλά επηρεάζει κυρίως τα οικονομικά πιο ευάλωτα νοικοκυριά, ενώ τα υψηλότερα εισοδήματα εμφανίζουν σημαντικά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα στις μεταβολές του κόστους στέγασης.

Συνολικά, το διαθέσιμο εισόδημα αναδεικνύεται ως κεντρικός άξονας ανισότητας στη στέγαση, με τη στεγαστική επιβάρυνση να συγκεντρώνεται στα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα και να αποκλιμακώνεται ταχέως όσο αυξάνεται το εισόδημα. Η διαπίστωση αυτή καθιστά αναγκαία τη διαμόρφωση στοχευμένων πολιτικών που λαμβάνουν υπόψη τόσο τη διαστρωμάτωση του εισοδήματος όσο και τις διαφοροποιημένες δυνατότητες των νοικοκυριών να ανταποκριθούν στο κόστος κατοικίας.

βγ) Δημόσιοι υπάλληλοι σε κρίσιμα επαγγέλματα

Το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση αναγνωρίζει ότι η στεγαστική κρίση δεν αφορά πλέον μόνο τα χαμηλότερα εισοδήματα, αλλά επηρεάζει και εργαζόμενους σε κρίσιμες δημόσιες λειτουργίες. Ειδικότερα, επισημαίνεται ότι οι υπάλληλοι σε κρίσιμα επαγγέλματα («essential workers»), όπως εκπαιδευτικοί, νοσηλευτές, πυροσβέστες και αστυνομικοί, δυσκολεύονται πλέον να κατοικήσουν στις κοινότητες όπου υπηρετούν, γεγονός που περιορίζει την κινητικότητα εργατικού δυναμικού και υπονομεύει την πρόσβαση σε βασικές υπηρεσίες.

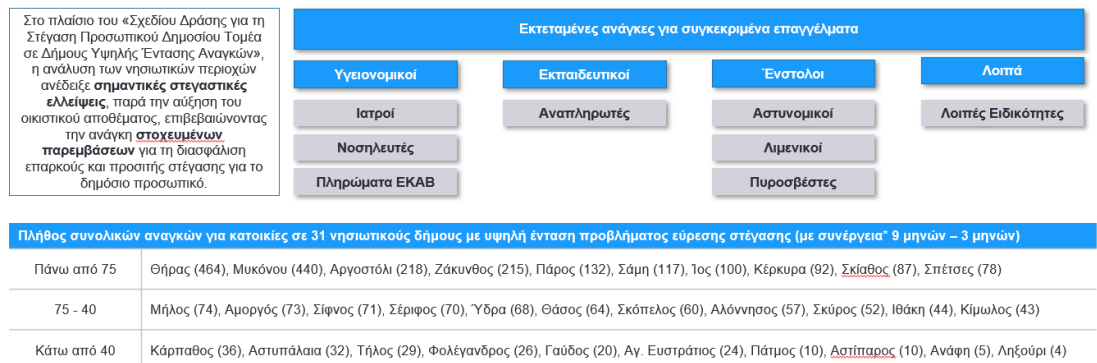
Στην Ελλάδα, το ζήτημα αυτό εμφανίζεται με ιδιαίτερη ένταση σε νησιωτικούς και τουριστικούς δήμους, όπου οι πιέσεις στις τιμές κατοικίας και η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν περιορίσει τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση. Όπως αναφέρεται στην ενότητα 1.2.1 του παρόντος καθώς και σε σχετική μελέτη του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ) για τη Στέγαση Προσωπικού Δημοσίου Τομέα σε Δήμους Υψηλής Έντασης Αναγκών (Απρίλιος 2025), η αύξηση του τουρισμού, η πώληση κατοικιών για τουριστική ή εξοχική χρήση και η εμπορική αξιοποίηση μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν οδηγήσει σε μείωση διαθέσιμων ακινήτων και αύξηση ενοικίων, επηρεάζοντας ειδικότητες όπως ιατρούς, νοσηλευτές, πληρώματα ΕΚΑΒ, αναπληρωτές εκπαιδευτικούς, αστυνομικούς, λιμενικούς, πυροσβέστες και δημοτικούς υπαλλήλους.

Για τον λόγο αυτό, η μελέτη του έτους 2025 ως συνέχεια σχετικής έρευνας της Ελληνικής Εταιρείας Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης (ΕΕΤΑΑ) του έτους 2023, εστίασε στην αποτύπωση των στεγαστικών αναγκών δημοσίων υπαλλήλων σε τριάντα έναν (31) νησιωτικούς δήμους υψηλής έντασης. Η ανάλυση κατέγραψε αύξηση των συνολικών αναγκών από 2.899 περιπτώσεις τα έτη 2023-2024 σε 3.086 περιπτώσεις τα έτη 2024-2025, ενώ οι υφιστάμενες δημοτικές πρωτοβουλίες κάλυψαν μόλις 233 περιπτώσεις, δηλαδή περίπου το 8% των συνολικών αναγκών.

Η έρευνα ανέδειξε σαφή χωρική διαφοροποίηση του προβλήματος: υψηλή ένταση καταγράφεται κυρίως στο Νότιο Αιγαίο, στα Ιόνια Νησιά και στις Σποράδες, δηλαδή σε περιοχές με έντονη τουριστική πίεση, ενώ στα νησιά του Βορείου Αιγαίου η ένταση εμφανίζεται συνολικά χαμηλότερη. Ενδεικτικά, στο Νότιο Αιγαίο υψηλή ένταση καταγράφεται σε δήμους όπως η Θήρα, η Μύκονος, η Πάρος, η Μήλος, η Σίφνος, η Σέριφος, η Αμοργός, η Ανάφη και η Φολέγανδρος, στα Ιόνια Νησιά σε δήμους όπως η Ζάκυνθος, η Ιθάκη, η Κεντρική Κέρκυρα και Διαπόντιοι Νήσοι, το Ληξούρι και η Σάμη, ενώ στη Θεσσαλία υψηλή ένταση εμφανίζουν οι νησιωτικοί δήμοι Αλοννήσου, Σκιάθου και Σκοπέλου. Αντίθετα, στο Βόρειο Αιγαίο το πρόβλημα εμφανίζεται ηπιότερο, με τον Άγιο Ευστράτιο να

καταγράφεται με μέτρια προς υψηλή ένταση και άλλους δήμους της περιφέρειας να καταγράφουν μέτρια ή χαμηλή ένταση.

Πίνακας 2: Πίνακας στεγαστικών αναγκών σε 31 νησιωτικούς δήμους / Σχέδιο Δράσης για τη Στέγαση Προσωπικού Δημοσίου Τομέα σε Δήμους Υψηλής Έντασης Αναγκών (2025)



Στο ίδιο πλαίσιο, επιμέρους κατηγορία των κρίσιμων εργαζομένων αποτελούν και τα στελέχη των Ενόπλων Δυνάμεων, των οποίων οι στεγαστικές ανάγκες συνδέονται άμεσα με τη δυνατότητα αποτελεσματικής στελέχωσης περιοχών αυξημένης επιχειρησιακής και γεωγραφικής σημασίας.

Ως προς τη συγκεκριμένη κατηγορία δημοσίων υπαλλήλων, είναι κρίσιμο να επισημανθεί η πρόσφατη θέσπιση ειδικού νομοθετικού πλαισίου από το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας (ΥΠΕΘΑ) με το ν. 5223/2025, για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ενόπλων Δυνάμεων και την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του στρατιωτικού προσωπικού. Το πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει τη σύσταση του ενιαίου Ταμείου Ακινήτων Εθνικής Άμυνας και του Φορέα Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων, καθώς και ένα μακροπρόθεσμο σχέδιο ανάπτυξης 10.500 νέων κατοικιών έως το έτος 2040. Η υλοποίηση προβλέπεται να ξεκινήσει σε δύο πρώτες φάσεις, με την κατασκευή άνω των 1.400 νέων κατοικιών αρχικά στα νησιά του Ανατολικού Αιγαίου και στη Θράκη και, στη συνέχεια, στην Κρήτη και στην Αττική, αναδεικνύοντας τη στέγαση του στρατιωτικού προσωπικού ως ειδική αλλά κρίσιμη διάσταση της ευρύτερης πολιτικής στέγασης εργαζομένων σε βασικές δημόσιες λειτουργίες.

βδ) Οικογενειακή Κατάσταση

Η σύνθεση των νοικοκυριών αποτελεί κρίσιμο παράγοντα διαμόρφωσης της στεγαστικής ζήτησης, καθώς επηρεάζει άμεσα τόσο τον αριθμό όσο και τα χαρακτηριστικά των απαιτούμενων κατοικιών. Στην Ελλάδα παρατηρείται σαφής απόκλιση μεταξύ δημογραφικών και στεγαστικών τάσεων: παρά τη μείωση του πληθυσμού, ο αριθμός των νοικοκυριών εμφανίζει αύξηση (ΕΛΣΤΑΤ 2011,2021).

Ειδικότερα, κατά την περίοδο 2011–2021, ο αριθμός των νοικοκυριών αυξήθηκε κατά 4,8% (από 4.134.540 σε 4.332.447 ΕΛΣΤΑΤ 2021), ενώ την ίδια περίοδο ο πληθυσμός παρουσίασε πτωτική τάση. Η εξέλιξη αυτή συνδέεται άμεσα με τη σημαντική μείωση του μέσου μεγέθους νοικοκυριού, το οποίο υποχώρησε από 2,55 άτομα ανά νοικοκυριό το έτος 2011 σε 2,37 άτομα το έτος 2021 (μείωση 7,1%). Η μεταβολή αυτή σημαίνει ότι για τον ίδιο ή και μικρότερο πληθυσμό απαιτείται μεγαλύτερος αριθμός κατοικιών.

Η εξέλιξη αυτή οφείλεται κυρίως στη μεταβολή της δομής των νοικοκυριών. Τα μονοπρόσωπα νοικοκυριά αυξήθηκαν κατά 32% μεταξύ των ετών 2011 και 2021, με το μερίδιό τους να ανέρχεται από 25,7% σε 32,3% του συνόλου. Παράλληλα, τα νοικοκυριά με τρία, τέσσερα και πέντε ή περισσότερα μέλη μειώθηκαν κατά 3,5%, 11,2% και 14,8% αντίστοιχα, αποτυπώνοντας σαφή μετατόπιση προς μικρότερα σχήματα διαβίωσης (ΕΛΣΤΑΤ, 2011, 2021).

Συνολικά, το έτος 2021 τα νοικοκυριά με έως δύο μέλη αντιστοιχούν στο 79% του συνόλου (από περίπου 75% το έτος 2011), ενώ τα νοικοκυριά με τέσσερα ή περισσότερα μέλη περιορίστηκαν στο 21% (από περίπου 25%). Η μεταβολή αυτή ενισχύει περαιτέρω τη δομική αύξηση της ζήτησης κατοικίας.

Παράλληλα, η διάρθρωση του πληθυσμού ως προς την οικογενειακή κατάσταση επιβεβαιώνει τη μετατόπιση αυτή. Το 40,3% του πληθυσμού είναι άγαμοι και το 45,7% έγγαμοι, ενώ περίπου το 44% των ατόμων ηλικίας 20–49 ετών είναι άγαμοι, γεγονός που συνδέεται με καθυστέρηση σχηματισμού οικογένειας και αυξημένη πιθανότητα δημιουργίας μικρότερων ή μονοπρόσωπων νοικοκυριών.

Η δυναμική αυτή εμφανίζει έντονη χωρική διάσταση. Ενδεικτικά, στην Αττική, ο αριθμός των νοικοκυριών αυξήθηκε κατά 8,4% την περίοδο 2011–2021, ενώ το απόθεμα κατοικιών αυξήθηκε μόλις κατά 2,0%, γεγονός που υποδηλώνει αυξημένη πίεση στη ζήτηση κατοικίας και πιθανή ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης.

Συνολικά, η ταυτόχρονη μείωση του πληθυσμού και αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών, σε συνδυασμό με τη σαφή μείωση του μέσου μεγέθους τους και την έντονη άνοδο των μονοπρόσωπων νοικοκυριών, οδηγεί σε διαρθρωτική ενίσχυση της στεγαστικής ζήτησης. Η εξέλιξη αυτή συνεπάγεται αυξημένες ανάγκες για περισσότερες και μικρότερες κατοικίες και αποτελεί βασικό παράγοντα κατανόησης των πιέσεων στην αγορά στέγασης.

γ) Προσδιορισμός των ομάδων-στόχων

Από την ανάλυση των χαρακτηριστικών του πληθυσμού που υφίσταται στεγαστική πίεση στην παραπάνω ενότητα, αναγνωρίζονται επιμέρους ομάδες-στόχοι που επηρεάζονται με

διαφορετική ένταση από το στεγαστικό ζήτημα. Η αποτύπωση αυτή ευθυγραμμίζεται με τις κατευθύνσεις του Ευρωπαϊκού Σχεδίου για την Προσιτή Στέγαση, το οποίο αναδεικνύει την ανάγκη στοχευμένων παρεμβάσεων για ομάδες που αντιμετωπίζουν αυξημένες δυσκολίες πρόσβασης σε προσιτή και κατάλληλη κατοικία.

Στο πλαίσιο αυτό, για κάθε ομάδα-στόχο αποτυπώνονται συνοπτικά οι βασικές στεγαστικές ανάγκες και οι υφιστάμενες παρεμβάσεις που έχουν αναπτυχθεί για την αντιμετώπισή τους, ενώ η αναλυτική παρουσίαση και εξειδίκευση των επιμέρους μέτρων παρατίθεται στην ενότητα 3.

γα) Νέοι και φοιτητές

Όπως ήδη σημειώθηκε, η περιορισμένη διαθεσιμότητα προσιτής κατοικίας δυσχεραίνει την πρόσβαση στην εκπαίδευση και τις ευκαιρίες γεωγραφικής κινητικότητας, ενώ τα χαμηλά ή ασταθή εισοδήματα των νέων επιβαρύνουν δυσανάλογα το κόστος στέγασης, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Για την υποστήριξη των νέων και ιδίως των φοιτητών, ήδη εφαρμόζονται στοχευμένες παρεμβάσεις, όπως η επιστροφή ενοικίου, το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα, το οποίο προσαυξάνεται σε περίπτωση συγκατοίκησης, ενθαρρύνοντας πιο προσιτές μορφές στέγασης. Παράλληλα, η κατασκευή νέων φοιτητικών εστιών και η αναβάθμιση των υφιστάμενων υποδομών συμβάλλουν στην ενίσχυση της διαθέσιμης προσφοράς φοιτητικής κατοικίας και στη μείωση της στεγαστικής πίεσης για τη συγκεκριμένη ομάδα-στόχο. Επιπρόσθετα, μέσω του προγράμματος Σπίτι μου Ι, περισσότεροι από 8.900 νέοι και άτομα έως 39 ετών αγόρασαν την 1^η τους κατοικία με χαμηλότοκο στεγαστικό δάνειο.

γβ) Ομάδες χαμηλού εισοδήματος και ενοικιαστές

Περιλαμβάνουν άτομα και νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, ηλικιωμένους με χαμηλές συντάξεις, μονογονεϊκές οικογένειες, οικογένειες με παιδιά που διατρέχουν κίνδυνο φτώχειας, άτομα με αναπηρία, μετανάστες, Ρομά και άλλες περιθωριοποιημένες μειονότητες. Ο συνδυασμός χαμηλών εισοδημάτων και αυξημένου ενεργειακού κόστους εντείνει τον κίνδυνο στεγαστικής και ενεργειακής φτώχειας. Ειδικότερα οι ενοικιαστές εκτίθενται σε αυξημένο κίνδυνο οικονομικής επιβάρυνσης λόγω αυξήσεων ενοικίων και επισφαλών ή βραχυχρόνιων μισθωτικών συμβάσεων.

Για τους ενοικιαστές, οι οποίοι αποτελούν σημαντική μερίδα του πληθυσμού που υφίσταται άμεσα τη στεγαστική πίεση, προβλέπεται πλέον ενισχυμένη στήριξη μέσω της ετήσιας επιστροφής ενός ενοικίου, από την οποία ωφελήθηκαν σχεδόν 877 χιλ. πολίτες το έτος 2025, και θα είναι ένα μέτρο διαρκούς βάσης. Συμπληρωματικά, τα προγράμματα «Σπίτι μου»

έχουν συμβάλει στη διευκόλυνση της πρόσβασης σε ιδιόκτητη κατοικία, με περισσότερα από 22 χιλ. ωφελούμενους να έχουν εγκεκριμένη αίτηση, ενώ το επίδομα στέγασης εξακολουθεί να λειτουργεί ως βασικό εργαλείο οικονομικής ενίσχυσης των νοικοκυριών που μισθώνουν κατοικία. Παράλληλα, οι παρεμβάσεις κοινωνικής στέγασης για τις πλέον ευάλωτες ομάδες ενισχύουν το πλέγμα προστασίας για τα νοικοκυριά που αντιμετωπίζουν εντονότερες δυσκολίες πρόσβασης σε κατάλληλη και προσιτή κατοικία.

γγ) Δημόσιοι υπάλληλοι σε κρίσιμα επαγγέλματα

Εργαζόμενοι σε κρίσιμους τομείς όπως η υγεία, η εκπαίδευση και οι κοινωνικές υπηρεσίες αντιμετωπίζουν αυξημένες δυσκολίες κατοίκησης σε εγγύτητα με τον τόπο εργασίας τους, ειδικότερα στα μεγάλα αστικά κέντρα και σε περιοχές αυξημένης τουριστικής δραστηριότητας, ειδικά στα νησιά, λόγω του υψηλού κόστους ενοικίασης, με ευρύτερες επιπτώσεις στη βιωσιμότητα και την επάρκεια βασικών δημόσιων υπηρεσιών.

Για τους λόγους αυτούς, προβλέπεται επιπλέον στοχευμένη στήριξη μέσω διπλής επιστροφής ενοικίου για περίπου 50 χιλ. δημοσίους υπαλλήλους που υπηρετούν εκτός έδρας, με στόχο την άμβλυνση της στεγαστικής επιβάρυνσης και τη διευκόλυνση της στελέχωσης υπηρεσιών σε περιοχές όπου η πρόσβαση σε προσιτή κατοικία είναι ιδιαίτερα δυσχερής, όπως οι νησιωτικές και απομακρυσμένες περιοχές.

γδ) Άστεγοι

Ο αριθμός των ατόμων που βιώνουν αστεγία παραμένει υψηλός (1645 άστεγοι σύμφωνα με την πιλοτική καταγραφή του έτους 2018 σε Αθήνα, Πειραιά, Θεσσαλονίκη, Ηράκλειο, Ιωάννινα, Τρίκαλα και Νέα Ιωνία), αναδεικνύοντας διαρθρωτικές ανεπάρκειες στην πρόσβαση σε σταθερή και αξιοπρεπή κατοικία και οδηγώντας σε μακροχρόνιο κοινωνικό αποκλεισμό.

Λειτουργούν ήδη 31 δομές αστεγίας, οι οποίες παρέχουν άμεση υποστήριξη σε άτομα χωρίς σταθερή κατοικία μέσω 1.122 κλινών, ενώ παράλληλα αναπτύσσονται νέοι μηχανισμοί για την έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση περιπτώσεων στεγαστικής επισφάλειας. Συμπληρωματικά, το πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία», το οποίο βρίσκεται πλέον στον τρίτο κύκλο εφαρμογής του, συμβάλλει στη μετάβαση από την προσωρινή στέγαση σε πιο σταθερές λύσεις κοινωνικής και εργασιακής επανένταξης.

δ) Περιφερειακή διάσταση της στεγαστικής πίεσης

Η στεγαστική πίεση δεν κατανέμεται ομοιόμορφα στην επικράτεια. Πράγματι, σε επίπεδο περιφερειών καταγράφονται σημαντικές διαφοροποιήσεις. Το έτος 2025, ορισμένες περιφέρειες εμφανίζουν χαμηλότερα επίπεδα στεγαστικής επιβάρυνσης, όπως η Κρήτη

(18,5%), το Βόρειο Αιγαίο (20,9%) και η Αττική (23,5%). Αντίθετα, άλλες περιφέρειες υπερβαίνουν αισθητά τον εθνικό μέσο όρο, όπως η Ανατολική Μακεδονία και Θράκη (32,3%), η Κεντρική Μακεδονία (33,9%) και η Πελοπόννησος (33,3%). Τα δεδομένα αυτά υποδηλώνουν ότι το στεγαστικό ζήτημα παρουσιάζει έντονες χωρικές ανισότητες, με διαφοροποιημένες ανάγκες ανά περιφέρεια (Eurostat 2025).

Πέραν των δεικτών στεγαστικής επιβάρυνσης, πρόσθετα άλλα στοιχεία (π.χ. ζητούμενες τιμές αγοράς και ενοικίασης, γηράσκον απόθεμα, κλειστές κατοικίες) επιβεβαιώνουν τις περιφερειακές ανισότητες. Οι τιμές κατοικιών αυξάνονται σταθερά, με έντονη επιτάχυνση την περίοδο 2020–2025, ενώ η αύξηση αυτή είναι χωρικά άνιση. Περιφέρειες όπως η Αττική, η Θεσσαλία και το Νότιο Αιγαίο καταγράφουν αυξήσεις που υπερβαίνουν σημαντικά τον εθνικό μέσο όρο, με ποσοστιαίες αυξήσεις άνω του 50%. Στο Νότιο Αιγαίο (ιδίως στις Κυκλάδες), οι αυξήσεις ξεπερνούν ακόμη και τα 1.000 € ανά τ.μ. Αντίστοιχα, υψηλή άνοδος παρατηρείται και στη Βόρεια Ελλάδα, με την Κεντρική Μακεδονία και την Ανατολική Μακεδονία και Θράκη να παρουσιάζουν αυξήσεις επίσης κοντά στο 50% (ενδεικτικά στοιχεία: δείκτης SPI, Spitogatos.gr 2025). Ανάλογες τάσεις παρατηρούνται και στις τιμές ενοικίων, ιδιαίτερα σε περιοχές με έντονη τουριστική ή επενδυτική δραστηριότητα.

Επιπλέον, σημαντικές διαφοροποιήσεις εντοπίζονται και σε άλλα χαρακτηριστικά του στεγαστικού αποθέματος. Ενδεικτικά, στο Βόρειο Αιγαίο το 63% των κατοικιών έχει κατασκευαστεί πριν το έτος 1980, ενώ σε Αττική και Στερεά Ελλάδα το ποσοστό αυτό υπερβαίνει το 55%, γεγονός που υποδεικνύει αυξημένες ανάγκες ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης. Παράλληλα, το ζήτημα των κλειστών κατοικιών διαφοροποιείται επίσης χωρικά, όπως έχει αναφερθεί και σε προηγούμενη ενότητα.

Σε τοπικό επίπεδο, τα διαθέσιμα δεδομένα είναι περιορισμένα. Ωστόσο, από επιμέρους αναλύσεις διαφαίνεται ότι το στεγαστικό ζήτημα διαφοροποιείται σημαντικά ακόμη και εντός της ίδιας περιφέρειας. Στην Αττική, ο Κεντρικός Τομέας Αθηνών (ιδίως ο Δήμος Αθηναίων), ο Πειραιάς και ο Δυτικός Τομέας Αθηνών εμφανίζουν υψηλότερη στεγαστική πίεση σε σύγκριση με τον Βόρειο και τον Νότιο Τομέα Αθηνών, καθώς και με την Ανατολική και Δυτική Αττική.

Η διαφοροποίηση αυτή συνδέεται με παράγοντες όπως η υψηλότερη ζήτηση σε σχέση με την προσφορά κατοικιών, η σχέση εισοδήματος και τιμών ενοικίασης, καθώς και η διάρθρωση της κατοίκησης. Ενδεικτικά, το ποσοστό μισθωμένων κατοικιών είναι υψηλότερο σε περιοχές μεγαλύτερης πίεσης (π.χ. περίπου 46% με βάση στοιχεία της ΑΑΔΕ για το έτος 2024 έναντι 35% στην Ανατολική Αττική), ενώ παρατηρούνται σημαντικές αποκλίσεις και στα ποσοστά ιδιοκατοίκησης (π.χ. Δήμος Φυλής ~80% έναντι Δήμου Ζωγράφου ~53%, ΕΛΣΤΑΤ 2021). Τα

στοιχεία αυτά αναδεικνύουν ότι το στεγαστικό ζήτημα διαμορφώνεται από ένα σύνθετο πλέγμα παραγόντων που λειτουργεί με διαφορετικό τρόπο σε κάθε χωρικό επίπεδο.

Σε αρκετούς δήμους, η αύξηση των νοικοκυριών υπερβαίνει σημαντικά την αύξηση του οικιστικού αποθέματος, γεγονός που υποδηλώνει άμεση στεγαστική πίεση. Ενδεικτικά, στον Δήμο Πειραιώς της Περιφέρειας Αττικής καταγράφεται αύξηση των νοικοκυριών κατά +12,9%, έναντι μόλις +3,3% στο απόθεμα κατοικιών, ενώ αντίστοιχα στο δήμο Αχαρνών η αύξηση των νοικοκυριών φτάνει το +9,9%, με το απόθεμα να αυξάνεται οριακά κατά +1,1%. Παρόμοια εικόνα εμφανίζει και ο Δήμος Καλαμάτας, όπου η αύξηση των νοικοκυριών (+16,8%) υπερβαίνει σημαντικά την αύξηση των κατοικιών (+7,3%), καταδεικνύοντας ότι η προσφορά δεν συμβαδίζει με τη ζήτηση. Οι περιπτώσεις αυτές είναι χαρακτηριστικές περιοχών όπου η στεγαστική πίεση εντείνεται, ιδιαίτερα σε αστικά και περιφερειακά κέντρα με δημογραφική δυναμική.

Αντίθετα, σε άλλους δήμους καταγράφεται η αντίστροφη τάση, με μείωση ή στασιμότητα των νοικοκυριών και ταυτόχρονη αύξηση του αποθέματος, γεγονός που υποδηλώνει υποδεέστερη ζήτηση ή σχετική υπερπροσφορά. Για παράδειγμα, στον Δήμο Ελασσόνας παρατηρείται μείωση των νοικοκυριών κατά -12,1%, ενώ το απόθεμα κατοικιών αυξάνεται κατά +2,8%, ενώ στα Κύθηρα σημειώνεται ταυτόχρονη μείωση τόσο των νοικοκυριών (-6,1%) όσο και των κατοικιών (-11,9%), αποτυπώνοντας διαφοροποιημένα πρότυπα πληθυσμιακής συρρίκνωσης και αγοράς κατοικίας.

Η εικόνα αυτή αποκτά ακόμη πιο εξειδικευμένα χαρακτηριστικά στις νησιωτικές περιοχές, όπου η στεγαστική πίεση δεν προκύπτει μόνο από τη γενική ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης, αλλά και από πιο εξειδικευμένα χαρακτηριστικά, καθώς η έντονη τουριστική δραστηριότητα και η υψηλή εποχικότητα περιορίζουν τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μόνιμη ή μακροχρόνια χρήση. Η εικόνα αυτή αποτυπώνεται ιδίως σε 31 νησιωτικούς δήμους υψηλής έντασης, κυρίως στο Νότιο Αιγαίο, τις Σποράδες και τα Ιόνια Νησιά, όπου η μετατόπιση μέρους του οικιστικού αποθέματος προς βραχυχρόνια μίσθωση εντείνει την αύξηση των ενοικίων και δυσχεραίνει την πρόσβαση σε στέγη.

Τέλος, όταν το ποσοστό υπερβάλλοντος κόστους στέγασης εξετάζεται ανά βαθμό αστικοποίησης (αστικές, ημιαστικές και αγροτικές περιοχές), εμφανίζεται σχετικά ομοιογενές το έτος 2025, χωρίς σημαντικές αποκλίσεις μεταξύ των διαφορετικών χωρικών κατηγοριών. Η εικόνα αυτή διαφοροποιείται σε σχέση με το έτος 2020, όταν οι αστικές περιοχές κατέγραφαν υψηλότερη στεγαστική επιβάρυνση (περίπου 37%) σε σύγκριση με τις μη αστικές (περίπου 25%), γεγονός που υποδηλώνει ότι η στεγαστική πίεση τα τελευταία χρόνια τείνει να γενικεύεται και να επεκτείνεται πέρα από τα μεγάλα αστικά κέντρα.

Η εικόνα αυτή υπογραμμίζει την ανάγκη για περιφερειακά στοχευμένες στεγαστικές παρεμβάσεις και για πολιτικές που συνδυάζουν στήριξη εισοδήματος, στοχευμένα εργαλεία προσιτής κατοικίας και πρόσβαση σε κοινωνικές υπηρεσίες, ώστε να στηριχθούν τα νοικοκυριά που βρίσκονται σε μεγαλύτερο κίνδυνο οικονομικού και κοινωνικού αποκλεισμού.

1.2.3 Η ανάγκη για μια ολιστική Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική

Στο πλαίσιο αυτό, η στεγαστική πολιτική αποτελεί κεντρική προτεραιότητα της Ελληνικής Κυβέρνησης, η οποία συνδέεται άμεσα με στόχους που έχουν τεθεί προς επίτευξη: την κοινωνική συνοχή και την αντιμετώπιση των ανισοτήτων, την οικονομική ανάπτυξη μέσω της αύξησης της κατασκευαστικής δραστηριότητας και των επενδύσεων, καθώς και την αντιμετώπιση των δημογραφικών προκλήσεων, μέσω της πρόσβασης σε προσιτή και ποιοτική κατοικία.

Στην κατεύθυνση αυτή, σημαντική ώθηση σε οργανωτικό επίπεδο δόθηκε με την πρόσφατη σύσταση του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ) το έτος 2023 (π.δ. 77/2023, Α' 130), στο οποίο ανατέθηκε κεντρικός ρόλος στον σχεδιασμό και την προώθηση πολιτικών που συνδέονται με την κοινωνική προστασία, τη στήριξη των νοικοκυριών και την πρόσβαση σε προσιτή κατοικία. Εντός της δομής του Υπουργείου, συστάθηκε για πρώτη φορά Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής, η οποία λειτουργεί ως βασικός φορέας συντονισμού για θέματα στέγασης, μέσα από τον σχεδιασμό παρεμβάσεων και την υποστήριξη της εφαρμογής των στεγαστικών προγραμμάτων. Πιο πρόσφατα (ν. 5229/2025, Α' 158), εντός της Γενικής Γραμματείας, συγκροτήθηκε η Διεύθυνση Στεγαστικής Πολιτικής, με αντικείμενο τον σχεδιασμό, την υλοποίηση, το συντονισμό, την παρακολούθηση και την αξιολόγηση δράσεων στεγαστικής πολιτικής, όπως η καταπολέμηση της αστεγίας, της στεγαστικής επισφάλειας και της έλλειψης επαρκούς και κατάλληλου στεγαστικού αποθέματος. Παράλληλα, η υλοποίηση στεγαστικών μέτρων από πλειάδα Υπουργείων κατέδειξε την ανάγκη του διυπουργικού συντονισμού και οδήγησε στη σύσταση της Κυβερνητικής Επιτροπής Στεγαστικής Πολιτικής (Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 10/28-5-2025, Α' 96), με τη συμμετοχή δέκα (10) Υπουργείων και σκοπό τον διυπουργικό συντονισμό στον τομέα της στέγασης.

Επιπρόσθετα, δημιουργήθηκε και λειτουργεί ένα νέο εργαλείο ενημέρωσης του πολίτη αλλά και λογοδοσίας στην άσκηση πολιτικής. Πρόκειται για την Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής (stegasi.gov.gr), μέσω της οποίας συγκεντρώνονται πληροφορίες για τα συνολικά σαράντα-

οκτώ (48) υφιστάμενα στεγαστικά μέτρα, συνολικού προϋπολογισμού €6,5 δις και δημοσιεύεται κάθε μήνα παρουσίαση αποτελεσμάτων της πορείας υλοποίησης των στεγαστικών προγραμμάτων καθώς και στοχευμένη ανάλυση (deep dive) ενός ή περισσότερων μέτρων στεγαστικής πολιτικής.

Σε συνέχεια των παραπάνω, αξιοποιήθηκαν πόροι του Ταμείου Ανθεκτικότητας και Ανάκαμψης (ΤΑΑ), προκειμένου να καταρτιστεί, από τη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής, Μελέτη Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής, με σκοπό την αποτύπωση των στοιχείων εκείνων που επιτρέπουν τη διαμόρφωση της παρούσας Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική. Η προσέγγιση που ακολουθείται είναι η χρήση όλων των διαθέσιμων εργαλείων (ενδεικτικά: κοινωνική κατοικία, επιδοτήσεις, φορολογικά κίνητρα, αξιοποίηση ακινήτων, ανακαινίσεις, ενεργειακή αναβάθμιση), προκειμένου να επιτευχθεί η σύνθεση υφιστάμενων και προτεινόμενων μέτρων με σαφείς στόχους και μετρήσιμα αποτελέσματα, σε ένα ενιαίο, συνεκτικό και δεσμευτικό πλαίσιο Στρατηγικής με ορίζοντα ολοκλήρωσης το έτος 2035.

Ενότητα 2. Στοχοθεσία της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική

Η Εθνική Στρατηγική Στεγαστικής Πολιτικής αναπτύσσεται στη βάση ενός πολυεπίπεδου πλαισίου στοχοθεσίας, με στόχο τη διαμόρφωση μίας συνεκτικής και μακροπρόθεσμης προσέγγισης για την αντιμετώπιση των στεγαστικών προκλήσεων στην Ελλάδα.

2.1 Μεθοδολογία

Η μεθοδολογία στοχοθεσίας αποσκοπεί στον προσδιορισμό των στρατηγικών στόχων που καλύπτουν ολιστικά το στεγαστικό πρόβλημα, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις πιέσεις στην προσφορά και τη ζήτηση κατοικίας, όσο και τις ανάγκες στήριξης ευάλωτων και στοχευμένων ομάδων, τη μακροχρόνια βιωσιμότητα του οικιστικού αποθέματος και την ανάγκη αποτελεσματικού συντονισμού της στεγαστικής πολιτικής.

Ειδικότερα, οι στρατηγικοί στόχοι έχουν διαμορφωθεί με βάση τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις για την προσιτή και βιώσιμη κατοικία, καθώς και τις ειδικές προκλήσεις του εθνικού στεγαστικού ζητήματος, όπως αυτές αποτυπώθηκαν στην προηγούμενη ενότητα. Υπό την έννοια αυτή, οι στόχοι δεν νοούνται ως μεμονωμένες προτεραιότητες, αλλά ως αλληλοσυμπληρούμενες διαστάσεις μιας ενιαίας στρατηγικής παρέμβασης, οι οποίες πρέπει να λειτουργούν συνδυαστικά για την επίτευξη του συνολικού οράματος της στεγαστικής προσιτότητας. Επομένως, η επιχειρησιακή προτεραιοποίηση δεν πραγματοποιείται στο

επίπεδο των στρατηγικών στόχων, αλλά στο επίπεδο των επιμέρους μέτρων στεγαστικής πολιτικής, με βάση τον βαθμό ωριμότητας, το χρονικό ορίζοντα υλοποίησης και τον αναμενόμενο αντίκτυπό τους. Η σχετική ανάλυση παρουσιάζεται στην ενότητα 4, στο πλαίσιο του συνολικού Σχεδίου Υλοποίησης της Στρατηγικής.

Παράλληλα, η παρακολούθηση της προόδου των στόχων συνδέεται με ενδεικτικούς κρίσιμους δείκτες μέτρησης αποτελεσμάτων (KPIs), όπως η μείωση του στεγαστικού βάρους, η βελτίωση των δεικτών προσιτότητας, η ενεργοποίηση κενών ή υποαξιοποιούμενων κατοικιών και η αύξηση του αποθέματος προσιτής και κοινωνικής κατοικίας. Οι δείκτες αυτοί παρακολουθούνται από τους αρμόδιους εμπλεκόμενους φορείς στο πλαίσιο της εποπτείας της υλοποίησης των μέτρων, σύμφωνα με το σύστημα διακυβέρνησης και παρακολούθησης που εξειδικεύεται στην ενότητα 4.

2.2 Δομή της στοχοθεσίας

Η στοχοθεσία της Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής οργανώνεται γύρω από τρεις (3) στρατηγικούς πυλώνες, οι οποίοι αποτυπώνουν τα αναγκαία πεδία, στα οποία διαμορφώνονται οι επιμέρους στόχοι και τα μέτρα αντιμετώπισης του στεγαστικού ζητήματος, ως εξής:

Στρατηγικός Πυλώνας 1: Αύξηση προσφοράς

Αφορά την αύξηση της διαθέσιμης προσφοράς κατοικίας, τόσο μέσω της αξιοποίησης του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος όσο και μέσω της ανάπτυξης νέων κατοικιών. Στο πλαίσιο του 1ου πυλώνα εντάσσονται οι τρεις (3) ακόλουθοι στόχοι:

- **Στόχος 1: Αύξηση οικιστικού αποθέματος μέσω αξιοποίησης υφιστάμενου αποθέματος ή νέας κατασκευής:** ενδεικτικά, ενεργοποίηση κενών κατοικιών, επανένταξη ακινήτων στη μακροχρόνια μίσθωση, ενίσχυση της νέας κατασκευής. Η παρακολούθηση του στόχου βασίζεται σε δείκτες μέτρησης ενεργού αποθέματος, ενεργοποίησης κενών κατοικιών και παραγωγής νέων κατοικιών.
- **Στόχος 2: Ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας:** δημιουργία και σταδιακή διεύρυνση αποθέματος κοινωνικής ή προσιτής κατοικίας, ιδίως για ευάλωτες ή στοχευμένες ομάδες του πληθυσμού. Ως δείκτης μέτρησης ορίζεται η αύξηση των διαθέσιμων μονάδων κατοικιών προσιτής και κοινωνικής στέγασης.
- **Στόχος 3: Ρύθμιση βραχυχρόνιας μίσθωσης και Golden Visa:** μέσω ρυθμιστικών και λοιπών παρεμβάσεων επιδιώκεται ο περιορισμός πιέσεων σε περιοχές υψηλής

στεγαστικής έντασης και η ενίσχυση της λειτουργίας της αγοράς προς όφελος της μακροχρόνιας κατοικίας. Η επίτευξη αποτελεσμάτων βασίζεται στην εξέλιξη των αιτήσεων Golden Visa και του αριθμού των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Στρατηγικός Πυλώνας 2: Στεγαστική συνδρομή

Αφορά τη στήριξη των νοικοκυριών ως προς την πρόσβαση και διατήρηση κατάλληλης κατοικίας. Ενώ ο πρώτος πυλώνας εστιάζει κυρίως στην πλευρά της προσφοράς, ο πυλώνας της στεγαστικής συνδρομής εστιάζει στις ανάγκες των πολιτών και στη μείωση της οικονομικής ή κοινωνικής επιβάρυνσης που συνδέεται με τη στέγαση.

Στο πλαίσιο του 2ου πυλώνα εντάσσονται οι δύο (2) ακόλουθοι στόχοι:

- **Στόχος 4: Οικονομική ενίσχυση:** αφορά την παροχή άμεσης ή έμμεσης οικονομικής στήριξης σε νοικοκυριά που αντιμετωπίζουν αυξημένο στεγαστικό κόστος. Οι σχετικές παρεμβάσεις στοχεύουν στη μείωση της επιβάρυνσης από ενοίκια, στεγαστικές δαπάνες ή συναφείς ανάγκες, ενισχύοντας την προσιτότητα της κατοικίας για ομάδες που πλήττονται περισσότερο από τη στεγαστική πίεση. Ο στόχος μετράται με βάση τον δείκτη υπερβάλλοντος κόστους στέγασης, δηλαδή το ποσοστό νοικοκυριών που δαπανούν άνω του 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση.
- **Στόχος 5: Αντιμετώπιση αστεγίας:** αφορά την πρόληψη και αντιμετώπιση της αστεγίας μέσω παρεμβάσεων στέγασης, υποστήριξης και κοινωνικής επανένταξης. Η αντιμετώπιση της αστεγίας αποτελεί κρίσιμη διάσταση της στεγαστικής πολιτικής, καθώς αφορά τις πλέον ευάλωτες ομάδες και απαιτεί συνδυασμό στεγαστικών, κοινωνικών και εργασιακών παρεμβάσεων, ενώ τα αποτελέσματά της αφορούν στον αριθμό των ατόμων που βγαίνουν από την κατάσταση επισφαλούς στέγης.

Στρατηγικός Πυλώνας 3: Διαμόρφωση Πλαισίου Εφαρμογής και Μακροχρόνιας Βιωσιμότητας

Αφορά τις οριζόντιες προϋποθέσεις που απαιτούνται για την αποτελεσματική εφαρμογή, παρακολούθηση και μακροχρόνια βιωσιμότητα της στεγαστικής πολιτικής. Ο πυλώνας αυτός δεν περιορίζεται σε επιμέρους παρεμβάσεις προς νοικοκυριά ή ακίνητα, αλλά εστιάζει στη διαμόρφωση του θεσμικού, χρηματοδοτικού, επενδυτικού και περιβαλλοντικού πλαισίου που θα επιτρέψει στη Στρατηγική να λειτουργήσει σε βάθος χρόνου.

Στο πλαίσιο του 3ου πυλώνα εντάσσονται οι τέσσερις (4) ακόλουθοι στόχοι:

- **Στόχος 6: Ενίσχυση ιδιοκατοίκησης:** αφορά τη διευκόλυνση της πρόσβασης σε πρώτη κατοικία για νοικοκυριά και ομάδες που αντιμετωπίζουν εμπόδια εισόδου στην αγορά κατοικίας. Η ενίσχυση της ιδιοκατοίκησης λειτουργεί ως συμπληρωματική διάσταση της στεγαστικής πολιτικής, ιδίως για νέους και οικογένειες, συμβάλλοντας στη στεγαστική σταθερότητα και στην κοινωνική συνοχή και μπορεί να μετρηθεί με τον δείκτη ιδιοκατοίκησης που αποτυπώνεται σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο.
- **Στόχος 7: Διασφάλιση μακροχρόνιας βιωσιμότητας οικιστικού αποθέματος:** αφορά τη βελτίωση της ποιότητας, ενεργειακής απόδοσης και λειτουργικότητας του οικιστικού αποθέματος. Η βιωσιμότητα του αποθέματος συνδέεται με τη μείωση του κόστους διαβίωσης, την περιβαλλοντική αναβάθμιση των κατοικιών και τη διατήρηση της αξίας και χρηστικότητας των ακινήτων σε βάθος χρόνου. Ενδεικτικοί δείκτες αποτελούν ο αριθμός νοικοκυριών που διαμένουν σε ενεργειακά αποδοτικές κατοικίες και ο αριθμός νοικοκυριών που αδυνατούν να θερμάνουν επαρκώς την κατοικία τους.
- **Στόχος 8: Δομικές μεταρρυθμίσεις και Κινητοποίηση επενδύσεων:** αφορά παρεμβάσεις που βελτιώνουν το ευρύτερο θεσμικό, φορολογικό και κανονιστικό περιβάλλον της αγοράς κατοικίας. Μέσω των δομικών μεταρρυθμίσεων επιδιώκεται η άρση εμποδίων, η ενίσχυση της διαφάνειας και η δημιουργία ενός πιο λειτουργικού πλαισίου για την αξιοποίηση και διαχείριση του οικιστικού αποθέματος. Επιπρόσθετα ο στόχος αφορά ακόμη την προσέλκυση και αξιοποίηση δημόσιων, ιδιωτικών και ευρωπαϊκών πόρων για την υποστήριξη στεγαστικών παρεμβάσεων. Η κινητοποίηση επενδύσεων είναι απαραίτητη για την υλοποίηση παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας, ιδίως σε τομείς όπως η κοινωνική κατοικία, η ανακαίνιση ακινήτων και η ενεργοποίηση υποαξιοποιούμενου αποθέματος. Ως δείκτες μέτρησης ορίζονται το πλήθος καταγεγραμμένων δημόσιων ακινήτων και το ποσοστό έργων που υλοποιούνται εντός χρονοδιαγράμματος.
- **Στόχος 9: Διαμόρφωση συστήματος διακυβέρνησης στέγασης:** αφορά τη θεσμική οργάνωση, τον συντονισμό και την παρακολούθηση της στεγαστικής πολιτικής. Η ύπαρξη αποτελεσματικού συστήματος διακυβέρνησης είναι κρίσιμη για την ευθυγράμμιση των εμπλεκόμενων φορέων, την παρακολούθηση της προόδου των μέτρων και τη δυνατότητα προσαρμογής της Στρατηγικής βάσει δεδομένων και

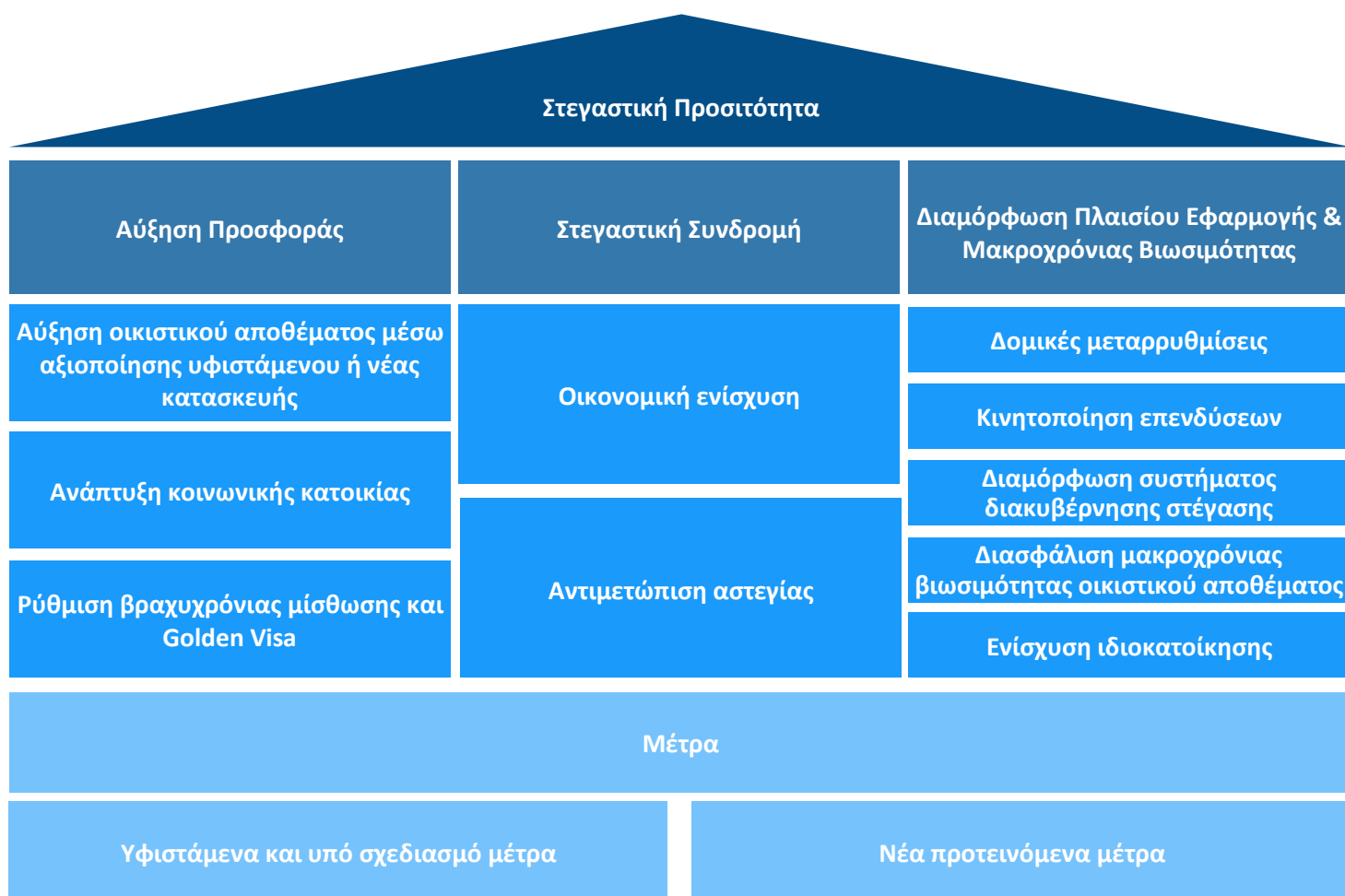
αποτελεσμάτων. Η εξέλιξη της μέσης φορολογικής επιβάρυνσης εισοδήματος από ακίνητα αποτελεί ένα σημαντικό δείκτη που άπτεται όλων των πολιτών.

Συνολικά, οι τρεις στρατηγικοί πυλώνες και οι επιμέρους στόχοι διαμορφώνουν ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο παρέμβασης, το οποίο συνδυάζει μέτρα για την αύξηση της προσφοράς, τη στήριξη των νοικοκυριών και τη δημιουργία των θεσμικών και χρηματοδοτικών προϋποθέσεων για τη μακροχρόνια αποτελεσματικότητα της στεγαστικής πολιτικής.

2.3 Σχηματική Δομή Στοχοθεσίας

Η ακόλουθη δομή, υπό τη μορφή πυραμίδας, αποτυπώνει τη λογική σύνδεση μεταξύ των επιπέδων της Στρατηγικής, από το συνολικό Όραμα (κορυφή), τους Στρατηγικούς Πυλώνες και τους Στόχους (ενδιάμεσα επίπεδα) έως τα επιμέρους Μέτρα (βάση). Ειδικότερα:

- Το Όραμα αποτυπώνει τη συνολική επιδίωξη της Στρατηγικής για την ενίσχυση της στεγαστικής προσιτότητας μέσω της εξισορρόπησης προσφοράς και ζήτησης κατοικίας.
- Οι Στρατηγικοί Πυλώνες μεταφράζουν το Όραμα σε βασικούς άξονες πολιτικής, οι οποίοι καλύπτουν την αύξηση της προσφοράς κατοικίας, τη στεγαστική συνδρομή, καθώς και τη διαμόρφωση πλαισίου εφαρμογής και μακροχρόνιας βιωσιμότητας.
- Οι Στόχοι εξειδικεύουν τους στρατηγικούς πυλώνες και αποτυπώνουν τις επιμέρους προτεραιότητες της στεγαστικής πολιτικής.
- Τα Μέτρα αποτελούν τις συγκεκριμένες παρεμβάσεις πολιτικής μέσω των οποίων επιδιώκεται η επίτευξη των στόχων της Στρατηγικής.



Με βάση το πλαίσιο στοχοθεσίας, ακολουθεί η παρουσίαση των σημαντικότερων, υφιστάμενων και προτεινόμενων μέτρων, από το σύνολο των μέτρων της Στρατηγικής. Τα μέτρα παρουσιάζονται ανά στόχο, ώστε να αποτυπώνεται η συμβολή τους στην επίτευξη των επιμέρους προτεραιοτήτων της στεγαστικής πολιτικής.

2.4 Πλαίσιο Διαμόρφωσης των Μέτρων Στεγαστικής Πολιτικής

Στη βάση της ανωτέρω στοχοθεσίας, η εκπλήρωση του οράματος της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική, δηλαδή η ενίσχυση της πρόσβασης των πολιτών σε οικονομικά προσιτή και ποιοτική κατοικία, προϋποθέτει την υλοποίηση μιας συνολικής και συνεκτικής στρατηγικής παρέμβασης. Η στρατηγική αυτή εξειδικεύεται μέσα από μια ευρεία δέσμη μέτρων στεγαστικής πολιτικής, η οποία καλύπτει το σύνολο των βασικών διαστάσεων του στεγαστικού ζητήματος, από την αύξηση της προσφοράς και τη στεγαστική συνδρομή έως τη

διαμόρφωση πλαισίου εφαρμογής και μακροχρόνιας βιωσιμότητας. Τα μέτρα αυτά συγκεντρώνονται και αναρτώνται στην ψηφιακή πλατφόρμα stegasi.gov.gr, η οποία λειτουργεί ως κεντρικό σημείο πληροφόρησης για τις διαθέσιμες παρεμβάσεις στεγαστικής πολιτικής.

Τα μέτρα της Στρατηγικής διαμορφώνονται με στόχο να απαντούν στις βασικές προκλήσεις που αναδείχθηκαν στην ενότητα 1, όπως η ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, η άνοδος των τιμών κατοικίας και ενοικίων, η περιορισμένη αξιοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος, η πίεση σε αστικά κέντρα και νησιωτικές περιοχές, καθώς και οι αυξημένες ανάγκες συγκεκριμένων κοινωνικών ομάδων. Στο πλαίσιο αυτό, αξιοποιούνται υφιστάμενα μέτρα που ήδη υλοποιούνται ή έχουν δρομολογηθεί, ενώ αναγνωρίζεται η ανάγκη συμπλήρωσής τους με νέα προτεινόμενα μέτρα. Τα προτεινόμενα μέτρα προκύπτουν από τη Μελέτη Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής, μέσα από τη μελέτη της υφιστάμενης κατάστασης, την ανάλυση διεθνών και ευρωπαϊκών πρακτικών, την προτεραιοποίηση των εθνικών στεγαστικών αναγκών, καθώς και τη διαβούλευση και τον συντονισμό με το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ), την Κυβερνητική Επιτροπή Στεγαστικής Πολιτικής (Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 10/28.5.2025, Α' 96) και τους λοιπούς εμπλεκόμενους φορείς.

Ενότητα 3. Μέτρα Στεγαστικής Πολιτικής

Η Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική («Στρατηγική») αποτελεί το βασικό πλαίσιο μέσα από το οποίο οργανώνεται η στεγαστική πολιτική της χώρας για την περίοδο 2025-2035. Στόχος της είναι να αντιμετωπίσει το στεγαστικό ζήτημα με συνεκτικό και συντονισμένο τρόπο, αξιοποιώντας τη στοχοθεσία που έχει ήδη τεθεί και συνδέοντας τις επιμέρους παρεμβάσεις σε ένα ενιαίο σχέδιο δράσης. Με τον τρόπο αυτό, η στεγαστική πολιτική δεν αντιμετωπίζεται αποσπασματικά, αλλά ως ένα σύνολο μέτρων που συνέχονται με συγκεκριμένους στόχους και καλύπτουν διαφορετικές ανάγκες, ομάδες πληθυσμού και περιοχές της χώρας.

Η Στρατηγική διαμορφώνεται με βάση τρεις βασικές κατηγορίες μέτρων:

- Η πρώτη κατηγορία αφορά, τα υφιστάμενα μέτρα που βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη και παράγουν αποτελέσματα (π.χ. Σπίτι μου 2). Σε αυτά περιλαμβάνονται, και τα υφιστάμενα μέτρα διαρκούς χαρακτήρα (π.χ. Επιστροφή ενοικίου), τα οποία αποτελούν σταθερά εργαλεία στήριξης των πολιτών.

- Η δεύτερη κατηγορία αφορά τα μέτρα που βρίσκονται ήδη σε σχεδιασμό και αναμένεται να ενεργοποιηθούν σε σύντομο χρονικό διάστημα (π.χ. πρόγραμμα «Ανακαίνιση Κατοικίας»).

Οι παραπάνω δύο κατηγορίες μέτρων υπάρχουν διαθέσιμες στην Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής (stegasι.gov.gr) και ομαδοποιούνται βάσει της τυπολογίας τους (στεγαστικά, φορολογικά και λοιπές παρεμβάσεις) και της κατάστασης τους (διαρκή, σε εξέλιξη και υπό σχεδιασμό). Αθροίζουν συνολικά 48 μέτρα και με συνολικό προϋπολογισμό 6,5 δις ευρώ. Εξ αυτών στη Στρατηγική αναφέρονται **τα 36 σημαντικότερα**. Τέλος:

- η τρίτη κατηγορία αφορά **14 πρόσθετα προτεινόμενα μέτρα** τα οποία αποτυπώθηκαν ως συστάσεις στη Μελέτη Εθνικής Στεγαστικής Στρατηγικής και που, εάν υιοθετηθούν, εκτιμάται ότι θα ενισχύσουν περαιτέρω το συνολικό πλαίσιο παρέμβασης. Παρακάτω τα μέτρα αυτά θα εξειδικευτούν, ενώ η περιγραφή τους θα βρίσκεται σε πλαίσιο με τη σήμανση ως προτεινόμενα μέτρα.

Κατά συνέπεια, στις επόμενες ενότητες παρουσιάζονται **50 μέτρα στεγαστικής πολιτικής**, αρθρωμένα στους τρεις (3) πυλώνες και στους εννέα (9) στόχους στεγαστικής πολιτικής. Τα μέτρα αυτά δεν εξαντλούν το σύνολο των υφιστάμενων ή προτεινόμενων παρεμβάσεων, αλλά αναδεικνύουν τους βασικούς άξονες της πολιτικής. Όπως έχει ήδη επισημανθεί, το σύνολο των υφιστάμενων μέτρων είναι διαθέσιμο στην Ψηφιακή Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής (stegasι.gov.gr), από όπου και έχουν αντληθεί τα ποσοτικά αποτελέσματα που παρατίθενται στην παρουσίαση των αντίστοιχων μέτρων.

3.1 Πυλώνας 1ος: Αύξηση Προσφοράς

Ο Πυλώνας 1ος εστιάζει στην ενίσχυση της προσφοράς κατοικίας και στη βελτίωση της λειτουργίας της αγοράς, μέσω ενός συνδυασμού παρεμβάσεων που καλύπτουν τόσο την αύξηση του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος όσο και τη διασφάλιση ότι αυτό κατευθύνεται προς χρήσεις κύριας κατοικίας. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσονται μέτρα ενεργοποίησης κενών και υποαξιοποιούμενων κατοικιών, ανακαίνισης και επανένταξής τους στη μακροχρόνια μίσθωση, ανάπτυξης νέων κατοικιών και δημιουργίας ειδικών μορφών στέγασης, όπως η φοιτητική. Παράλληλα, παρεμβάσεις διοικητικού και κανονιστικού χαρακτήρα, όπως η απλοποίηση των αδειοδοτήσεων και η αξιοποίηση ψηφιακών εργαλείων, υποστηρίζουν την επιτάχυνση της παραγωγής νέου αποθέματος και την αποτελεσματικότερη κατανομή της προσφοράς.

Συμπληρωματικά, ο Πυλώνας περιλαμβάνει στοχευμένες δράσεις για την ανάπτυξη κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, μέσα από την αξιοποίηση δημόσιων ακινήτων,

συμπράξεις με ιδιώτες και μηχανισμούς κοινωνικής μίσθωσης, καθώς και παρεμβάσεις ρύθμισης της αγοράς, ιδίως στη βραχυχρόνια μίσθωση και την επενδυτική δραστηριότητα μέσω Golden Visa. Τα υφιστάμενα μέτρα, όπως τα προγράμματα ανακαίνισης, τα φορολογικά κίνητρα και οι περιορισμοί σε περιοχές υψηλής πίεσης, λειτουργούν σε συνδυασμό με νέα εργαλεία που στοχεύουν στον καλύτερο συντονισμό, τη μακροχρόνια διαχείριση του αποθέματος και τη σύνδεση της επενδυτικής δραστηριότητας με πραγματική στεγαστική χρήση. Μέσα από αυτή τη δέσμη παρεμβάσεων, ο Πυλώνας 1 επιδιώκει τη σταδιακή αύξηση της διαθέσιμης κατοικίας και τη σταθεροποίηση των συνθηκών στην αγορά.

3.1.1 Στόχος 1 - Αύξηση οικιστικού αποθέματος

Η αύξηση του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος αποτελεί βασική προϋπόθεση για την αντιμετώπιση της στεγαστικής πίεσης, ιδίως σε περιοχές όπου η ζήτηση υπερβαίνει σταθερά τη διαθέσιμη προσφορά. Ο στόχος αυτός ανταποκρίνεται στην ανάγκη ενεργοποίησης κενών, παλαιών ή υποαξιοποιούμενων κατοικιών, στην επανένταξη ακινήτων στη μακροχρόνια μίσθωση, καθώς και στη δημιουργία νέων κατοικιών όπου το υφιστάμενο απόθεμα δεν επαρκεί. Η παρέμβαση δεν περιορίζεται στη νέα δόμηση, αλλά δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην αξιοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος, ώστε να αυξηθεί η πραγματικά διαθέσιμη προσφορά κατοικίας με ταχύτερο, οικονομικότερο και περιβαλλοντικά ηπιότερο τρόπο.

Για την επίτευξη του στόχου προβλέπεται συνδυασμός υφιστάμενων μέτρων, επεκτάσεων, βελτιώσεων και νέων παρεμβάσεων. Τα υφιστάμενα και υπό σχεδιασμό προγράμματα, όπως το «Ανακαινίζω – Νοικιάζω», η κατασκευή φοιτητικών εστιών, η απαλλαγή φόρου εισοδήματος για μετατροπή ακινήτων σε μακροχρόνια μίσθωση και το νέο πρόγραμμα «Ανακαίνιση Κατοικίας», στοχεύουν στην άμεση ή σταδιακή αύξηση των κατοικιών που μπορούν να διατεθούν για κύρια κατοικία, μακροχρόνια μίσθωση ή φοιτητική στέγαση. Παράλληλα, οι επεκτάσεις και βελτιώσεις των μέτρων επιδιώκουν να αντιμετωπίσουν εμπόδια όπως η ανάγκη προχρηματοδότησης, η τεχνική πολυπλοκότητα των ανακαινίσεων, η αδράνεια κενών ακινήτων και η καθυστέρηση αξιοποίησης κατοικιών που βρίσκονται στην κατοχή θεσμικών φορέων.

Συμπληρωματικά, τα νέα προτεινόμενα μέτρα εισάγουν εργαλεία που μπορούν να διευρύνουν την προσφορά κατοικιών σε ειδικές κατηγορίες και περιοχές υψηλής πίεσης. Σε αυτά περιλαμβάνονται ο εκσυγχρονισμός του συστήματος οικοδομικών αδειών, η δημιουργία ψηφιακών πλατφορμών για τη φοιτητική στέγαση και τη στέγαση δημοσίων υπαλλήλων σε νησιωτικούς δήμους, η παροχή χρηματοδοτικών κινήτρων σε εταιρείες

ανάπτυξης ακινήτων, η παραχώρηση δημόσιας γης σε νησιά και η αναζωογόνηση περιοχών με χαμηλού κόστους κατοικίες. Με τον τρόπο αυτό, ο στόχος συγκροτεί ένα πολυεπίπεδο πλαίσιο παρέμβασης που συνδυάζει ενεργοποίηση αδρανούς αποθέματος, ενίσχυση νέας παραγωγής κατοικιών, αξιοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών πόρων και χωρικά στοχευμένες λύσεις για περιοχές με ιδιαίτερες στεγαστικές ανάγκες.

Μέτρο 1: Πρόγραμμα Ανακαινίζω – Νοικιάζω

- **Σκοπός:** Το πρόγραμμα στοχεύει στην αύξηση των διαθέσιμων κατοικιών προς μακροχρόνια μίσθωση, μέσω επιδότησης εργασιών ανακαίνισης ή επισκευής σε κενές κατοικίες.
- **Φορέας υλοποίησης:** Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ)
- **Πηγή χρηματοδότησης:** Τακτικός προϋπολογισμός Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ)
- **Ομάδα-στόχος:** αφορά ιδιοκτήτες ή επικαρπωτές ακινήτων με χρήση κατοικίας, για ένα ακίνητο ανά δικαιούχο, και καλύπτει το 60% των τιμολογίων εργασιών και υλικών ανακαίνισης, για δαπάνες έως 13.500 ευρώ, με μέγιστο ποσό επιδότησης τα 8.100 ευρώ. Για τη λήψη της επιδότησης απαιτείται η ηλεκτρονική εξόφληση των τιμολογίων εργασιών και υλικών και η διάθεση της κατοικίας σε μακροχρόνια μίσθωση διάρκειας τουλάχιστον τριών ετών, μέσω ηλεκτρονικού μισθωτηρίου. Επομένως, το Πρόγραμμα ενισχύει το απόθεμα κατοικιών προς μακροχρόνια μίσθωση.
- **Αποτελέσματα:** ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 50 εκατ. ευρώ, με 3.368 εγκεκριμένες αιτήσεις και απορρόφηση προϋπολογισμού 57%.

Μέτρο 2: Κατασκευή φοιτητικών εστιών

- **Σκοπός:** το πρόγραμμα αφορά την κατασκευή νέων φοιτητικών εστιών μέσω Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), με στόχο την ενίσχυση της διαθέσιμης φοιτητικής στέγασης σε πανεπιστημιακά ιδρύματα της χώρας. Το πρόγραμμα αφορά τα Πανεπιστήμια Κρήτης, Θεσσαλίας, Δυτικής Αττικής και Δυτικής Μακεδονίας, το Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης και το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο και απευθύνεται σε φοιτητές των συμμετεχόντων ιδρυμάτων, υπό τις προϋποθέσεις διαμονής σε εστίες που καθορίζονται από την οικεία Σύγκλητο.
- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Υπουργείο Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού (ΥΠΕΘΟΟ), Υπουργείο Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού (ΥΠΑΙΘΑ)

- **Πηγή χρηματοδότησης:** Τακτικός προϋπολογισμός ΥΠΕΘΟΟ
- **Ομάδα-στόχος:** φοιτητές σε περιοχές όπως η Αλεξανδρούπολη, η Κομοτηνή, η Ξάνθη, η Φυλή, ο Δήμος Ζωγράφου, η Κοζάνη, η Καστοριά, η Φλώρινα, η Λάρισα, ο Βόλος, το Ηράκλειο και το Ρέθυμνο.
- **Αποτελέσματα:** ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 737,5 εκατ. ευρώ και η δυναμικότητα εκτιμάται σε 8.600 κλίνες. Έχει ήδη ξεκινήσει η κατασκευή φοιτητικών εσίων του Πανεπιστημίου Κρήτης (255 εκ. €, 4.846 κλίνες) και έχουν συμβασιοποιηθεί τα έργα του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης (133,1 εκ. €, 700 κλίνες), του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας (116,7 εκ. €, 763 κλίνες), με ορίζοντα ολοκλήρωσης εντός του έτους 2028. Παράλληλα, βρίσκεται σε προχωρημένο διαγωνιστικό στάδιο το αντίστοιχο έργο του Πανεπιστημίου Δυτικής Μακεδονίας (105,3 εκ. €, 750 κλίνες) και σε διαγωνιστική διαδικασία τα αντίστοιχα έργα για τα Πανεπιστήμια Δυτικής Αττικής (82 εκ. €, 1100 κλίνες) και το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (45,4 εκ. €, 450 κλίνες), με ορίζοντα ολοκλήρωσης τους το έτος 2029.

Μέτρο 3: Απαλλαγή φόρου εισοδήματος από ενοίκιο μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά την απαλλαγή από τον φόρο εισοδήματος για εισόδημα από ενοίκιο, για διάστημα τριών ετών, σε ιδιοκτήτες που μετατρέπουν κενό ακίνητο ή ακίνητο που διατίθεται σε βραχυχρόνια μίσθωση σε μακροχρόνια μίσθωση. Η ρύθμιση εφαρμόζεται για μισθωτήρια που συνάπτονται από 8-9-2024 έως 31-12-2026 και αφορά ακίνητα έως 120 τ.μ., με προσαύξηση 20 τ.μ. για κάθε εξαρτώμενο τέκνο. Για τα κενά ακίνητα, η προηγούμενη μη χρήση πρέπει να προκύπτει από το έντυπο Ε2 για τουλάχιστον τρία έτη, ενώ για τη μακροχρόνια μίσθωση απαιτείται ηλεκτρονικό μισθωτήριο διάρκειας τουλάχιστον τριών ετών. Η απαλλαγή ισχύει επίσης όταν το ακίνητο εκμισθώνεται για τουλάχιστον έξι συνεχόμενους μήνες σε συγκεκριμένες κατηγορίες εργαζομένων του δημόσιου τομέα, όπως ιατρικό ή νοσηλευτικό προσωπικό φορέων της Γενικής Κυβέρνησης, εκπαιδευτικοί δημόσιας εκπαίδευσης και ένστολο προσωπικό των Ενόπλων Δυνάμεων και των Σωμάτων Ασφαλείας.
- Η φοροαπαλλαγή ξεκινά από τον μήνα σύναψης της σχετικής σύμβασης μίσθωσης και αποσκοπεί στην αύξηση της προσφοράς κατοικιών στη μακροχρόνια αγορά ενοικίασης, μέσω της ενεργοποίησης κενών ακινήτων και της μεταφοράς κατοικιών από τη βραχυχρόνια στη μακροχρόνια μίσθωση.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ, Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)

- **Ομάδα-στόχος:** ιδιοκτήτες ακινήτων προς μίσθωση και ενοικιαστές σε μακροχρόνια μίσθωση.

Μέτρο 4: Ανακαίνιση κατοικίας

- **Σκοπός:** πρόκειται για κρατικό πρόγραμμα επιχορήγησης νοικοκυριών χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων για την ανακαίνιση και την ήπια ενεργειακή αναβάθμιση παλαιών κατοικιών, κλειστών και ανοικτών, με στόχο την αύξηση της προσφοράς κατάλληλων και ποιοτικών κατοικιών προς ιδιοκατοίκηση ή εκμίσθωση, η οποία θα συνδράμει στην αποκλιμάκωση της αύξησης του κόστους στέγασης και συντήρησης της κατοικίας κατά τα τελευταία έτη. Το ποσοστό επιχορήγησης εξαρτάται από την σύνθεση του ωφελούμενου νοικοκυριού, με προσαύξηση για περιπτώσεις ορεινών ή νησιωτικών περιοχών, μονογονεϊκών οικογενειών, τρίτεκνων και πολύτεκνων καθώς και ατόμων με αναπηρία και μπορεί να ανέρχεται ως το 95% των επιλέξιμων δαπανών. Το ποσό της επιχορήγησης για τις επιλέξιμες παρεμβάσεις υπολογίζεται ως το γινόμενο του επιλέξιμου προϋπολογισμού παρεμβάσεων επί το κατά περίπτωση εφαρμοζόμενο ποσοστό επιχορήγησης και σε κάθε περίπτωση δεν δύναται να υπερβαίνει το ποσό των 36.000 ευρώ, ενώ ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 480.000.000 ευρώ.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα (ΕΑΤ), Ειδική Υπηρεσία Διαχείρισης Προγραμμάτων «Περιβάλλον και Κλιματική Αλλαγή» (ΕΥΔ ΠΕΚΑ) 2021-2027
- **Πηγή χρηματοδότησης:** ΕΣΠΑ 2021-2027
- **Ομάδα-στόχος:** στο πρόγραμμα μπορούν να ενταχθούν φυσικά πρόσωπα που πληρούν τα εισοδηματικά κριτήρια και διαθέτουν την πλήρη κυριότητα ή την επικαρπία σε ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) σε κλειστή κατοικία ή εμπράγματο δικαίωμα (πλήρης κυριότητα/επικαρπία/ψιλή κυριότητα) σε ανοικτή κατοικία που αποτελεί την κύρια κατοικία του ωφελούμενου. Τα εισοδηματικά όρια αφορούν στο ετήσιο φορολογητέο εισόδημα του φορολογικού έτους 2025 και διαφοροποιούνται ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του νοικοκυριού.
- **Αποτελέσματα (κατ' εκτίμηση):** το πρόγραμμα αναμένεται να ωφελήσει 15.000–20.000 δικαιούχους και η υλοποίηση του ξεκίνησε με την διαδικασία έκδοσης βεβαιώσεων επιλεξιμότητας από την 15^η Ιουνίου 2026.

Μέτρο 5: Αύξηση ΕΝΦΙΑ για πιστωτικά ιδρύματα, αγοραστές ή διαχειριστές πιστώσεων

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά την προσαύξηση κατά 100% του κύριου φόρου ΕΝΦΙΑ για τα έτη 2026 έως 2028, όταν ο υποκείμενος στον φόρο είναι πιστωτικό ίδρυμα, αγοραστής ή διαχειριστής πιστώσεων. Η ρύθμιση θεσπίστηκε με το άρθρο 51 του ν. 5167/2024 (Α' 207) και αφορά ειδικά κενά διαμερίσματα και μονοκατοικίες που βρίσκονται στη διάθεση των παραπάνω φορέων, ιδίως ακίνητα που έχουν περιέλθει στην κατοχή τους μέσω διαδικασιών όπως οι πλειστηριασμοί. Στόχος της παρέμβασης είναι να δημιουργηθεί κίνητρο για την ταχύτερη διάθεση ή αξιοποίηση των ακινήτων αυτών στην αγορά, ώστε να αυξηθεί η προσφορά διαθέσιμων κατοικιών και να περιοριστούν οι πιέσεις στις τιμές.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ, ΑΑΔΕ
- **Ομάδα-στόχος:** το μέτρο απευθύνεται σε πιστωτικά ιδρύματα, αγοραστές και διαχειριστές πιστώσεων, εφαρμόζεται χωρίς ειδικές πρόσθετες προϋποθέσεις και συνδέεται με την ανάγκη ενεργοποίησης αδρανούς οικιστικού αποθέματος που μπορεί να συμβάλει στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης.

Νέα προτεινόμενα μέτρα

Μέτρο 6: Εκσυγχρονισμός του συστήματος οικοδομικών αδειών

- **Περιγραφή:** το μέτρο στοχεύει στην επιτάχυνση, απλοποίηση και μεγαλύτερη διαφάνεια της διαδικασίας αδειοδότησης, με σκοπό τη διευκόλυνση της ανάπτυξης νέου οικιστικού αποθέματος. Προβλέπει την περαιτέρω αναβάθμιση υφιστάμενων ψηφιακών εργαλείων, όπως το σύστημα e-Άδειες και ο Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης, καθώς και την αναδιάρθρωση των Υπηρεσιών Δόμησης, ώστε οι απαιτούμενοι έλεγχοι να γίνονται ταχύτερα, με πιο συνεκτικό τρόπο και με μειωμένο διοικητικό βάρος για πολίτες, μηχανικούς, επενδυτές και δημόσιες υπηρεσίες.
- Η λειτουργία του νέου συστήματος μπορεί να ενισχυθεί μέσω διαλειτουργικότητας δεδομένων, αυτοματοποιημένων ελέγχων, ψηφιακής παρακολούθησης της προόδου των αιτήσεων και αξιοποίησης εργαλείων τεχνητής νοημοσύνης για την επαλήθευση δικαιολογητικών, τον εντοπισμό σφαλμάτων και την υποστήριξη της πληρότητας των φακέλων. Με τον τρόπο αυτό, το μέτρο μπορεί να συμβάλει στη μείωση καθυστερήσεων, στην ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου,

στην αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας και, τελικά, στη διεύρυνση της διαθέσιμης προσφοράς κατοικιών.

- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ)
- **Ομάδα στόχος:** Ενοικιαστές και πιθανοί αγοραστές κατοικίας, ιδιοκτήτες ακινήτων που ανεγείρουν κατοικίες για αυτοστέγαση.
- **Συναφείς διεθνείς πρακτικές:** συναφείς διεθνείς πρακτικές εντοπίζονται στην Πορτογαλία, μέσω του προγράμματος Simplex Urbanístico, το οποίο εισάγει απλοποίηση και επιτάχυνση πολεοδομικών και αδειοδοτικών διαδικασιών, καθώς και στην Εσθονία, όπου αξιοποιούνται προηγμένα ψηφιακά εργαλεία, διαλειτουργικότητα δεδομένων και BIM-based διαδικασίες για την υποστήριξη της αδειοδότησης. Τα παραδείγματα αυτά αναδεικνύουν ότι ο ψηφιακός μετασχηματισμός των οικοδομικών αδειών μπορεί να λειτουργήσει ως κρίσιμο εργαλείο αύξησης της προσφοράς κατοικίας, όταν συνδυάζεται με σαφές θεσμικό πλαίσιο, αξιόπιστα δεδομένα και ενιαίες διαδικασίες ελέγχου.

Μέτρο 7: Δημιουργία ψηφιακής πλατφόρμας φοιτητικής συγκατοίκησης με κρατικές εγγυήσεις

- **Περιγραφή:** το μέτρο αφορά τη δημιουργία ψηφιακής πλατφόρμας μέσω της οποίας ιδιοκτήτες κατοικιών θα μπορούν να καταχωρούν ακίνητα κατάλληλα για φοιτητική μίσθωση ή συγκατοίκηση, ενώ οι φοιτητές θα μπορούν να αναζητούν κατοικία και να αντιστοιχίζονται με πιθανούς συγκατοίκους.
- Η σκοπιμότητα του μέτρου τεκμηριώνεται από συγκριτικά ευρωπαϊκά δεδομένα. Σύμφωνα με την επίσημη έρευνα της ΕΕ για τις συνθήκες διαβίωσης των φοιτητών (EUROSTUDENT VIII), μόνο το 18% των φοιτητών που δεν διαμένει με τους γονείς του, ζει μόνο του, ενώ το υπόλοιπο 72% συγκατοικεί με άλλα άτομα ή διαμένει σε φοιτητική εστία. Παράλληλα, σύμφωνα με την Εθνική Στρατηγική Φοιτητικής Στέγασης του ΥΠΑΙΘΑ, κατά μέσο όρο το 15-18% των ευρωπαίων φοιτητών ζουν σε οργανωμένη φοιτητική στέγη, επομένως πάνω από τους μισούς ευρωπαίους φοιτητές (55,5%), οι οποίοι δεν διαμένουν με τους γονείς τους, συγκατοικούν. Σε αντιδιαστολή, παλαιότερη έρευνα σε δείγμα Ελλήνων φοιτητών καταδεικνύει ότι η συγκατοίκηση παραμένει σημαντικά περιορισμένη στην Ελλάδα, καθώς λιγότερο από το 25% των φοιτητών που διαμένουν εκτός οικογενειακής κατοικίας συγκατοικεί με άλλα άτομα (Eating habits of University students living at, or away from home in Greece – ScienceDirect).
- Στόχος του μέτρου είναι η διεύρυνση των διαθέσιμων επιλογών φοιτητικής στέγασης, η καλύτερη αξιοποίηση κατοικιών στην αγορά μίσθωσης και η μείωση του στεγαστικού κόστους μέσω επιμερισμού του ενοικίου και των λειτουργικών δαπανών. Πράγματι, μέσω της

συγκατοίκησης, η συνολική φοιτητική ζήτηση για στέγαση μπορεί να καλύπτεται με μικρότερο αριθμό κατοικιών, συμβάλλοντας στην αποσυμφόρηση της ζήτησης για μικρά διαμερίσματα και στη μείωση των πιέσεων στην ευρύτερη αγορά μίσθωσης. Παράλληλα, οι φοιτητές μπορούν να μειώσουν σημαντικά το ατομικό κόστος στέγασης, καθώς το ενοίκιο και οι λειτουργικές δαπάνες επιμερίζονται μεταξύ περισσότερων ατόμων. Η λειτουργία της πλατφόρμας θα μπορούσε επιπλέον να συνδυαστεί με υφιστάμενα ή πρόσθετα οικονομικά κίνητρα, όπως το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα, το οποίο ήδη διαφοροποιείται υπέρ περιπτώσεων συγκατοίκησης, ενισχύοντας περαιτέρω την ελκυστικότητα της επιλογής.

- Τέλος, η λειτουργία της πλατφόρμας θα μπορεί να συνοδεύεται από κρατικές εγγυήσεις προς τους ιδιοκτήτες, όπως κάλυψη μέρους του κινδύνου μη καταβολής ενοικίου ή πιθανών ζημιών, ώστε να ενισχυθεί η εμπιστοσύνη και να αυξηθεί η συμμετοχή διαθέσιμων ακινήτων. Παράλληλα, θα προβλέπονται τυποποιημένες διαδικασίες μίσθωσης, κριτήρια καταλληλότητας των κατοικιών και σαφές πλαίσιο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων για ιδιοκτήτες και φοιτητές, με σκοπό τη διαφάνεια, την ασφάλεια των συναλλαγών και την αποτελεσματική παρακολούθηση της εφαρμογής του μέτρου.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΑΙΘΑ
- **Ομάδα στόχος:** Νέοι, φοιτητές και σπουδαστές.
- **Συναφής διεθνής πρακτική:** συναφή διεθνή πρακτική αποτελεί η γαλλική πλατφόρμα Lokaviz, η οποία λειτουργεί στο οικοσύστημα των Crous (Περιφερειακά Κέντρα Πανεπιστημιακών και Σχολικών Θεμάτων της Γαλλίας) και παρέχει δωρεάν πρόσβαση σε αγγελίες ιδιωτικών κατοικιών, δωματίων, συγκατοικήσεων και λοιπών μορφών φοιτητικής στέγασης, με δυνατότητα πολυκριτηριακής αναζήτησης και πρόσβαση στα στοιχεία επικοινωνίας των εκμισθωτών μέσω πιστοποιημένου φοιτητικού λογαριασμού. Η πλατφόρμα συνδυάζεται με μηχανισμό ποιοτικής σήμανσης, καθώς ορισμένες αγγελίες φέρουν ετικέτα ποιότητας, βάσει κριτηρίων όπως η τήρηση προδιαγραφών αξιοπρεπούς κατοικίας, η ενεργειακή απόδοση, το ύψος του μισθώματος και η εγγύτητα σε ιδρύματα ανώτατης εκπαίδευσης. Το παράδειγμα αυτό αναδεικνύει ότι μια ψηφιακή πλατφόρμα φοιτητικής στέγασης μπορεί να λειτουργήσει όχι μόνο ως εργαλείο αντιστοίχισης ζήτησης και προσφοράς, αλλά και ως μηχανισμός ελέγχου αξιοπιστίας, προστασίας των φοιτητών και ενίσχυσης της εμπιστοσύνης των ιδιοκτητών, ιδίως όταν συνδυάζεται με εγγυήσεις μισθώματος ή άλλα εργαλεία ασφάλειας των συναλλαγών.

Μέτρο 8: Δημιουργία ψηφιακής πλατφόρμας σε νησιωτικούς δήμους για στέγαση δημοσίων υπαλλήλων

- **Περιγραφή:** το μέτρο αφορά τη δημιουργία ψηφιακής πλατφόρμας για την οργανωμένη καταγραφή και παρακολούθηση των στεγαστικών αναγκών δημοσίων υπαλλήλων σε νησιωτικούς δήμους που αντιμετωπίζουν αυξημένη στεγαστική πίεση. Η πλατφόρμα θα λειτουργεί ως κεντρικό εργαλείο συγκέντρωσης πληροφοριών για τη ζήτηση και τη διαθέσιμη προσφορά κατοικιών, ενισχύοντας τη διαφάνεια, την τοπική στόχευση και τη δυνατότητα έγκαιρου σχεδιασμού παρεμβάσεων στέγασης. Η λειτουργία της πλατφόρμας μπορεί να υποστηρίξει την αντιστοίχιση διαθέσιμων κατοικιών με καταγεγραμμένες στεγαστικές ανάγκες, σε συνεργασία με τους οικείους δήμους και τους αρμόδιους φορείς υλοποίησης. Παράλληλα, δύναται να συνδεθεί με συμπληρωματικά εργαλεία, όπως τοπικά Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης, μηχανισμούς αξιοποίησης διαθέσιμων ακινήτων και ειδικά προγράμματα παραχώρησης γης ή ανάπτυξης κατοικιών σε νησιωτικές περιοχές, συμβάλλοντας στη βελτίωση της στελέχωσης και λειτουργίας κρίσιμων δημόσιων υπηρεσιών.
- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Εσωτερικών (ΥΠΕΣ)
- **Ομάδα-στόχος:** Εργαζόμενοι σε δημόσιες υπηρεσίες.

Μέτρο 9: Χρηματοδοτικά κίνητρα σε εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων σε επιλεγμένες περιοχές

- **Περιγραφή:** το μέτρο αφορά την παροχή χρηματοδοτικών κινήτρων σε εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων για την κατασκευή προσιτών και κοινωνικών κατοικιών σε περιοχές με αυξημένη στεγαστική πίεση. Τα κίνητρα περιλαμβάνουν χαμηλότοκα δάνεια, εγγυήσεις, επιδοτήσεις επιτοκίου ή άλλα συγχρηματοδοτικά εργαλεία, με στόχο τη μείωση του κόστους ανάπτυξης και τη δημιουργία νέου αποθέματος κατοικιών που θα διατίθεται με όρους κοινωνικής ή προσιτής στέγασης. Πρόκειται για κατηγορία παρεμβάσεων που χρηματοδοτείται κατεξοχήν από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ), καθώς και από λοιπούς ευρωπαϊκούς και διεθνείς χρηματοδοτικούς φορείς, στο πλαίσιο όπως ευρωπαϊκής προτεραιότητας για ενίσχυση όπως προσιτής και κοινωνικής κατοικίας.
- Η εφαρμογή του μέτρου προϋποθέτει σαφή κριτήρια επιλογής περιοχών, έργων και αναδόχων, καθώς και υποχρέωση διάθεσης μέρους των νέων κατοικιών έναντι κοινωνικού ή προσιτού μισθώματος για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Η χρηματοδότηση μπορεί να προέλθει από ευρωπαϊκούς και εθνικούς πόρους, χαμηλότοκα δάνεια και εγγυήσεις από θεσμούς όπως η ΕΤΕπ, η CEB και άλλοι συναφείς φορείς, καθώς και από συμπληρωματικά συγχρηματοδοτικά σχήματα.

- **Ομάδα-στόχος:** Νοικοκυριά δήμων με υψηλή στεγαστική πίεση.
- **Συναφής διεθνής πρακτική:** συναφή διεθνή πρακτική αποτελεί η πρώτη μεγάλη επένδυση προσιτής κατοικίας στην Τσεχία, όπου η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) συνεργάζεται με την τράπεζα Česká spořitelna για τη χρηματοδότηση κατασκευής άνω των 700 νέων διαμερισμάτων σε τέσσερις περιοχές της Πράγας, με αποδέκτες εργαζόμενους σε κρίσιμες δημόσιες υπηρεσίες, όπως νοσηλευτές, εκπαιδευτικούς, αστυνομικούς και διοικητικό προσωπικό. Η ΕΤΕπ παρέχει δάνειο έως 60 εκατ. ευρώ, που αντιστοιχεί σχεδόν στο ένα τρίτο του συνολικού προϋπολογισμού των 187,5 εκατ. ευρώ, ενώ το υπόλοιπο χρηματοδοτείται μέσω της θυγατρικής DBČS της Česká spořitelna. Οι κατοικίες προβλέπεται να παραδοθούν σταδιακά το έτος 2025 και στις αρχές του έτους 2026 και να πληρούν υψηλά πρότυπα ενεργειακής απόδοσης, μειώνοντας το λειτουργικό κόστος για τους ενοίκους. Το παράδειγμα αναδεικνύει τη δυνατότητα μόχλευσης τραπεζικών και ευρωπαϊκών πόρων για την ανάπτυξη προσιτής κατοικίας μέσω συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, με σαφή κοινωνική στόχευση και ταυτόχρονη συμβολή στην αστική αναζωογόνηση και τη συγκράτηση κρίσιμου ανθρώπινου δυναμικού σε περιοχές αυξημένης στεγαστικής πίεσης.

Μέτρο 10: Εξειδικευμένο πρόγραμμα παραχώρησης γης σε νησιά για κάλυψη αναγκών στέγασης

- **Σκοπός:** Το μέτρο αφορά την αξιοποίηση δημόσιας γης σε νησιωτικές περιοχές με αυξημένη στεγαστική πίεση, μέσω ειδικού προγράμματος παραχώρησης για την ανάπτυξη κατοικιών που διατίθενται έναντι κοινωνικού ή προσιτού μισθώματος. Στόχος είναι η κάλυψη στεγαστικών αναγκών που συνδέονται με τη λειτουργία των νησιωτικών οικονομιών και δημόσιων υπηρεσιών, ιδίως σε περιοχές όπου η περιορισμένη διαθεσιμότητα κατοικιών, η εποχικότητα και η πίεση από εναλλακτικές χρήσεις δυσχεραίνουν την πρόσβαση σε προσιτή στέγη.
- Η εφαρμογή του μέτρου μπορεί να βασιστεί σε σχήματα παραχώρησης δημόσιας γης σε αναδόχους, με υποχρέωση ανάπτυξης κατοικιών που θα διατίθενται με προκαθορισμένους όρους προσιτότητας και χρήσης. Το πρόγραμμα θα απαιτεί σαφή κριτήρια επιλογής περιοχών και ακινήτων, τεχνική και νομική ωρίμανση της γης, διαφανείς διαδικασίες επιλογής αναδόχων και μηχανισμό παρακολούθησης της διάθεσης των κατοικιών. Η παρέμβαση μπορεί να λειτουργήσει συμπληρωματικά με ψηφιακές πλατφόρμες καταγραφής στεγαστικών αναγκών και τοπικούς μηχανισμούς κοινωνικής μίσθωσης.
- Η αναγκαιότητα ενός εξειδικευμένου προγράμματος παραχώρησης δημόσιας γης σε νησιωτικές περιοχές τεκμηριώνεται και από την αποτύπωση στεγαστικών αναγκών προσωπικού του δημόσιου τομέα σε 31 νησιωτικούς Δήμους υψηλής έντασης. Η μελέτη, όπως αναφέρεται και

στην ενότητα 1.2, κατέγραψε αυξημένες ανάγκες στέγασης για κρίσιμες ειδικότητες, όπως ιατρούς, νοσηλευτές, πληρώματα ΕΚΑΒ, αναπληρωτές εκπαιδευτικούς, αστυνομικούς, λιμενικούς, πυροσβέστες και λοιπούς δημοσίους ή δημοτικούς υπαλλήλους, με τις συνολικές ανάγκες να ανέρχονται σε 2.899 για την περίοδο 2023–2024 και 3.086 για την περίοδο 2024–2025, ενώ η υφιστάμενη κάλυψη από δημοτικές πρωτοβουλίες εκτιμήθηκε μόλις σε 233 στεγασμένους υπαλλήλους, δηλαδή περίπου στο 8% των αναγκών. Παράλληλα, η μελέτη ανέδειξε ότι η χαμηλή διαθεσιμότητα κατοικιών, η εποχικότητα της ζήτησης, η πίεση από τη βραχυχρόνια μίσθωση και η αύξηση των ενοικίων καθιστούν ανεπαρκείς αποκλειστικά επιδοματικές ή βραχυπρόθεσμες λύσεις, καταλήγοντας ότι η μονιμότερη αντιμετώπιση του προβλήματος προϋποθέτει την αύξηση του διαθέσιμου κτηριακού αποθέματος μέσω ανακατασκευής υφιστάμενων δημόσιων ή δημοτικών ακινήτων και ανέγερσης νέων κατοικιών σε δημόσια ή δημοτική γη, με κατάλληλα σχήματα παραχώρησης, χρηματοδότησης και μακροχρόνιας διαχείρισης.

- **Ομάδα-στόχος:** Εργαζόμενοι σε δημόσιες υπηρεσίες σε περιοχές με υψηλή στεγαστική πίεση.

3.1.2 Στόχος 2 - Ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας

Σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες όπου η κοινωνική κατοικία λειτουργεί ως σταθεροποιητικός μηχανισμός της αγοράς, στην Ελλάδα το σχετικό απόθεμα παραμένει εξαιρετικά περιορισμένο, γεγονός που εντείνει την ανάγκη για στοχευμένες παρεμβάσεις στην πλευρά της προσφοράς. Η απόκλιση αυτή αναδεικνύει την ανάγκη σταδιακής δημιουργίας ενός μόνιμου και διαχειρίσιμου αποθέματος προσιτών και κοινωνικών κατοικιών, το οποίο θα λειτουργεί συμπληρωματικά προς την ελεύθερη αγορά και θα απευθύνεται σε νοικοκυριά και ομάδες που δεν μπορούν να καλύψουν επαρκώς τις στεγαστικές τους ανάγκες με όρους αγοράς.

Για την αντιμετώπιση της πρόκλησης αυτής, ο Στόχος 2 εστιάζει στην ανάπτυξη ενός οργανωμένου αποθέματος προσιτών και κοινωνικών κατοικιών, συνδυάζοντας υφιστάμενα και νέα μέτρα πολιτικής.

Υφιστάμενες παρεμβάσεις, όπως η κοινωνική αντιπαροχή, η αξιοποίηση ανενεργών στρατοπέδων και η ανακαίνιση κενών διαμερισμάτων, συμβάλλουν άμεσα στην ενίσχυση της προσφοράς, ενώ νέα εργαλεία όπως ο Ενιαίος Φορέας Στεγαστικής Πολιτικής, τα Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης και το εξειδικευμένο Ταμείο υποστηρίζουν τον συντονισμό, τη διαχείριση και τη μακροχρόνια αξιοποίηση του αποθέματος. Παράλληλα, τα πολεοδομικά

κίνητρα στοχεύουν στην ενεργοποίηση ανενεργών πόρων και στη σύνδεση της ανάπτυξης κατοικιών με κοινωνική ανταπόδοση, συμβάλλοντας στη σταδιακή ενίσχυση της προσιτής στέγασης.

Η υλοποίηση του στόχου προϋποθέτει σαφές πλαίσιο επιλογής δικαιούχων, διαφανείς διαδικασίες διάθεσης κατοικιών, μηχανισμούς παρακολούθησης και μακροχρόνια διαχείριση του αποθέματος που θα δημιουργηθεί. Για τον λόγο αυτό, τα μέτρα κοινωνικής κατοικίας συνδέονται και με οριζόντια εργαλεία διακυβέρνησης, όπως η ενίσχυση του συντονισμού μεταξύ κεντρικής διοίκησης, τοπικής αυτοδιοίκησης και φορέων υλοποίησης, η δημιουργία μητρώων κατοικιών και δικαιούχων, καθώς και η αξιοποίηση ψηφιακών εργαλείων για την παρακολούθηση της ζήτησης, της προσφοράς και της χρήσης των κατοικιών. Με τον τρόπο αυτό, η κοινωνική κατοικία μπορεί να αποτελέσει όχι μόνο άμεσο μηχανισμό στήριξης ευάλωτων και στοχευμένων ομάδων, αλλά και μόνιμο θεσμό στεγαστικής πολιτικής, ικανό να ενισχύει την κοινωνική συνοχή και να λειτουργεί σταθεροποιητικά σε περιόδους έντονης στεγαστικής πίεσης.

Μέτρο 1: Κοινωνική Αντιπαροχή

- **Σκοπός:** η Κοινωνική Αντιπαροχή αποτελεί στεγαστική παρέμβαση που στοχεύει στην αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας για τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών και την εξασφάλιση κοινωνικής μίσθωσης, με δυνατότητα εξαγοράς, για δικαιούχους που επιλέγονται βάσει αντικειμενικών κοινωνικών κριτηρίων. Τα κριτήρια αυτά περιλαμβάνουν ιδίως το εισόδημα, την οικογενειακή κατάσταση και την ηλικία των τέκνων των δικαιούχων, ενώ τα ειδικότερα κριτήρια επιλεξιμότητας προβλέπεται να καθοριστούν σε επόμενο στάδιο. Το ύψος του μισθώματος που καταβάλλουν οι δικαιούχοι μισθωτές κοινωνικής κατοικίας υπολείπεται ουσιαστικά του μισθώματος που διαμορφώνεται σύμφωνα με τις συνθήκες της αγοράς για κατοικία αντίστοιχων ποιοτικών χαρακτηριστικών με την κοινωνική κατοικία.
- Η Κοινωνική Αντιπαροχή είναι σύμβαση που συνάπτεται μεταξύ του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας ή ΟΤΑ α' και β' βαθμού, με την ιδιότητα της αναθέτουσας αρχής, με ιδιώτη ανάδοχο, ο οποίος αναλαμβάνει, με δικές του δαπάνες, είτε την ανέγερση κατοικιών επί αδόμητου ακινήτου της αναθέτουσας αρχής, είτε την ανακαίνιση και επισκευή δομημένου ακινήτου της αναθέτουσας αρχής. Το αντάλλαγμα του αναδόχου συνίσταται είτε στη μεταβίβαση και παράδοση στον ανάδοχο ή σε τρίτο που αυτός υποδεικνύει μέρος των κατοικιών που κατασκευάζονται ή επισκευάζονται, είτε στο δικαίωμα της εκμετάλλευσης και διαχείρισης τους για ορισμένο χρονικό διάστημα. Κατά τη διαδικασία ωρίμανσης της

σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής εκπονείται οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία προσδιορίζει τη βέλτιστη για την αναθέτουσα αρχή αξιοποίηση του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση, το ποσοστό των κατοικιών το οποίο παραμένει στην κυριότητα της αναθέτουσας αρχής και το οποίο προορίζεται για εκμίσθωση σε δικαιούχους μισθωτές κοινωνικής κατοικίας, δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 30%.

- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ)
- **Ομάδα-στόχος:** μισθωτές που επιλέγονται με κοινωνικά κριτήρια.
- **Αποτελέσματα (κατ' εκτίμηση):** για το πρόγραμμα δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη, καθώς την ανέγερση και διαχείριση των κατοικιών αναλαμβάνει ο ανάδοχος. Επί του παρόντος, έχουν καθοριστεί με κοινές υπουργικές αποφάσεις τα 8 ακίνητα σε Παιανία, Λάρισα, Καλαμάτα και Πύργο που θα αξιοποιηθούν στο πλαίσιο του α' διαγωνισμού κοινωνικής αντιπαροχής, παράγοντας 130 μονάδες προσιτής κατοικίας, καθώς και οι όροι και ρήτρες της σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής, ενώ εκτιμάται ότι η διακήρυξη θα δημοσιευθεί μέσα στους επόμενους μήνες. Την ωρίμανση και τη διενέργεια διαγωνιστικών διαδικασιών για την αξιοποίηση των ακινήτων έχει αναλάβει η Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ – Υπερταμείο).

Μέτρο 2: Κοινωνικές κατοικίες σε ανενεργά στρατόπεδα

- **Σκοπός:** το πρόγραμμα βασίζεται σε μοντέλο αξιοποίησης αδρανούς δημόσιας περιουσίας για παροχή κοινωνικής στέγασης και αφορά την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών σε ανενεργά στρατόπεδα, μέσω προγραμματικών συμβάσεων μεταξύ του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας. Οι δικαιούχοι κοινωνικοί μισθωτές θα επιλέγονται με κοινωνικά κριτήρια, με στόχευση σε ευάλωτα νοικοκυριά, οικογένειες με παιδιά, μονογονεϊκές οικογένειες και άτομα με αναπηρία.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ, ΥΠΕΘΑ
- **Ομάδα-στόχος:** Μισθωτές που επιλέγονται με κοινωνικά κριτήρια.
- **Αποτελέσματα (κατ' εκτίμηση):** Για την πρώτη πιλοτική υλοποίηση του προγράμματος έχει εξασφαλιστεί χρηματοδότηση από το Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο, συνολικού ποσού 435.000.000 €, προκειμένου να αξιοποιηθούν 4 ανενεργά στρατόπεδα που βρίσκονται, μεταξύ άλλων, στις Αχαρνές στην Αττική, στον Εύοσμο – Κορδελιό στην Θεσσαλονίκη και στην Πάτρα. Αναμένεται να κατασκευαστούν 2.350

κοινωνικές κατοικίες υψηλής ενεργειακής κατηγορίας (A+), ενώ το πρόγραμμα περιλαμβάνει και την κατασκευή 1 βρεφονηπιακού σταθμού σε κάθε στρατόπεδο.

Μέτρο 3: Κοινωνική στέγαση των πλέον ευάλωτων ομάδων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη

- **Σκοπός:** Πρόκειται για πιλοτικό πρόγραμμα με σκοπό την παροχή στεγαστικής υποστήριξης σε ευάλωτες κατηγορίες του πληθυσμού που διαβιούν στους Δήμους Αθήνας και Θεσσαλονίκης και αντιμετωπίζουν ή απειλούνται από έλλειψη στέγης, μέσω της πλήρους ανακαίνισης αδρανών ιδιωτικών και δημοσίων κατοικιών και την διάθεσή τους σε δημότες που ζουν σε επισφαλείς συνθήκες στέγασης, έναντι μειωμένου μισθώματος. Το πρόγραμμα αναδεικνύει εκτός των άλλων τον ενεργό ρόλο που μπορούν να επιτελέσουν οι ΟΤΑ στην παροχή κοινωνικής κατοικίας.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ, Αναπτυξιακή Αθήνας ΑΟΤΑ, Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης ΑΟΤΑ
- **Ομάδα-στόχος:** Μισθωτές που επιλέγονται με κοινωνικά κριτήρια.
- **Αποτελέσματα:** για την πιλοτική εφαρμογή εξασφαλίστηκε συνολικός προϋπολογισμός ποσού 1.407.063 € από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, με την απορρόφηση να ανέρχεται σε 94,01%. Έχουν ανακαινιστεί συνολικά 50 διαμερίσματα, 10 στην Αθήνα και 40 στην Θεσσαλονίκη και έχουν στεγαστεί οι πρώτοι από τους κατ' εκτίμηση 125 συνολικά ωφελούμενους.

Νέα προτεινόμενα μέτρα

I. Νέοι οργανισμοί δημοσίου για τον συντονισμό της στεγαστικής πολιτικής και την ανάπτυξη χαρτοφυλακίου κοινωνικών κατοικιών

Μέτρο 4: Ενιαίος Φορέας Στεγαστικής Πολιτικής

- **Περιγραφή:** ο Ενιαίος Φορέας Στεγαστικής Πολιτικής προτείνεται ως κεντρικός μηχανισμός συντονισμού και εφαρμογής της εθνικής στεγαστικής πολιτικής, με στόχο την ενιαία οργάνωση, παρακολούθηση και βελτιστοποίηση των επιμέρους στεγαστικών παρεμβάσεων. Ο Φορέας θα λειτουργεί ως σημείο αναφοράς για τον συντονισμό των αρμόδιων υπουργείων, δημόσιων φορέων, τοπικής αυτοδιοίκησης και λοιπών εμπλεκόμενων οργανισμών, ώστε να περιορίζεται ο κατακερματισμός και να ενισχύεται η συνέπεια στην υλοποίηση των μέτρων. Με την σύσταση του Φορέα επιχειρείται να καλυφθεί ένα θεσμικό κενό που δημιουργήθηκε το έτος 2012 με την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), που ήταν ο βασικός οργανωμένος βραχίονας εφαρμογής στεγαστικών πολιτικών. Ακόμη αναγκαία είναι η διασύνδεση του φορέα με το

κτηματολόγιο ώστε να υπάρχει αξιόπιστη λήψη δεδομένων για πρόταση πολιτικών αντιμετώπισης του στεγαστικού ζητήματος.

- Ο ρόλος του Φορέα θα περιλαμβάνει την ανάλυση της αγοράς κατοικίας, την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των στεγαστικών προγραμμάτων, την υποστήριξη του σχεδιασμού νέων παρεμβάσεων και τη διασφάλιση συνέργειας μεταξύ των διαφορετικών εργαλείων πολιτικής. Παράλληλα, θα μπορεί να υποστηρίζει την ανάπτυξη ψηφιακών εργαλείων, μηχανισμών αξιολόγησης και δεικτών παρακολούθησης, ώστε η στεγαστική πολιτική να βασίζεται σε αξιόπιστα δεδομένα, σαφείς αρμοδιότητες και διαφανείς διαδικασίες εφαρμογής. Ο Φορέας θα είναι το κεντρικό σημείο σε ένα πολυεπίπεδο πλαίσιο συνεργασίας με Υπουργεία, Τοπική Αυτοδιοίκηση α' και β' βαθμού, δημόσιους φορείς, τεχνικούς και ερευνητικούς οργανισμούς, τον ιδιωτικό τομέα και την κοινωνία των πολιτών. Η υλοποίηση του θα διασφαλίσει, παράλληλα, ισχυρό ρόλο κεντρικής διοίκησης στεγαστικής πολιτικής (management) για τον συντονισμό των εμπλεκόμενων φορέων, την ωρίμανση των έργων, την παρακολούθηση των χρηματοδοτικών ροών για προσιτή και κοινωνική κατοικία.
- **Συναφής διεθνής πρακτική:** Από την διεθνή εμπειρία προκύπτει ότι οι χώρες που αντιμετωπίζουν αποτελεσματικά το στεγαστικό ζήτημα διαθέτουν έναν κεντρικό φορέα ή μηχανισμό που αναλαμβάνει την υλοποίηση και παρακολούθηση της εθνικής στεγαστικής πολιτικής. Σε 12 χώρες αναφοράς — Δανία, Φινλανδία, Γαλλία, Ιρλανδία, Ισπανία, Ολλανδία, Γερμανία, Καναδάς, Πορτογαλία, Ηνωμένο Βασίλειο, Αυστραλία και Σλοβενία — εντοπίζεται συστηματικά η ύπαρξη εξειδικευμένου φορέα με σαφείς αρμοδιότητες, χρηματοδοτικά εργαλεία και μετρήσιμους στόχους, παρότι τα διοικητικά μοντέλα διαφέρουν. Στη Δανία, για παράδειγμα, το Υπουργείο Κοινωνικών Υποθέσεων και Στέγασης χαράσσει τη στρατηγική, ενώ η Αρχή Κοινωνικών Υπηρεσιών και Στέγασης αναλαμβάνει τον εκτελεστικό και εποπτικό ρόλο. Στη Γαλλία υφίσταται η κεντρική διεύθυνση στέγασης (DHUP), που συντονίζει τη ενιαία στρατηγική, ανεξάρτητη αρχή (ANCOLS) εποπτεύει τη λειτουργία και οικονομική υγεία των φορέων κοινωνικής κατοικίας, ενώ το εθνικό μητρώο (RPLS) συγκεντρώνει αναλυτικά στοιχεία για το σύνολο του κοινωνικού ενοικιαζόμενου αποθέματος. Σε χώρες με ομοσπονδιακή ή αποκεντρωμένη δομή, όπως η Γερμανία, ο Καναδάς, η Ισπανία και η Αυστραλία, ο κεντρικός φορέας επιτελεί κυρίως στρατηγικό και χρηματοδοτικό ρόλο, ενώ η εκτέλεση κατανέμεται στα ομόσπονδα κρατίδια ή τις περιφέρειες. Στον Καναδά, ο φορέας CMHC λειτουργεί ως ο βασικός εκτελεστικός και χρηματοδοτικός μηχανισμός της Εθνικής Στρατηγικής Στέγασης, παρέχοντας παράλληλα κεντρικό κόμβο δεδομένων και διαφάνειας. Στην Αυστραλία, η Housing Australia λειτουργεί ως εθνικός χρηματοδοτικός και εκτελεστικός φορέας, συντονίζοντας πολιτείες, δήμους και ιδιώτες για την επίτευξη των στόχων. Οι φορείς συνήθως δεν περιορίζονται στον σχεδιασμό πολιτικής, αλλά αναλαμβάνουν την εκτέλεση προγραμμάτων και την διαχείριση

χρηματοδότησης, καθώς και την συλλογή δεδομένων για την αξιολόγηση αποτελεσμάτων. Στην Ιρλανδία το Housing Activation Office παρακολουθεί τόσο τους δείκτες αποτελέσματος (ολοκληρωμένες κατοικίες) όσο και πρόδρομους δείκτες (οικοδομικές άδειες, ενάρξεις εργασιών), εξασφαλίζοντας έγκαιρη πρόβλεψη αποκλίσεων. Η εμπειρία καταδεικνύει ότι η απουσία ενιαίου φορέα συνεπάγεται κατακερματισμό πολιτικής και αδυναμία επίτευξης μακροπρόθεσμων στεγαστικών στόχων.

- Εγγύτερη συναφής διεθνής πρακτική στον Ενιαίο Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής αποτελεί το πορτογαλικό μοντέλο του Institute for Housing and Urban Rehabilitation (IHRU), το οποίο λειτουργεί ως κεντρικός φορέας στεγαστικής πολιτικής και αστικής αναβάθμισης, με αρμοδιότητα στη διαχείριση εθνικών στεγαστικών προγραμμάτων, στην υλοποίηση παρεμβάσεων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας και στη συνεργασία με δήμους, συνεταιρισμούς και ιδιωτικούς φορείς. Το IHRU διαθέτει και διαχειρίζεται περίπου 14.000 κατοικίες κοινωνικής και προσιτής στέγασης, ενώ συμμετέχει στην επέκταση της δημόσιας κατοικίας μέσω πόρων του πορτογαλικού Ταμείου Ανάκαμψης, κρατικού προϋπολογισμού και χρηματοδοτήσεων από ευρωπαϊκούς θεσμούς, συμπεριλαμβανομένης πρόσφατης δανειακής χρηματοδότησης από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ). Παράλληλα, το πορτογαλικό πλαίσιο προβλέπει ενισχυμένο ρόλο παρακολούθησης μέσω του Observatory of Housing, Rental and Urban Rehabilitation (OHARU), καθώς και στενότερη συνεργασία με τοπικές αρχές για την εφαρμογή τοπικών στεγαστικών στρατηγικών. Το παράδειγμα αναδεικνύει τη σημασία ύπαρξης ενός ενιαίου φορέα με επιχειρησιακή, χρηματοδοτική και συντονιστική ικανότητα, ο οποίος μπορεί να συγκεντρώνει δεδομένα, να παρακολουθεί ανάγκες και αποτελέσματα, να συντονίζει προγράμματα και να επιταχύνει την παραγωγή κοινωνικής και προσιτής κατοικίας με αξιοποίηση εθνικών και ευρωπαϊκών πόρων.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ, Επιτελική Δομή ΕΣΠΑ ΥΚΟΙΣΟ
- **Πηγή χρηματοδότησης:** ΕΣΠΑ 2021-2027, με χρηματοδότηση 3.000.000 €

Μέτρο 5: Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης

- **Περιγραφή:** τα Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης προτείνονται ως τοπικοί μηχανισμοί διαμεσολάβησης και υποστήριξης της κοινωνικής και προσιτής μίσθωσης, με στόχο τη σύνδεση διαθέσιμων κατοικιών με τη στεγαστική πολιτική σε επίπεδο πόλης ή δήμου. Θα μπορούν να λειτουργούν ως ενδιάμεσοι φορείς μεταξύ ιδιοκτητών, δήμων, κοινωνικών υπηρεσιών και φορέων υλοποίησης, αναλαμβάνοντας την καταγραφή διαθέσιμων ακινήτων, την υποστήριξη διαδικασιών μίσθωσης και την παρακολούθηση της εφαρμογής των σχετικών όρων.

- Τα Γραφεία θα οργανωθούν εντός των Κέντρων Κοινότητας των δήμων, ώστε να διασφαλίζεται η τοπική προσβασιμότητα και η διασύνδεσή τους με τις κοινωνικές υπηρεσίες ενώ ο συντονισμός του δύναται να διασφαλίζεται από τον Ενιαίο Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής. Το μέτρο αυτό θα συμβάλει στη διαμόρφωση ολοκληρωμένης τοπικής στεγαστικής πολιτικής, ενισχύοντας την ενεργοποίηση κενών ή ανενεργών κατοικιών και τη δημιουργία οργανωμένων μητρώων διαθέσιμων προσιτών κατοικιών. Παράλληλα, τα Γραφεία μπορούν να υποστηρίζουν τη συνεργασία με ιδιοκτήτες και ενδιαμέσους φορείς, να διευκολύνουν την εφαρμογή τυποποιημένων διαδικασιών και να ενισχύουν τη διαφάνεια και την αποτελεσματικότητα της κοινωνικής μίσθωσης σε τοπικό επίπεδο.
- **Συναφείς πρακτικές:** συναφή πρακτική αποτελεί ο Φορέας Κοινωνικής Μίσθωσης της Αναπτυξιακής Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης (ΜΑΘ) ΑΟΤΑ στη Θεσσαλονίκη, ο οποίος λειτουργεί ως πρότυπο τοπικού μηχανισμού κοινωνικής μίσθωσης και κοινωνικής κατοικίας, με ρόλο διαχείρισης, διαμεσολάβησης και συντονισμού σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση. Αντίστοιχες διεθνείς λογικές εντοπίζονται σε χώρες όπως η Δανία, η Αυστρία, η Γαλλία και η Ιρλανδία, όπου δημόσιοι ή μη κερδοσκοπικοί ενδιαμέσοι φορείς υποστηρίζουν τη λειτουργία της προσιτής μίσθωσης μέσα από οργανωμένη διαχείριση, θεσμική εποπτεία και μακροχρόνια βιωσιμότητα.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ, Επιτελική Δομή ΕΣΠΑ ΥΚΟΙΣΟ, Δήμοι
- **Πηγή χρηματοδότησης:** ΕΣΠΑ 2021-2027, με χρηματοδότηση (κατ'εκτ.) 6.500.000 €

Μέτρο 6: Εξειδικευμένο Ταμείο Θεματοφύλακας με καταλυτική επίδραση για την ανάπτυξη αποθέματος κοινωνικών κατοικιών

- **Περιγραφή:** το Εξειδικευμένο Ταμείο - Θεματοφύλακας προτείνεται ως ειδικός μηχανισμός για τη δημιουργία, ανάπτυξη και μακροχρόνια διαχείριση αποθέματος κοινωνικών και προσιτών κατοικιών. Το Ταμείο θα συγκεντρώνει χρηματοδοτικούς πόρους και ώριμα δημόσια ακίνητα, με αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίησή τους για στεγαστικές παρεμβάσεις κοινωνικού χαρακτήρα. Μέσω της λειτουργίας του ως ανατροφοδοτούμενου μηχανισμού, τα έσοδα από μισθώσεις ή άλλες προβλεπόμενες χρήσεις θα επανεπενδύονται στην επέκταση, αναβάθμιση και συντήρηση του κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος.
- Το Ταμείο προτείνεται να συγκροτηθεί ως εξειδικευμένος φορέας, συμπληρωματικός προς τον υπό σύσταση Ενιαίο Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής, με αποκλειστική αποστολή τη συγκέντρωση, ενεργητική διαχείριση και διαρκή ανακύκλωση του αποθέματος προσιτών και κοινωνικών κατοικιών. Ως μοναδικός θεματοφύλακας του χαρτοφυλακίου προσιτών – κοινωνικών κατοικιών, θα διαχειρίζεται ενεργά τόσο τα συνδεδεμένα ακίνητα όσο και τους χρηματοδοτικούς πόρους που τα υποστηρίζουν, σε λογική revolving fund, ώστε τα έσοδα από μισθώσεις, αποδόσεις ή λοιπές προβλεπόμενες ροές να επανεπενδύονται συστηματικά για τη συντήρηση, επέκταση και

μακροχρόνια βιωσιμότητα του κοινωνικού αποθέματος. Με τον τρόπο αυτό, το Ταμείο δεν θα περιορίζεται σε παθητική κατοχή περιουσιακών στοιχείων, αλλά θα λειτουργεί ως επιχειρησιακός μηχανισμός διατήρησης του κοινωνικού χαρακτήρα των κατοικιών σε βάθος χρόνου, ενισχύοντας τη συνέχεια, την κλίμακα και τη χρηματοοικονομική ανθεκτικότητα της στεγαστικής πολιτικής.

- **Συναφείς διεθνείς πρακτικές:** αντίστοιχες διεθνείς πρακτικές εντοπίζονται στη Δανία, μέσω του Landsbyggefonden, το οποίο λειτουργεί ως ανατροφοδοτούμενος μηχανισμός για την ανανέωση και ανάπτυξη κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος, στην Αυστραλία, μέσω του Housing Australia Future Fund, που χρηματοδοτεί την παραγωγή νέων κοινωνικών και προσιτών κατοικιών, καθώς και στον Καναδά και την Αίγυπτο, όπου ειδικοί δημόσιοι φορείς αξιοποιούν δημόσια γη, χρηματοδοτικά εργαλεία και θεσμική διαχείριση για την υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων. Τα παραδείγματα αυτά αναδεικνύουν τη σημασία ενός εξειδικευμένου φορέα που συνδυάζει δημόσια αποστολή, επαγγελματική διαχείριση και μακροχρόνια προστασία του κοινωνικού αποθέματος.
- **Ομάδα-στόχος:** Δικαιούχοι κοινωνικής και προσιτής κατοικίας.

II. Πολεοδομικά κίνητρα

Μέτρο 7: Πολεοδομικά κίνητρα για ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας σε επιλεγμένες περιοχές

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά τη θέσπιση εξειδικευμένου πολεοδομικού μηχανισμού για την ανάπτυξη προσιτών και κοινωνικών κατοικιών σε συγκεκριμένες περιοχές, μέσω ειδικών πολεοδομικών σχεδίων και στοχευμένων κινήτρων. Ο μηχανισμός θα επιτρέπει, κατά περίπτωση, την παροχή πολεοδομικών ευελιξιών (όπως ενδεικτικά η αύξηση του συντελεστή δόμησης και η επιτάχυνση των διαδικασιών για την επανάχρηση ανενεργών κτηρίων σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές σε συνδυασμό με ανταποδοτικά οφέλη για τους ιδιοκτήτες των κτηρίων αυτών) υπό την προϋπόθεση ότι μέρος της αναπτυσσόμενης επιφάνειας ή των παραγόμενων κατοικιών θα διατίθεται για κοινωνική - προσιτή στέγαση. Με τον τρόπο αυτό, η πρόσθετη αναπτυξιακή δυνατότητα συνδέεται άμεσα με κοινωνική ανταπόδοση, ώστε η πολεοδομική υπεραξία να αξιοποιείται προς όφελος της στεγαστικής πολιτικής.
- Ο μηχανισμός αυτός μπορεί να εφαρμοστεί σε δύο βασικές κατηγορίες περιοχών. Η πρώτη αφορά περιοχές πέριξ του αστικού ιστού, ιδίως σε δήμους της περιφέρειας των μεγάλων αστικών κέντρων όπου εξακολουθούν να υπάρχουν διαθέσιμες εκτάσεις και δυνατότητα ανάπτυξης νέων κατοικιών με οργανωμένο τρόπο, και σε συγκεκριμένους δήμους μέσω χρήσης πιλοτικού προγράμματος. Η δεύτερη αφορά μεγάλα ανενεργά ή υποαξιοποιημένα ακίνητα εντός ή πλησίον του αστικού ιστού, τα οποία, λόγω μεγέθους, πολυπλοκότητας ή υφιστάμενων πολεοδομικών περιορισμών, δεν μπορούν να επανενταχθούν αποτελεσματικά στην αγορά χωρίς ειδικές ρυθμίσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, τα ειδικά πολεοδομικά σχέδια θα λειτουργούν ως εργαλείο ωρίμανσης και ενεργοποίησης

των ακινήτων, συνδέοντας την πολεοδομική ευελιξία με την υποχρέωση παραγωγής κοινωνικών ή προσιτών κατοικιών.

- **Συναφείς διεθνείς πρακτικές:** συναφείς διεθνείς πρακτικές εντοπίζονται στην Κύπρο και την Ισπανία, όπου πολεοδομικά, φορολογικά και αδειοδοτικά εργαλεία αξιοποιούνται για την αύξηση της προσφοράς προσιτής και κοινωνικής κατοικίας. Στην Κύπρο, προβλέπεται αύξηση συντελεστή δόμησης με υποχρεωτική διάθεση μέρους της ανάπτυξης για προσιτή στέγη ή καταβολή αντισταθμίματος. Στην Ισπανία, και ιδίως στη Βαρκελώνη, εργαλεία inclusionary zoning προβλέπουν υποχρεωτικές ποσοστώσεις κοινωνικής ή προσιτής κατοικίας σε νέες αναπτύξεις και αναπλάσεις. Τα παραδείγματα αυτά δείχνουν ότι τα πολεοδομικά κίνητρα μπορούν να λειτουργήσουν αποτελεσματικά όταν συνδέονται με σαφείς κοινωνικές υποχρεώσεις, μακροχρόνια διατήρηση της προσιτότητας και διαφανές πλαίσιο εφαρμογής.
- **Ομάδα-στόχος:** Μισθωτές με χαμηλό εισόδημα.

3.1.3 Στόχος 3 - Ρύθμιση βραχυχρόνιας μίσθωσης και Golden Visa

Η έντονη αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η ενίσχυση της επενδυτικής δραστηριότητας στην αγορά κατοικίας έχουν συμβάλει στον περιορισμό της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια χρήση, επηρεάζοντας ιδιαίτερα περιοχές με υψηλή ζήτηση, όπως τα μεγάλα αστικά κέντρα και οι τουριστικοί προορισμοί. Η εξέλιξη αυτή, σε συνδυασμό με την αύξηση των τιμών και τη συγκέντρωση της ζήτησης, εντείνει τη στεγαστική πίεση για νοικοκυριά που αναζητούν κύρια κατοικία, καθιστώντας αναγκαία τη ρύθμιση συγκεκριμένων χρήσεων του οικιστικού αποθέματος.

Για την αντιμετώπιση των προκλήσεων αυτών, ο στόχος 3 επικεντρώνεται στη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και της επενδυτικής δραστηριότητας μέσω Golden Visa, συνδυάζοντας υφιστάμενα και νέα μέτρα. Υφιστάμενες παρεμβάσεις, όπως οι προσωρινοί περιορισμοί σε περιοχές υψηλής πίεσης, η φορολογική επιβάρυνση και η αυστηροποίηση του πλαισίου λειτουργίας των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς και οι ρυθμίσεις για τον περιορισμό της χρήσης ακινήτων Golden Visa σε βραχυχρόνια μίσθωση και η αύξηση των ορίων επένδυσης, στοχεύουν στη συγκράτηση της πίεσης στη μακροχρόνια αγορά κατοικίας. Παράλληλα, νέα μέτρα, όπως η επέκταση των περιορισμών σε πρόσθετες περιοχές και η εισαγωγή εξειδικευμένης κατηγορίας Golden Visa που συνδέεται με μακροχρόνια χρήση κατοικιών, επιδιώκουν να ενισχύσουν τη διαθεσιμότητα κατοικιών και να κατευθύνουν την επενδυτική δραστηριότητα προς χρήσεις που υποστηρίζουν τη στεγαστική επάρκεια.

Μέτρο 1: Προσωρινοί περιορισμοί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά νομοθετική ρύθμιση με την οποία τίθενται προσωρινοί περιορισμοί στη δυνατότητα νέας εγγραφής ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Συγκεκριμένα, με το άρθρο 29 του ν. 5162/2024 (Α' 198), απαγορεύεται έως την 31-12-2025 η εγγραφή νέων ακινήτων που βρίσκονται στο 1ο, 2ο και 3ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, δηλαδή σε περιοχές με αυξημένη πίεση από τη βραχυχρόνια μίσθωση. Το μέτρο επιδιώκει να περιορίσει προσωρινά την περαιτέρω αύξηση των ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής σε περιοχές υψηλής στεγαστικής πίεσης και να συμβάλει στη διατήρηση διαθέσιμου αποθέματος για μακροχρόνια κατοικία. Η ισχύς του μέτρου επεκτάθηκε πρόσφατα έως την 31-12-2026.
- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΥΠΕΘΟΟ), Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)
- **Ομάδα-στόχος:** η ρύθμιση απευθύνεται σε ιδιοκτήτες ακινήτων στα συγκεκριμένα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Αθηναίων και εφαρμόζεται χωρίς ειδικές πρόσθετες προϋποθέσεις. Προβλέπεται επιβολή διοικητικής κύρωσης σε περίπτωση παράβασης, ενώ παρέχεται δυνατότητα παράτασης της απαγόρευσης με κανονιστική διοικητική πράξη.
- **Αποτελέσματα:** ως προς την αποτελεσματικότητα του μέτρου, τα στοιχεία της ΑΑΔΕ καταγράφουν θετικό αντίκτυπο. Ειδικότερα, για το 1ο, 2ο και 3ο Διαμέρισμα του δήμου Αθηναίων προκύπτει μείωση ενεργών Αριθμών Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), με σημείο αναφοράς την τελευταία ημέρα δυνατότητας λήψης του (31-12-2024) σε σύγκριση με δύο μεταγενέστερα χρονικά σημεία (21-1-2025 και 8-10-2025), από 29.589, σε 28.970 και σε 27.036 αντίστοιχα, ενώ μείωση αποτυπώνεται και στα λοιπά Διαμερίσματα (Πηγή: stegasi.gov.gr, Bulletin Απριλίου 2026).

Μέτρο 2: Επιβολή τέλους ανθεκτικότητας στις βραχυχρόνιες μισθώσεις

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά νομοθετική ρύθμιση με την οποία αυξάνεται, υπέρ του Δημοσίου, το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση για ακίνητα που διατίθενται σε βραχυχρόνια μίσθωση. Η παρέμβαση εντάσσεται στο πλαίσιο ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης και επιδιώκει την προσαρμογή της επιβάρυνσης ανάλογα με την εποχικότητα της δραστηριότητας, συμβάλλοντας παράλληλα στη συγκέντρωση δημόσιων πόρων που συνδέονται με την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της κλιματικής κρίσης.

- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ
- **Ομάδα-στόχος:** η ρύθμιση απευθύνεται σε φυσικά και νομικά πρόσωπα με ακίνητα σε βραχυχρόνια μίσθωση και εφαρμόζεται χωρίς ειδικές πρόσθετες προϋποθέσεις. Η παρέμβαση εντάσσεται στο πλαίσιο ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης και επιδιώκει την προσαρμογή της επιβάρυνσης ανάλογα με την εποχικότητα της δραστηριότητας, συμβάλλοντας παράλληλα στη συγκέντρωση δημόσιων πόρων που συνδέονται με την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της κλιματικής κρίσης.

Μέτρο 3: Επιβολή ΦΠΑ 13% και τέλους παρεπιδημούντων στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά νομοθετική ρύθμιση για τη ρύθμιση της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων και την αντιμετώπιση των δευτερογενών αρνητικών επιπτώσεων στις τιμές των ενοικίων. Από την 1η Ιανουαρίου 2024 επιβάλλεται ΦΠΑ 13% και τέλος παρεπιδημούντων στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων που πραγματοποιούνται από νομικά πρόσωπα και από φυσικά πρόσωπα με τρία ή περισσότερα εκμισθωμένα διαμερίσματα. Παράλληλα, έχει αυστηροποιηθεί ο ορισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με στόχο την ενίσχυση της φορολογικής συμμόρφωσης, τη διαφάνεια στην αγορά και τον περιορισμό στρεβλώσεων που επηρεάζουν τη διαθεσιμότητα και το κόστος κατοικίας στη μακροχρόνια μίσθωση.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ, ΑΑΔΕ
- **Ομάδα-στόχος:** η ρύθμιση αφορά φυσικά και νομικά πρόσωπα με τρία ή περισσότερα διαμερίσματα σε βραχυχρόνια μίσθωση, τα οποία πλέον υποχρεούνται να ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα.

Μέτρο 4: Απαγόρευση βραχυχρόνιας εκμίσθωσης των ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω Golden Visa

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά νομοθετική ρύθμιση με την οποία απαγορεύεται η βραχυχρόνια εκμίσθωση, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, των ακινήτων που αποκτώνται κατά πλήρη κυριότητα και νομή από πολίτες τρίτων χωρών για την αρχική χορήγηση ή την ανανέωση άδειας διαμονής επενδυτή. Η ρύθμιση θεσπίστηκε με το άρθρο 64 του ν. 5100/2024 (Α' 49) και αποσκοπεί στη σύνδεση των επενδυτικών συναλλαγών με πραγματική στεγαστική χρήση, περιορίζοντας χρήσεις που μπορούν να αποσύρουν κατοικίες από τη μακροχρόνια αγορά μίσθωσης.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ, Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου (ΥΜΑ)

- **Ομάδα-στόχος:** η παρέμβαση απευθύνεται σε πολίτες τρίτων χωρών με ενδιαφέρον για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία.

Μέτρο 5: Αύξηση ορίου ελάχιστης επένδυσης σε ακίνητα για απόκτηση Golden Visa

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά την αύξηση του ελάχιστου ύψους επένδυσης σε ακίνητη περιουσία για την απόκτηση Golden Visa από πολίτες τρίτων χωρών. Με τη νομοθετική ρύθμιση του άρθρου 64 του ν. 5100/2024 (Α' 49), το ελάχιστο όριο επένδυσης αυξάνεται από 500.000 ευρώ σε 800.000 ευρώ για την Περιφέρεια Αττικής, την Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, τη Μύκονο, τη Σαντορίνη και όλα τα νησιά με πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων. Στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας, το ελάχιστο όριο επένδυσης αυξάνεται από 250.000 ευρώ σε 400.000 ευρώ. Η παρέμβαση εντάσσεται στις ρυθμίσεις που αφορούν την αγορά ακινήτων και αποσκοπεί στην αναπροσαρμογή των όρων πρόσβασης στο πρόγραμμα Golden Visa, ιδίως σε περιοχές με αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον και στεγαστική πίεση.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ, ΥΜΑ
- **Ομάδα-στόχος:** το μέτρο απευθύνεται σε πολίτες τρίτων χωρών με ενδιαφέρον για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία.

Μέτρο 6: Περιορισμός της επένδυσης για απόκτηση Golden Visa σε ένα ακίνητο άνω των 120 τ.μ.

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά νομοθετική ρύθμιση με την οποία τίθεται περιορισμός στην επένδυση σε ακίνητη περιουσία για την απόκτηση Golden Visa, προβλέποντας ότι η απαιτούμενη επένδυση πρέπει να αφορά ένα μοναδικό ακίνητο εμβαδού τουλάχιστον 120 τ.μ. Η παρέμβαση αποσκοπεί στην αύξηση της διαθεσιμότητας ακινήτων στην αγορά, καθώς περιορίζει τη δυνατότητα σωρευτικής αγοράς περισσότερων μικρότερων ακινήτων για την κάλυψη των προϋποθέσεων απόκτησης Golden Visa. Με τον τρόπο αυτό, το μέτρο επιδιώκει να περιορίσει την απορρόφηση μικρότερων κατοικιών από επενδυτικές συναλλαγές και να διατηρήσει μεγαλύτερο μέρος του οικιστικού αποθέματος διαθέσιμο για την αγορά κατοικίας και μίσθωσης.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ, ΥΜΑ
- **Ομάδα-στόχος:** η ρύθμιση θεσπίστηκε με το άρθρο 64 του ν. 5100/2024 (Α' 49) και απευθύνεται σε πολίτες τρίτων χωρών που ενδιαφέρονται για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία.

Νέο προτεινόμενο μέτρο

Μέτρο 7: Εξειδικευμένη κατηγορία Golden Visa

- **Περιγραφή:** η εξειδικευμένη κατηγορία Golden Visa στοχεύει στη σύνδεση της επενδυτικής δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων με την ενεργοποίηση κατοικιών για πραγματική στεγαστική χρήση. Το μέτρο προβλέπει τη δυνατότητα απόκτησης χαρτοφυλακίου περισσότερων του ενός ακινήτων, αντί της αποκλειστικής επένδυσης σε ένα μεμονωμένο ακίνητο, υπό την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα θα διατίθενται αποκλειστικά για μακροχρόνια μίσθωση εντός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος. Με αυτόν τον τρόπο, η επένδυση συνδέεται άμεσα με την αύξηση της διαθέσιμης προσφοράς κατοικιών και τον περιορισμό των κενών ή αδρανών ακινήτων. Η εφαρμογή του μέτρου θα απαιτεί σαφές πλαίσιο επιλεξιμότητας, μηχανισμό παρακολούθησης της χρήσης των ακινήτων και ρητό αποκλεισμό χρήσεων που δεν εξυπηρετούν το στόχο της στεγαστικής προσφοράς, όπως η βραχυχρόνια μίσθωση. Η παρέμβαση μπορεί να λειτουργήσει συμπληρωματικά με πολιτικές ενεργοποίησης κενών κατοικιών, ανακαινίσεων και κοινωνικής ή προσιτής μίσθωσης, διασφαλίζοντας ότι η εισροή ιδιωτικών κεφαλαίων δεν περιορίζεται σε παθητική κατοχή ακινήτων, αλλά συμβάλλει στη λειτουργική αξιοποίησή τους για στεγαστικούς σκοπούς.

- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ, ΥΜΑ

3.2 Πυλώνας 2^{ος}: Στεγαστική Συνδρομή

Ο πυλώνας της Στεγαστικής Συνδρομής περιλαμβάνει μέτρα άμεσης κοινωνικής στήριξης, με έμφαση στα πιο ευάλωτα νοικοκυριά που αντιμετωπίζουν υπερβάλλον κόστος στέγασης και στα άτομα που αντιμετωπίζουν στεγαστική επισφάλεια ή αστεγία. Συγκροτείται γύρω από δύο βασικούς στόχους: την οικονομική ενίσχυση για τη μείωση του στεγαστικού κόστους (Στόχος 4) και την αντιμετώπιση της αστεγίας μέσω δράσεων στέγασης, φιλοξενίας και κοινωνικής επανένταξης (Στόχος 5).

3.2.1 Στόχος 4 - Οικονομική ενίσχυση

Όπως ήδη αναφέρθηκε στην ενότητα 1, η αύξηση του στεγαστικού κόστους έχει εντείνει την οικονομική πίεση στα νοικοκυριά, ιδίως στις πιο ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού. Για την άμεση αντιμετώπιση αυτής της πίεσης, η κυβέρνηση έχει ενεργοποιήσει πέντε (5) μέτρα στήριξης, τα οποία στοχεύουν στη μείωση του κόστους στέγασης.

Μέτρο 1: Επιστροφή Ενοικίου

- **Σκοπός:** το μέτρο ξεκίνησε να υλοποιείται τον Νοέμβριο 2025 με στόχο την ετήσια ενίσχυση των ενοικιαστών κύριας ή/και φοιτητικής κατοικίας, μέσω της επιστροφής ποσού που αντιστοιχεί σε ένα ενοίκιο ετησίως, το οποίο καταβάλλεται εφάπαξ στον τραπεζικό λογαριασμό IBAN που έχει δηλωθεί στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).
- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΥΠΕΘΟΟ)
- **Ομάδα-στόχος:** το μέτρο απευθύνεται σε ενοικιαστές κύριας ή/και φοιτητικής κατοικίας και εφαρμόζεται με εισοδηματικά κριτήρια αντίστοιχα του προγράμματος «Σπίτι μου II»: έως 20.000 ευρώ για άγαμους, έως 28.000 ευρώ για έγγαμους με προσαύξηση 4.000 ευρώ ανά παιδί, και έως 31.000 ευρώ για μονογονεϊκές οικογένειες με προσαύξηση 5.000 ευρώ για κάθε επιπλέον παιδί πέραν του πρώτου. Το μέγιστο ποσό επιστροφής ανέρχεται σε 800 ευρώ για την κύρια κατοικία, με προσαύξηση 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο παιδί, και έως 800 ευρώ για τη φοιτητική κατοικία.
- **Πηγή χρηματοδότησης:** Τακτικός προϋπολογισμός (ΥΠΕΘΟΟ)
- **Αποτελέσματα:** ο προϋπολογισμός του μέτρου ανέρχεται σε 201,6 εκατ. ευρώ, με 877.267 ωφελούμενους και απορρόφηση προϋπολογισμού 100%.

Μέτρο 2: Επίδομα Στέγασης

- **Σκοπός:** πρόκειται για πρόγραμμα οικονομικής ενίσχυσης μέσω επιδότησης ενοικίου για νοικοκυριά που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους.
- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ), Οργανισμός Προνοιακών Επιδομάτων και Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΟΠΕΚΑ), Δήμοι
- **Ομάδα-στόχος:** το μέτρο λειτουργεί ως παρέμβαση πρόληψης και αντιμετώπισης της στεγαστικής επισφάλειας για νοικοκυριά χαμηλού ή μεσαίου εισοδήματος που επιβαρύνονται με την καταβολή ενοικίου. Ειδικότερα, το εισόδημα του νοικοκυριού δεν μπορεί να υπερβαίνει τις 7.000 ευρώ για μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσαυξανόμενο κατά 3.500 ευρώ για κάθε μέλος και έως ανώτατο όριο 21.000 ευρώ ετησίως, ενώ η αξία ακίνητης περιουσίας δεν μπορεί να υπερβαίνει τις 120.000 ευρώ για μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσαυξανόμενη κατά 15.000 ευρώ για κάθε πρόσθετο μέλος και έως 180.000 ευρώ. Το μηνιαίο ποσό της ενίσχυσης κυμαίνεται από 70 έως 210 ευρώ, ανάλογα με τη σύνθεση του νοικοκυριού, με βασικό ποσό 70

ευρώ για τον δικαιούχο και προσαύξηση 35 ευρώ για κάθε επιπλέον μέλος, έως το ανώτατο όριο των 210 ευρώ μηνιαίως.

- **Πηγή χρηματοδότησης:** Τακτικός προϋπολογισμός ΥΚΟΙΣΟ
- **Αποτελέσματα:** ο προϋπολογισμός του προγράμματος για το 2026 ανέρχεται σε 300 εκατ. ευρώ, με 425.060 ωφελούμενους από τον Ιανουάριο έως τον Απρίλιο του 2026 και απορρόφηση προϋπολογισμού 100%.

Μέτρο 3: Φοιτητικό Στεγαστικό Επίδομα

- **Σκοπός:** το επίδομα στοχεύει στην οικονομική στήριξη οικογενειών και φοιτητών που επιβαρύνονται με κόστος μίσθωσης κατοικίας λόγω σπουδών σε πόλη διαφορετική από την κύρια κατοικία τους.
- **Ομάδα-στόχος:** το επίδομα καταβάλλεται σε προπτυχιακούς φοιτητές ΑΕΙ, Έλληνες πολίτες ή πολίτες άλλων χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, χωρίς ηλικιακά κριτήρια, υπό την προϋπόθεση μίσθωσης κατοικίας στην πόλη σπουδών και εφόσον πληρούνται τα προβλεπόμενα εισοδηματικά, περιουσιακά και ακαδημαϊκά κριτήρια. Το ύψος του επιδόματος έχει αυξηθεί από 1.000 ευρώ σε 1.500 ευρώ, φθάνει τα 2.000 ευρώ σε περίπτωση συγκατοίκησης, ενώ για φοιτητές που σπουδάζουν σε πανεπιστήμια εκτός Αθήνας και Θεσσαλονίκης ανέρχεται σε 2.000 ευρώ και φθάνει τα 2.500 ευρώ ανά φοιτητή σε περίπτωση συγκατοίκησης.
- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού (ΥΠΑΙΘΑ)
- **Αποτελέσματα:** το πρόγραμμα είχε προϋπολογισμό 90 εκατ. ευρώ για το 2024, 46.277 εγκεκριμένες αιτήσεις (εκ των οποίων 5.546 με εγκεκριμένη συγκατοίκηση) και απορρόφηση προϋπολογισμού 99,5%.

Μέτρο 4: Επίδομα στεγαστικής συνδρομής ανασφάλιστων υπερηλίκων

- **Σκοπός:** το Επίδομα Στεγαστικής Συνδρομής Ανασφάλιστων Υπερηλίκων απευθύνεται σε ανασφάλιστους μοναχικούς υπερήλικες άνω των 67 ετών που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους, καθώς και σε ζεύγη ανασφάλιστων, εφόσον τουλάχιστον ένα από τα δύο μέλη έχει συμπληρώσει το 67ο έτος. Το ύψος του επιδόματος ισούται με το συμφωνηθέν μίσθωμα, με ανώτατο όριο τα 362 ευρώ μηνιαίως, και η αίτηση υποβάλλεται μέσω των αρμόδιων κοινωνικών υπηρεσιών των δήμων και των Κέντρων Κοινότητας.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ, ΟΠΕΚΑ, Δήμοι

- **Ομάδα-στόχος:** για τη χορήγηση του επιδόματος εφαρμόζονται ηλικιακές, εισοδηματικές, ασφαλιστικές, ιδιοκτησιακές, εργασιακές και λοιπές προϋποθέσεις, όπως όρια ετήσιου εισοδήματος 4.320 ευρώ για μοναχικό ανασφάλιστο υπερήλικα και 8.640 ευρώ για ζεύγος, καθώς και όρια καταθέσεων 7.000 ευρώ και 10.500 ευρώ αντίστοιχα.
- **Αποτελέσματα:** το πρόγραμμα χρηματοδοτείται από τον τακτικό του ΥΚΟΙΣΟ, ο προϋπολογισμός του για το 2026 ανέρχεται σε 4 εκατ. ευρώ, με 531 ωφελούμενους από τον Ιανουάριο έως τον Απρίλιο του 2026 και απορρόφηση προϋπολογισμού 100%, αποτυπώνοντας τη λειτουργία του ως σταθερού εργαλείου στεγαστικής στήριξης ανασφάλιστων υπερηλίκων.

Μέτρο 5: Πρόγραμμα ΚΑΛΥΨΗ

- **Σκοπός:** το πρόγραμμα καλύπτει το συνολικό κόστος μίσθωσης της κατοικίας για περίοδο τριών ετών, καθώς και δαπάνες επισκευών που διαπιστώνονται στα ακίνητα κατά τη διάρκεια ή με τη λήξη της μίσθωσης, όπως και δαπάνες μεταφοράς οικοσκευής.
- **Ομάδα-στόχος:** το πρόγραμμα στοχεύει στη διάθεση ιδιωτικών κατοικιών με επιδοτούμενη μίσθωση σε νέους ηλικίας 25 έως 39 ετών, οι οποίοι είναι δικαιούχοι του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος και δεν διαθέτουν ιδιόκτητη πρώτη κατοικία. Η επιλογή των δικαιούχων πραγματοποιείται με αντικειμενικά κριτήρια και μοριοδότηση για ειδικές περιπτώσεις, όπως μονογονεϊκές, τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες, άτομα με αναπηρία, νοικοκυριά με δικαστική απόφαση έξωσης ή διαταγή απόδοσης μισθίου, ανέργους και άτομα ή οικογένειες που φιλοξενούνται σε δομές γυναικών θυμάτων βίας.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ, ΟΠΕΚΑ, Δήμοι
- **Αποτελέσματα:** το πρόγραμμα χρηματοδοτείται από τον τακτικό του ΥΚΟΙΣΟ, έχει προϋπολογισμό 21,5 εκατ. ευρώ, 414 ωφελούμενους και απορρόφηση προϋπολογισμού 27 %, αποτυπώνοντας την πορεία υλοποίησης ενός στοχευμένου εργαλείου στεγαστικής στήριξης νέων νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα.

Μέτρο 6: Κίνητρα για επανακατοίκηση Βορείου και Κεντρικού Έβρου

- **Σκοπός:** το πρόγραμμα προβλέπει οικονομική ενίσχυση για μονοπρόσωπα ή πολυπρόσωπα νοικοκυριά που μεταφέρουν την κύρια κατοικία και το κέντρο των βιοτικών δραστηριοτήτων τους στους Δήμους Σουφλίου, Διδυμοτείχου και

Ορεστιάδας της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου. Με νόμο, ο οποίος βρίσκεται υπό διαβούλευση, το πρόγραμμα πρόκειται να επεκταθεί στις Περιφερειακές Ενότητες Δράμας, Κιλκίς, Σερρών, Φλώρινας, Πέλλας και Καστοριάς.

- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ, ΟΠΕΚΑ
- **Ομάδα-στόχος:** το πρόγραμμα απευθύνεται σε μονοπρόσωπα ή πολυπρόσωπα νοικοκυριά ενώ η ενίσχυση ανέρχεται σε 10.000 ευρώ όταν η εγκατάσταση γίνεται σε οικισμό με πληθυσμό έως 500 κατοίκους και σε 6.000 ευρώ όταν η εγκατάσταση γίνεται σε οικισμό άνω των 500 κατοίκων, με προσαύξηση 1.000 ευρώ για κάθε ανήλικο μέλος του νοικοκυριού και έως συνολικό ποσό 10.000 ευρώ.
- **Αποτελέσματα:** το πρόγραμμα χρηματοδοτείται από τον τακτικό του ΥΚΟΙΣΟ, ο προϋπολογισμός του ανέρχεται σε 10 εκατ. ευρώ, με μέγιστο αριθμό 1.000 ωφελούμενων μονάδων (226 στον Δήμο Σουφλίου, 293 στον Δήμο Διδυμοτείχου και 481 στον Δήμο Ορεστιάδας) ενώ δεν έχει ξεκινήσει ακόμη η εκτέλεση του προϋπολογισμού.

3.2.2 Στόχος 5 - Αντιμετώπιση Αστεγίας

Η αστεγία αποτελεί ένα σημαντικό κοινωνικό πρόβλημα στην Ελλάδα και η αντιμετώπισή της συνιστά βασικό στόχο της στεγαστικής πολιτικής. Η πολιτική για την αντιμετώπιση της αστεγίας αποτελεί διακριτή διάσταση της στεγαστικής πολιτικής και εξειδικεύεται ήδη με τους άξονες του Εθνικού Σχεδίου Δράσης για την Αντιμετώπιση της Αστεγίας 2023-2027. Στρατηγικός στόχος είναι η περαιτέρω ανάπτυξη και εξειδίκευση μέσα από τη ανάπτυξη νέου Σχεδίου Δράσης για την περίοδο μετά το 2028, σε συμφωνία με τις προτεραιότητες της Ευρωπαϊκής Πλατφόρμας για την Καταπολέμηση της Έλλειψης Στέγης και την υπό κατάρτιση Ευρωπαϊκή Σύσταση για το Στεγαστικό Αποκλεισμό. Βασικές διαστάσεις αποτελούν η περαιτέρω ανάπτυξη πολιτικών με βάση την προσέγγιση Housing led, η εισαγωγή πολιτικών με βάση την προσέγγιση Housing first, η σύνδεσή τους με τη δημιουργία αποθέματος κοινωνικής κατοικίας και τις πολιτικές απασχόλησης, η αξιολόγηση και βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών στις δομές αστέγων, καθώς και η δημιουργία μηχανισμού έγκαιρου εντοπισμού και καταγραφής νοικοκυριών που διαβιούν σε συνθήκες έλλειψης στέγης ή επισφαλούς στέγασης.

Στην παρούσα φάση, σε εθνικό επίπεδο, η προσπάθεια αυτή υποστηρίζεται ήδη μέσα από τρία (3) υφιστάμενα μέτρα, τα οποία εστιάζουν αφενός στη στέγαση και κοινωνική επανένταξη των ατόμων που βρίσκονται σε κατάσταση αστεγίας ή στεγαστικής επισφάλειας και αφετέρου στην καταγραφή, τη φιλοξενία και υποστήριξή τους μέσω κατάλληλων δομών.

Παράλληλα, στην παρούσα στρατηγική, αποτυπώνεται νέο μέτρο δημιουργίας θεσμικού πλαισίου, μηχανισμών και εργαλείων για την εφαρμογή κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και την αντιμετώπιση της αστεγίας, που έχει ήδη ενταχθεί για χρηματοδότηση στο Πρόγραμμα Ανάπτυξης Ανθρώπινου Δυναμικού.

Μέτρο 1: Στέγαση και εργασία για αστέγους II & III

- **Σκοπός:** τα προγράμματα «Στέγαση και Εργασία για αστέγους II» και «Στέγαση και Εργασία για αστέγους III» απευθύνονται σε άτομα και οικογένειες που διαβιούν σε συνθήκες έλλειψης στέγης και παρέχουν συνδυασμένη υποστήριξη για την πρόσβαση σε κατοικία και την κοινωνική επανένταξη. Περιλαμβάνουν επιδότηση ενοικίου και κάλυψη βασικών αναγκών, ψυχοκοινωνική στήριξη και διασύνδεση με υπηρεσίες, καθώς και επιδότηση εργασίας και κατάρτισης. Το πρόγραμμα II ξεκίνησε την Άνοιξη του 2022 και προβλέπεται να ολοκληρωθεί τον Δεκέμβριο του 2026, ενώ το πρόγραμμα III ξεκίνησε την Άνοιξη του 2025 και προβλέπεται να ολοκληρωθεί τον Δεκέμβριο του 2028.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ, Δήμοι, Κέντρα Κοινωνικής Πρόνοιας, πιστοποιημένα ΝΠΙΔ παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας, ΟΠΕΚΑ
- **Ομάδα-στόχος:** η ένταξη στα προγράμματα αφορά, μεταξύ άλλων, άτομα που φιλοξενούνται σε δομές αστέγων ή έχουν καταγραφεί από κοινωνικές υπηρεσίες ως διαβιούντα στον δρόμο ή σε ακατάλληλα καταλύματα, με την υποβολή δικαιολογητικών όπως βεβαίωση διαμονής ή καταγραφής, κοινωνική έρευνα, αξιολόγηση από τον δικαιούχο φορέα και ατομικό ή οικογενειακό σχέδιο κοινωνικής επανένταξης.
- **Πηγή χρηματοδότησης:** τακτικός προϋπολογισμός ΥΚΟΙΣΟ
- **Αποτελέσματα:** το «Στέγαση και Εργασία για αστέγους II» έχει προϋπολογισμό 10 εκατ. ευρώ, 868 ωφελούμενους — εκ των οποίων 228 και σε επιδότηση εργασίας/κατάρτισης — και απορρόφηση 89%, ενώ το «Στέγαση και Εργασία για αστέγους III» έχει προϋπολογισμό 20 εκατ. ευρώ, 1.597 ωφελούμενους και απορρόφηση 49%. Παράλληλα, έχει ξεκινήσει ο σχεδιασμός για το “Στέγαση και Εργασία για αστέγους IV”.

Μέτρο 2: Δομές Φιλοξενίας Αστεγών

- **Σκοπός:** οι Δομές Φιλοξενίας Αστεγών αποτελούν δίκτυο υπηρεσιών προσωρινής φιλοξενίας και υποστήριξης για άτομα και οικογένειες που διαβιούν σε συνθήκες έλλειψης στέγης. Πανελλαδικά λειτουργούν Υπνωτήρια, Ξενώνες, Κέντρα Ημέρας /

Υπηρεσίες Βραχείας Φιλοξενίας και Ανοικτά Κέντρα Ημέρας Αστέγων, παρέχοντας βασική προστασία, φιλοξενία και πρόσβαση σε υποστηρικτικές υπηρεσίες. Το υφιστάμενο Δίκτυο Δομών περιλαμβάνει 11 Υπνωτήρια, 8 Ξενώνες, 3 Κέντρα Ημέρας / Υπηρεσίες Βραχείας Φιλοξενίας και 12 Ανοικτά Κέντρα Ημέρας Αστέγων, με συνολική δυναμικότητα 1.122 κλινών.

- **Φορέας υλοποίησης:** Υ.ΚΟΙ.Σ.Ο., Δήμοι, Εθνικός Οργανισμός Πρόληψης και Αντιμετώπισης Εξαρτήσεων (ΕΟΠΑΕ), πιστοποιημένα ΝΠΙΔ παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας
- **Ομάδα-στόχος:** η αίτηση φιλοξενίας υποβάλλεται στις κατά τόπους δομές, ενώ για την ένταξη απαιτείται, μεταξύ άλλων, το άτομο να διαβιεί σε συνθήκες έλλειψης στέγης, να αποδέχεται τον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της δομής και να πληροί βασικές προϋποθέσεις υγείας και αυτοεξυπηρέτησης.
- **Αποτελέσματα:** λειτουργούν συνολικά 34 δομές φιλοξενίας αστέγων, με δυναμικότητα 1.122 κλινών και 761 ωφελούμενους.

Μέτρο 3: Πλατφόρμα Διαχείρισης Στεγαστικών Αιτημάτων

- **Σκοπός:** Η πλατφόρμα διαχείρισης στεγαστικών αιτημάτων www.astegoi.gov.gr/referral/ διασυνδέει ηλεκτρονικά τους φορείς που παρέχουν υπηρεσίες σε αστέγους. Παρέχει τη δυνατότητα υποβολής και ηλεκτρονικής διαχείρισης των στεγαστικών αιτημάτων, καταγραφής του αριθμού των στεγαστικών αιτημάτων και ταχύτερης εξυπηρέτησης τους μέσω on line παραπομπών και εξαγωγής στοιχείων για τον αριθμό και το προφίλ των ατόμων που εξυπηρετούνται από δομές αστέγων, καθώς και για το προσωπικό και τις παρεχόμενες υπηρεσίες των δομών αστέγων.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ, Ηλεκτρονική Διακυβέρνηση Υγείας και Κοινωνικής Ασφάλισης (ΗΔΥΚΑ), Δήμοι, ΕΟΠΑΕ, πιστοποιημένα ΝΠΙΔ παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας
- **Ομάδα-στόχος:** Φορείς και δομές παροχής υπηρεσιών σε αστέγους.
- **Αποτελέσματα:** Στην πλατφόρμα είναι εγγεγραμμένοι το σύνολο των Φορέων και Δομών παροχής υπηρεσιών σε αστέγους. Στην παρούσα φάση, το σύνολο των ατόμων στους οποίους παρέχεται φιλοξενία στις στεγαστικές δομές ανέρχεται σε 761.

Νέο προτεινόμενο μέτρο

Μέτρο 4: Ανάπτυξη θεσμικού πλαισίου, μηχανισμών και εργαλείων για την εφαρμογή κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και την αντιμετώπιση της αστεγίας στη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής

- **Σκοπός:** Στόχος είναι η δημιουργία μηχανισμού έγκαιρου εντοπισμού, καταγραφής, διάγνωσης αναγκών, άμεσης παρέμβασης και διασύνδεσης με υπηρεσίες για άτομα που διαβιούν σε συνθήκες έλλειψης στέγης και επισφαλούς στέγασης στη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής.
- Η μελέτη του μέτρου έχει ήδη ενταχθεί στο Πρόγραμμα Ανάπτυξης Ανθρώπινου Δυναμικού και περιλαμβάνει σχέδιο θεσμικών παρεμβάσεων, σχέδιο ανάπτυξης πληροφοριακού συστήματος για την συγκέντρωση δεδομένων σχετικά με το σύνολο των κατηγοριών της έλλειψης στέγης και την επισφάλεια στέγης, μέτρων παρέμβασης, το σύστημα διακυβέρνησης παρακολούθησης και αξιολόγησης, καθώς και κοστολόγηση του μηχανισμού.

Στο πλαίσιο του έργου προβλέπονται επιπλέον, ως διακριτές διαστάσεις, η διεξαγωγή μελέτης αξιολόγησης των δομών παροχής υπηρεσιών σε αστέγους με στόχο τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, περιλαμβανομένων παρεμβάσεων αναβάθμισης των υποδομών τους, δράσεις επιμόρφωσης στελεχών που δραστηριοποιούνται στο πεδίο αντιμετώπισης αστεγίας και δράσεις ευαισθητοποίησης για την καταπολέμηση του στίγματος της αστεγίας.

- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ
- **Ομάδα στόχος:** Άτομα και οικογένειες που διαβιούν σε συνθήκες έλλειψης στέγης ή επισφαλούς στέγασης, επιστημονικό προσωπικό δομών και προγραμμάτων παροχής υπηρεσιών σε αστέγους, ιδιοκτήτες κατοικιών, εργοδότες και το ευρύ κοινό.
- **Πηγή χρηματοδότησης:** ΕΣΠΑ 2021-2027
- **Αποτελέσματα:** τη χρηματοδότηση του έργου ανέρχεται σε 1.813.259 € ενώ οι ωφελούμενοι των μη μεταρρυθμιστικών δράσεων εκτιμώνται σε περίπου 1.300 άτομα.

3.3 Πυλώνας 3ος: Διαμόρφωση Πλαισίου Εφαρμογής και Μακροχρόνιας Βιωσιμότητας

Οι παρακάτω τέσσερις (4) στόχοι συνθέτουν έναν ενιαίο πυλώνα που αποσκοπεί στη δημιουργία ενός πιο σταθερού, βιώσιμου και αποτελεσματικού πλαισίου στεγαστικής πολιτικής, συνδυάζοντας τις αναγκαίες δομικές μεταρρυθμίσεις, τη σωστή διακυβέρνηση και

παρακολούθηση, την αναβάθμιση του οικιστικού αποθέματος και την ενίσχυση της πρόσβασης των νοικοκυριών σε ιδιόκτητη κατοικία.

3.3.1 Στόχος 6 - Ενίσχυση Ιδιοκατοίκησης

Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης έχει μειωθεί από 77,2% το 2010 (ιστορικά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης βάσει διαθέσιμων στοιχείων Eurostat, από το έτος 2003 έως το έτος 2025) σε 69,4% το έτος 2025 (Eurostat), γεγονός που το τοποθετεί στον ευρωπαϊκό μέσο όρο (68,5 το 2025, Eurostat). Στο πλαίσιο αυτό εντάσσονται τέσσερα (4) μέτρα ενίσχυσης της ιδιοκατοίκησης, τα οποία έχουν λειτουργούν συμπληρωματικά με τα μέτρα αύξησης της προσιτής ενοικιαζόμενης κατοικίας που εξετάστηκαν στον 1^ο Πυλώνα της Στρατηγικής. Τα δύο πρώτα μέτρα έχουν ήδη υλοποιηθεί ή υλοποιούνται και παρουσιάζονται ενιαία λόγω συνάφειας, πρόκειται για τα προγράμματα «Σπίτι μου I» και «Σπίτι μου II». Στη βάση των επίσημων αποτελεσμάτων των δύο προγραμμάτων παρατίθενται, στη συνέχεια, δύο νέα προτεινόμενα μέτρα.

Μέτρα 1 & 2: Προγράμματα Σπίτι μου

- **Σκοπός:** τα προγράμματα «Σπίτι μου I» και «Σπίτι μου II» αποτελούν βασικές παρεμβάσεις της στεγαστικής πολιτικής για την ενίσχυση της πρόσβασης νέων, ζευγαριών και οικογενειών στην απόκτηση πρώτης κατοικίας, μέσω της παροχής χαμηλότοκων ή άτοκων στεγαστικών δανείων.
- **Ομάδα-στόχος:** το αρχικό πρόγραμμα «Σπίτι μου I» υλοποιήθηκε με πόρους της ΔΥΠΑ και μέσω συνεργαζόμενων τραπεζών, παρέχοντας δάνεια για αγορά πρώτης κατοικίας, με το 75% του κεφαλαίου να χορηγείται άτοκα από τη ΔΥΠΑ και το υπόλοιπο 25% από τα πιστωτικά ιδρύματα. Για τρίτεκνους και πολύτεκνους, καθώς και για όσους αποκτούσαν την ιδιότητα αυτή κατά τη διάρκεια αποπληρωμής, προβλεπόταν πλήρης επιδότηση επιτοκίου, καθιστώντας το δάνειο άτοκο στο σύνολό του.
- Με το «Σπίτι II», τα κριτήρια επιλεξιμότητας του «Σπίτι I» επεκτάθηκαν ως προς τέσσερα σημεία:
 - Προϋπολογισμός: Αυξήθηκε σημαντικά ο διαθέσιμος προϋπολογισμός από 1 δις. € στο πρόγραμμα «Σπίτι μου I» σε 2 δις. € και το νέο πρόγραμμα στοχεύει στη χρηματοδότηση 20.000 ωφελούμενων
 - Χαρακτηριστικά ακινήτου: στο «Σπίτι μου» τα επιλέξιμα ακίνητα έπρεπε να έχουν αξία έως 200.000 ευρώ, μέγεθος έως 150 τ.μ. και παλαιότητα τουλάχιστον 15 ετών, ενώ στο «Σπίτι μου II» η αξία του ακινήτου δεν πρέπει

να υπερβαίνει τις 250.000 ευρώ, η επιφάνεια τα 150 τ.μ. και η παλαιότητα να φτάνει έως 31-12-2007.

- Ηλικιακά όρια: Το πρώτο πρόγραμμα «Σπίτι μου Ι» απευθύνθηκε σε νέους και νέα ζευγάρια ηλικίας 25 έως 39 ετών, ενώ το «Σπίτι μου ΙΙ» διευρύνει το ηλικιακό εύρος των δικαιούχων σε 25 έως 50 ετών, ενισχύοντας σημαντικά την ομάδα-στόχο της παρέμβασης.
- Ποσό δανείου και ύψος κάλυψης: Αυξήθηκε το ανώτατο ποσό δανείου από 150.000 € σε 190.000 €, ενώ το ποσοστό κάλυψης παρέμεινε έως 90%.
- **Φορέας υλοποίησης**: ΔΥΠΑ (Σπίτι μου Ι), ΥΠΕΘΟΟ, ΥΚΟΙΣΟ, Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα (ΕΑΤ) - (Σπίτι μου ΙΙ)
- **Πηγή χρηματοδότησης**: Τακτικός προϋπολογισμός ΔΥΠΑ (Σπίτι μου Ι),), Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) (Σπίτι μου ΙΙ)
- **Αποτελέσματα**: Σε επίπεδο υλοποίησης, το πρόγραμμα «Σπίτι μου Ι» συγκέντρωσε υψηλή ζήτηση, καθώς υποβλήθηκαν περισσότερες από 40.000 αιτήσεις, από τις οποίες 23.875 έλαβαν προέγκριση και 8.902 έχουν προχωρήσει στο στάδιο της έγκρισης, δεσμεύοντας το 86,54% του προϋπολογισμού του προγράμματος. Το «Σπίτι μου ΙΙ» συγκέντρωσε επίσης μεγάλο αριθμό αιτήσεων ενώ έως την κατάρτιση της Στρατηγικής (15-6-2026), οι εγκρίσεις ανέρχονταν σε 15.188 αντιστοιχώντας σε 95,14% του προϋπολογισμού του προγράμματος. Συνολικά, τα δύο προγράμματα έχουν συμβάλει στην ενίσχυση της στεγαστικής πίστης και στη διευκόλυνση της πρόσβασης σε ιδιόκτητη κατοικία, παρέχοντας περισσότερα από 20.000 δάνεια σε ωφελούμενους. Η μέχρι σήμερα εφαρμογή τους αναδεικνύει την ανάγκη συνέχισης και επέκτασης αντίστοιχων παρεμβάσεων, με στόχο τη στήριξη περισσότερων νοικοκυριών που αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην απόκτηση κατοικίας. Στο πλαίσιο αυτό, τα νέα μέτρα που βρίσκονται υπό εξέταση αφορούν τόσο την επέκταση των προγραμμάτων όσο και τη βελτίωση του τρόπου λειτουργίας τους, μέσα από πιο αποτελεσματικούς, βιώσιμους και στοχευμένους χρηματοδοτικούς μηχανισμούς.

Νέα προτεινόμενα μέτρα

Μέτρο 3: Επέκταση προγράμματος Σπίτι Μου

- **Περιγραφή**: η επέκταση του προγράμματος «Σπίτι Μου» στοχεύει στη διαμόρφωση ενός πιο διαρκούς και βιώσιμου μηχανισμού πρόσβασης νέων και νοικοκυριών χαμηλού ή μεσαίου

εισοδήματος στην απόκτηση πρώτης κατοικίας. Αντί της άμεσης επιδότησης επιτοκίου από εθνικούς – κοινοτικούς πόρους, το μέτρο προβλέπει την παροχή φορολογικών ελαφρύνσεων προς τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, κατά τις περιπτώσεις που χορηγούν στεγαστικά δάνεια με μειωμένο επιτόκιο σε επιλέξιμους δικαιούχους.

- Η παρέμβαση λειτουργεί συμπληρωματικά προς τα υφιστάμενα εργαλεία ενίσχυσης της ιδιοκατοίκησης και μπορεί να συνδυαστεί με άλλες πολιτικές, όπως ο Λογαριασμός Στέγασης Νέων (βλ. Προτεινόμενο μέτρο 4), ιδίως για την κάλυψη της ίδιας συμμετοχής που απαιτείται για την αγορά πρώτης κατοικίας.
- **Συναφής ευρωπαϊκή πρακτική:** Αντίστοιχη πρακτική εντοπίζεται στη Γαλλία, μέσω εργαλείων όπως το Prêt à Taux Zéro (PTZ), το οποίο στηρίζει την απόκτηση πρώτης κατοικίας με άτοκη ή ευνοϊκή χρηματοδότηση για επιλέξιμα νοικοκυριά, καθώς και το PSLA, που συνδυάζει μίσθωση και σταδιακή απόκτηση κατοικίας. Σε αντίθεση με το «Σπίτι μου II», το οποίο χρηματοδοτείται μέσω πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και έχει προσωρινό χαρακτήρα, το γαλλικό μοντέλο βασίζεται σε φορολογικές πιστώσεις και είναι ενσωματωμένο στη συνήθη τραπεζική διαδικασία.

3.3.2 Στόχος 7 - Διασφάλιση μακροχρόνιας βιωσιμότητας οικιστικού αποθέματος

Το οικιστικό απόθεμα στην Ελλάδα είναι σε σημαντικό βαθμό γηράσκον, ενώ μεγάλο μέρος των κατοικιών παρουσιάζει χαμηλή ενεργειακή απόδοση. Τα χαρακτηριστικά αυτά αυξάνουν το κόστος διαβίωσης των νοικοκυριών και καθιστούν αναγκαίες παρεμβάσεις αναβάθμισης, εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ποιότητας των κατοικιών. Τα τρία υφιστάμενα μέτρα που ακολουθούν αποσκοπούν στην κάλυψη αυτής της ανάγκης, στηρίζοντας τους δικαιούχους στην ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμιση των κατοικιών τους, με στόχο ένα πιο βιώσιμο, ασφαλές και οικονομικά αποδοτικό στεγαστικό απόθεμα.

Μέτρο 1: Αναβαθμίζω το Σπίτι μου

- **Σκοπός:** το πρόγραμμα «Αναβαθμίζω το Σπίτι μου» στοχεύει στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης και της ποιότητας στις υφιστάμενες κατοικίες, παρέχοντας άτοκη χρηματοδότηση σε φυσικά πρόσωπα-ιδιοκτήτες για την υλοποίηση παρεμβάσεων εξοικονόμησης ενέργειας και ενεργειακής αναβάθμισης.

- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΥΠΕΘΟΟ), Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ), Υπουργείο Ενέργειας και Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ), Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα (ΕΑΤ)
- **Ομάδα-στόχος:** δικαιούχοι του προγράμματος είναι φυσικά πρόσωπα με νόμιμο εμπράγματο δικαίωμα σε κύρια ή μη εκμισθωμένη δευτερεύουσα κατοικία, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχουν καταστεί ωφελούμενοι από άλλο πρόγραμμα ενεργειακής αναβάθμισης με κοινοτικούς πόρους από 1-1-2020 και ότι υποβάλλουν αίτηση για μία μόνο κατοικία ανά ΑΦΜ. Το ύψος του δανείου κυμαίνεται από 5.000 έως 25.000 ευρώ, με διάρκεια αποπληρωμής από 3 έως 7 έτη, ενώ οι αιτήσεις υποβάλλονται μέσω συνεργαζόμενων τραπεζών.
- **Πηγή χρηματοδότησης:** Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ)
- **Αποτελέσματα:** Ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 80 εκατ. ευρώ, ενώ, έως την κατάρτιση της Στρατηγικής (12-6-2026), οι εγκεκριμένες αιτήσεις ανέρχονταν σε 4.383 και η απορρόφηση προϋπολογισμού σε 98,64%.

Μέτρο 2: Εξοικονομώ 2025

- **Σκοπός:** το πρόγραμμα «Εξοικονομώ 2025» στοχεύει στην εξοικονόμηση ενέργειας και στη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κατοικιών, μέσω παρεμβάσεων που οδηγούν σε εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας άνω του 30% και σε αναβάθμιση κατά τουλάχιστον τρεις ενεργειακές κατηγορίες.
- **Φορέας υλοποίησης:** Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), ΥΠΕΝ, ΕΑΤ
- **Ομάδα-στόχος:** δικαιούχοι είναι φυσικά πρόσωπα με εμπράγματο δικαίωμα σε επιλέξιμη κύρια κατοικία, καθώς και μισθωτές με μισθωτήριο υπολειπόμενης διάρκειας τουλάχιστον επτά ετών, ενώ προβλέπονται αυξημένα ποσοστά επιχορήγησης για ευάλωτα νοικοκυριά, οικογένειες με μέλος/μέλη ΑμεΑ, τρίτεκνες οικογένειες και πληγέντες φυσικών καταστροφών.
- **Πηγή χρηματοδότησης:** ΤΑΑ
- **Αποτελέσματα:** ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 924 εκατ. ευρώ και 20.840 ωφελούμενα νοικοκυριά.

Μέτρο 3: Εξοικονομώ-Ανακαινίζω για νέους

- **Σκοπός:** το πρόγραμμα «Εξοικονομώ – Ανακαινίζω για νέους» αποτελεί παρέμβαση ενεργειακής και λειτουργικής αναβάθμισης κατοικιών νέων δικαιούχων και διαρθρώνεται σε δύο σκέλη: το σκέλος «Εξοικονομώ», που αφορά παρεμβάσεις

εξοικονόμησης ενέργειας στον οικιακό κτηριακό τομέα, και το σκέλος «Ανακαινίζω», που αφορά παρεμβάσεις αισθητικής, λειτουργικής ανακαινίσης και αναβάθμισης, συμπληρωματικά προς τις ενεργειακές παρεμβάσεις.

- **Φορέας υλοποίησης:** ΤΕΕ, ΥΠΕΝ, ΥΚΟΙΣΟ, ΔΥΠΑ
- **Ομάδα-στόχος:** δικαίωμα συμμετοχής έχουν φυσικά πρόσωπα που έχουν γεννηθεί από την 1η Ιανουαρίου 1984 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2005 και διαθέτουν εμπράγματο δικαίωμα σε επιλέξιμη κατοικία, με εισοδηματικά κριτήρια που διαφοροποιούνται ανά σκέλος και κατηγορία δικαιούχου.
- **Πηγή χρηματοδότησης:** ΤΑΑ (σκέλος Εξοικονομώ), Τακτικός προϋπολογισμός ΔΥΠΑ (σκέλος Ανακαινίζω)
- **Αποτελέσματα:** ο συνολικός προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 300 εκατ. ευρώ και η παρέμβαση σχεδιάστηκε για περίπου 20.000 νέους, με επιλέξιμες δαπάνες έως 25.000 ευρώ για το σκέλος «Εξοικονομώ» και έως 10.000 ευρώ για το σκέλος «Ανακαινίζω».

Μέτρο 4: Ανακαινίση και ενεργειακή αναβάθμιση φοιτητικών εστιών διαχείρισης του ΙΝΕΔΙΒΙΜ

- **Σκοπός:** το πρόγραμμα αφορά φοιτητικές εστίες υπό την αρμοδιότητα του Ιδρύματος Νεολαίας και Δια Βίου Μάθησης (ΙΝΕΔΙΒΙΜ) και περιλαμβάνει ανακαινίσεις και ενεργειακές αναβαθμίσεις σε 10 συγκροτήματα φοιτητικών εστιών (συνολικά 17 κτήρια). Ειδικότερα, περιλαμβάνονται οι φοιτητικές εστίες του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, του Πανεπιστημίου Αθηνών, του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, του Πανεπιστημίου Μακεδονίας, του Πανεπιστημίου Ιωαννίνων, της ΑΣΠΑΙΤΕ, του Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης και του Πανεπιστημίου Πατρών σε Ρίο και Κουκούλι.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΑΙΘΑ, ΙΝΕΔΙΒΙΜ
- **Ομάδα-στόχος:** φοιτητές σε περιοχές όπως ενδεικτικά η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη, τα Ιωάννινα, η Καλαμαριά, η Κομοτηνή και η Πάτρα.
- **Πηγή χρηματοδότησης:** Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο (ΚΚΤ)
- **Αποτελέσματα:** ο προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 224 εκ. ευρώ. ενώ η παρέμβαση εκτιμάται ότι θα αποκαταστήσει ή θα διασώσει 2.429 θέσεις στέγασης για ευάλωτους φοιτητές, εκ των οποίων 1.500 είναι σήμερα μη κατοικήσιμες και 929 εκτιμάται ότι θα καταστούν μη κατοικήσιμες έως το έτος 2030 χωρίς την παρέμβαση.

3.3.3 Στόχος 8 - Δομικές μεταρρυθμίσεις και κινητοποίηση επενδύσεων

Η αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος απαιτεί δομικές μεταρρυθμίσεις και κινητοποίηση επενδύσεων, ώστε να ενισχυθεί η προσφορά κατοικιών, να μειωθούν τα φορολογικά βάρη και να δημιουργηθεί ένα πιο σταθερό και λειτουργικό πλαίσιο για την αγορά στέγασης.

Ο στόχος της κινητοποίησης επενδύσεων αποτελεί βασικό πυλώνα του Ευρωπαϊκού Σχεδίου για την Προσιτή Στέγαση και καλύπτεται από πέντε υφιστάμενα μέτρα: φορολογικές ελαφρύνσεις στα εισοδήματα από ακίνητα, μειώσεις και απαλλαγές στον ΕΝΦΙΑ, διευκολύνσεις στις γονικές παροχές και δωρεές, καθώς και κίνητρα για ηλεκτρονικές συναλλαγές σε εργασίες επισκευής και συντήρησης κατοικιών.

Μέτρο 1: Μείωση φορολογίας εισοδήματος από ακίνητα με την καθιέρωση ενδιάμεσου συντελεστή

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά την αναμόρφωση της κλίμακας φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητη περιουσία, μέσω της καθιέρωσης ενδιάμεσου φορολογικού συντελεστή. Η παρέμβαση έχει νομοθετηθεί με το άρθρο 8 του ν. 5246/2025 (Α' 198) και τίθεται σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2026, με στόχο την πιο ομαλή και αναλογική φορολογική μεταχείριση των φυσικών προσώπων που αποκτούν εισόδημα από ακίνητα.
- **Φορέας υλοποίησης:** Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΥΠΕΘΟΟ)
- **Ομάδα-στόχος:** η ρύθμιση απευθύνεται σε φυσικά πρόσωπα με εισοδήματα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζεται χωρίς ειδικές πρόσθετες προϋποθέσεις συμμετοχής. Μέσω της εισαγωγής ενδιάμεσου συντελεστή, επιδιώκεται η μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης σε συγκεκριμένα εισοδηματικά κλιμάκια και η ενίσχυση ενός πιο σταθερού και προβλέψιμου φορολογικού πλαισίου για τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Μέτρο 2: Κατάργηση ΕΝΦΙΑ σταδιακά για κύριες κατοικίες σε οικισμούς με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους

- **Σκοπός:** η ρύθμιση έχει θεσπιστεί με το άρθρο 10 του ν. 5246/2025 (Α' 198) και τέθηκε σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2026, με εξαίρεση τους οικισμούς της Περιφέρειας Αττικής, πλην της Περιφερειακής Ενότητας Νήσων. Για συγκεκριμένες περιοχές, και ειδικότερα για την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, την Περιφερειακή Ενότητα Έβρου και τους δήμους των Περιφερειών Κεντρικής Μακεδονίας,

Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και Ηπείρου που εφάπτονται με τα σύνορα της χώρας, το πληθυσμιακό όριο ορίζεται σε 1.700 κατοίκους.

- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ
- **Ομάδα-στόχος:** το μέτρο απευθύνεται σε φυσικά πρόσωπα με ακίνητα σε επιλέξιμους οικισμούς και εφαρμόζεται χωρίς ειδικές πρόσθετες προϋποθέσεις, συμβάλλοντας στη μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης της κύριας κατοικίας σε μικρούς και παραμεθόριους οικισμούς.

Μέτρο 3: Μείωση του ΕΝΦΙΑ για τα φυσικά πρόσωπα

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά τη μείωση του ΕΝΦΙΑ για τα φυσικά πρόσωπα που είναι ιδιοκτήτες ακινήτων, με στόχο τον περιορισμό της φορολογικής επιβάρυνσης που συνδέεται με την κατοχή ακίνητης περιουσίας. Η μείωση εφαρμόστηκε με νομοθετική ρύθμιση και ανέρχεται μεσοσταθμικά σε 34%, έχοντας υλοποιηθεί αρχικά με μείωση 22% το έτος 2019 και στη συνέχεια με επιπλέον μείωση 13% το έτος 2022.
- **Φορέας υλοποίησης:** Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), ΥΠΕΘΟΟ
- **Ομάδα-στόχος:** η παρέμβαση απευθύνεται σε φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν ακίνητη περιουσία και εφαρμόζεται χωρίς ειδικές πρόσθετες προϋποθέσεις. Μέσω της μείωσης του φόρου κατοχής ακινήτων, το μέτρο συμβάλλει στη μείωση του συνολικού κόστους διατήρησης κατοικίας για τους ιδιοκτήτες, ενισχύοντας τη φορολογική ελάφρυνση των νοικοκυριών και τη σταθερότητα του πλαισίου φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας.

Μέτρο 4: Κατάργηση φόρου γονικών παροχών – δωρεών για συγγενείς Α' βαθμού

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά την κατάργηση του φόρου γονικών παροχών και δωρεών για συγγενείς πρώτου βαθμού, για μεταβιβάσεις αξίας έως 800.000 ευρώ. Η ρύθμιση εφαρμόζεται από την 1η Οκτωβρίου 2021 και αποσκοπεί στη διευκόλυνση της μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας εντός της οικογένειας, μειώνοντας το φορολογικό κόστος που συνδέεται με γονικές παροχές και δωρεές.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΑΑΔΕ, ΥΠΕΘΟΟ
- **Ομάδα-στόχος:** η παρέμβαση απευθύνεται σε γονείς που μεταβιβάζουν ακίνητο σε συγγενείς Α' βαθμού και εφαρμόζεται για γονικές παροχές και δωρεές αξίας έως 800.000 ευρώ. Μέσω της φορολογικής ελάφρυνσης, το μέτρο μπορεί να συμβάλει στη διευκόλυνση της πρόσβασης σε κατοικία μέσω οικογενειακών μεταβιβάσεων και

στη μείωση του συνολικού κόστους απόκτησης ή μεταβίβασης κατοικίας για τα νοικοκυριά.

Μέτρο 5: Φορολογικά κίνητρα για χρήση ηλεκτρονικών συναλλαγών

- **Σκοπός:** το μέτρο αφορά την παροχή φορολογικού κινήτρου για δαπάνες επισκευής και συντήρησης κατοικίας που πραγματοποιούνται με ηλεκτρονικά μέσα πληρωμής προς συγκεκριμένες κατηγορίες επαγγελματιών. Συγκεκριμένα, προβλέπεται ότι το 30% των επιλέξιμων δαπανών, έως ποσού 5.000 ευρώ ετησίως, εκπίπτει από το φορολογητέο εισόδημα φυσικών προσώπων.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΑΑΔΕ, ΥΠΕΘΟΟ
- **Ομάδα-στόχος:** η παρέμβαση απευθύνεται σε φυσικά πρόσωπα που πραγματοποιούν εργασίες επισκευής και συντήρησης της κατοικίας τους και εφαρμόζεται χωρίς ειδικές πρόσθετες προϋποθέσεις. Μέσω της σύνδεσης της φορολογικής έκπτωσης με τη χρήση ηλεκτρονικών πληρωμών, το μέτρο επιδιώκει να ενισχύσει την αναβάθμιση και συντήρηση του οικιστικού αποθέματος, να μειώσει το πραγματικό κόστος των σχετικών εργασιών για τα νοικοκυριά και να ενθαρρύνει τη διαφάνεια στις συναλλαγές με επαγγελματίες του κλάδου. Το μέτρο έχει παραταθεί και για το έτος 2026.

Νέο προτεινόμενο μέτρο

Μέτρο 6: Μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ για την κατασκευή κοινωνικών και προσιτών κατοικιών

- **Περιγραφή:** το προτεινόμενο μέτρο αποσκοπεί στο να παράσχει φορολογικό κίνητρο σε κατασκευαστικές εταιρίες προκειμένου να δραστηριοποιηθούν στην ανέγερση κατοικιών, οι οποίες στη συνέχεια θα εκμισθωθούν μακροχρόνια με προσιτό ή κοινωνικό μίσθωμα. Το μέτρο εντάσσεται στη λογική της πρόσφατης Οδηγίας 2022/542 (ΕΕ) 2022/542 του Συμβουλίου της 5ης Απριλίου 2022 για τον ΦΠΑ η οποία επιτρέπει στα κράτη μέλη μεγαλύτερη ευελιξία στον καθορισμό των μειωμένων συντελεστών. Ειδικότερα, μεταξύ των υπηρεσιών που μπορούν να υπαχθούν σε μειωμένο ΦΠΑ, έχει προστεθεί και «η παροχή και η κατασκευή κατοικιών, στο πλαίσιο κοινωνικής πολιτικής, όπως ορίζεται από τα κράτη μέλη». Η παρέμβαση λειτουργεί συμπληρωματικά προς τα υφιστάμενα προγράμματα ανέγερσης κατοικιών προσιτής και κοινωνικής στέγασης (κοινωνική αντιπαροχή, κοινωνικές κατοικίες σε ανενεργά στρατόπεδα).
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΠΕΘΟΟ

- **Συναφείς ευρωπαϊκές πρακτικές:**

- **Πορτογαλία:** μειωμένος συντελεστής 6% σε ανέγερση κατοικιών και ανακαίνιση, εφόσον το ακίνητο πωλείται για ιδιοκατοίκηση ή προορίζεται για οικονομικά προσιτή μίσθωση κατοικίας.
- **Γαλλία:** μειωμένος συντελεστής 10%, για κατασκευή από ιδιωτικές κατασκευαστικές εταιρίες, σε ζώνες στεγαστικής πίεσης, ενοικίαση σε δικαιούχους με μεσαία εισοδήματα σε προσιτό μίσθωμα. Συνδυάζεται και με άλλα φορολογικά κίνητρα (ενδεικτικά, απαλλαγή από ΕΝΦΙΑ).

3.3.4 Στόχος 9 - Διαμόρφωση συστήματος διακυβέρνησης στέγασης

Για τη διαμόρφωση ενός αποτελεσματικού συστήματος διακυβέρνησης της στεγαστικής πολιτικής απαιτούνται αξιόπιστα δεδομένα, τεκμηριωμένα στοιχεία και μηχανισμοί παρακολούθησης της αγοράς κατοικίας. Η ύπαρξη διαθέσιμης πληροφόρησης επιτρέπει τον καλύτερο σχεδιασμό των παρεμβάσεων, την παρακολούθηση της προόδου τους και την αξιολόγηση των αποτελεσμάτων τους.

Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται ήδη δύο (2) υφιστάμενα μέτρα, η Ψηφιακή Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής, η οποία συγκεντρώνει πληροφορίες για τα διαθέσιμα στεγαστικά προγράμματα, τις φορολογικές ρυθμίσεις και τις λοιπές παρεμβάσεις, και η Μελέτη για την Εθνική Στεγαστική Πολιτική, η οποία συμβάλλει στην αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης και των εθνικών αναγκών. Παράλληλα, εξετάζεται η ανάπτυξη ενός (1) νέου μέτρου, του Εθνικού Δείκτη Τιμών για τη διαφάνεια της αγοράς στέγασης, με στόχο την καλύτερη παρακολούθηση των εξελίξεων στις τιμές και την ενίσχυση της διαφάνειας στην αγορά κατοικίας.

Μέτρο 1: Ψηφιακή πύλη στεγαστικής πολιτικής

- **Σκοπός:** η Ψηφιακή Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής αφορά τον σχεδιασμό και τη λειτουργία ενός ενιαίου ψηφιακού σημείου ενημέρωσης για το σύνολο των προγραμμάτων στεγαστικής πολιτικής, των φορολογικών ρυθμίσεων και των λοιπών παρεμβάσεων που σχετίζονται με τη στέγαση. Μέσω της Πύλης, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να ενημερώνονται για τις διαθέσιμες πολιτικές και να εντοπίζουν ευκολότερα τα προγράμματα που ανταποκρίνονται στο προφίλ και τις ανάγκες τους αλλά και για τα αποτελέσματα των στεγαστικών προγραμμάτων τα οποία αναρτώνται σε μηνιαία βάση.
- **Φορές υλοποίησης:** Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ)

- **Ομάδα-στόχος:** η Πύλη απευθύνεται σε όλους τους πολίτες, χωρίς ειδικές προϋποθέσεις πρόσβασης, ενισχύοντας τη διαφάνεια, την προσβασιμότητα και την καλύτερη κατανόηση των διαθέσιμων στεγαστικών εργαλείων. Με τη συγκέντρωση της πληροφόρησης σε μία ενιαία πλατφόρμα, διευκολύνεται η πλοήγηση των πολιτών στο σύστημα στεγαστικής πολιτικής, ενισχύεται η πολιτική λογοδοσία και υποστηρίζεται η αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών παρεμβάσεων.

Μέτρο 2: Μελέτη Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής

- **Σκοπός:** η Μελέτη Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής στοχεύει στη συγκέντρωση και ανάλυση ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων για τη στέγαση, με σκοπό τη στήριξη τεκμηριωμένων στρατηγικών αποφάσεων. Μέσα από τη μελέτη επιδιώκεται η διαμόρφωση μιας συνεκτικής και μακροπρόθεσμης πολιτικής στέγασης, η οποία θα λαμβάνει υπόψη τις στεγαστικές ανάγκες του πληθυσμού και θα ενσωματώνει τις αρχές της κοινωνικής συνοχής, της οικονομικής βιωσιμότητας και της περιβαλλοντικής ευαισθησίας. Η στρατηγική που θα προκύψει από τη μελέτη αναμένεται να αποτελέσει τη βάση για τον σχεδιασμό και την υλοποίηση ολιστικής δέσμης μέτρων στεγαστικής πολιτικής, με έμφαση στη διαφάνεια, την αποτελεσματικότητα και την κοινωνική δικαιοσύνη.
- **Φορέας υλοποίησης:** ΥΚΟΙΣΟ
- **Ομάδα-στόχος:** οι ωφελούμενοι της παρέμβασης είναι έμμεσα οι πολίτες που θα επωφεληθούν από τα στεγαστικά προγράμματα και τις πολιτικές που θα σχεδιαστούν στη βάση της Εθνικής Στρατηγικής.
- **Πηγή χρηματοδότησης:** Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ)

Νέο προτεινόμενο μέτρο

Μέτρο 3: Θεσμοθέτηση εθνικού δείκτη τιμών

- **Περιγραφή:** η θεσμοθέτηση εθνικού δείκτη τιμών ακινήτων στοχεύει στη δημιουργία ενός ενιαίου και αξιόπιστου μηχανισμού παρακολούθησης των τιμών αγοράς και μίσθωσης κατοικιών σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Ο δείκτης θα ενισχύσει τη διαφάνεια στην αγορά κατοικίας, θα επιτρέψει την έγκαιρη αναγνώριση περιοχών με αυξημένη στεγαστική πίεση και θα στηρίξει τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων για τον σχεδιασμό στεγαστικών πολιτικών.
- Η λειτουργία του δείκτη μπορεί να βασιστεί στη συνδυαστική αξιοποίηση υφιστάμενων πηγών δεδομένων, όπως στοιχεία μεταβιβάσεων, μισθώσεων, τραπεζικών αποτιμήσεων, φορολογικών δηλώσεων και διαθέσιμων δεικτών της αγοράς. Μέσω τακτικής επικαιροποίησης και δημοσίευσης συγκρίσιμων στοιχείων, ο δείκτης θα μπορεί να λειτουργεί ως εργαλείο παρακολούθησης της προσιτότητας, αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας των μέτρων και εντοπισμού στρεβλώσεων στην αγορά κατοικίας.
- **Συναφής διεθνής πρακτική:** αντίστοιχη διεθνής πρακτική αποτελεί ο δείκτης τιμών της Γερμανίας (Mietspiegel) που λειτουργεί ως επίσημος τοπικός δείκτης αναφοράς μισθωμάτων και καταρτίζεται με βάση πραγματικά στοιχεία αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη χαρακτηριστικά όπως η περιοχή, το μέγεθος, η ποιότητα, ο εξοπλισμός και η γειτονιά του ακινήτου.
- **Προστιθέμενη αξία στο ελληνικό πλαίσιο:** Ο εθνικός δείκτης τιμών μπορεί να αποτελέσει τη βάση για τη διάκριση μεταξύ ελεύθερης και ρυθμιζόμενης αγοράς μίσθωσης, με τρόπο στοχευμένο και τεκμηριωμένο. Μέσω αντικειμενικών δεδομένων για τις τιμές, την περιοχή, την ποιότητα και την ενεργειακή κατάσταση των κατοικιών, θα μπορεί να προσδιορίζεται τότε μια κατηγορία ακινήτων παραμένει στην ελεύθερη αγορά και τότε απαιτείται ειδικότερο πλαίσιο προστασίας των ενοικιαστών. Ιδίως για κατοικίες χαμηλής ποιότητας ή χαμηλής ενεργειακής απόδοσης, ο δείκτης θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ως εργαλείο αναφοράς για τον καθορισμό ανώτατων ευρών μισθώματος ή άλλων κανόνων ρύθμισης της αγοράς. Παράλληλα, η αναβάθμιση του ακινήτου, μέσω της αξιοποίησης υφιστάμενων κινήτρων όπως τα προγράμματα «Εξοικονομώ» και «Αναβαθμίζω το Σπίτι μου», θα μπορούσε να αποτελέσει προϋπόθεση για την επανένταξή του σε πιο ελεύθερο πλαίσιο διαμόρφωσης τιμών.

Ενότητα 4. Σχέδιο υλοποίησης της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική

Η παρούσα ενότητα επικεντρώνεται στη μετάβαση από τον σχεδιασμό της στεγαστικής πολιτικής στην πρακτική υλοποίησή της, θέτοντας το μεθοδολογικό, χρηματοδοτικό, διοικητικό και επιχειρησιακό πλαίσιο εφαρμογής της Εθνικής Στρατηγικής. Με δεδομένο ότι η Στρατηγική περιλαμβάνει τόσο υφιστάμενες όσο και νέες παρεμβάσεις, αναδεικνύεται η ανάγκη οργάνωσης των μέτρων σε ένα συνεκτικό σχέδιο υλοποίησης, με σαφή προτεραιοποίηση, κατανομή ρόλων και σύνδεση με τους στρατηγικούς πυλώνες και στόχους που έχουν προηγουμένως αποτυπωθεί. Η προσέγγιση αυτή λαμβάνει υπόψη τον βαθμό ωριμότητας των παρεμβάσεων, τον απαιτούμενο χρόνο ενεργοποίησης, τον αναμενόμενο αντίκτυπο και τη συμβολή κάθε μέτρου στη βελτίωση της στεγαστικής προσιτότητας των νοικοκυριών και των επιμέρους ομάδων-στόχων.

Παράλληλα, αναδεικνύεται ο καθοριστικός ρόλος της χρηματοδότησης και της ευθυγράμμισης με το ευρωπαϊκό πλαίσιο για την επιτυχή εφαρμογή της Στρατηγικής. Η υφιστάμενη χρηματοδοτική βάση, η ολοκλήρωση κρίσιμων οροσήμων που συνδέονται με το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), καθώς και οι νέες ευρωπαϊκές κατευθύνσεις και δυνατότητες χρηματοδότησης για την προσιτή και βιώσιμη κατοικία, δημιουργούν την ανάγκη για έγκαιρη ωρίμανση και προετοιμασία των παρεμβάσεων. Στο πλαίσιο αυτό, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στη σύνδεση των μέτρων με διαθέσιμες και δυνητικές πηγές χρηματοδότησης, στην προώθηση ώριμων και άμεσα υλοποιήσιμων δράσεων και στη συντονισμένη αξιοποίηση εθνικών, ευρωπαϊκών και λοιπών πόρων.

Συνολικά, η ενότητα αποτυπώνει τα βασικά συστατικά στοιχεία ενός συνεκτικού πλαισίου υλοποίησης, το οποίο στηρίζεται σε σαφή μεθοδολογική προσέγγιση, επαρκές χρηματοδοτικό υπόβαθρο, αποτελεσματικό πλαίσιο διακυβέρνησης και σταδιακή ενεργοποίηση των μέτρων. Η διακυβέρνηση της Στρατηγικής οργανώνεται με στόχο τη συνολική εποπτεία, την παρακολούθηση της απόδοσης, τον συντονισμό των εμπλεκόμενων φορέων και την υποστήριξη της εφαρμογής σε κεντρικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Η υλοποίηση των παρεμβάσεων εξελίσσεται σε τρεις φάσεις προτεραιότητας ώστε η Στρατηγική να εφαρμοστεί ολιστικά, συντονισμένα και με προσανατολισμό σε μετρήσιμα αποτελέσματα για την ενίσχυση της πρόσβασης σε προσιτή, ποιοτική και βιώσιμη κατοικία.

4.1 Πλαίσιο χρηματοδότησης

Η χρηματοδότηση των στεγαστικών παρεμβάσεων αποτελεί βασικό εργαλείο για την αποτελεσματική υλοποίηση της στεγαστικής πολιτικής, καθώς επιτρέπει τη μετάβαση από τον σχεδιασμό στην εφαρμογή. Στο πλαίσιο αυτό, η Ελλάδα έχει ήδη αναπτύξει ένα εκτεταμένο σύστημα χρηματοδότησης, το οποίο συνδυάζει παρεμβάσεις για την ενίσχυση της ιδιοκατοίκησης, τη στήριξη των ενοικιαστών, την ενεργειακή αναβάθμιση και την αξιοποίηση του οικιστικού αποθέματος, διαμορφώνοντας μια σημαντική βάση δημόσιας παρέμβασης με ευρύ κοινωνικό αποτύπωμα.

Παράλληλα, η ανάγκη ενίσχυσης και καλύτερου συντονισμού των πόρων για στεγαστική πολιτική καθιστά αναγκαία τη συμπλήρωση του υφιστάμενου πλαισίου με νέα χρηματοδοτικά εργαλεία και τη σύνδεσή του με ευρωπαϊκές πρωτοβουλίες. Η αξιοποίηση πρόσθετων δυνατοτήτων, όπως ευρωπαϊκά επενδυτικά μέσα και ενισχυμένοι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί, δημιουργεί προϋποθέσεις για την κλιμάκωση των παρεμβάσεων. Η παρούσα ενότητα εστιάζει τόσο στην αποτύπωση του υφιστάμενου πλαισίου όσο και στις προοπτικές ενίσχυσής του, με στόχο την πιο αποδοτική αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων για προσιτές και βιώσιμες λύσεις στέγασης.

α) Υφιστάμενο πλαίσιο χρηματοδότησης στεγαστικής πολιτικής

Τα τελευταία χρόνια, η Ελλάδα έχει πραγματοποιήσει σημαντικά βήματα στον τομέα της χρηματοδότησης στεγαστικών πολιτικών, αναγνωρίζοντας τη στέγαση ως βασικό πυλώνα κοινωνικής πολιτικής. Η υφιστάμενη στεγαστική πολιτική υποστηρίζεται από ένα ευρύ πλέγμα άνω των 48 συντονισμένων παρεμβάσεων, με συνολικό προϋπολογισμό που υπερβαίνει τα 6,5 δισ. ευρώ. Στο πλαίσιο αυτό, περιλαμβάνονται 24 αμιγώς στεγαστικά προγράμματα τα οποία στοχεύουν στην παροχή προσιτών και ουσιαστικών λύσεων στέγασης σε περισσότερους από 1,5 εκατ. πολίτες (μηνιαία ενημέρωση stegas.gov.gr, Μάιος 2026).

Ιδιαίτερη σημασία έχουν ορισμένα προγράμματα-ορόσημα, τα οποία αποτυπώνουν την κλίμακα της δημόσιας χρηματοδοτικής παρέμβασης. Το πρόγραμμα «Σπίτι μου II», με προϋπολογισμό περίπου 2 δισ. ευρώ, καθώς και το «Σπίτι μου I», ύψους περίπου 1 δισ. ευρώ, αποτελούν βασικά εργαλεία για τη διευκόλυνση της πρόσβασης σε ιδιόκτητη κατοικία, ιδίως για ομάδες πολιτών που αντιμετωπίζουν αυξημένες δυσκολίες στην αγορά κατοικίας. Παράλληλα, το «Εξοικονομώ 2025», με πόρους άνω των 920 εκατ. ευρώ, ενισχύει την ενεργειακή αναβάθμιση του οικιστικού αποθέματος, συμβάλλοντας τόσο στη μείωση του ενεργειακού κόστους των νοικοκυριών όσο και στη βελτίωση της ποιότητας κατοίκησης. Σημαντική παρέμβαση αποτελεί επίσης η Επιστροφή ενοικίου, μέσω της οποίας διατέθηκαν

περισσότερα από 200 εκατ. ευρώ το 2025 σε ενοικιαστές, με πρόβλεψη διαρκούς στήριξης κάθε έτος. Το μέτρο αυτό ενισχύει άμεσα τη διαθέσιμη εισοδηματική ικανότητα των νοικοκυριών που επιβαρύνονται από το κόστος ενοικίασης και λειτουργεί ως εργαλείο μετριασμού της στεγαστικής πίεσης. Παράλληλα, αναδεικνύονται νέα χρηματοδοτικά εργαλεία που μπορούν να ενισχύσουν περαιτέρω τη στεγαστική πολιτική της χώρας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο, μέσω του οποίου εξασφαλίστηκαν περίπου 500 εκατ. ευρώ για την ανάπτυξη κοινωνικών κατοικιών σε ανενεργά στρατόπεδα στρατοπέδων. Επιπλέον, η αναθεώρηση του ΕΣΠΑ εξασφάλισε πρόσθετους πόρους ύψους περίπου 500 εκατ. ευρώ για την επιδότηση ήπιων ανακαινίσεων κλειστών ή ανοικτών κατοικιών.

Συνολικά, η υφιστάμενη χρηματοδοτική εικόνα καταδεικνύει ότι έχει διαμορφωθεί ένα διευρυμένο πλαίσιο δημόσιας παρέμβασης, το οποίο συνδυάζει εργαλεία πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση, στήριξης των ενοικιαστών, ενεργειακής αναβάθμισης και αξιοποίησης ανενεργού ή δημόσιου οικιστικού αποθέματος. Η πρόκληση για την επόμενη περίοδο αφορά την αποτελεσματική αξιοποίηση, τον συντονισμό και τη στοχευμένη κατεύθυνση των διαθέσιμων πόρων, ώστε να μεγιστοποιηθεί ο αντίκτυπός τους στην ενίσχυση της στεγαστικής προσιτότητας.

β) Νέο πλαίσιο χρηματοδότησης για την ενίσχυση των πόρων της στεγαστικής πολιτικής

Όπως ήδη αναφέρθηκε, οι παρεμβάσεις που υλοποιούνται έχουν δημιουργήσει μια ισχυρή βάση χρηματοδότησης για τη στήριξη της πρόσβασης σε κατοικία, την ενεργειακή αναβάθμιση του οικιστικού αποθέματος και την ενίσχυση της προσιτότητας.

Παράλληλα, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, η στέγαση αναδεικνύεται πλέον σε κεντρική κοινωνική και αναπτυξιακή προτεραιότητα. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αναγνωρίζει ότι η πρόσβαση σε προσιτή και βιώσιμη κατοικία αποτελεί βασικό στοιχείο του Ευρωπαϊκού κοινωνικού μοντέλου, ενώ εκτιμά ότι το επενδυτικό κενό στον τομέα της στέγασης ανέρχεται σε περίπου 150 δισ. ευρώ ετησίως σε επίπεδο ΕΕ. Η εκτίμηση αυτή δείχνει ότι, παρά τις εθνικές προσπάθειες, απαιτείται περαιτέρω κινητοποίηση πόρων για την αύξηση της προσφοράς κατοικιών και τη μείωση της στεγαστικής πίεσης στα νοικοκυριά.

Στο πλαίσιο αυτό, το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση εισάγει μια πιο ολοκληρωμένη ευρωπαϊκή προσέγγιση για τη στέγαση. Το σχέδιο βασίζεται σε τέσσερις βασικούς πυλώνες, ενώ ιδιαίτερη σημασία έχει ο πυλώνας της κινητοποίησης επενδύσεων,

καθώς προβλέπει την ενεργοποίηση περισσότερων δημόσιων και ιδιωτικών κεφαλαίων για έργα κοινωνικής, προσιτής και βιώσιμης κατοικίας.

Βασικό εργαλείο προς αυτή την κατεύθυνση θα αποτελέσει η νέα Πανευρωπαϊκή Πλατφόρμα Επενδύσεων για Προσιτή και Βιώσιμη Κατοικία, η οποία αναμένεται να τεθεί σε λειτουργία εντός του 2026. Η Πλατφόρμα θα υποστηρίζει τη συνεργασία μεταξύ δημόσιων αρχών, ιδιωτών επενδυτών και χρηματοδοτικών οργανισμών, με στόχο τη συγκέντρωση πόρων και την επιτάχυνση επενδύσεων σε έργα κατοικίας σε όλη την ΕΕ. Στην πράξη, μπορεί να λειτουργήσει ως μηχανισμός που θα διευκολύνει την πρόσβαση σε διαθέσιμες χρηματοδοτικές ευκαιρίες, τεχνογνωσία, βέλτιστες πρακτικές και καινοτόμα χρηματοδοτικά μοντέλα. Για την Ελλάδα, αυτό μπορεί να δημιουργήσει πρόσθετες δυνατότητες προσέλκυσης ευρωπαϊκών και ιδιωτικών πόρων, υπό την προϋπόθεση ότι θα υπάρχουν ώριμα και κατάλληλα σχεδιασμένα έργα.

Καθοριστικός αναμένεται να είναι και ο ρόλος της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ). Ο Όμιλος της ΕΤΕπ έχει ανακοινώσει σχέδιο δράσης για την προσιτή και βιώσιμη κατοικία, με στόχο την αύξηση της χρηματοδότησης προς τον τομέα της στέγασης από άνω των 4 δισ. ευρώ το έτος 2025 σε περίπου 6 δισ. ευρώ ετησίως από το έτος 2026 και μετά. Η χρηματοδότηση αυτή αναμένεται να κατευθυνθεί κυρίως σε έργα νέων κατασκευών, ανακαινίσεων, ενεργειακής αναβάθμισης και καινοτομίας στον τομέα της κατοικίας. Η ενίσχυση της χρηματοδοτικής δυνατότητας της ΕΤΕπ μπορεί να αποτελέσει σημαντική ευκαιρία για την Ελλάδα, ιδίως σε έργα που συνδυάζουν κοινωνικό αντίκτυπο, ενεργειακή αποδοτικότητα και αύξηση του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος.

Επιπλέον, η στέγαση αναμένεται να αποκτήσει πιο κεντρική θέση και στον επόμενο μακροπρόθεσμο ευρωπαϊκό προϋπολογισμό για την περίοδο 2028–2034. Η πρόταση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής προβλέπει ότι η κοινωνική και προσιτή κατοικία θα περιλαμβάνεται ως ειδικός στόχος στα νέα Εθνικά προγράμματα, τα οποία θα αποτελέσουν βασικό εργαλείο κατανομής ευρωπαϊκών πόρων στα κράτη-μέλη. Αυτό σημαίνει ότι η στέγαση θα μπορεί να ενταχθεί πιο συστηματικά στον αναπτυξιακό σχεδιασμό των κρατών-μελών και να χρηματοδοτηθεί μέσα από ένα ευρύτερο πλαίσιο κοινωνικών και αναπτυξιακών επενδύσεων.

Πέραν των υφιστάμενων μέτρων, τα οποία έχουν ήδη εξασφαλισμένη χρηματοδότηση είτε από εθνικούς είτε από κοινοτικούς πόρους, η υλοποίηση των νέων προτεινόμενων παρεμβάσεων απαιτεί την κινητοποίηση πρόσθετων χρηματοδοτικών πόρων:

- Στην Ελλάδα καθοριστικό ρόλο διαδραματίζουν τα Ταμεία Πολιτικής Συνοχής (ενδεικτικά το ΕΤΠΑ και το ΕΚΤ+), τα οποία, μέσω των Εθνικών Προγραμμάτων στο πλαίσιο κάθε Πολυετούς Δημοσιονομικού Πλαισίου (τρέχον: 2021–2027), στηρίζουν δράσεις που σχετίζονται με τη στέγαση. Παράλληλα, αναμένεται να συμβάλουν σημαντικά και στην κινητοποίηση πρόσθετων πόρων κατά την επόμενη προγραμματική περίοδο (2028–2034).
- Σε εθνικό επίπεδο, οι τακτικές δαπάνες των υπουργείων, όπως αυτές προβλέπονται κατά την κατάρτιση του ετήσιου κρατικού προϋπολογισμού, κατέχουν επίσης κεντρική σημασία. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το μέτρο της επιστροφής ενοικίου από το Υπουργείο Οικονομικών.
- Σημαντική είναι επίσης η συμβολή της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ), η οποία, πέρα από τη χρηματοδότηση φοιτητικών εστιών, μπορεί να παρέχει χαμηλότοκα δάνεια για την ανάπτυξη προσιτών κατοικιών, καθώς και να υποστηρίζει έργα που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα. Παράλληλα, μέσω των συμβουλευτικών της υπηρεσιών (advisory), δύναται να ενισχύσει τον σχεδιασμό και την ωρίμανση σχετικών επενδύσεων.
- Τέλος, σημαντικό ρόλο μπορούν να διαδραματίσουν και οι εμπορικές τράπεζες, οι οποίες έχουν ήδη συμμετάσχει ενεργά σε προγράμματα όπως το «Σπίτι μου» και το «Αναβαθμίζω το Σπίτι μου». Η εμπειρία αυτή μπορεί να αξιοποιηθεί περαιτέρω, ιδίως για την επέκταση και ενίσχυση αντίστοιχων χρηματοδοτικών εργαλείων στέγασης στο μέλλον.

Συνολικά, η Ελλάδα διαθέτει ήδη μια σημαντική χρηματοδοτική βάση για τη στέγαση, ωστόσο, οι νέες ευρωπαϊκές πρωτοβουλίες δείχνουν ότι τα επόμενα χρόνια είναι πιθανό να υπάρξουν ακόμη περισσότερες χρηματοδοτικές δυνατότητες. Η αυξημένη προτεραιότητα που δίνει η ΕΕ στη στέγαση, η δημιουργία της Πανευρωπαϊκής Πλατφόρμας Επενδύσεων, η ενίσχυση του ρόλου της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ) και η ένταξη της κοινωνικής και προσιτής κατοικίας στον επόμενο ευρωπαϊκό προγραμματισμό δημιουργούν ένα ευνοϊκό περιβάλλον για την προσέλκυση πρόσθετων πόρων στην Ελλάδα.

Συμπερασματικά, η υφιστάμενη εθνική χρηματοδότηση αποτελεί ένα σημαντικό σημείο εκκίνησης, όμως το νέο ευρωπαϊκό πλαίσιο αναμένεται να δημιουργήσει πρόσθετες ευκαιρίες για τη χρηματοδότηση στεγαστικών πολιτικών. Για την Ελλάδα, η βασική πρόκληση θα είναι η έγκαιρη προετοιμασία ώριμων έργων, ο αποτελεσματικός συντονισμός των εμπλεκόμενων φορέων και η αξιοποίηση των νέων ευρωπαϊκών εργαλείων, ώστε οι διαθέσιμοι πόροι να μετατραπούν σε ουσιαστικές λύσεις προσιτής και βιώσιμης κατοικίας.

4.2 Πλαίσιο διακυβέρνησης

Η διακυβέρνηση της στεγαστικής πολιτικής συνιστά αναγκαία προϋπόθεση για τη μετάβαση σε ένα συνεκτικό, πολυεπίπεδο και αξιολογήσιμο πλαίσιο δημόσιας πολιτικής. Μέχρι και το έτος 2023, η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα αναπτυσσόταν κυρίως μέσα από αποσπασματικές ή επιμέρους παρεμβάσεις, χωρίς την ύπαρξη ενός ενιαίου και συνεκτικού πλαισίου διακυβέρνησης που να διασφαλίζει τον στρατηγικό σχεδιασμό, τον συντονισμό των εμπλεκόμενων φορέων και τη συστηματική παρακολούθηση των αποτελεσμάτων. Από το έτος 2023 και έπειτα, το πλαίσιο αυτό μεταβάλλεται ουσιαστικά, με τη σύσταση του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και την ανάδειξη της στεγαστικής πολιτικής σε διακριτό πεδίο κυβερνητικής παρέμβασης, καθώς και με τη συγκρότηση της Κυβερνητικής Επιτροπής Στεγαστικής Πολιτικής ως μηχανισμού διυπουργικού συντονισμού.

α) Η διακυβέρνηση της στεγαστικής πολιτικής πριν από το έτος 2023

Πριν από τη σύσταση του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα χαρακτηριζόταν από κατακερματισμό αρμοδιοτήτων, περιορισμένη θεσμική συνέχεια και απουσία ενιαίου επιτελικού φορέα με αποκλειστική ευθύνη για τον σχεδιασμό, τον συντονισμό, την παρακολούθηση και την αξιολόγηση της πολιτικής στέγασης. Η εικόνα αυτή δεν αφορούσε μόνο την οργανωτική διάρθρωση της διοίκησης, αλλά και τη φύση των ίδιων των παρεμβάσεων, οι οποίες αναπτύσσονταν συχνά μέσα από διαφορετικά Υπουργεία, οργανισμούς και χρηματοδοτικά εργαλεία, χωρίς κοινό πλαίσιο δεικτών, ενιαίο μηχανισμό αποτύπωσης αναγκών και σταθερό σύστημα αξιολόγησης αποτελεσμάτων.

Η νέα στεγαστική δέσμη που παρουσιάστηκε το έτος 2022 και θεσμοθετήθηκε με τον ν. 5006/2022 (Α' 239) αποτέλεσε σημαντική αφετηρία επανενεργοποίησης της δημόσιας στεγαστικής πολιτικής, ωστόσο η υλοποίηση του πλαισίου στηριζόταν σε πολλαπλούς φορείς και επιμέρους διοικητικά κανάλια. Η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ) διατήρησε κεντρικό ρόλο σε στεγαστικά προγράμματα όπως το «Σπίτι μου», το «Κάλυψη» και το «Ανακαινίζω – Νοικιάζω», ενώ παράλληλα, άλλα συναφή μέτρα συνδέονταν με διαφορετικά υπουργεία, όπως το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας για προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης, το Υπουργείο Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού για φοιτητική στέγαση και επιδόματα, καθώς και το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ή συναρμόδιες υπηρεσίες για φορολογικές παρεμβάσεις και ρυθμίσεις στην αγορά ακινήτων.

Η κατανομή αυτή δημιούργησε μια κατάσταση στην οποία η στεγαστική πολιτική υφίστατο ως σύνολο μέτρων, χωρίς όμως να αντιστοιχεί πλήρως σε ενιαία διοικητική αρχιτεκτονική. Τα προγράμματα υπάγονταν σε διαφορετικές διαδικασίες, διαφορετικά πληροφοριακά

συστήματα, διαφορετικούς φορείς υλοποίησης και διαφορετικούς μηχανισμούς παρακολούθησης. Η έλλειψη ενιαίας δομής δυσχέραινε τη συστηματική αποτύπωση της στεγαστικής ανάγκης, τη συνεκτική αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας των μέτρων, την παρακολούθηση των ωφελούμενων, την αποφυγή αλληλοεπικαλύψεων και την έγκαιρη προσαρμογή της πολιτικής σε μεταβαλλόμενες συνθήκες της αγοράς. Η ανάγκη ενιαίας στρατηγικής και συγκέντρωσης της θεσμικής ικανότητας αναδείχθηκε επομένως όχι μόνο ως διοικητική βελτίωση, αλλά ως ουσιαστική προϋπόθεση αποτελεσματικής δημόσιας παρέμβασης.

Συνεπώς, η περίοδος πριν από το έτος 2023 μπορεί να χαρακτηριστεί ως περίοδος επανεκκίνησης μεν της στεγαστικής πολιτικής, αλλά χωρίς ακόμη συγκροτημένο κεντρικό φορέα στεγαστικής διακυβέρνησης. Η ύπαρξη σημαντικών παρεμβάσεων, όπως το «Σπίτι μου», η κοινωνική αντιπαροχή και η αξιοποίηση κενών κατοικιών, δεν αναιρούσε την ανάγκη για ένα μόνιμο θεσμικό σχήμα που θα αναλάμβανε τον στρατηγικό σχεδιασμό, τον συντονισμό συναρμόδιων φορέων, την τεκμηρίωση των αναγκών, την παρακολούθηση της αγοράς και την αξιολόγηση των αποτελεσμάτων. Η μετάβαση αυτή αποτέλεσε το θεσμικό υπόβαθρο για τις αλλαγές που ακολούθησαν από το έτος 2023 και μετά.

β) Η διακυβέρνηση της στεγαστικής πολιτικής από το έτος 2023 και έως σήμερα

Από το έτος 2023 και έπειτα, η διακυβέρνηση της στεγαστικής πολιτικής εισέρχεται σε φάση θεσμικής και οργανωτικής ενίσχυσης, με στόχο τη διαμόρφωση ενός πιο συνεκτικού πλαισίου σχεδιασμού, συντονισμού και παρακολούθησης των παρεμβάσεων για τη στέγαση. Κεντρικά ορόσημα αυτής της περιόδου αποτέλεσαν, το έτος 2023, η σύσταση του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και της Γενικής Γραμματείας Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής, καθώς και, το έτος 2025, η συγκρότηση της Διεύθυνσης Στεγαστικής Πολιτικής ως εξειδικευμένης διοικητικής μονάδας για τον σχεδιασμό, την τεκμηρίωση και την παρακολούθηση των παρεμβάσεων στον τομέα της στέγασης. Παράλληλα, το έτος 2025, η σύσταση της Κυβερνητικής Επιτροπής Στεγαστικής Πολιτικής (Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 10/28-5-2025, Α' 96), με διυπουργικό χαρακτήρα, ενίσχυσε περαιτέρω τη συνολική εποπτεία και τον οριζόντιο συντονισμό των συναρμόδιων φορέων, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για την πιο συστηματική και ολοκληρωμένη εφαρμογή της εθνικής στεγαστικής πολιτικής.

Ειδικότερα, η **Κυβερνητική Επιτροπή Στεγαστικής Πολιτικής** προεδρεύεται από τον Υπουργό Επικρατείας και συγκροτείται με τη συμμετοχή των συναρμόδιων Υπουργείων, μεταξύ των οποίων, ενδεικτικά, τα Υπουργεία Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Εθνικής Άμυνας, Εσωτερικών, Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού,

Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ανάπτυξης και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης. Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή διασφαλίζει τη συνολική κατεύθυνση, τον οριζόντιο συντονισμό και τη συνδυαστική παρακολούθηση της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική με λοιπές συναφείς στρατηγικές που αφορούν επιμέρους ομάδες-στόχους, ώστε οι παρεμβάσεις να εντάσσονται σε ένα ενιαίο και συνεκτικό πλαίσιο πολιτικής.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα επιμέρους στρατηγικής αποτυπώνεται στην πρόσφατη θέσπιση από το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας νομοθετικού πλαισίου (ν. 5223/2025, Α' 137) για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των Ενόπλων Δυνάμεων και την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του στρατιωτικού προσωπικού, με κύρια σημεία, υπό την οπτική της διακυβέρνησης: α) τη σύσταση νέου ενιαίου Ταμείου Ακινήτων Εθνικής Άμυνας (ΤΑΕΘΑ), το οποίο αναλαμβάνει καθολικά τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας των τριών κλάδων και β) την ίδρυση του Φορέα Αξιοποίησης Ακινήτων Ενόπλων Δυνάμεων (ΦΑΑΕΔ). Αντίστοιχο παράδειγμα συνιστά η Εθνική Στρατηγική φοιτητικής στέγασης (2026-2035), στην οποία υπογραμμίζεται η ανάγκη για τη διαμόρφωση νέου μοντέλου διακυβέρνησης, με κρίσιμη μεταρρύθμιση τη σύσταση Ειδικής Γραμματείας Φοιτητικής Στέγασης και Μέριμνας, η οποία θα αναλάβει, μεταξύ άλλων και τη συνολική εποπτεία της διαχείρισης των φοιτητικών εστιών, αντιμετωπίζοντας έτσι τον υφιστάμενο κατακερματισμό μεταξύ του ΙΝΕΔΙΒΙΜ και των Πανεπιστημίων.

Από την πλευρά του, το **Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας**, μέσω της **Γενικής Γραμματείας Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής** και της **Διεύθυνσης Στεγαστικής Πολιτικής**, διατηρεί τον εξειδικευμένο και κεντρικό ρόλο τεκμηρίωσης, εισήγησης και παρακολούθησης των παρεμβάσεων που αφορούν ειδικά τη στεγαστική πολιτική και την αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος για τις ομάδες στόχους.

Οι ρόλοι αυτοί αντανakλούν την απόφαση σύστασης του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και της Γενικής Γραμματείας Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής ως θεσμική μεταβολή, η οποία δημιούργησε για πρώτη φορά ένα σαφές υπουργικό σημείο αναφοράς για τη σύνδεση της στεγαστικής πολιτικής με τη δημογραφική πολιτική, την κοινωνική συνοχή και την προστασία ευάλωτων ομάδων. Στο νέο οργανωτικό περιβάλλον, η μεταγενέστερη σύσταση με τον ν. 5229/2025 (Α' 158), της Διεύθυνσης Στεγαστικής Πολιτικής, εντός της νέας Γενικής Διεύθυνσης Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής, αποτυπώνει τη μετατόπιση από ένα μοντέλο διάχυτων αρμοδιοτήτων σε ένα πιο συγκεντρωμένο επιτελικό σχήμα σχεδιασμού, παρακολούθησης και συντονισμού.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 5229/2025, οι επιχειρησιακοί στόχοι της **Διεύθυνσης Στεγαστικής Πολιτικής** περιλαμβάνουν τον σχεδιασμό, την υλοποίηση, τον

συντονισμό, την παρακολούθηση, τον έλεγχο και την αξιολόγηση προγραμμάτων και δράσεων στεγαστικής πολιτικής του ΥΚΟΙΣΟ και των εποπτευόμενων φορέων του. Περιλαμβάνουν επίσης τον συντονισμό ενεργειών σε κεντρικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο για την υλοποίηση προγραμμάτων συναρμόδιων υπουργείων και φορέων, την παρακολούθηση ευρωπαϊκών και διεθνών εξελίξεων και τη διαμόρφωση, παρακολούθηση και αξιολόγηση της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στέγαση.

Για την επίτευξη των ανωτέρω στόχων, η Διεύθυνση Στεγαστικής Πολιτικής συγκροτείται από τέσσερις επιμέρους οργανικές μονάδες με διακριτό αντικείμενο: α) το Τμήμα Στρατηγικού Σχεδιασμού και Τεκμηρίωσης, β) το Τμήμα Αντιμετώπισης της Αστεγίας, γ) το Τμήμα Στεγαστικής Συνδρομής, και δ) το Τμήμα Προσιτής Στέγασης. Η διάρθρωση αυτή είναι κρίσιμη, καθώς επιτρέπει τη λειτουργική διάκριση μεταξύ τεκμηρίωσης και στρατηγικού σχεδιασμού, κοινωνικής προστασίας και αντιμετώπισης αστεγίας, εισοδηματικής ή άλλης στεγαστικής συνδρομής και παρεμβάσεων αύξησης της προσιτής προσφοράς κατοικίας. Παράλληλα, ενισχύει την ικανότητα του Υπουργείου να παρακολουθεί τόσο τις ανάγκες των νοικοκυριών όσο και την εξέλιξη του οικιστικού αποθέματος και των προγραμμάτων κοινωνικής ή προσιτής κατοικίας.

Σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης, οι **δήμοι** διαδραματίζουν ήδη ενεργό ρόλο στην υλοποίηση μέτρων στεγαστικής πολιτικής, μέσω μιας σειράς στοχευμένων προγραμμάτων και δράσεων που ανταποκρίνονται σε τοπικές ανάγκες. Ειδικότερα, η συμβολή τους αποτυπώνεται σε βασικούς άξονες παρέμβασης, όπως:

1. Μέτρα για την κοινωνική στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες στο Δήμο Αθηναίων και Θεσσαλονίκη, με ανάληψη της ευθύνης υλοποίησης από τις Αναπτυξιακές ΕΑΤΑ και ΜΑΘ, αντίστοιχα,
2. Μέτρα για την αντιμετώπιση της αστεγίας, όπως τα προγράμματα «Στέγαση και Εργασία για Αστέγους I, II & III» και η λειτουργία δομών φιλοξενίας αστέγων, και
3. Επιπρόσθετα μέτρα όπως το πρόγραμμα ΚΑΛΥΨΗ, που αφορά τη διάθεση ιδιωτικών κατοικιών με επιδοτούμενη μίσθωση σε νέους ηλικίας 25 έως 39 ετών, οι οποίοι είναι δικαιούχοι του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος και δεν διαθέτουν ιδιόκτητη πρώτη κατοικία.

Η εμπειρία από την υλοποίηση των ανωτέρω παρεμβάσεων αναδεικνύει τον ρόλο των δήμων ως κεντρικού φορέα υλοποίησης σε τοπικό επίπεδο, με επίγνωση των τοπικών αναγκών και των ομάδων που αντιμετωπίζουν στεγαστική πίεση, όπως ήδη αναφέρθηκε στην ενότητα 1. Η εγγύτητα αυτή τους επιτρέπει να συμβάλλουν αποτελεσματικά τόσο στη διαδικασία

επιλογής των δυνητικών δικαιούχων για τα διαμερίσματα κοινωνικών κατοικιών όσο και στη στοχευμένη εφαρμογή μέτρων. Στο πλαίσιο αυτό, οι δήμοι αναμένεται να διαδραματίσουν ενισχυμένο πλέον ρόλο στην εφαρμογή της Στρατηγικής και της διακυβέρνησης της στεγαστικής πολιτικής (βλ. γ) Προτεινόμενη δομή πλαισίου διακυβέρνησης, 4^ο επίπεδο).

Η θεσμοθέτηση της Ψηφιακής Πύλης Στεγαστικής Πολιτικής αποτελεί συμπληρωματικό στοιχείο της νέας διακυβέρνησης. Η Πύλη λειτουργεί ως ενιαίο ψηφιακό σημείο ενημέρωσης για το σύνολο των μέτρων στεγαστικής πολιτικής, εντοπισμού των προγραμμάτων που ανταποκρίνονται στο προφίλ και τις ανάγκες του κάθε ενδιαφερόμενου αλλά και μηνιαίας πληροφόρησης για τα αποτελέσματα των στεγαστικών προγραμμάτων. Με τη συγκέντρωση της πληροφόρησης σε μία ενιαία πλατφόρμα, διευκολύνεται η πλοήγηση των πολιτών στο σύστημα στεγαστικής πολιτικής, ενισχύεται η διαφάνεια και η πολιτική λογοδοσία και υποστηρίζεται η αποτελεσματικότερη αξιοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών παρεμβάσεων.

Η πλήρης αποτελεσματικότητα του νέου μοντέλου διακυβέρνησης της στεγαστικής πολιτικής, όπως αυτό διαμορφώθηκε από το έτος 2023 κι έπειτα, εξαρτάται από την περαιτέρω ενίσχυση της επιχειρησιακής ικανότητας, τη διασφάλιση επαρκούς στελέχωσης, τη λειτουργία συστημάτων παρακολούθησης και αξιολόγησης, τη διαλειτουργικότητα δεδομένων και την εμπέδωση σταθερών μηχανισμών συνεργασίας με συναρμόδιους φορείς. Στην κατεύθυνση αυτή εγγράφεται η πρόταση σύστασης Ενιαίου Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής και Ταμείου Θεματοφύλακα καθώς και η περαιτέρω ανάπτυξη, σε επίπεδο Δήμων, των Γραφείων Κοινωνικής Μίσθωσης.

Ειδικότερα, ο **Ενιαίος Φορέας Στεγαστικής Πολιτικής** προτείνεται να λειτουργεί ως ενδιάμεσος θεσμικός μηχανισμός που εποπτεύει κεντρικά την υλοποίηση στεγαστικών πολιτικών, διασφαλίζοντας, μέσα από τον συντονισμό των εμπλεκόμενων φορέων, την ενιαία υλοποίηση σε κεντρικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Ταυτόχρονα, συνιστά σταθερό σημείο ευθύνης για έργα και δεδομένα. Συγκεκριμένα, μπορεί να αναλαμβάνει την ωρίμανση, την παρακολούθηση της υλοποίησης και τη σύνταξη των σχετικών αναφορών προόδου για σύνθετα στεγαστικά έργα (project delivery), καθώς και τη συλλογή και επεξεργασία δεδομένων, με στόχο τη συνεχή καταγραφή αναγκών, τον συνακόλουθο σχεδιασμό πολιτικών και την εν γένει τεκμηρίωση αποφάσεων.

Παράλληλα, το **Ταμείο Θεματοφύλακα** προτείνεται να συγκροτηθεί ως ειδικός μηχανισμός για τη δημιουργία, ανάπτυξη και μακροχρόνια διαχείριση του αποθέματος κοινωνικών και προσιτών κατοικιών. Συγκεκριμένα, το Ταμείο μπορεί να αναλάβει τη συγκέντρωση χρηματοδοτικών πόρων και την ενεργοποίηση δημόσιων ακινήτων για την αξιοποίησή τους

στο πλαίσιο προγραμμάτων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας. Μέσω της λειτουργίας του ως ανατροφοδοτούμενου μηχανισμού, τα έσοδα από μισθώσεις ή άλλες προβλεπόμενες χρήσεις θα επανεπενδύονται στην επέκταση, αναβάθμιση και συντήρηση του κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος. Λόγω του συμπληρωματικού χαρακτήρα των προτεινόμενων ρόλων τους, εξετάζεται η ένταξη του Ταμείου με τις αρμοδιότητες που αναφέρθηκαν στο οργανόγραμμα του υπό σύσταση Ενιαίου Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής. Ανεξάρτητα από την τελική οργανωτική τους διαμόρφωση, και ενόψει των προτεινόμενων ρόλων τους, οι δύο φορείς συμπεριλαμβάνονται στην προτεινόμενη δομή του πλαισίου διακυβέρνησης.

γ) Προτεινόμενη δομή του πλαισίου διακυβέρνησης

Η προτεινόμενη δομή διακυβέρνησης της στεγαστικής πολιτικής δομείται σε τέσσερα διακριτά, αλλά αλληλένδετα επίπεδα, με στόχο να διασφαλίζεται η συνολική στρατηγική κατεύθυνση, η συστηματική παρακολούθηση της απόδοσης, η αποτελεσματική εποπτεία των μέτρων και ο τακτικός επιχειρησιακός συντονισμός. Με βάση τις διεθνείς πρακτικές και την υφιστάμενη κατάσταση, το πλαίσιο διακυβέρνησης πρέπει να καλύπτει όλα τα επίπεδα άσκησης πολιτικής —κεντρικό, περιφερειακό και δημοτικό— και, παράλληλα, να ανταποκρίνεται στο σύνολο των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού και των επιμέρους ομάδων-στόχων. Υπό αυτό το πρίσμα, τα τέσσερα επίπεδα διακυβέρνησης αφορούν, κατά σειρά: α) τη Στρατηγική εποπτεία της στεγαστικής πολιτικής, β) την Παρακολούθηση Απόδοσης, Δεδομένων και Διαφάνειας, γ) την Εποπτεία υλοποίησης μέτρων στεγαστικής πολιτικής και δ) τον Τακτικό συντονισμό και υλοποίηση.

Αναλυτικά:

1ο επίπεδο – Στρατηγική εποπτεία στεγαστικής πολιτικής

Το πρώτο επίπεδο αφορά τη στρατηγική εποπτεία της στεγαστικής πολιτικής και διασφαλίζει ότι η Εθνική Στρατηγική Στεγαστικής Πολιτικής παραμένει επικαιροποιημένη, συνεκτική και ευθυγραμμισμένη με τις μεταβαλλόμενες κοινωνικές, οικονομικές και στεγαστικές ανάγκες. Στο επίπεδο αυτό εντάσσονται η ανά διετία αναθεώρηση της Στρατηγικής και των αντίστοιχων μέτρων, η αξιολόγηση της προόδου υλοποίησης, καθώς και η διατύπωση εισηγήσεων για νέες παρεμβάσεις, όπου απαιτείται.

Κεντρικό ρόλο έχουν η πολιτική ηγεσία του ΥΚΟΙΣΟ, η Προεδρία της Κυβέρνησης, η Γενική Γραμματεία Συντονισμού, τα αρμόδια Υπουργεία και η Κυβερνητική Επιτροπή Στεγαστικής Πολιτικής, ώστε να διασφαλίζεται ενιαία στρατηγική κατεύθυνση και οριζόντιος συντονισμός.

2ο επίπεδο – Παρακολούθηση Απόδοσης, Δεδομένων και Διαφάνειας

Το δεύτερο επίπεδο επικεντρώνεται στη συστηματική παρακολούθηση της απόδοσης της στεγαστικής πολιτικής, στη διαχείριση δεδομένων και στη διασφάλιση διαφάνειας ως προς την πρόοδο υλοποίησης των παρεμβάσεων. Περιλαμβάνει την κατάρτιση ετήσιας έκθεσης με παρακολούθηση μετρήσιμων δεικτών απόδοσης, επιτευγμάτων και εκτέλεσης προϋπολογισμού. Ειδικότερα, ως προς τα εργαλεία μέτρησης της απόδοσης των μέτρων, προτείνεται η αξιοποίηση των εξής δέκα (10) δεικτών υψηλής προτεραιότητας (core KPIs), οι οποίοι έχουν διαμορφωθεί στο επίπεδο των επιμέρους Στόχων της Στρατηγικής και απεικονίζονται στον Πίνακα 6.2 στο Παράρτημα της Στρατηγικής. Παράλληλα, προβλέπεται μηχανισμός έγκαιρης προειδοποίησης σε περιπτώσεις σημαντικών αποκλίσεων από τους στόχους, τους δείκτες ή τον διαθέσιμο προϋπολογισμό, ώστε να καθίσταται δυνατή η έγκαιρη λήψη διορθωτικών ενεργειών.

Κεντρικό ρόλο έχει η Διεύθυνση Στεγαστικής Πολιτικής, μέσω των αρμόδιων Τμημάτων της και ειδικότερα του Τμήματος Στρατηγικού Σχεδιασμού και Τεκμηρίωσης, αλλά και η πολιτική ηγεσία του ΥΚΟΙΣΟ ως προς την αξιολόγηση των στοιχείων απόδοσης και των τυχόν αναφορών για σημαντικές αποκλείσεις από τους στόχους.

3ο επίπεδο – Εποπτεία Υλοποίησης Στεγαστικών Μέτρων





Το τρίτο επίπεδο αφορά την εποπτεία της υλοποίησης των επιμέρους μέτρων στεγαστικής πολιτικής, με έμφαση στη διασφάλιση ότι τα έργα και οι παρεμβάσεις προχωρούν σύμφωνα με τον σχεδιασμό, τα χρονοδιαγράμματα και τα προβλεπόμενα πρότυπα. Στο επίπεδο αυτό περιλαμβάνονται οι απαιτούμενες ενδιάμεσες εγκρίσεις σε κρίσιμα στάδια του κύκλου ζωής των έργων, οι συναντήσεις διαβούλευσης πριν από την υποβολή ή πριν από σημαντικά ορόσημα έργων στεγαστικής πολιτικής, καθώς και οι έλεγχοι συμμόρφωσης με τα εθνικά, τεχνικά και περιβαλλοντικά πρότυπα. Με τον τρόπο αυτό, ενισχύεται η επιχειρησιακή εποπτεία, περιορίζονται οι κίνδυνοι καθυστερήσεων ή αποκλίσεων και διασφαλίζεται η ομαλή μετάβαση από τον στρατηγικό σχεδιασμό στην εφαρμογή.

Στο επίπεδο αυτό συμμετέχουν το ΥΚΟΙΣΟ σε επίπεδο πολιτικής ηγεσίας, επικουρούμενο σε τεχνικό επίπεδο από τον Ενιαίο Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής και το Εξειδικευμένο Ταμείο Θεματοφύλακα, σε επικοινωνία και συνεργασία με τη ΓΓ Συντονισμού της Προεδρίας της Κυβέρνησης, η οποία έχει την πληροφόρηση σχετικά με την πρόοδο υλοποίησης στεγαστικών μέτρων στο σύνολο των Υπουργείων, μέσω των περιοδικών αναφορών των Ετησίων Σχεδίων Δράσης.

4ο επίπεδο – Τοπικός Συντονισμός και Υλοποίηση

Το τέταρτο επίπεδο αφορά τον τοπικό συντονισμό και την πρακτική υλοποίηση των στεγαστικών παρεμβάσεων σε περιφερειακό και δημοτικό επίπεδο, όπου αναδεικνύονται οι ειδικότερες ανάγκες και οι επιχειρησιακές προκλήσεις εφαρμογής. Περιλαμβάνει τακτικές συναντήσεις συντονισμού, μέσω ομάδων εργασιών ή μέσω της σύστασης σε αυτοδιοικητικό επίπεδο αντίστοιχης Επιτροπής για τη στεγαστική πολιτική, με δήμους, περιφέρειες και φορείς υλοποίησης, με στόχο την επίλυση ζητημάτων, την άρση εμποδίων και την παρακολούθηση της προόδου σε τοπικό επίπεδο.

Στο επίπεδο αυτό συμμετέχουν, μεταξύ άλλων, η Διεύθυνση Στεγαστικής Πολιτικής, οι δήμοι, οι περιφέρειες, οι τοπικοί φορείς, τα γραφεία κοινωνικής μίσθωσης ή συναφείς δομές υποστήριξης, καθώς και οι πολεοδομικές και τεχνικές υπηρεσίες, ώστε η υλοποίηση των μέτρων να προσαρμόζεται στις πραγματικές ανάγκες κάθε περιοχής.

Πεδίο Εποπτείας	Ενδεικτικοί Κύριοι Εμπλεκόμενοι Φορείς & Επίπεδα Διακυβέρνησης
1  (i) Στρατηγική Εποπτεία Στεγαστικής Πολιτικής	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Πολιτική Ηγεσία ΥΚΟΙΣΟ ▶ Γενική Γραμματεία Συντονισμού ▶ Προεδρία της Κυβέρνησης και Αρμόδια Υπουργεία ▶ Κυβερνητική Επιτροπή Στεγαστικής Πολιτικής
2  (ii) Παρακολούθηση Απόδοσης, Δεδομένων & Διαφάνειας	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Πολιτική Ηγεσία ΥΚΟΙΣΟ ▶ Προϊστάμενοι Τμημάτων Διεύθυνσης Στεγαστικής Πολιτικής ▶ Ενιαίος Φορέας Στεγαστικής Πολιτικής ▶ Εξειδικευμένο Ταμείο Θεματοφύλακας
3  (iii) Εποπτεία Υλοποίησης Στεγαστικών Μέτρων	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Πολιτική Ηγεσία ΥΚΟΙΣΟ ▶ Γενική Γραμματεία Συντονισμού ▶ Ενιαίος Φορέας Στεγαστικής Πολιτικής ▶ Εξειδικευμένο ταμείο θεματοφύλακας ▶ Κτηματολόγιο
4  (iv) Τοπικός Συντονισμός & Υλοποίηση	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Διεύθυνση Στεγαστικής Πολιτικής ▶ Δήμοι, Περιφέρειες & τοπικοί φορείς ▶ Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης (<i>κέντρα κοινότητας</i>) ▶ Κυβερνητική Επιτροπή Στεγαστικής Πολιτικής ▶ Γενική Γραμματεία Συντονισμού ▶ Νομικοί Σύμβουλοι Υπουργείων ▶ Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας ▶ Αρμόδιες Περιφέρειες
<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p> Οι μηχανισμοί επικοινωνίας μπορούν να ενεργοποιηθούν μέσω εξειδικευμένων επιτροπών διακυβέρνησης</p> </div>	

Το προτεινόμενο σχήμα διακυβέρνησης προϋποθέτει σαφή κατανομή ρόλων και μηχανισμών συντονισμού μεταξύ της υφιστάμενης διοικητικής δομής και των νέων φορέων που θα εμπλακούν στην εφαρμογή της στεγαστικής πολιτικής.

Σε κεντρικό επίπεδο, η Κυβερνητική Επιτροπή Στεγαστικής Πολιτικής θα διατηρεί τη συνολική στρατηγική εποπτεία, τον οριζόντιο συντονισμό και την παρακολούθηση της προόδου της Στρατηγικής, διασφαλίζοντας τη συνεκτική ευθυγράμμιση των επιμέρους παρεμβάσεων. Σε επίπεδο υλοποίησης, το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, σε συνεργασία με τους διακριτούς φορείς εφαρμογής, θα έχει κρίσιμο ρόλο στην επιχειρησιακή παρακολούθηση των μέτρων, στην αξιολόγηση της προόδου και στην έγκαιρη ανάδειξη

τυχόν αποκλίσεων, ώστε η εφαρμογή της Στρατηγικής να παραμένει συντονισμένη, τεκμηριωμένη και προσανατολισμένη στα επιδιωκόμενα αποτελέσματα.

Στο πλαίσιο αυτό, η αποτελεσματική συνεργασία και η λειτουργική διασύνδεση των εμπλεκόμενων φορέων δεν αποτελούν οργανωτική προϋπόθεση, αλλά κρίσιμο παράγοντα επιτυχίας της συνολικής στεγαστικής πολιτικής. Η ανάγκη για σαφή κατανομή ρόλων, συνεχή ροή πληροφόρησης, ευθυγράμμιση προτεραιοτήτων και ενίσχυση της διοικητικής ικανότητας αναδεικνύουν τη σημασία ενός συνεκτικού και καλά σχεδιασμένου συστήματος διακυβέρνησης.

4.3 Σχέδιο υλοποίησης της Στρατηγικής

Η Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική βρίσκεται ήδη σε τροχιά εφαρμογής, μέσα από ένα πλέγμα υφιστάμενων μέτρων που καλύπτουν κρίσιμες πτυχές της στεγαστικής πολιτικής, όπως η ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών, η στήριξη των νοικοκυριών, η ανάπτυξη εργαλείων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας και η αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος.

Ως προς τον χρονικό προγραμματισμό υλοποίησης των **υφιστάμενων μέτρων**:

α) το επόμενο χρονικό διάστημα έως την 30.6.2026 χαρακτηρίζεται από κρίσιμα ορόσημα που συναρτώνται με την ολοκλήρωση των έργων, τα οποία χρηματοδοτούνται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, όπως ενδεικτικά το Σπίτι μου II, με 15.188 δικαιούχους (ενημέρωση: 15-6-2026), το Αναβαθμίζω, με 4.383 δικαιούχους (ενημέρωση: 12-6-2026), και το Εξοικονομώ 2025 με 20.840 ωφελούμενα νοικοκυριά.

β) Εντός του τρέχοντος έτους, και συγκεκριμένα τον Αύγουστο 2026, τοποθετείται η ένταξη της Κατασκευής κοινωνικών κατοικιών σε ανενεργά στρατόπεδα προς χρηματοδότηση από το Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο και η έναρξη της σχετικής διαγωνιστικής διαδικασίας. Κατά την ίδια χρονική περίοδο, αναμένεται να προκηρυχθεί η κατασκευή στα ακίνητα του α' διαγωνισμού κοινωνικής αντιπαροχής. Τον Δεκέμβριο του 2026 ολοκληρώνεται το πρόγραμμα Στέγαση-Εργασία II με 868 ωφελούμενους, εκ των οποίων 228 και σε επιδότηση εργασίας/κατάρτισης.

γ) Στα 2 επόμενα έτη, και συγκεκριμένα έως το έτος 2028, στο πλαίσιο του έργου Κατασκευής φοιτητικών εστιών με ΣΔΙΤ, ολοκληρώνονται και παραδίδονται συνολικά 5.949 νέες κλίνες στα Πανεπιστήμια Κρήτης, Θράκης και Θεσσαλίας. Τον Δεκέμβριο του 2028 ολοκληρώνεται το πρόγραμμα Στέγαση-Εργασία III, το οποίο υλοποιείται από την Άνοιξη 2025 και καταγράφει ήδη, κατά τη σύνταξη της Εθνικής Στρατηγικής και στο 49% της απορρόφησης του προϋπολογισμού του, 1.597 ωφελούμενους.

δ) Έως το έτος 2029, τοποθετείται η ολοκλήρωση των έργων με χρηματοδότηση από το ΕΣΠΑ, όπως η Ανακαίνιση Κατοικίας, με κατ'εκτίμηση 15.000 έως 20.000 δικαιούχους. Κατά το ίδιο έτος, ολοκληρώνονται και παραδίδονται οι 2.350 μονάδες κοινωνικής κατοικίας σε ανενεργά στρατόπεδα, οι τουλάχιστον 130 μονάδες προσιτής κατοικίας σε ακίνητα κοινωνικής αντιπαροχής, καθώς και οι εναπομείνουσες 2.300 νέες κλίνες στα Πανεπιστήμια Δυτικής Μακεδονίας και Δυτικής Αττικής καθώς και στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, στο πλαίσιο του έργου Κατασκευής φοιτητικών εστιών με ΣΔΙΤ.

ε) Έως το έτος 2032, ολοκληρώνεται η υλοποίηση των έργων, τα οποία χρηματοδοτούνται από το Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο, όπως η ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση των φοιτητικών εστιών αρμοδιότητας του ΙΝΕΔΙΒΙΜ.

στ) Παράλληλα, η υλοποίηση μέτρων επιδοματικής κυρίως φύσης, όπως το Επίδομα στέγασης, το Φοιτητικό στεγαστικό επίδομα, η Στεγαστική συνδρομή ανασφάλιστων υπερηλίκων και η Επιστροφή ενοικίου, είναι διαρκής και επομένως καλύπτει της περιόδου της Στρατηγικής έως το έτος 2035. Στην ίδια λογική, ρυθμιστικά μέτρα, που αφορούν ενδεικτικά φορολογικά κίνητρα και περιορισμούς στο καθεστώς των βραχυχρόνιων μισθώσεων και της golden visa, έχουν ήδη υλοποιηθεί από το έτος 2025, συνεχίζουν, όμως, να παράγουν αποτελέσματα.

Ως προς τα **προτεινόμενα μέτρα**, ο χρονικός προγραμματισμός της υλοποίησης τους οργανώνεται σε τρεις διακριτές φάσεις προτεραιότητας:

α) η πρώτη φάση (έως το έτος 2027) αφορά μέτρα άμεσης εστίασης, τα οποία μπορούν να ενεργοποιηθούν σε σύντομο χρονικό ορίζοντα και να δημιουργήσουν τις αρχικές προϋποθέσεις εφαρμογής της συνολικής Στρατηγικής. Πρόκειται για την πλειονότητα των νέων προτεινόμενων μέτρων, τα οποία απαιτούν άμεση ενεργοποίηση και θεσμική προετοιμασία. Ενδεικτικά περιλαμβάνονται: η δημιουργία Ενιαίου Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής και η διασύνδεσή του με το κτηματολόγιο, η σύσταση εξειδικευμένου Ταμείου Θεματοφύλακα για ανάπτυξη χαρτοφυλακίου κοινωνικών κατοικιών, η προτεινόμενη τροποποίηση του πλαισίου της Golden Visa, τα πολεοδομικά κίνητρα, η δημιουργία τοπικών Γραφείων Κοινωνικής Μίσθωσης καθώς και η δημιουργία εθνικού δείκτη τιμών.

β) Η δεύτερη φάση (έως το έτος 2030) περιλαμβάνει μέτρα μεσοπρόθεσμης εστίασης, τα οποία απαιτούν περαιτέρω θεσμική, διοικητική ή χρηματοδοτική ωρίμανση και αναμένεται να αποδώσουν σταδιακά. Πρόκειται κυρίως για παρεμβάσεις που θα λειτουργήσουν συμπληρωματικά ή ως συνέχεια υφιστάμενων πολιτικών. Ενδεικτικά αναφέρονται: η επέκταση του προγράμματος «Σπίτι μου», η διεύρυνση των επιδοτήσεων για παλαιές

κατοικίες, η δημιουργία ψηφιακής πλατφόρμας φοιτητικής συγκατοίκησης, καθώς και η παροχή χρηματοδοτικών κινήτρων σε εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων για την κατασκευή προσιτών κατοικιών.

γ) Η τρίτη φάση (έως το έτος 2035) αφορά παρεμβάσεις μακροπρόθεσμου χαρακτήρα, των οποίων τα αποτελέσματα θα αποτυπωθούν σε μεγαλύτερο χρονικό ορίζοντα, ιδίως ως προς την αύξηση της στεγαστικής προσιτότητας των νοικοκυριών και των επιμέρους ομάδων-στόχων. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνεται, ενδεικτικά, το μέτρο αναζωογόνησης επιλεγμένων περιοχών με κατοικίες σε πολύ χαμηλή τιμή.

Υπό τα δεδομένα αυτά, ο χρονικός προγραμματισμός υλοποίησης του συνόλου των μέτρων (υφιστάμενων και προτεινόμενων) απεικονίζεται στον σχετικό Πίνακα 6.3 του Παραρτήματος της Στρατηγικής. Πράγματι, το σύνολο των παρεμβάσεων αντιμετωπίζεται ως ένα ενιαίο και αλληλοσυμπληρούμενο πλαίσιο πολιτικής, καθώς τα μέτρα παρουσιάζουν σημαντικές συνέργειες μεταξύ τους. Η σταδιακή εφαρμογή τους, με βάση σαφή κριτήρια προτεραιότητας, θα διασφαλίσει τόσο την επιχειρησιακή εφικτότητα της Στρατηγικής, όσο και τη μεγιστοποίηση του συνολικού της αντίκτυπου.

Ενότητα 5. Συμπεράσματα

Με την παρούσα Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική, η Ελλάδα επιδιώκει τη διαμόρφωση ενός συνεκτικού και μακροχρόνια βιώσιμου πλαισίου που θα διασφαλίζει την πρόσβαση όλων των πολιτών σε ασφαλή, ποιοτική και οικονομικά προσιτή κατοικία. Η αντιμετώπιση της στεγαστικής πρόκλησης δεν αποτελεί μία αποσπασματική παρέμβαση, αλλά ένα σύνθετο και πολυδιάστατο εγχείρημα που συνδέεται άμεσα με την κοινωνική συνοχή, την οικονομική ανάπτυξη, τη δημογραφική προοπτική και τη συνολική ευημερία της χώρας. Η Στρατηγική φιλοδοξεί να μετατρέψει τη στέγαση σε έναν σταθερό πυλώνα κοινωνικής πολιτικής, ενσωματώνοντας ταυτόχρονα τις αρχές της βιωσιμότητας, της ισότητας και της αποτελεσματικότητας.

Η επίτευξη των επιμέρους στόχων της Στρατηγικής προϋποθέτει τον συντονισμένο σχεδιασμό και την ενεργή συμμετοχή όλων των επιπέδων διακυβέρνησης, από την κεντρική διοίκηση έως την τοπική αυτοδιοίκηση, καθώς και τη συνεργασία με χρηματοδοτικούς φορείς, την αγορά και την κοινωνία των πολιτών. Η υλοποίηση των παρεμβάσεων βασίζεται σε ένα συνδυασμό εργαλείων που περιλαμβάνουν την αύξηση της προσφοράς κατοικιών, την αξιοποίηση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, την ανάπτυξη κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, τη στήριξη των νοικοκυριών και τη διαμόρφωση ενός αποτελεσματικού πλαισίου διακυβέρνησης και χρηματοδότησης. Η σταδιακή και συντονισμένη εφαρμογή των

μέτρων αυτών αναμένεται να συμβάλει ουσιαστικά στην άμβλυση των ανισοροπιών της αγοράς και στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης.

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην ενίσχυση της προσιτότητας για τις κοινωνικές ομάδες που πλήττονται περισσότερο από τη στεγαστική πίεση, όπως οι νέοι, τα νοικοκυριά με χαμηλό ή μεσαίο εισόδημα, οι ενοικιαστές και τα άτομα που αντιμετωπίζουν ή κινδυνεύουν να αντιμετωπίσουν στεγαστική επισφάλεια. Η Στρατηγική επιδιώκει να δημιουργήσει ένα σύστημα που δεν περιορίζεται μόνο στην αντιμετώπιση των συνεπειών του προβλήματος, αλλά λειτουργεί προληπτικά, ενισχύοντας τις δυνατότητες πρόσβασης σε κατοικία και διασφαλίζοντας πιο ισόρροπες και δίκαιες συνθήκες στην αγορά.

Ταυτόχρονα, οι βασικοί πυλώνες της Στρατηγικής, σε ευθυγράμμιση με τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις, δίνουν έμφαση στην αύξηση της προσφοράς κατοικιών, στην κινητοποίηση επενδύσεων, στη στοχευμένη κοινωνική στήριξη και στη διαμόρφωση ενός σταθερού θεσμικού και χρηματοδοτικού πλαισίου. Η αξιοποίηση εθνικών και ευρωπαϊκών πόρων, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη νέων χρηματοδοτικών εργαλείων και μηχανισμών συνεργασίας δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, δημιουργεί τις απαραίτητες προϋποθέσεις για την κλιμάκωση των παρεμβάσεων και την ενίσχυση της συνολικής τους αποτελεσματικότητας.

Η επιτυχία της Στρατηγικής συνδέεται άμεσα με τη δυνατότητα συνεχούς παρακολούθησης, αξιολόγησης και προσαρμογής των μέτρων, με βάση τα πραγματικά δεδομένα και τις εξελίξεις της αγοράς κατοικίας. Η αξιοποίηση σύγχρονων εργαλείων διακυβέρνησης, η ενίσχυση της διαφάνειας και η ανάπτυξη μηχανισμών τεκμηριωμένης λήψης αποφάσεων αποτελούν κρίσιμους παράγοντες για τη διασφάλιση της αποδοτικότητας των παρεμβάσεων και την επίτευξη μετρήσιμων αποτελεσμάτων.

Συνολικά, η Εθνική Στρατηγική Στεγαστικής Πολιτικής θέτει τις βάσεις για έναν ολοκληρωμένο μετασχηματισμό της στεγαστικής πολιτικής στη χώρα, με στόχο τη δημιουργία ενός πιο ανθεκτικού, δίκαιου και λειτουργικού συστήματος στέγασης. Η σταδιακή υλοποίηση των παρεμβάσεων, σε συνδυασμό με την ενεργή συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων φορέων, μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στη μείωση του στεγαστικού κόστους, στην αύξηση της διαθεσιμότητας κατοικιών και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών, ενισχύοντας παράλληλα την κοινωνική συνοχή και την αναπτυξιακή δυναμική της χώρας.

Ενότητα 6. Παράρτημα

6.1 Ενότητα 3: Πίνακας στοιχείων του συνόλου των μέτρων

1^{ος} Στρατηγικός Πυλώνας: Αύξηση προσφοράς					
Στόχος 1: Αύξηση οικιστικού αποθέματος μέσω αξιοποίησης υφιστάμενου ή νέας κατασκευής					
I. Υφιστάμενα μέτρα					
Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι (άτομα)
Ανακαινίζω – Νοικιάζω	ΔΥΠΑ	Τακτικός ΥΚΟΙΣΟ	50.000.000 €	57%	3.368
Κατασκευή φοιτητικών εστιών	ΥΠΕΘΟΟ, ΥΠΑΙΘΑ	Τακτικός ΥΠΕΘΟΟ	737.500.000 €	Έχουν συμβασιοποιηθεί 3 από τα 6 ΣΔΙΤ	8.600
Απαλλαγή φόρου εισοδήματος από ενοίκιο για μετατροπή χρήσης ακινήτου σε μακροχρόνια μίσθωση	ΥΠΕΘΟΟ, ΑΑΔΕ	Λόγω του φορολογικού χαρακτήρα του μέτρου, δεν εφαρμόζεται η ανάλυση κόστους και ο προσδιορισμός ωφελομένων.			
Ανακαίνιση κατοικίας	ΥΠΕΘΟΟ, ΤΕΕ, ΕΑΤ, ΕΥΔ ΠΕΚΑ 2021-2027	ΕΣΠΑ 2021-2027	480.000.000 €	Από την 15 ^η /6/2026 ξεκίνησε η λειτουργία της πλατφόρμας για την έκδοση βεβαιώσεων επιλεξιμότητας	15.000-20.000 (κατ'εκτ.)
Προσαύξηση ΕΝΦΙΑ για πιστωτικό ίδρυμα ή αγοραστή ή διαχειριστή πιστώσεων	ΥΠΕΘΟΟ, ΑΑΔΕ	Δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη, αντιθέτως συνιστά δημόσιο έσοδο.			
II. Προτεινόμενα μέτρα					
Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Εκσυγχρονισμός του συστήματος οικοδομικών αδειών	ΥΠΕΝ	Λόγω της μεταρρυθμιστικής φύσης των μέτρων, δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη.			
Δημιουργία ψηφιακής πλατφόρμας φοιτητικής συγκατοίκησης με κρατικές εγγυήσεις	ΥΠΑΙΘΑ, ΗΔΥΚΑ				
Δημιουργία ψηφιακής πλατφόρμας σε νησιωτικούς δήμους για στέγαση δημοσίων υπαλλήλων	ΥΠΕΣ, ΗΔΥΚΑ				
Χρηματοδοτικά κίνητρα σε εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων σε επιλεγμένες περιοχές	ΥΚΟΙΣΟ	ΕΤΕπ, CEΒ, Αναπτυξιακές τράπεζες	500.000.000 € (κατ'εκτ.)	Δεν έχει ξεκινήσει η εκτέλεση του Π/Υ	10.000-15.000 (κατ'εκτ.)
Εξειδικευμένο πρόγραμμα παραχώρησης γης σε νησιά	ΥΚΟΙΣΟ	Λόγω της μεταρρυθμιστικής φύσης των μέτρων, δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη.			5.000-8.000 (κατ'εκτ.)

για κάλυψη αναγκών στέγασης	Γραφεία κοινωνικής μίσθωσης		
-----------------------------	-----------------------------	--	--

Στόχος 2: Ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας

I. Υφιστάμενα μέτρα

Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Κοινωνική Αντιπαροχή	ΥΚΟΙΣΟ	Δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη.			325
Κοινωνική κατοικία σε ανενεργά στρατόπεδα	ΥΚΟΙΣΟ, ΥΠΕΘΑ	ΚΚΤ	435.000.000 €	Δεν έχει ξεκινήσει η εκτέλεση του Π/Υ	5.875 (κατ' εκτ.)
Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες στο Δήμο Αθηναίων και στη Θεσσαλονίκη	ΥΚΟΙΣΟ, Αναπτυξιακή Αθήνας ΑΜΑΘ	ΤΑΑ	1.407.063 €	98,18%	(κατ' εκτ.) 125

II. Προτεινόμενα μέτρα

Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Ενιαίος Φορέας Στεγαστικής Πολιτικής	ΥΚΟΙΣΟ, Επιτελική Δομή ΕΣΠΑ ΥΚΟΙΣΟ	ΕΣΠΑ 2021-2027	3.000.000 €	Δεν έχει ξεκινήσει η εκτέλεση του Π/Υ	Λόγω της θεσμικής φύσης των μέτρων, το στοιχείο δεν δύναται να εξαχθεί.
Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης	ΥΚΟΙΣΟ, Επιτελική Δομή ΕΣΠΑ ΥΚΟΙΣΟ, Δήμοι	ΕΣΠΑ 2021-2027	6.500.000 € (κατ' εκτ.)		
Εξειδικευμένο Ταμείο Θεματοφύλακα με καταλυτική επίδραση για την ανάπτυξη κοινωνικού αποθέματος	ΥΚΟΙΣΟ	Κρατικός προϋπολογισμός, Έσοδα από μισθώσεις (revolving fund), κοινοτικοί και νέοι πόροι από νέα προγράμματα για προσιτή κατοικία	20-25 εκατ. € (κατ' εκτ.)		
Πολεοδομικά κίνητρα για ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας σε επιλεγμένες περιοχές	ΥΠΕΝ	Λόγω της μεταρρυθμιστικής φύσης του μέτρου, δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη.			

Στόχος 3: Ρύθμιση βραχυχρόνιας μίσθωσης και Golden Visa

I. Υφιστάμενα μέτρα

Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Προσωρινοί περιορισμοί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις	ΥΠΕΘΟΟ, ΑΑΔΕ	Δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη, αντιθέτως το 2ο, το 3ο και το 5ο μέτρο συνιστούν δημόσιο έσοδο.			

Επιβολή τέλους ανθεκτικότητας στις βραχυχρόνιες μισθώσεις	ΥΠΕΘΟΟ	
Επιβολή ΦΠΑ 13% και τέλους παρεπιδημούντων στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων	ΥΠΕΘΟΟ, ΑΑΔΕ	
Απαγόρευση βραχυχρόνιας εκμίσθωσης των ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω του προγράμματος Golden Visa	ΥΠΕΘΟΟ, ΥΜΑ	
Αύξηση ορίου ελάχιστης επένδυσης σε ακίνητα για απόκτηση Golden Visa	ΥΠΕΘΟΟ, ΥΜΑ	
Περιορισμός της επένδυσης για απόκτηση Golden Visa σε ένα ακίνητο άνω των 120 τ.μ.	ΥΠΕΘΟΟ, ΥΜΑ	

II. Προτεινόμενα μέτρα

Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Εξειδικευμένη κατηγορία Golden Visa	ΥΠΕΘΟΟ, ΥΜΑ	Λόγω της μεταρρυθμιστικής φύσης του μέτρου, δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη.			

2^{ος} Στρατηγικός Πυλώνας: Στεγαστική συνδρομή

Στόχος 4: Οικονομική ενίσχυση

Υφιστάμενα μέτρα

Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Επιστροφή Ενοικίου	ΥΠΕΘΟΟ	Τακτικός ΥΠΕΘΟΟ	201.648.827,46 €	100%	877.267
Επίδομα Στέγασης	ΥΚΟΙΣΟ, ΟΠΕΚΑ, Δήμοι	Τακτικός ΥΚΟΙΣΟ	300.000.000 €	100%	434.060 (Ιαν.-Απρ. 2026)
Φοιτητικό Στεγαστικό Επίδομα	ΥΠΑΙΘΑ	Τακτικός ΥΠΑΙΘΑ	90.000.000 €	99,5%	46.277
Επίδομα στεγαστικής συνδρομής ανασφάλιστων υπερηλίκων	ΥΚΟΙΣΟ, ΟΠΕΚΑ, Δήμοι	Τακτικός ΥΚΟΙΣΟ	4.000.000 €	100%	531 (Ιαν.-Απρ. 2026)
ΚΑΛΥΨΗ	ΥΚΟΙΣΟ, ΟΠΕΚΑ, Δήμοι	Τακτικός ΥΚΟΙΣΟ	21.500.000 €	27%	414
Κίνητρα για επανακατοίκηση Βορείου και Κεντρικού Έβρου	ΥΚΟΙΣΟ, ΟΠΕΚΑ	Τακτικός ΥΚΟΙΣΟ	10.000.000 €	Δεν έχει ξεκινήσει η εκτέλεση του Π/Υ	1000 (κατ'εκτ.)

Στόχος 5: Αντιμετώπιση αστεγίας

I. Υφιστάμενα μέτρα

Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Στέγαση και εργασία για αστέγους II	ΥΚΟΙΣΟ, Δήμοι, Κέντρα Κοινωνικής Πρόνοιας,	Τακτικός ΥΚΟΙΣΟ	10.000.000 €	89%	868

	πιστοποιημένα ΝΠΙΔ παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας, ΟΠΕΚΑ				
Στέγαση και εργασία για αστέγους III	ΥΚΟΙΣΟ, Δήμοι, Κέντρα Κοινωνικής Πρόνοιας, ΕΟΠΑΕ, πιστοποιημένα ΝΠΙΔ παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας, ΟΠΕΚΑ	Τακτικός Υ.ΚΟΙ.Σ.Ο.	20.000.000 €	49%	1.587
Πλατφόρμα Διαχείρισης Στεγαστικών Αιτημάτων	ΥΚΟΙΣΟ, ΗΔΥΚΑ, Δήμοι, ΕΟΠΑΕ, πιστοποιημένα ΝΠΙΔ παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας	Λόγω της μεταρρυθμιστικής φύσης του μέτρου, δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη.			761
Δομές Φιλοξενίας Αστεγών	ΥΚΟΙΣΟ, Δήμοι, ΕΟΠΑΕ, πιστοποιημένα ΝΠΙΔ παροχής υπηρεσιών κοινωνικής φροντίδας	Προϋπολογισμός φορέων λειτουργίας	Λόγω του πλήθους και της ετερογένειας των φορέων διαχείρισης, δεν υπάρχει κεντρική πληροφορία.	100%	1122 (δυναμικότητα)/ 761 φιλοξενούμενοι
II. Προτεινόμενα μέτρα					
Ανάπτυξη θεσμικού πλαισίου, μηχανισμών και εργαλείων για την εφαρμογή κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και την αντιμετώπιση της αστεγίας στη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής	ΥΚΟΙΣΟ	ΕΣΠΑ 2021-2027	1.813.259 €	Δεν έχει ξεκινήσει η εκτέλεση του Π/Υ	1300 (κατ'εκτ., για το μη μεταρρυθμιστικό σκέλος του έργου)
3^{ος} Στρατηγικός Πυλώνας: Διαμόρφωση πλαισίου εφαρμογής και μακροχρόνιας βιωσιμότητας					
Στόχος 6: Ενίσχυση ιδιοκατοίκησης					
I. Υφιστάμενα μέτρα					
Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Σπίτι μου I	ΔΥΠΑ	Τακτικός ΔΥΠΑ	1.000.000.000 € (αξία δανείων)	86,54%	8902

Σπίτι μου II	ΥΠΕΘΟΟ, ΥΚΟΙΣΟ, ΕΑΤ	ΤΑΑ	2.000.000.000 € (αξία δανείων)	95,14%	15188
--------------	------------------------	-----	-----------------------------------	--------	-------

II. Προτεινόμενα μέτρα

Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Επέκταση προγράμματος Σπίτι Μου	ΥΚΟΙΣΟ	Φορολογικές ελαφρύνσεις	€0,5 δισ.	Δεν έχει ξεκινήσει η εκτέλεση του Π/Υ	~16 χιλ. (κατ' εκτ.)

Στόχος 7: Διασφάλιση μακροχρόνιας βιωσιμότητας οικιστικού αποθέματος

Υφιστάμενα μέτρα

Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Αναβαθμίζω το Σπίτι μου	ΥΠΕΘΟΟ, ΥΚΟΙΣΟ, ΥΠΕΝ, ΕΑΤ	ΤΑΑ	80.000.000 €	98,64%	4383
Εξοικονομώ 2025	ΤΕΕ, ΥΠΕΝ, ΕΑΤ	ΤΑΑ	924.269.065 €	78%	102.500
Εξοικονομώ Ανακαινίζω για νέους	ΤΕΕ, ΥΠΕΝ, ΥΚΟΙΣΟ, ΔΥΠΑ	ΤΑΑ (σκέλος Εξοικονομώ), Τακτικός ΔΥΠΑ (σκέλος Ανακαινίζω)	300.000.000 €	53,8%	20000 (κατ' εκτ.)
Ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση φοιτητικών εστιών διαχείρισης του ΙΝΕΔΙΒΙΜ	ΥΠΑΙΘΑ, ΙΝΕΔΙΒΙΜ	ΚΚΤ	224.000.000 €	Δεν έχει ξεκινήσει η εκτέλεση του Π/Υ	2.429 (κατ' εκτ.)

Στόχος 8: Δομικές μεταρρυθμίσεις και κινητοποίηση επενδύσεων

I. Υφιστάμενα μέτρα

Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Μείωση φορολογίας εισοδήματος από ακίνητα με την καθιέρωση ενδιάμεσου συντελεστή	ΥΠΕΘΟΟ	Πρόκειται για μέτρα φορολογικού χαρακτήρα, τα οποία έχουν ήδη ψηφιστεί και ενσωματωθεί στον κρατικό προϋπολογισμό.			
Κατάργηση ΕΝΦΙΑ σταδιακά για κύριες κατοικίες σε οικισμούς με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους	ΥΠΕΘΟΟ				
Μείωση του ΕΝΦΙΑ για τα φυσικά πρόσωπα	ΑΑΔΕ, ΥΠΕΘΟΟ				
Κατάργηση φόρου γονικών παροχών – δωρεών για συγγενείς Α' βαθμού	ΑΑΔΕ, ΥΠΕΘΟΟ				
Φορολογικά κίνητρα για χρήση ηλεκτρονικών συναλλαγών για δαπάνες επισκευής και συντήρησης κατοικίας	ΑΑΔΕ, ΥΠΕΘΟΟ				

II. Προτεινόμενα μέτρα					
Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ για την κατασκευή κοινωνικών και προσιτών κατοικιών	ΥΠΕΘΟΟ	Λόγω του φορολογικού χαρακτήρα του μέτρο, τα πεδία της χρηματοδότησης και των ωφελούμενων δεν εφαρμόζονται.			
Στόχος 9: Διαμόρφωση συστήματος διακυβέρνησης στέγασης					
I. Υφιστάμενα μέτρα					
Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Μελέτη Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής	ΥΚΟΙΣΟ	ΤΑΑ	600.000 €	100%	Λόγω της μεταρρυθμιστικής φύσης των μέτρων, το στοιχείο των ωφελούμενων δεν έχει εφαρμογή.
Ψηφιακή πύλη στεγαστικής πολιτικής	ΥΚΟΙΣΟ	Δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη.			
II. Προτεινόμενα μέτρα					
Μέτρο	Φορείς υλοποίησης	Πηγή χρηματοδότησης	Προϋπολογισμός	Απορρόφηση	Ωφελούμενοι
Θεσμοθέτηση εθνικού δείκτη τιμών	ΥΚΟΙΣΟ	Λόγω του μεταρρυθμιστικού χαρακτήρα του μέτρου, δεν προβλέπεται κρατική δαπάνη.			

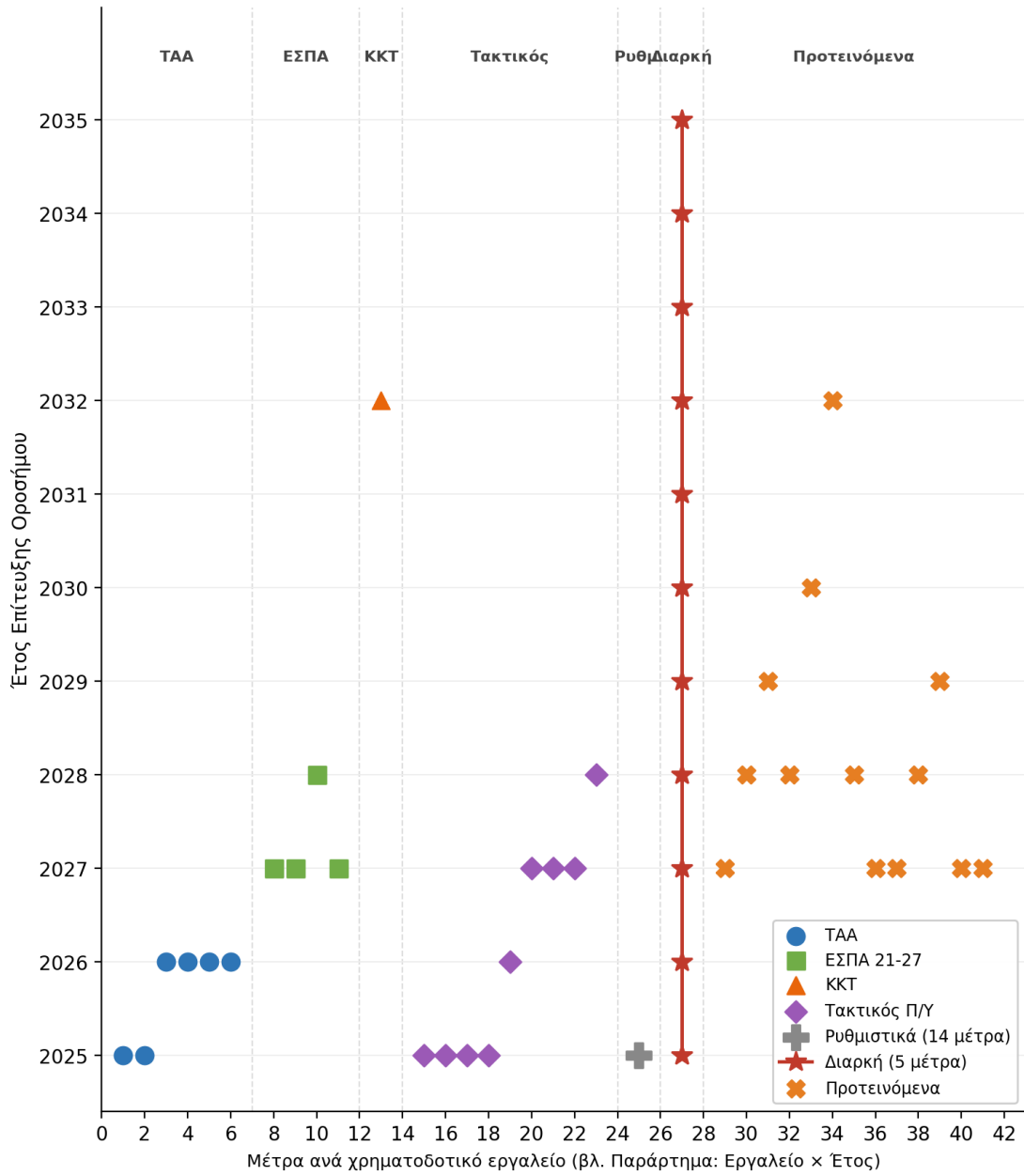
6.2 Ενότητα 4.2: Πίνακας Δεικτών υψηλής προτεραιότητας

Δείκτες υψηλής προτεραιότητας (core KPIs) σε επίπεδο στόχων

Στόχοι	Δείκτης	Περιγραφή δείκτη
Στόχος 1: Αύξηση οικιστικού αποθέματος μέσω αξιοποίησης υφιστάμενου ή νέας κατασκευής	Πλήθος Οικιστικού Αποθέματος	Καταγράφει τη συνολική εξέλιξη της προσφοράς κατοικιών σε ετήσια βάση και τη σύγκρισή της με τη μεταβολή των νοικοκυριών, αναδεικνύοντας τη δυναμική προσφοράς – ζήτησης
	Αριθμός κλειστών κατοικιών στο σύνολο του αποθέματος	Μετρά το ποσοστό κατοικιών που παραμένουν κλειστές σε σχέση με το συνολικό απόθεμα
Στόχος 2: Ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας	Ύψος και είδος διαθέσιμων πόρων για κοινωνικές / προσιτές κατοικίες	Αποτυπώνει το ύψος και είδος των διαθέσιμων πόρων για ανάπτυξη χαρτοφυλακίου κοινωνικών και προσιτών κατοικιών από το σύνολο ευρωπαϊκών/κοινοτικών και εθνικών πόρων
	Αριθμός κατάλληλων και ώριμων ακινήτων για κοινωνική κατοικία	Μετρά το πλήθος ακινήτων που πληρούν τα κριτήρια καταλληλότητας και είναι έτοιμα προς αξιοποίηση από το σύνολο ακινήτων δημοσίου
Στόχος 3: Ρύθμιση βραχυχρόνιας μίσθωσης και Golden Visa	Συνολικός αριθμός αιτήσεων Golden Visa σε ετήσια βάση	Αποτυπώνει το μέγεθος και την εξέλιξη του προγράμματος, αναδεικνύοντας τις τάσεις και το επίπεδο ζήτησης από τους επενδυτές
Στόχος 4: Οικονομική ενίσχυση	Πλήθος νοικοκυριών που λαμβάνουν στεγαστική υποστήριξη	Παρακολουθεί την κάλυψη των μέτρων στεγαστικής συνδρομής (Π.χ. Επιστροφή Ενοικίου, Επίδομα Στέγασης, Φοιτητικό Επίδομα).
Στόχος 5: Αντιμετώπιση αστεγίας	Αριθμός αστέγων σε ετήσια βάση	Αποτυπώνει το μέγεθος του φαινομένου της αστεγίας και την εξέλιξή του στον χρόνο, αποτελώντας βασικό δείκτη αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας των παρεμβάσεων.
Στόχος 6: Ενίσχυση ιδιοκατοίκησης	Ποσοστό ιδιοκατοίκησης	Αποτυπώνει την εξέλιξη της ιδιοκατοίκησης και την αποτελεσματικότητα των μέτρων που διευκολύνουν την πρόσβαση σε ιδιόκτητη κατοικία.
	Μέσος χρόνος από την έγκριση αίτησης σε πρόγραμμα Σπίτι Μου έως την ολοκλήρωση αγοράς κατοικίας	Μετρά την ταχύτητα υλοποίησης της διαδικασίας από τη χρηματοδότηση μέχρι την απόκτηση κατοικίας
Στόχος 7: Διασφάλιση μακροχρόνιας βιωσιμότητας οικιστικού αποθέματος	Αριθμός νοικοκυριών με ενεργειακά αποδοτικές κατοικίες	Καταγράφει την πρόοδο ενεργειακής αναβάθμισης του αποθέματος και τη συμμόρφωση με τα πρότυπα ενεργειακής αποδοτικότητας, μετρώντας τον αριθμό κατοικιών που επιτυγχάνουν συγκεκριμένο ελάχιστο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης (Ενδεικτικά C+)

6.3. Ενότητα 4.3: Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης μέτρων (2025-2035)

Ορόσημο 52 Μέτρων Στεγαστικής Πολιτικής 2025-2035
(Ορόσημο 181 ΤΑΑ - Μελέτη Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής)



ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΜΕΤΡΩΝ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΑΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΚΑΙ ΕΤΟΣ ΕΠΙΤΕΥΞΗΣ ΟΡΟΣΗΜΟΥ

Εργαλείο	Έτος	Μέτρα (πακέτο εργαλείου – έτους)
ΤΑΑ 2025	2025	Σπίτι μου II · Αναβαθμίζω το Σπίτι μου
ΤΑΑ 2026	2026	Κοινωνική Στέγαση ΤΑΑ – Αθήνα και Θεσσαλονίκη · Μελέτη Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής · Εξοικονομώ 2025 · Εξοικονομώ Ανακαινίζω για νέους
ΕΣΠΑ 21-27 2027	2027	Ανακαίνιση κατοικίας · Ενιαίος Φορέας Στεγαστικής Πολιτικής · Ανάπτυξη θεσμικού πλαισίου αστεγίας ΓΓΔΣΠ
ΕΣΠΑ 21-27 2028	2028	Γραφεία Κοινωνικής Στέγασης (τοπικά)
ΚΚΤ 2032	2032	Κοινωνική κατοικία σε ανενεργά στρατόπεδα
Τακτικός Π/Υ 2025	2025	Σπίτι μου I · Ανακαινίζω – Νοικιάζω · Στέγαση και Εργασία αστέγους II · Δομές Φιλοξενίας Αστέγων Στέγαση και Εργασία αστέγους III ΚΑΛΥΨΗ · Κίνητρα Επανακατοίκησης Έβρου · Πλατφόρμα Διαχείρισης Στεγαστικών Αιτημάτων Κατασκευή φοιτητικών εστιών
Τακτικός Π/Υ 2026	2026	
Τακτικός Π/Υ 2027	2027	
Τακτικός Π/Υ 2028	2028	
Ρυθμιστικά 2025	2025	Απαλλαγή φόρου εισοδήματος για μακροχρόνια μίσθωση · Προσάυξηση ΕΝΦΙΑ για πιστωτικά ιδρύματα · Περιορισμοί βραχυχρόνιων μισθώσεων · Τέλος ανθεκτικότητας βραχυχρόνιων μισθώσεων · ΦΠΑ 13% και τέλος παρεπιδημούντων βραχυχρόνιων · Απαγόρευση εκμίσθωσης Golden Visa ακινήτων · Αύξηση ορίου ελάχιστης επένδυσης Golden Visa · Περιορισμός επένδυσης Golden Visa (1 ακίν. >120τμ) · Μείωση φορολογίας εισοδήματος από ακίνητα · Κατάργηση ΕΝΦΙΑ (οικισμοί έως 1.500 κατ.) · Μείωση ΕΝΦΙΑ φυσικών προσώπων · Κατάργηση φόρου γονικών παροχών – Α' βαθμός · Φορολογικά κίνητρα ηλεκτρ. συναλλαγών (επισκευές) · Ψηφιακή πύλη στεγαστικής πολιτικής
Διαρκή 2025→2035	2025→2035	Επίδομα Στέγασης · Φοιτητικό Στεγαστικό Επίδομα · Επιστροφή Ενοικίου · Επίδομα ανασφάλιστων υπερηλικών · Κοινωνική Αντιπαροχή (Ν.5229/2025, Α' 158)
Προτεινόμενα 2027	2027	Εκσυγχρονισμός συστήματος οικοδομικών αδειών · Πολεοδομικά κίνητρα ανάπτυξης κοινωνικής κατοικίας · Εξειδικευμένη κατηγορία Golden Visa · Μειωμένος ΦΠΑ κατασκευής κοινωνικών κατοικιών · Θεσμοθέτηση εθνικού δείκτη τιμών κατοικίας
Προτεινόμενα 2028	2028	Ψηφιακή πλατφόρμα φοιτητικής συγκατοίκησης · Χρηματοδοτικά κίνητρα εταιρειών ανάπτυξης ακινήτων · Ταμείο Θεματοφύλακα κοινωνικής κατοικίας · Επέκταση προγράμματος Σπίτι μου (III)
Προτεινόμενα 2029	2029	Ψηφιακή πλατφόρμα στέγασης νησιωτικών δήμων
Προτεινόμενα 2030	2030	Εξειδικευμένο πρόγραμμα παραχώρησης γης σε νησιά

6.4 Πίνακας ορολογίας και πηγών

Ορολογία	Επεξήγηση	Πηγή
Κοινωνική Στέγαση	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ως κοινωνική στέγαση ορίζεται η κατοικία που παρέχεται ή / και ρυθμίζεται από δημόσιες αρχές και υλοποιείται κατά κανόνα μέσω δημόσιων ή μη κερδοσκοπικών φορέων, με κύριο σκοπό τη διασφάλιση πρόσβασης σε επαρκή και ασφαλή κατοικία για νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος και ευάλωτες ομάδες πληθυσμού. ▶ Η πρόσβαση καθορίζεται βάσει κοινωνικών κριτηρίων (π.χ. εισοδηματικά όρια), ενώ τα μισθώματα διαμορφώνονται αρκετά κάτω από τα επίπεδα της αγοράς (συχνά σε συνάρτηση με το εισόδημα των νοικοκυριών ή με βάση κοστολογικές αρχές) 	<p>UNECE, Science Direct (from the International Encyclopedia of Human Geography (Second Edition), 2020), Cambridge Dictionary</p>
Προσιτή Στέγαση	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Η προσιτή στέγαση ορίζεται ως η κατοικία για την οποία το κόστος παραμένει σε βιώσιμα επίπεδα σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, ώστε να καλύπτονται επαρκώς και άλλες βασικές ανάγκες διαβίωσης. ▶ Η προσιτότητα αξιολογείται βάσει της σχέσης δαπανών στέγασης προς εισόδημα, ενώ μπορεί να επιτυγχάνεται είτε μέσω τιμών κατώτερων της αγοράς είτε μέσω κατάλληλων μηχανισμών πολιτικής που περιορίζουν το συνολικό κόστος στέγασης. 	<p>OECD, Dr. Rosenfeld (2017, memo for the European Commission)</p>
Υπερβάλλον Κόστος Στέγασης	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Το κόστος στέγασης θεωρείται υπερβάλλον όταν οι συνολικές δαπάνες κατοικίας ενός νοικοκυριού υπερβαίνουν το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός του, υποδηλώνοντας δυσανάλογη οικονομική επιβάρυνση 	<p>Eurostat</p>
Δείκτης Κόστους Στέγασης	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Δείκτης που αποτυπώνει το ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος που δαπανά ένα νοικοκυριό για στέγαση, συμπεριλαμβανομένων ενοικίου, δανειακών υποχρεώσεων και λειτουργικών εξόδων κατοικίας. 	<p>Eurostat</p>

Διαθέσιμο εισόδημα	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Το εισόδημα που απομένει στα νοικοκυριά μετά την αφαίρεση φόρων και κοινωνικών εισφορών, το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κατανάλωση ή αποταμίευση, συμπεριλαμβανομένων των δαπανών στέγασης. 	Eurostat
Βραχυχρόνια μίσθωση	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Η εκμίσθωση κατοικίας για σύντομο χρονικό διάστημα, συνήθως μικρότερο του ενός έτους και συχνά ημερήσιας ή εβδομαδιαίας διάρκειας, κυρίως μέσω ψηφιακών πλατφορμών. 	Ανοιχτή πηγή
Συντελεστής δόμησης	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Πολεοδομικός δείκτης που καθορίζει το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν δομημένων χώρων σε σχέση με την επιφάνεια του οικοπέδου 	
Κοινωνική αντιπαροχή	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Μηχανισμός αξιοποίησης δημόσιας ακίνητης περιουσίας, κατά τον οποίο ιδιώτης αναλαμβάνει την ανάπτυξη κατοικιών και διαθέτει μέρος αυτών για κοινωνική χρήση, με στόχο την ενίσχυση της προσφοράς προσιτής και κοινωνικής κατοικίας. 	
Ενεργειακή απόδοση κατοικιών	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ο βαθμός αποδοτικότητας με τον οποίο μια κατοικία καλύπτει τις ενεργειακές της ανάγκες (θέρμανση, ψύξη, ηλεκτρική ενέργεια), επηρεάζοντας άμεσα το κόστος διαβίωσης και το περιβαλλοντικό αποτύπωμα. 	
ΔΥΠΑ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης 	
ΥΠΕΘΟΟ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών 	
ΥΜΑ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Υπουργείο Μετανάστευσης και Ασύλου 	