

1.2026

διαΝΕΟσις

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Η στέγαση στην Ελλάδα: Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές

Νίκος Βέττας, Αντώνης Μαυρόπουλος,
Κωνσταντίνα Αντωνοπούλου, Ηλίας Βαλεντής,
Γιώργος Γατόπουλος, Κωνσταντίνος Κόντος

Ιανουάριος 2026



Ερευνητική Ομάδα

Συντονιστής της μελέτης

Νίκος Βέττας

Γενικός Διευθυντής του IOBE, Καθηγητής Οικονομικών στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΟΠΑ)

Αντώνης Μαυρόπουλος

Ερευνητής IOBE

Κωνσταντίνα Αντωνοπούλου

Ερευνήτρια IOBE

Ηλίας Βαλεντής

Senior Research Analyst, διαΝΕΟσις

Γιώργος Γατόπουλος

Επικεφαλής Τμήματος Διεθνών Μακροοικονομικών & Χρηματοοικονομικών IOBE

Κωνσταντίνος Κόντος

Ερευνητής IOBE

Οι κρίσεις επί θεμάτων πολιτικής και οι προτάσεις που περιέχονται στην παρούσα ανάλυση εκφράζουν τις απόψεις των ερευνητών και δεν αντανακλούν, κατ' ανάγκη, τη γνώμη των μελών ή της Διοίκησης του IOBE.

Περιεχόμενα

	Επιτελική Σύνοψη	6
1	Εισαγωγή.....	14
2	Το ιστορικό πλαίσιο της στέγασης	20
3	Η εγχώρια στεγαστική αγορά	26
	3.1. Παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά κατοικιών	36
	3.1.1. Παράγοντες ζήτησης.....	36
	3.1.2. Παράγοντες προσφοράς.....	41
	3.1.3. Παράγοντες κανονιστικού πλαισίου	46
4	Η στεγαστική συνθήκη των ελληνικών νοικοκυριών	48
	4.1. Προσιτότητα και ποιότητα στέγασης	49
	4.2. Το προφίλ των νοικοκυριών που αντιμετωπίζουν ζήτημα στέγασης	64
5	Θεσμικό και ρυθμιστικό πλαίσιο.....	71
6	Υφιστάμενα μέτρα πολιτικής και προγράμματα κοινωνικής στέγασης	79
7	Διεθνείς πρακτικές στεγαστικής πολιτικής.....	91
8	Συμπεράσματα – Κατευθύνσεις στεγαστικής πολιτικής	103
	Βιβλιογραφία	111
	Ελληνόγλωσση	111
	Ξενόγλωσση	112

Ευρετήριο Γραφημάτων & Πινάκων

Γράφημα 1.	Ποσοστό ιδιοκατοίκησης και ποσοστό νέων ενηλίκων που ζουν με τους γονείς τους σε επιλεγμένες χώρες-μέλη της ΕΕ-27 (2024).....	22
Γράφημα 2.	Ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα και στον μ.ό. της ΕΕ-27, σύνολο και πάνω και κάτω από το 60% του διάμεσου εισοδήματος (2010-2024).....	23
Γράφημα 3.	Εθνικός δείκτης τιμών ακινήτων και η ετήσια μεταβολή του (1ο τρίμηνο 2006-2ο τρίμηνο 2025)	28
Γράφημα 4.	Εθνικός δείκτης τιμών ακινήτων ανά αστικές περιοχές (2010=100) (2007-2024)	29
Γράφημα 5.	Δείκτες τιμών ενοικίου (2007-2025).....	31
Γράφημα 6.	Διαχρονική εξέλιξη του δείκτη τιμών πώλησης προς τιμές ενοικίου (PtR) (2007-2024).....	32
Γράφημα 7.	Δείκτες τιμών πώλησης προς τιμές ενοικίου (PtR) και προς το εισόδημα (PtI) (2000-2024)	33
Γράφημα 8.	Ακαθάριστος λόγος χρέους προς εισόδημα για τα ελληνικά νοικοκυριά (2013-2023)	37
Γράφημα 9.	Εκταμιεύσεις δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα (2002-2024).....	38
Γράφημα 10.	Άμεσες ξένες επενδύσεις στον τομέα του real estate (2002-2024).....	40
Γράφημα 11.	Απόθεμα κατοικιών και ποσοστό κενών κατοικιών ανά περιφέρεια (2021).....	41
Γράφημα 12.	Συνολικά τετραγωνικά μέτρα οικοδομικών αδειών (2015-2024)	42
Γράφημα 13.	Ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα (2003-2025).....	43
Γράφημα 14.	Σύνολο διανυκτερεύσεων που πραγματοποιούνται μέσω της συνεργατικής οικονομίας (2018-2024).....	44
Γράφημα 15.	Κόστος κατασκευής νέων οικιστικών κτιρίων (2010-2024).....	45

Γράφημα 16.	Μερίδιο του κόστους στέγασης στο διαθέσιμο εισόδημα, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2010-2024).....	50
Γράφημα 17.	Μερίδιο του κόστους στέγασης στο διαθέσιμο εισόδημα στην ΕΕ-27 (2019 και 2024).....	51
Γράφημα 18.	Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2010-2024).....	53
Γράφημα 19.	Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης στην ΕΕ-27 (2024).....	54
Γράφημα 20.	Ποσοστό ατόμων που ζουν σε νοικοκυριά με οφειλές σε λογαριασμούς στεγαστικών δανείων ή ενοικίων, κοινής ωφέλειας ή αγοράς με δόσεις, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2010-2024).....	55
Γράφημα 21.	Ποσοστό νοικοκυριών με καθυστερήσεις στην πληρωμή υποθηκών ή ενοικίων στην ΕΕ-27 (2024).....	56
Γράφημα 22.	Ποσοστό των νοικοκυριών που διαβιούν σε υπερπλήρη κατοικία, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2010-2024).....	57
Γράφημα 23.	Μέσος αριθμός δωματίων ανά άτομο, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2003, 2010-2024).....	58
Γράφημα 24.	Ποσοστό ατόμων που ζουν σε κατοικία με διαρροή στη στέγη, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2010-2023).....	59
Γράφημα 25.	Τιμές ηλεκτρικής ενέργειας, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2013-2023).....	60
Γράφημα 26.	Κατά κεφαλήν τελική κατανάλωση ενέργειας σε νοικοκυριά, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2000-2023).....	61
Γράφημα 27.	Κατά κεφαλήν τελική κατανάλωση ενέργειας σε νοικοκυριά της ΕΕ-27 (2023).....	61
Γράφημα 28.	Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ανά ιδιοκτησιακό καθεστώς (2021).....	64
Γράφημα 29.	Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ανά ηλικιακή ομάδα, οικογενειακή κατάσταση και μέγεθος νοικοκυριού (2021).....	66
Γράφημα 30.	Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ανά εργασιακό καθεστώς και επίπεδο εκπαίδευσης (2021).....	67
Γράφημα 31.	Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ανά περιφέρεια (2021).....	68
Πίνακας 1.	Επισκόπηση μέτρων στεγαστικής πολιτικής ανά χώρα.....	93

Επιτελική Σύνοψη

Η στέγαση λειτουργεί ως ένα θεμελιώδες αγαθό που επηρεάζει τόσο την οικονομική σταθερότητα όσο και την κοινωνική ευημερία. Οι διακυμάνσεις στις αξίες των οικιστικών ακινήτων και η συνολική διαθεσιμότητα του στεγαστικού αποθέματος συσχετίζονται άμεσα με την τροχιά της οικονομικής ανάπτυξης και το βιοτικό επίπεδο των νοικοκυριών. Παράλληλα, ο στεγαστικός τομέας αλληλεπιδρά δυναμικά με το χρηματοπιστωτικό σύστημα, καθώς οι μεταβολές στις αποτιμήσεις των ακινήτων και τα επικρατούντα επιτόκια στα στεγαστικά δάνεια δύνανται είτε να επιτείνουν περιόδους πιστωτικής επέκτασης είτε, αντιστρόφως, να προκαλέσουν σημαντικές στρεβλώσεις στην αγορά, με συστημικούς κινδύνους για την ευρύτερη οικονομία.

Η χρηματοπιστωτική κρίση ανέδειξε με σαφήνεια αυτές τις αλληλεξαρτήσεις, καθώς τα υψηλά επίπεδα μη εξυπηρετούμενου δανεισμού επηρέασαν άμεσα τις τιμές των κατοικιών, δημιουργώντας αρνητικές εξωτερικότητες σε πολλές άλλες οικονομικές λειτουργίες. Επιπλέον, η κατασκευή, πώληση και συντήρηση κατοικιών δημιουργούν θέσεις εργασίας, όπως και οι αγοραπωλησίες ακινήτων ενισχύουν τη ζήτηση για συναφή αγαθά και υπηρεσίες, τονώνοντας την κατανάλωση, ενώ οι φόροι ακίνητης περιουσίας τροφοδοτούν κρίσιμες δημόσιες υπηρεσίες. Συνεπώς, οι εξελίξεις στην αγορά κατοικίας επηρεάζουν όχι μόνο την οικονομική δραστηριότητα, αλλά και την εμπιστοσύνη και τις καταναλωτικές συμπεριφορές των νοικοκυριών.

Πέρα από την οικονομική της διάσταση, η στέγαση παρέχει καταφύγιο και αίσθημα ασφάλειας, συμβάλλοντας στην κοινωνική ένταξη. Η ιδιοκατοίκηση, ειδικότερα, αποτελεί σημαντικό μέσο συσσώρευσης πλούτου για τα νοικοκυριά, επιτρέποντάς τους να χτίζουν κεφάλαιο και να επιτυγχάνουν μεγαλύτερη οικονομική ασφάλεια. Στην Ελλάδα, η στέγαση αποτελεί διαχρονικά τη μεγαλύτερη επένδυση των νοικοκυριών, αφού η μη χρηματοπιστωτική περιουσία είναι σε τάξεις μεγέθους γύρω στο 70% του πλούτου των νοικοκυριών (Adamopoulou et al., 2025).

Ωστόσο, το ελληνικό στεγαστικό τοπίο παρουσιάζει μια παράδοξη δυαδικότητα: μια ακμάζουσα αγορά ακινήτων, που ενισχύεται από ξένες επενδύσεις και τη ζήτηση που προέρχεται από τον τουρισμό, συνυπάρχει με αυξανόμενες κρίσεις οικονομικής προσιτότητας, εμβάθυνση των κοινωνικών

ανισοτήτων και ανάγκη για συστημικές παρεμβάσεις πολιτικής. Γι' αυτόν τον λόγο, η παρούσα μελέτη εξετάζει τις πολλαπλές διαστάσεις της στέγασης –ως αγαθό μεγάλου κοινωνικού ενδιαφέροντος, επενδυτικό προϊόν και κοινωνικο-οικονομικό παράγοντα–, με στόχο να κατανοήσει τα ζητήματα που ανακύπτουν και να προτείνει τρόπους αντιμετώπισής τους. Αναλύοντας τις ιστορικές τάσεις, τη δυναμική της αγοράς, τα πλαίσια πολιτικής και τις κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις, η μελέτη στοχεύει να προσφέρει μια ολοκληρωμένη κατανόηση των στεγαστικών προκλήσεων της χώρας μας και να προτείνει εφαρμόσιμες πολιτικές συστάσεις.

Ιστορικά, η στέγαση στην Ελλάδα, αν και δεν είχε αμιγώς επενδυτικό χαρακτήρα για τα ελληνικά νοικοκυριά, παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς η κληρονομιά της κρίσης χρέους, ο αυξανόμενος αριθμός κατοικιών σε πλειστηριασμό λόγω «κόκκινων» δανείων, σε συνδυασμό με πιο πρόσφατα φαινόμενα όπως οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (μέσω της συνεργατικής οικονομίας), ο «εξευγενισμός» περιοχών και τα αυξημένα επίπεδα άμεσων ξένων επενδύσεων (ΑΞΕ) στην αγορά ακινήτων, έχουν αναδιαμορφώσει το στεγαστικό τοπίο. Αν και τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης παραμένουν υψηλά σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη, φθίνουν από την κρίση χρέους και έπειτα, ενώ παράλληλα αναπτύσσονται βαθύτερες εντάσεις: αυξανόμενο κόστος στέγασης στα μεγάλα αστικά κέντρα, επιβάρυνση των ενοικιαστών με χαμηλά εισοδήματα και ανάγκη ενίσχυσης της δημόσιας παρέμβασης στον τομέα. Επιπλέον, οι γεωγραφικές ανισότητες αναδεικνύουν τη σύνθετη γεωγραφία της στεγαστικής ανισότητας.

Από το 1950 και μετά, η Αθήνα και άλλες πόλεις γνώρισαν μαζική εισροή εσωτερικών μεταναστών, που οδήγησε σε ταχεία αύξηση του αστικού πληθυσμού, χωρίς επαρκή ταυτόχρονη ανάπτυξη στεγαστικής πολιτικής ή κρατικής μέριμνας. Η στέγαση θεωρούνταν ατομική ή οικογενειακή υπόθεση, με αποτέλεσμα η ιδιοκατοίκηση να γίνει κανόνας, όπως και σε άλλες χώρες της Ανατολικής και Μεσογειακής Ευρώπης. Σήμερα, η Ελλάδα έχει ποσοστό ιδιοκατοίκησης περίπου 70%, το οποίο βρίσκεται κοντά στον μέσο όρο της Ευρωζώνης, αλλά φθίνει ραγδαία τα τελευταία χρόνια (το 2010 ήταν σχεδόν 8 ποσοστιαίες μονάδες μεγαλύτερο). Τα σχετικά υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης (η ιδιοκατοίκηση για τους νεότερους παραμένει χαμηλή σε σύγκριση με τους μεγαλύτερους), που μειώνονται σταθερά, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι περίπου το 67% των νέων ενηλίκων ζουν με τους γονείς τους, σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat για το 2024, συνθέτουν μια εικόνα όπου η στέγαση στην Ελλάδα γίνεται ολοένα και πιο ρευστή αλλά και λιγότερο προσιτή.

Πλέον της ιδιοκατοίκησης, ένα ακόμα δομικό στοιχείο της κατοικίας στην Ελλάδα είναι το φαινόμενο της αντιπαροχής. Από το 1929, η ανταλλαγή γης με διαμερίσματα επέτρεψε την ταχεία κατασκευή πολυκατοικιών στις πόλεις, ειδικά μετά την ανταλλαγή πληθυσμών του 1923 και την ανάγκη

για περισσότερες κατοικίες. Κατά τη δεκαετία του 1950 έως και τα μέσα της δεκαετίας του 1970, μέσω της χρηματοδότησης του σχεδίου Μάρσαλ (1948-1951) στην Ελλάδα, χτίστηκαν εκατοντάδες χιλιάδες πολυκατοικίες, οι οποίες αύξησαν ισχυρά την προσφορά κατοικιών, καθιστώντας τις προσιτές σε ευρύ φάσμα κοινωνικών στρωμάτων. Ωστόσο, αυτή η «απότομη» ανάπτυξη είχε και αρνητικές συνέπειες, όπως η αντικατάσταση νεοκλασικών κτιρίων και η απώλεια αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών στις γειτονίες.

Σε όλη τη μεταπολεμική περίοδο, η Ελλάδα είχε ένα περιορισμένο πλαίσιο κρατικών μέτρων στέγασης. Ο μοναδικός ουσιαστικός κρατικός φορέας στέγασης ήταν ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ, 1954-2012), ο οποίος χρηματοδοτούνταν από εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών και παρείχε στήριξη για την εξασφάλιση στέγης σε ευάλωτα νοικοκυριά. Η κατάργησή του το 2012 δημιούργησε ένα κενό σε φορείς μαζικής οικοδόμησης κατοικιών. Πρακτικά, η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών στηρίχθηκε σχεδόν εξ ολοκλήρου στην οικογένεια και σε ιδιωτικά δάνεια, με τους Έλληνες γονείς να χρηματοδοτούν συχνά την απόκτηση κατοικίας των παιδιών τους.

Οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα, μέχρι και το 2008 είχαν μια σταθερά ανοδική πορεία, η οποία είχε και ιδιαίτερα μεγάλη ένταση μετά την ένταξη της Ελλάδας στο κοινό ευρωπαϊκό νόμισμα. Εν τούτοις, η χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 πυροδότησε άμεσες διορθώσεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων, με σημαντικότετη συρρίκνωση των τιμών, η οποία συνεχίστηκε κατά την ελληνική κρίση χρέους. Από το 2018 και μετά όμως, οι τιμές των οικιστικών ακινήτων στην Ελλάδα βρίσκονται σε σταθερά ανοδική πορεία. Η αύξηση του επιπέδου των κατασκευών, ειδικά τα τελευταία χρόνια, συνδέεται άρρηκτα με την άνοδο των τιμών, των επενδύσεων και ιδιαίτερα των άμεσων ξένων επενδύσεων στην κατοικία (μέσω και του μοντέλου της Χρυσής Βίζας).

Αυτές οι τάσεις έχουν φέρει τη στέγαση στο επίκεντρο της πολιτικής: η οικονομικά προσιτή στέγαση αποτελεί πλέον ένα πιεστικό κοινωνικό ζήτημα, με ένα αυξανόμενο ποσοστό των Ελλήνων να δαπανά υπερβολικά μεγάλο μέρος του εισοδήματος για ενοίκιο ή στεγαστικό δάνειο. Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, η Ελλάδα βρίσκεται στη δυσχερέστερη θέση μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης όσον αφορά την προσιτότητα της στέγασης για τα ελληνικά νοικοκυριά. Περαιτέρω, ο συνδυασμός της ανόδου των τιμών πώλησης και ενοικίων, μαζί με την αύξηση του ενεργειακού κόστους και του υψηλότερου κόστους δανεισμού, δυσχεραίνει το στεγαστικό ζήτημα. Επιπρόσθετα, οι ιστορικά χαμηλότερες δημόσιες δαπάνες για στέγαση σε σχέση με τον μέσο όρο στην ΕΕ, σε συνδυασμό με την κατάργηση του ΟΕΚ το 2012, έχουν επιδεινώσει την προσιτότητα στέγασης για τα ελληνικά νοικοκυριά.

Επιπλέον, η τουριστική αναζωογόνηση της δεκαετίας του 2010 και η ραγδαία ανάπτυξη από πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων μειώνουν τη διάθεση κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση, καθιστώντας την προσιτή στέγαση λιγότερο προσβάσιμη. Ένα ακόμα σοβαρό ζήτημα είναι το μεγάλο ποσοστό «κόκκινων» (μη εξυπηρετούμενων) δανείων, που αφήνει πολλούς υπερχρεωμένους ιδιοκτήτες ακινήτων και άδειες μονάδες, πέρα από τις επιπτώσεις στους ισολογισμούς των τραπεζών. Σε συνδυασμό με το πρόγραμμα της Χρυσής Βίζας και τον μεγάλο αριθμό κενών κατοικιών (περίπου 35%, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), η αύξηση των ενοικίων τα τελευταία χρόνια ήταν αναμενόμενη, πιέζοντας ολόένα και περισσότερο τους προϋπολογισμούς των νοικοκυριών, και δυσχεραίνοντας την πρόσβαση σε προσιτή στέγαση για σχεδόν το 30% αυτών.¹

Η προσιτή στέγαση αναφέρεται στην ισορροπία που πρέπει να επιτύχουν τα νοικοκυριά μεταξύ του κόστους της στέγασής τους και των άλλων δαπανών τους, λαμβάνοντας υπόψη το εισόδημά τους. Στην Ελλάδα, το μερίδιο του διαθέσιμου εισοδήματος που δαπανούν τα νοικοκυριά για να καλύψουν το κόστος στέγασης (ενοίκια, στεγαστικά δάνεια, ενεργειακά έξοδα, φόροι/τέλη ακίνητης περιουσίας για πρώτη κατοικία) ξεπερνά σημαντικά το αντίστοιχο ποσοστό της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το 2024, το σχετικό ποσοστό διαμορφώθηκε για την Ελλάδα στο 35,5% και για την ΕΕ στο 19,2%. Η κρίση προσιτής, αλλά και ποιοτικής στέγασης δρα ανασταλτικά στην κοινωνική ευημερία και την οικονομική σταθερότητα, καθώς τα νοικοκυριά αναπροσαρμόζουν την κατανάλωσή τους, οδηγούνται σε καθυστερήσεις πληρωμών, υπερχρέωση και περιορισμένη δυνατότητα αποταμίευσης, εντείνοντας έτσι την οικονομική αβεβαιότητά τους. Ακόμη, η υπέρμετρη επιβάρυνση του κόστους στέγασης, σε συνδυασμό με την περιορισμένη διαθεσιμότητα ποιοτικών κατοικιών, εντείνει τον στεγαστικό αποκλεισμό καθώς και τις κοινωνικές και εισοδηματικές ανισότητες.

Η επιδείνωση της μη προσιτής στέγασης δεν επηρεάζει το ίδιο όλα τα νοικοκυριά. Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη του IOBE για την Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), το ποσοστό του εισοδήματος που δαπανούν τα ελληνικά νοικοκυριά στις αστικές περιοχές υπερβαίνει το αντίστοιχο ποσοστό σε ημιαστικές ή αγροτικές περιοχές, γεγονός που οφείλεται στη διάρθρωση των νοικοκυριών ανά καθεστώς στέγασης, καθώς οι ενοικιαστές είναι περισσότεροι στις αστικές περιοχές. Ειδικότερα, οι ενοικιαστές στα αστικά κέντρα επιβαρύνονται πολύ περισσότερο από τους ιδιοκτήτες με στεγαστικές δαπάνες. Ταυτόχρονα, η έλλειψη πρόσβασης σε ποιοτική στέγαση θέτει σε

¹ Η αναφορά γίνεται στο Housing Cost Overburden (HCO) rate ή, όπως καταγράφεται στη μελέτη, στο ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης. Το ποσοστό αυτό ορίζεται, σύμφωνα με την Eurostat, ως το ποσοστό των νοικοκυριών που δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για να καλύψουν το κόστος στέγασης. Στο κόστος στέγασης συμπεριλαμβάνονται πληρωμές ενοικίου ή ενυπόθηκου στεγαστικού δανείου, δημοσιονομικά τέλη, και λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, μεταξύ άλλων.

κίνδυνο την υγεία των νοικοκυριών, υπονομεύει την κοινωνική ευημερία και αναδεικνύει την άμεση ανάγκη για ουσιαστικές πολιτικές παρέμβασης.

Εν συνεχεία, η παρούσα μελέτη παραθέτει το θεσμικό και το ρυθμιστικό πλαίσιο στέγασης, αναλύοντας ταυτόχρονα τις εφαρμοζόμενες πολιτικές στέγασης. Το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις μισθώσεις, τις μεταβιβάσεις ακινήτων, την προστασία της πρώτης κατοικίας και τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) στην Ελλάδα έχει ως στόχο τη διασφάλιση της νομικής βεβαιότητας, της φορολογικής διαφάνειας και της κοινωνικής στήριξης, με απώτερο σκοπό την ενίσχυση της επενδυτικής εμπιστοσύνης και της σταθερότητας στην αγορά. Στις μισθώσεις, αν και προβλέπονται ελάχιστες εγγυήσεις για τους μισθωτές, όπως η τριετής διάρκεια και το ανώτατο όριο προκαταβολής, η πολυνομία, οι αντιφατικές διατάξεις και οι χρονοβόρες διαδικασίες επίλυσης διαφορών συχνά περιορίζουν την αποτελεσματικότητα του πλαισίου.

Όσον αφορά τις μεταβιβάσεις, απαιτούνται πολλαπλές διαδικασίες, όπως η καταχώριση στο Εθνικό Κτηματολόγιο και η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας ακινήτου, με την ψηφιοποίηση να αναμένεται να απλοποιήσει και να μειώσει το κόστος. Φορολογικά, εκτός του ετήσιου ΕΝΦΙΑ, επιβάλλονται φόροι μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής, με τη φορολογική επιβάρυνση να διαφοροποιείται ανάλογα με τον βαθμό συγγένειας. Τέλος, η προστασία της πρώτης κατοικίας έχει εξελιχθεί μέσω του νόμου για τη «Ρύθμιση οφειλών και παροχή δεύτερης ευκαιρίας» (Ν. 4738/2020), ο οποίος προβλέπει εξωδικαστική ρύθμιση και ειδικές διατάξεις κρατικής στήριξης για ευάλωτες ομάδες. Συνολικά, το υφιστάμενο πλαίσιο συνδυάζει στοιχεία νομικής αυστηρότητας και κοινωνικής πρόνοιας, με στόχο την ενίσχυση της εμπιστοσύνης στην αγορά ακινήτων και τη στήριξη των νοικοκυριών, αν και η απλοποίηση και η αποτελεσματική εφαρμογή των διατάξεων παραμένουν κρίσιμες προκλήσεις.

Πέρα από το θεσμικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, η μελέτη καταγράφει και τα υφιστάμενα μέτρα πολιτικής και τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης στην Ελλάδα. Αυτά, μεταξύ άλλων, έχουν σαν στόχο να αυξήσουν την προσφορά κατοικιών, είτε μέσω νέων κατασκευών είτε, κυρίως, μέσω της αξιοποίησης του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος (ακόμα και μέσω αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας). Επιπλέον, αρκετά μέτρα έχουν επιδοματική φύση, ή σκοπεύουν να δημιουργήσουν ευνοϊκότερες στεγαστικές συνθήκες σε ευάλωτα νοικοκυριά μέσω φοροαπαλλαγών ή καλύτερων συνθηκών χρηματοδότησης. Τα μέτρα επεκτείνονται και στη ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς η ανεξέλεγκτη επέκτασή τους πιέζει την προσφορά μακροχρόνιας στέγασης και έχει άμεσες τιμολογιακές επιδράσεις.

Σημαντική εξέλιξη αποτελεί και η αυστηροποίηση των όρων για τη Χρυσή Βίζα, με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεών της στην οικονομική

προσιτότητα της στέγασης για τα εγχώρια νοικοκυριά. Ωστόσο, ιστορικά στην Ελλάδα η κατοικία δεν αποτέλεσε κεντρικό πυλώνα κοινωνικής πολιτικής, με αποτέλεσμα να καταγράφονται σημαντικά ελλείμματα τόσο στην κοινωνική όσο και στην προσιτή στέγαση, σε σύγκριση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Πλέον υπάρχουν σχετικές πολιτικές στέγασης, ακόμη σε αρχικά στάδια, σύμφωνα με τις παρεμβάσεις που υλοποιούνται από το 2022. Είναι πλέον αναγκαία όχι μόνο η συστηματική παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των εφαρμοζόμενων μέτρων, αλλά και η ενίσχυσή τους με γνώμονα τη βελτίωση της προσιτότητας της στέγασης.

Παρότι το στεγαστικό τοπίο σχηματίζεται από μια σειρά παραγόντων και προτιμήσεων, με αποτέλεσμα το μείγμα στέγασης να είναι διαφορετικό σε κάθε χώρα, η μελέτη παραθέτει διεθνείς πρακτικές στεγαστικής πολιτικής, εστιάζοντας κυρίως σε ευρωπαϊκές χώρες τόσο για λόγους συγκρισιμότητας όσο και γιατί αρκετές μοιράζονται κοινά χρηματοδοτικά εργαλεία. Τα διεθνή παραδείγματα, αλλά και η πρόσφατη δημιουργία ενός task force για τη στήριξη του Ευρωπαϊκού Σχεδίου για την Προσιτή Στέγαση, καθιστούν σαφές πως υπάρχει δέσμευση για την αντιμετώπιση της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης, κυρίως μέσω διαφορετικών μοντέλων κοινωνικής στέγασης και κρατικής παρέμβασης.² Χώρες όπως η Αυστρία, η Γαλλία, η Δανία και η Ολλανδία έχουν ιστορικά καθιερώσει ισχυρά συστήματα κοινωνικής στέγασης, τα οποία συχνά αποτελούν σημαντικό μέρος του συνολικού οικιστικού αποθέματος. Αυτά τα συστήματα υποστηρίζονται συνήθως από νομοθετικά πλαίσια, άμεση κρατική χρηματοδότηση για κατασκευή ή επιδοτήσεις, και σε ορισμένες περιπτώσεις περιλαμβάνουν μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς ή δημοτικούς φορείς στη διαχείριση και κατανομή τους.

Ο γενικός στόχος είναι να διασφαλιστεί η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγαση για ένα ευρύ φάσμα του πληθυσμού, συχνά μέσω κριτηρίων επιλεξιμότητας βάσει εισοδήματος και μηχανισμών, όπως ο έλεγχος των ενοικίων ή οι επιδοτήσεις. Ενώ οι προσεγγίσεις ποικίλλουν, ένα κοινό στοιχείο είναι ο ενεργός ρόλος του κράτους στη διαμόρφωση της αγοράς κατοικίας, ώστε να δοθεί προτεραιότητα στην κοινωνική πρόνοια. Χώρες όπως η Ισπανία και η Πορτογαλία, οι οποίες ιστορικά διέθεταν μικρότερο τομέα κοινωνικής στέγασης, σημειώνουν τώρα σημαντική πρόοδο με νέους οργανισμούς, αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας και οικονομικά κίνητρα για την ενίσχυση της προσφοράς και της οικονομικής προσιτότητας. Ακόμη και σε χώρες όπως οι ΗΠΑ και το Ηνωμένο Βασίλειο, όπου η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα είναι πιο έντονη, οι κυβερνήσεις εξακολουθούν να παρέχουν χρηματοδότηση, ρυθμιστική εποπτεία ή ειδικά προγράμματα για την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών. Αυτή η παγκόσμια έμφαση υπογραμμίζει

² Ευρωπαϊκή Επιτροπή (x.x.). *Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση*. Ανάκτηση από: https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14670-European-affordable-housing-plan_en

την παραδοχή ότι η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγαση είναι μια θεμελιώδης κοινωνική ανάγκη που απαιτεί συνεχή κυβερνητική δέσμευση και προσαρμογή.

Η μελέτη, έχοντας αποτυπώσει τα κύρια χαρακτηριστικά και τις προκλήσεις της αγοράς στέγασης στην Ελλάδα, αναδεικνύει κατευθύνσεις πολιτικής που θα μπορούσαν να αμβλύνουν οποιεσδήποτε στεγαστικές στρεβλώσεις. Μεταξύ αυτών, η αξιοποίηση των κενών κατοικιών σε συνεργασία με προγράμματα ανακαίνισης και ποιοτικής βελτίωσης των κατοικιών, μπορούν να επεκτείνουν το υπάρχον διαθέσιμο αποθεματικό. Πέραν των πρακτικών αυτών και των επιδοτήσεων, η ψηφιοποίηση των διαδικασιών, η καταγραφή των κατοικιών (κενών και μη), καθώς και του ιδιοκτησιακού τους καθεστώτος, αναμένεται να διευκολύνουν τον έλεγχο της αγοράς ακόμα και στο επίπεδο της μέτρησης των τιμών, την εκτίμηση παραγόντων ζήτησης και την έγκαιρη παρέμβαση, όπου αυτή χρειάζεται.

Επιπροσθέτως, η επίσπευση των δικαστικών διαδικασιών αναφορικά με την έκδοση της ψηφιακής ταυτότητας κτιρίων αλλά και τη διαλεύκανση ιδιοκτησιακών διαφορών, και η μείωση των ασυμμετριών πληροφόρησης και επισφάλειας μεταξύ ενοικιαστών και ιδιοκτητών αναμένονται όχι μόνο να αυξήσουν το διαθέσιμο στεγαστικό αποθεματικό, αλλά και να βελτιώσουν τον ρυθμό απορρόφησης της αγοράς. Διεθνή παραδείγματα, όπως της Αυστρίας, παραθέτουν επίσης κατευθύνσεις για την επέκταση των κατοικιών με νέες κατασκευές, οι οποίες μέσω κρατικών κοινωνικών κατοικιών αλλά και Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) προσφέρουν πράσινη και προσιτή στέγαση σε υπάρχουσες αλλά και νέες ζώνες οικιστικής δόμησης.

Όπως καταγράφεται και στη βιβλιογραφία, η αύξηση του αποθέματος από μόνη της δεν δημιουργεί απαραίτητα τις κατάλληλες προϋποθέσεις για τη βελτίωση της προσιτότητας της στέγασης, καθώς, πρώτον, υφίστανται γεωγραφικά όρια στην αύξηση της προσφοράς, ιδιαίτερα σε αστικά κέντρα με υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα. Ειδικότερα, πολιτικές αποκέντρωσης, ιδίως όταν αυτές συνοδεύονται από παράλληλες πολιτικές δημιουργίας θέσεων εργασίας και διασφάλισης πρόσβασης σε υπηρεσίες υγείας, εκπαίδευσης και βασικών υποδομών, μπορούν να λειτουργήσουν ως μηχανισμός αποσυμφόρησης των πυκνών αστικών στεγαστικών αγορών. Δεύτερον, υπάρχουν νοικοκυριά με εισόδημα τόσο χαμηλό που δεν μπορούν να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες, ακόμα και με αυξημένη προσφορά κατοικιών.

Αυτό, μεταξύ άλλων, υπογραμμίζει την επιτακτική ανάγκη για επέκταση, αναπροσαρμογή και σχεδιασμό νέων, περιεκτικών πολιτικών για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος. Πέραν των επιδοτήσεων των ενοικίων, μπορεί να εξερευνηθούν και περαιτέρω φοροελαφρύνσεις για

ιδιοκτήτες ακινήτων ή κατασκευαστές, που μισθώνουν τα ακίνητά τους έναντι χαμηλότερου ενοικίου.

Μεταξύ των μέτρων που θα μπορούσαν συνδυαστικά να εξεταστούν είναι και η αύξηση της φορολόγησης εισοδημάτων από βραχυχρόνιες μισθώσεις, ώστε να μειωθεί το κόστος ευκαιρίας για τους ιδιοκτήτες ακινήτων όταν εκείνοι διαθέτουν τα ακίνητά τους για μακροχρόνια μίσθωση, και η τροποποίηση του προγράμματος της Χρυσής Βίζας, ώστε να μην αφορά αποκλειστικά επενδύσεις σε ακίνητη οικιστική περιουσία, αλλά να κατευθύνεται προς παραγωγικότερες επενδύσεις, όπως σε έρευνα και ανάπτυξη, στη μεταποίηση και τη βιομηχανία.

Τέλος, κρίνεται πολύ σημαντική η ύπαρξη ενός κεντρικού φορέα κοινωνικής στέγασης. Σήμερα, από τις μέχρι στιγμής κρατικές δράσεις, τον ρόλο αυτόν φαίνεται να διαδραματίζει το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ). Ο φορέας αυτός θα διαχειρίζεται τον προϋπολογισμό, τη χάραξη των προγραμμάτων και την επικοινωνία αυτών, και θα αναλύει την αποτελεσματικότητά τους. Έτσι, διασφαλίζεται η εναρμόνιση των δεδομένων και των διαδικασιών, οι οποίες θα μπορούσαν να πραγματοποιούνται γρηγορότερα και πιο στοχευμένα.

Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΤΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ιανουάριος 2026

Εισαγωγή



Η στέγαση αποτελεί βασικό οικονομικό πυλώνα, καθώς οι τιμές των κατοικιών και η διαθεσιμότητα στέγης συνδέονται στενά με την οικονομική ανάπτυξη αλλά και την ευημερία των νοικοκυριών. Πέρα από τις επιδράσεις της στην πραγματική οικονομία, η στέγαση έχει επεκτάσεις και στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, καθώς οι διακυμάνσεις των τιμών των ακινήτων αλλά και των επιτοκίων δανεισμού δημιουργούν είτε συνθήκες πιστωτικής επέκτασης είτε στρεβλώσεις που απειλούν την οικονομία στο σύνολό της. Χαρακτηριστικές ήταν οι στρεβλώσεις κατά τη διάρκεια της χρηματοπιστωτικής κρίσης, όπου μέσω μη εξυπηρέτησης του στεγαστικού δανεισμού, δημιουργήθηκαν αρνητικές εξωτερικότητες σε πληθώρα από άλλες βασικές οικονομικές λειτουργίες.

Περαιτέρω, η στέγαση παρέχει καταφύγιο, αίσθημα ασφάλειας, ενώ συμβάλει και στην κοινωνική ένταξη. Η ιδιοκατοίκηση ειδικότερα, αποτελεί σημαντικό μέσο συσσώρευσης πλούτου για πολλές οικογένειες, επιτρέποντάς τους να χτίζουν κεφάλαιο με την πάροδο του χρόνου και να επιτυγχάνουν μεγαλύτερη οικονομική ασφάλεια (Di et al., 2007). Σε γενικότερο οικονομικό επίπεδο, η κατασκευή, πώληση και συντήρηση κατοικιών αυξάνει την απασχόληση, ενώ οι αγοραπωλησίες ακινήτων ενισχύουν τη ζήτηση για συναφή αγαθά και υπηρεσίες, ενισχύοντας έτσι την καταναλωτική δαπάνη.

Επιπλέον, μέσα στο συνολικό πλαίσιο της στέγασης και δη της ιδιοκατοίκησης, οι φόροι ακίνητης περιουσίας διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στα δημόσια οικονομικά, κατευθύνοντας πόρους προς την εκπαίδευση και τις υποδομές που αποτελούν μοχλούς οικονομικής ανάπτυξης. Καθώς η στέγαση, σε διεθνές επίπεδο αλλά και στην Ελλάδα, αποτελεί διαχρονικά τη μεγαλύτερη επένδυση των νοικοκυριών (Chambers et al., 2009), διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων μπορούν να επηρεάσουν και τις καταναλωτικές συμπεριφορές των νοικοκυριών (wealth effect), να ενισχύσουν την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και τη γενικότερη οικονομική δραστηριότητα (Case et al., 2005).³

Στην Ελλάδα το στεγαστικό τοπίο παρουσιάζει μια παράδοξη δυαδικότητα: μια ακμάζουσα αγορά ακινήτων που ενισχύεται σημαντικά από τις ξένες επενδύσεις και τον τουρισμό, συνυπάρχει με κλιμακούμενες κρίσεις οικονομικής προσιτότητας, εμβάθυνση των κοινωνικών ανισοτήτων και συστημικά κενά πολιτικής. Γι' αυτόν τον λόγο, η παρούσα έρευνα εξετάζει τις πολύπλευρες διαστάσεις της στέγασης στην Ελλάδα, ως αγαθό μεγάλου κοινωνικού ενδιαφέροντος, επενδυτικό προϊόν αλλά και σαν κοινωνικο-οικονομικό παράγοντα, έτσι ώστε να αναδείξει έναν χάρτη κατανόησης των

³ Ο συνολικός καθαρός πλούτος ενός νοικοκυριού είναι η αξία όλων των περιουσιακών στοιχείων που κατέχει, συμπεριλαμβανομένων των καταθέσεων, των μετοχών και των αμοιβαίων κεφαλαίων, καθώς και των ακινήτων και των ιδιωτικών επιχειρήσεων. Το μέγεθος αυτό προκύπτει μετά την αφαίρεση των δανείων που έχει λάβει το νοικοκυριό, συμπεριλαμβανομένων των καταναλωτικών δανείων, των πιστωτικών καρτών και των ενυπόθηκων δανείων.

ζητημάτων που εγείρονται και τους πιθανούς τρόπους αντιμετώπισής τους. Πιο συγκεκριμένα, αναλύοντας τις ιστορικές στεγαστικές τάσεις, τη δυναμική της αγοράς κατοικίας, τις κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις στα νοικοκυριά και τα πλαίσια πολιτικής, η μελέτη στοχεύει να παράσχει μια ολοκληρωμένη κατανόηση των στεγαστικών προκλήσεων της Ελλάδας και να προτείνει επεκτάσεις στις πολιτικές που ήδη εφαρμόζονται για την αντιμετώπισή τους.

Η στέγαση στην Ελλάδα, αν και διαχρονικά δεν εμπεριείχε επενδυτικό χαρακτήρα για τα ελληνικά νοικοκυριά, παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Οι συνέπειες της χρηματοοικονομικής κρίσης, η συσσώρευση ακινήτων σε καθεστώς πλειστηριασμού λόγω μη εξυπηρετούμενων δανείων, καθώς και νεότερες δυναμικές, όπως η διάδοση της οικονομίας διαμοιρασμού μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων, η διαδικασία εξευγενισμού (gentrification) συγκεκριμένων περιοχών και η αυξανόμενη συμμετοχή διεθνών επενδυτικών κεφαλαίων στην αγορά ακινήτων, έχουν συμβάλει καθοριστικά στη διαμόρφωση ενός νέου στεγαστικού πλαισίου.⁴ Αν και τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης παραμένουν σχετικά υψηλά σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη, παρότι φθίνουν τα τελευταία χρόνια, οι γενικοί αυτοί δείκτες αποκρύπτουν βαθύτερες εντάσεις: αυξανόμενο κόστος στέγασης στα αστικά κέντρα και ιδιαίτερη επιβάρυνση των ενοικιαστών με χαμηλά εισοδήματα. Επιπλέον, τα νεαρά νοικοκυριά και οι ευάλωτες κοινωνικές ομάδες εκτίθενται πιο συχνά στις νέες πιέσεις (Gatoroulos et al., 2025).

Παρά τον διαχρονικά σταθερό χαρακτήρα της, η στέγαση έχει πλέον μία μεταβατική διάσταση ως απόρροια της ραγδαίας αύξησης των τιμών τα τελευταία έτη. Ιστορικά, η Ελλάδα είχε εξαιρετικά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (περίπου 75-77% στη δεκαετία του 2000). Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης μπορεί να οφείλονται εν μέρει στην αντιπαροχή που έλαβε χώρα πριν από το 1990, στη χρηματοοικονομική απορρύθμιση των ελληνικών τραπεζών από το 1994 και έπειτα, καθώς και στα χαμηλά επιτόκια δανεισμού τα οποία ήταν δυνατά από το 2002 και έπειτα, μετά την υιοθέτηση του κοινού ευρωπαϊκού νομίσματος. Τα τελευταία χρόνια όμως, ειδικά από το 2010 και έπειτα, σύμφωνα με δεδομένα της Eurostat, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης μειώνεται ανά τα έτη, φτάνοντας στο 69,7% για το 2024 από περίπου 77% για το 2010.

Η στέγαση, λοιπόν, είναι στην Ελλάδα ένα κεφαλαιουχικό στοιχείο το οποίο μεταβιβάζεται στις νεότερες γενεές, οι οποίες όμως φαίνεται πως ολοένα και περισσότερο ρευστοποιούν την κατοικία τους για να καλύψουν πιθανές νέες ανάγκες, όπως μεγαλύτερη εργασιακή κινητικότητα ή την ανάγκη για

⁴ Εξευγενισμός (gentrification): Η διαδικασία κατά την οποία ιστορικά υποβαθμισμένες ή χαμηλού εισοδήματος, συχνά κεντρικές, αστικές γειτονίες προσελκύουν πιο εύπορους κατοίκους και επενδύσεις, με αποτέλεσμα την άνοδο των αξιών των ακινήτων, την αλλαγή του κοινωνικού και πολιτισμικού χαρακτήρα της περιοχής και, συχνά, τον εκτοπισμό των μακροχρόνιων κατοίκων και επιχειρήσεων.

μικρότερη κατοικία, σε συνάρτηση με την πληθυσμιακή μείωση, αλλά και τη συρρίκνωση του μεγέθους του νοικοκυριού. Σαν αποτέλεσμα των διαγενεακών μεταβιβάσεων αλλά και του σχετικά υψηλού, αν και πτωτικού, επιπέδου ιδιοκατοίκησης, καταλήγουμε σε μια σχετικά μικρή δεξαμενή δυνητικού εγχώριου στεγαστικού δανεισμού, η οποία, πέρα από τις επιδράσεις της οποιασδήποτε νομισματικής σύσφιξης, είναι και αποτέλεσμα ασυμμετριών πληροφόρησης μεταξύ δανειοδότη και δανειολήπτη.

Ωστόσο, η σχετικά στατική φύση της στέγασης στην Ελλάδα είναι προς αμφισβήτηση τα τελευταία χρόνια, ειδικά μετά από την κρίση χρέους και, πιο συγκεκριμένα, από το 2017 και έπειτα, όπου οι τιμές των οικιστικών ακινήτων βρίσκονται σε σταθερά ανοδική πορεία. Αρχικά, μετρώντας το επίπεδο των κατασκευών και των επενδύσεων σε κατοικίες ως ποσοστό του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ), διαχρονικά, από τη μεταπολίτευση έως και πριν από την κρίση χρέους, το μερίδιο (ως ποσοστό του ΑΕΠ) ήταν κατά μέσο όρο 7,5%. Το μερίδιο αυτό συρρικνώθηκε κατά τη διάρκεια της κρίσης και αυξάνεται σταδιακά από το 2017 και έπειτα (Μητράκος, 2024). Ειδικά τα τελευταία έτη, η αύξηση του επιπέδου των κατασκευών συνδέεται άρρηκτα με την άνοδο των τιμών, των επενδύσεων, και ειδικά των άμεσων ξένων επενδύσεων (ΑΞΕ) στην κατοικία (μέσω και του επενδυτικού μοντέλου της Χρυσής Βίζας), και ίσως να είναι ένας από τους παράγοντες πτώσης του ποσοστού της ιδιοκατοίκησης, μια και τα νοικοκυριά ρευστοποιούν την ακίνητη περιουσία τους λόγω αυξημένης ζήτησης και τιμών συναλλαγής.

Αυτές οι τάσεις έχουν φέρει τη στέγαση στο επίκεντρο της πολιτικής: Η οικονομικά προσιτή στέγαση αποτελεί πλέον ένα πιεστικό κοινωνικό ζήτημα, καθώς ένα αυξανόμενο ποσοστό Ελλήνων δαπανά υπερβολικά μεγάλο μέρος του εισοδήματός τους για την πληρωμή ενοικίου ή στεγαστικού δανείου. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, η Ελλάδα βρίσκεται στη δυσχερέστερη θέση, μεταξύ άλλων κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όσον αφορά την προσιτότητα της στέγασης εκφρασμένη ως το ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης.⁵

Ο συνδυασμός της ανόδου των τιμών πώλησης των κατοικιών και των ενοικίων, μαζί με την αύξηση του ενεργειακού κόστους και τη νομισματική σύσφιξη που μειώνει τη δυνατότητα πιστωτικής επέκτασης για τα νοικοκυριά, επιβαρύνει το στεγαστικό ζήτημα. Επιπλέον, η διακοπή της λειτουργίας του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) το 2012, σε συνδυασμό με την απουσία μιας διαχρονικά ενιαίας κρατικής πολιτικής για τη στέγαση, έχει

⁵ Το ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης εκφράζεται ως το ποσοστό των νοικοκυριών τα οποία δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για να καλύψουν το στεγαστικό τους κόστος. Στο στεγαστικό κόστος περιλαμβάνονται οι πληρωμές ενοικίου και στεγαστικού δανείου, η κάλυψη λογαριασμών κοινής ωφέλειας, δημοσιονομικών τελών, όπως ο ΕΝΦΙΑ, και ασφαλίσεων, καθώς και τα έξοδα συντήρησης και επιδιόρθωσης.

επηρεάσει αρνητικά την προσβασιμότητα σε προσιτή στέγαση για τα ελληνικά νοικοκυριά. Παρότι τα τελευταία χρόνια καταβάλλονται προσπάθειες και αναπτύσσονται νέες πολιτικές στον τομέα αυτόν, η διαχρονική έλλειψη παραμένει αισθητή.

Ακόμη μια διάσταση της στέγασης στην Ελλάδα είναι και το μεγάλο ποσοστό «κόκκινου», μη εξυπηρετούμενου δανεισμού, που αφήνει πολλούς υπερχρεωμένους ιδιοκτήτες ακινήτων και άδειες οικιστικές μονάδες. Επιπλέον, τα υψηλά αυτά επίπεδα είχαν άμεσο αντίκτυπο στους ισολογισμούς των τραπεζών, δυσχεραίνοντας την πιστωτική επέκταση και από τη μεριά της προσφοράς. Ο μη εξυπηρετούμενος στεγαστικός δανεισμός, που είτε βρίσκεται πλέον εντός είτε εκτός τραπεζικών ισολογισμών, είναι αποτέλεσμα της κρίσης χρέους, καθώς μέχρι το 2015 οι τιμές των ελληνικών κατοικιών είχαν μειωθεί κατά περίπου 41% από το προ κρίσης επίπεδό τους (IOBE, 2023). Ενδεικτικά, περίπου 18 δισ. ευρώ ($\approx 8,2\%$ του ελληνικού ΑΕΠ) επενδύσεων σε κατοικίες «εξαφανίστηκαν» μεταξύ 2008-2015.

Πέρα από τη βαθιά και παρατεταμένη ύφεση, στον μη εξυπηρετούμενο δανεισμό συνέβαλαν και παράγοντες προ κρίσης, όπως τα χαμηλά επιτόκια δανεισμού, καθώς και τα χαλαρά πιστοδοτικά κριτήρια που επέτρεπαν την πιστωτική επέκταση και σε δανειολήπτες που δεν μπορούσαν να ανταπεξέλθουν σε πιθανές διορθώσεις των τιμών ή άνοδο των επιτοκίων. Αυτές οι συνθήκες χρηματοδότησης επανάφεραν και την εφαρμογή μέτρων πιστοληπτικής προστασίας, όπως όρια στον δείκτη δανείου προς εμπορική αξία (Loan-to-Value – LtV) ή στον δείκτη κόστους εξυπηρέτησης του δανείου (δόσεις) προς εισόδημα (Debt-Service-to-Income – StI), τα οποία αποσκοπούν στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, ιδιαίτερος σε μια παρατεταμένη περίοδο αυξήσεων των τιμών των κατοικιών (Balfoussia et al., 2018).

Το ζήτημα της στέγασης είναι προφανώς εξαρτώμενο και από πτυχές της ζήτησης και προσφοράς κατοικιών. Τη δεκαετία του 2010 παρατηρήθηκε έντονη αναζωογόνηση του τουρισμού στην Ελλάδα (με αύξηση των επισκεπτών κατά 30% την περίοδο 2010-2015), ενώ η ραγδαία ανάπτυξη πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων (ή της οικονομίας διαμοιρασμού) οδήγησε σε μείωση της διάθεσης κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση.

Παράλληλα, η εφαρμογή του προγράμματος της Χρυσής Βίζας συνέβαλε στην πίεση αυτή. Από την άλλη πλευρά, η προσφορά κατοικιών παρέμεινε περιορισμένη, καθώς η οικοδομική δραστηριότητα κατά τη διάρκεια της κρίσης χρέους ήταν ιδιαίτερα χαμηλή, ενώ ξεκίνησε να ανακάμπτει από το 2018 και έπειτα, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (2025). Σε συνδυασμό με τον μεγάλο αριθμό των κενών κατοικιών (περίπου 35%, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ), η αύξηση των ενοικίων τα τελευταία χρόνια (ποσοστιαία μεταβολή της συνιστώσας ενοικίου του

Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕΔΤΚ), 2022: 1,3%, 2023: 4,8% και 2024: 5,1%) ήταν μάλλον αναμενόμενη, πιέζοντας ολοένα και περισσότερο τους ισολογισμούς, τις καταθέσεις και τις καταναλωτικές συνήθειες των ελληνικών νοικοκυριών.

Με βάση τη σημαντικότητα της στέγασης, αλλά και τη δυναμικότητα που έχει επιδείξει η αγορά, ειδικά τα τελευταία έτη, η μελέτη παραθέτει έναν εγχώριο στεγαστικό χάρτη για να αναδείξει τις ιδιοσυγκρασίες, τις προοπτικές και τις δυνατότητες για πολιτική παρέμβαση, με στόχο τη μείωση των ασυμμετριών πληροφόρησης και την ανάδειξη της προσβάσιμης στέγασης.

Η δομή της μελέτης έχει ως εξής: Στην πρώτη ενότητα παρουσιάζονται οι ιδιοσυγκρασίες της στέγασης στην Ελλάδα, από τα ιστορικά χαρακτηριστικά της μέχρι και τη σημερινή της κατάσταση. Επιπλέον, αναλύονται οι τιμές και οι τάσεις των τιμών των ακινήτων, όπως επίσης παρατίθενται οι προσδιοριστικοί παράγοντες των τιμών, με σκοπό να τεθούν οι βάσεις της συζήτησης για την πιθανή εξέλιξή τους. Στη συνέχεια, παρουσιάζονται τα στεγαστικά ζητήματα από την πλευρά των νοικοκυριών, η στέγαση ως αγαθό μεγάλου κοινωνικού ενδιαφέροντος, το θεσμικό και ρυθμιστικό πλαίσιο της, καθώς και οι υφιστάμενες πολιτικές κοινωνικής στέγασης, καταλήγοντας στις διεθνείς πρακτικές, οι οποίες θα μπορούσαν να προσφέρουν μια παλέτα επέκτασης των ήδη υφιστάμενων μέτρων. Τέλος, η μελέτη, έχοντας αποτυπώσει το στεγαστικό περιβάλλον στην Ελλάδα, αναδεικνύει τις πολιτικές οι οποίες θα μπορούσαν να αμβλύνουν τις οποιεσδήποτε στρεβλώσεις.

Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΤΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ιανουάριος 2026

Το ιστορικό πλαίσιο της στέγασης



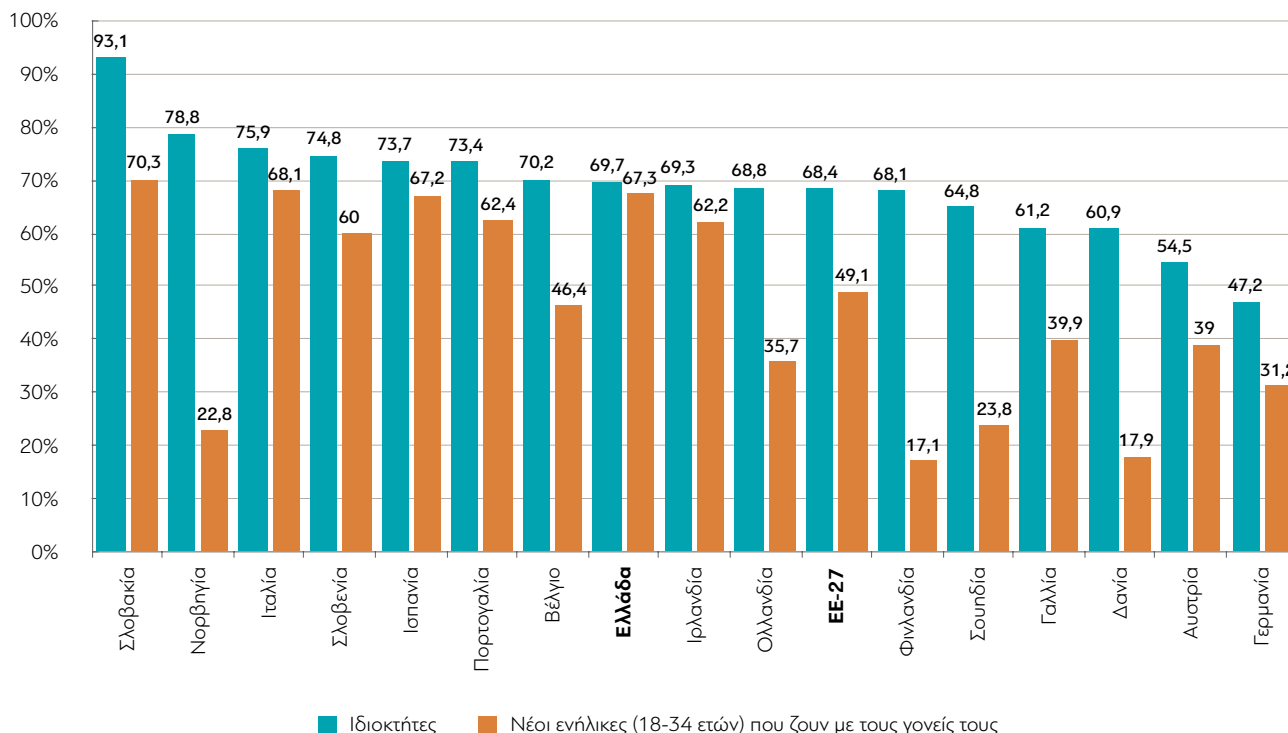
2

Ιστορικά, από το 1950 και έπειτα, μετά το πέρας του Β' Παγκοσμίου και του Εμφυλίου Πολέμου, η Αθήνα και άλλες μεγάλες πόλεις γνώρισαν μαζική ροή εσωτερικών μεταναστών από την επαρχία. Καθώς ο αστικός πληθυσμός αυξήθηκε ραγδαία, ενώ δεν υπήρχε ανάλογη στεγαστική πολιτική ή πλαίσιο κρατικής στέγασης, χιλιάδες κατοικίες χτίστηκαν εκτός σχεδίου. Έως και τις αρχές της δεκαετίας του 1980, σχεδόν κανένας κυβερνητικός οργανισμός δεν προνοούσε μαζικά για την εξασφάλιση κατοικιών στον πληθυσμό της πόλης. Οι κρατικές παρεμβάσεις (όπως οι οικισμοί προσφύγων και οι φοιτητικές εστίες) υπήρξαν περιορισμένες. Αντίθετα, η στέγαση θεωρούνταν ατομική ή οικογενειακή υπόθεση: Καθώς οι οικογένειες χρηματοδοτούσαν τα σπίτια των παιδιών τους και οι γονείς στεγάζονταν με ίδια μέσα, σταδιακά η ιδιοκατοίκηση έγινε κανόνας, όπως συνηθίζεται και σε άλλες χώρες της Ανατολικής και Μεσογειακής Ευρώπης, με τις διαφορές μεταξύ των κρατών-μελών να αποτελούν σημαντικό θέμα επιστημονικής έρευνας (Earley, 2006).

Η Ελλάδα, όπως απεικονίζεται στο **Γράφημα 1**, έχει ποσοστό ιδιοκατοίκησης περίπου 70%, το οποίο κατατάσσεται σχεδόν στη μέση σε σχέση με άλλα κράτη της ΕΕ, αλλά φθίνει ραγδαία με την πάροδο των ετών, καθότι μόλις το 2010 το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα ήταν σχεδόν 8 ποσοστιαίες μονάδες (π.μ.) μεγαλύτερο (**Γράφημα 2**).

Περαιτέρω, η ιδιοκατοίκηση για τους νεότερους παραμένει χαμηλή σε σύγκριση με τους μεγαλύτερους σε ηλικία. Καθώς τα νεότερα νοικοκυριά αντιμετωπίζουν, σε σχέση με ηλικιακά μεγαλύτερα νοικοκυριά, μεγαλύτερους πιστωτικούς περιορισμούς λόγω μεγαλύτερης οικονομικής αστάθειας στα πρώιμα στάδια του κύκλου ζωής τους (χαμηλότεροι μισθοί και συσσώρευση κεφαλαίου σύμφωνα με τη θεωρία του ανθρώπινου κεφαλαίου), με τις θεμελιώδεις επιπτώσεις της αναβολής της τεκνοποίησης, της σμίκρυνσης του μεγέθους των νοικοκυριών και της εργασιακής κινητικότητας, η ζήτηση για ιδιοκατοίκηση παραμένει σε χαμηλά επίπεδα. Συνολικά, τα σχετικά υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης, τα οποία μειώνονται με σταθερό ρυθμό τα τελευταία έτη, μαζί με το γεγονός πως περίπου 2 στους 3 νέους ενήλικες ζουν μαζί με τους γονείς τους, συνθέτουν μια εικόνα στην οποία η στέγαση στην Ελλάδα γίνεται ολοένα πιο ρευστή και λιγότερο προσιτή.

Γράφημα 1. Ποσοστό ιδιοκατοίκησης και ποσοστό νέων ενηλίκων που ζουν με τους γονείς τους σε επιλεγμένες χώρες-μέλη της ΕΕ-27 (2024)



Πηγή: Eurostat

Ένα ακόμη δομικό στοιχείο της κατοικίας στην Ελλάδα είναι η πρακτική της αντιπαροχής.⁶ Από το 1929, η ανταλλαγή γης με διαμερίσματα επέτρεψε την ταχεία κατασκευή πολυκατοικιών στις πόλεις, με την ανάγκη για περισσότερες στεγαστικές κατοικίες να γίνεται υπαρκτή (ειδικά μετά την ανταλλαγή πληθυσμών μεταξύ Ελλάδας και Τουρκίας, το 1923). Μεταπολεμικά, η οικονομία της Ελλάδας ήταν υπό κατάρρευση και έλαβε χρηματοδότηση μέσω του σχεδίου Μάρσαλ. Ως αποτέλεσμα, κατά την περίοδο 1950-1977 χτίστηκαν εκατοντάδες χιλιάδες πολυκατοικίες, ενώ η οικονομία «εκτινάχθηκε», σε αυτό που ονομάστηκε «ελληνικό οικονομικό θαύμα» (μέσος ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης 7,7%) (Close, 2014). Η αντιπαροχή αύξησε σημαντικά την προσφορά κατοικιών, καθιστώντας τες προσιτές σε ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών στρωμάτων. Ωστόσο, η «απότομη» ανάπτυξή της είχε και αρνητικές συνέπειες: Τα παλιά νεοκλασικά κτίρια αντικαταστάθηκαν από ταχύτερες σε ανέγερση και ομοιόμορφες κατασκευές και, έτσι, οι γειτονιές απώλεσαν αρκετά από τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά τους.⁷

⁶ Elxis (2023). *Antiparochi: The housing policy that changed Athens*. Ανάκτηση από <https://elxis.com/antiparochi-the-housing-policy-that-changed-athens/>

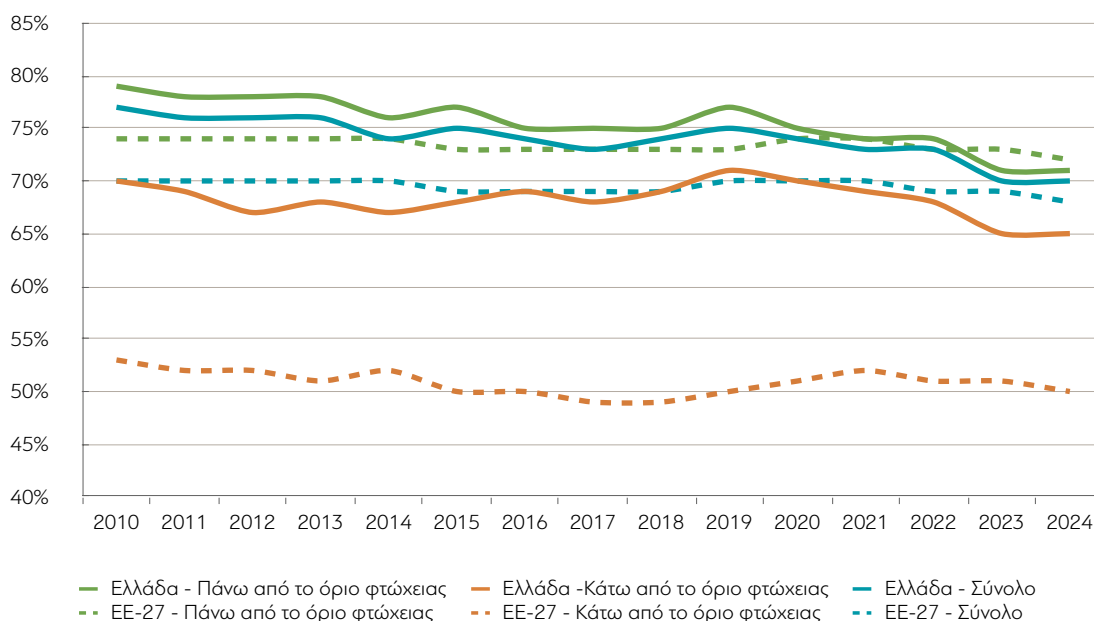
⁷ Eteron (2022). *5 σημεία για το ζήτημα της στέγασης στην Ελλάδα*. Ανάκτηση από: <https://eteron.org/5-simeia-gia-to-zitima-tis-stegasis-stin-ellada/>

Πέραν της αντιπαροχής, σε όλη τη μεταπολεμική περίοδο η Ελλάδα διέθετε περιορισμένα κρατικά μέτρα στέγασης. Καμία εθνική πολιτική δεν έδωσε προτεραιότητα στις ευρείες πληθυσμιακές ανάγκες, ενώ όσες επιδοτήσεις υπήρξαν είτε αφορούσαν ειδικές ομάδες (για παράδειγμα τρίτεκνους, άστεγους και πρόσφυγες), είτε μείωναν τις εισφορές προς το κράτος (όπως για δάνεια φοιτητών ή κατοικίας) (Σιατίτσα, 2019· Νικολαΐδης, 2023).

Ο μοναδικός ουσιαστικός κρατικός φορέας στέγασης ήταν ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ, 1954-2012), χρηματοδοτούμενος από εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών για προγράμματα στέγασης μισθωτών. Ο ΟΕΚ εξέδιδε δάνεια και έχτιζε πολυκατοικίες σε χαμηλό κόστος, χωρίς να επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό. Ο οργανισμός παρείχε στήριξη για την εξασφάλιση στέγης στα ευάλωτα νοικοκυριά είτε μέσω της χορήγησης στεγαστικών δανείων και δανείων για επισκευές είτε μέσω της ανεύρεσης έτοιμης κατοικίας.

Όπως προαναφέρθηκε, πηγή εσόδων του αποτελούσαν οι εισφορές των εργαζομένων (1% επί των αποδοχών τους) και των εργοδοτών τους (0,75%). Η κατάργησή του, το 2012, έχει δημιουργήσει ένα κενό σε φορείς μαζικής οικοδόμησης κατοικιών. Στην πράξη, η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών στηρίχθηκε σχεδόν σε μεγάλο βαθμό στην οικογένεια και σε ιδιωτικό δανεισμό. Η διάχυτη ιστορικά ιδιοκατοίκηση αποτυπώνει αυτή την παράδοση, καθώς η συντριπτική πλειονότητα των νοικοκυριών έβλεπε την κατοικία ως βασικό περιουσιακό στοιχείο. Πλέον, κυρίως τα πιο ευάλωτα στρώματα αναζητούν κατοικία προς ενοικίαση, κάτι που είναι ιδιαίτερος εμφανές και στον ευρωπαϊκό μέσο όρο (Γράφημα 2).

Γράφημα 2. Ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα και στον μ.ό. της ΕΕ-27, σύνολο και πάνω και κάτω από το 60% του διάμεσου εισοδήματος (2010-2024)



Ο συνδυασμός της ιστορικά υστερούσας κρατικής παρέμβασης στην αγορά κατοικίας, με τις αυξημένες εγχώριες αλλά και μεταναστευτικές ροές από το 1990 έως και σήμερα, κυρίως στα αστικά κέντρα, δημιούργησε συνθήκες συνωστισμού ειδικά για τους νέους μετανάστες, απορροφώντας τις φθηνότερες προσφερόμενες κατοικίες σε κεντρικά σημεία της Αθήνας. Αυτό είχε, μεταξύ άλλων, ως αποτέλεσμα την αποτροπή της περαιτέρω πληθυσμιακής ανάπτυξης και τη λειτουργική απαξίωση συγκεκριμένων περιοχών του κέντρου (Balampanidis & Polyzou, 2015).

Από το 2000 και έπειτα, με το στεγαστικό τοπίο να έχει ρυθμιστεί χωρικά σε κάποιο βαθμό, δηλαδή με τις κατασκευές να επικεντρώνονται στα μεγάλα αστικά κέντρα και τις μεγάλες μεταναστευτικές ροές της δεκαετίας του 1990 να έχουν κοπάσει, η υιοθέτηση του ευρώ ως εθνικού νομίσματος εισήγαγε νέες συνθήκες στην αγορά κατοικίας. Τα πολύ χαμηλά επιτόκια δανεισμού που επέφερε η ολοκληρωτική ένταξη της Ελλάδας στο ευρωπαϊκό σύστημα, δημιούργησαν εύπορες συνθήκες για μεγέθυνση της κατασκευαστικής δραστηριότητας αλλά και άνοδο των τιμών των κατοικιών, ακολουθώντας τις διεθνείς τάσεις.

Ωστόσο, η οικονομική κρίση που ξέσπασε το 2008 έφερε ανατροπή των συγκεκριμένων τάσεων. Τα αστικά ακίνητα υποτιμήθηκαν απότομα, καθώς στις αρχές της δεκαετίας του 2010 οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα είχαν ήδη πτώση άνω του 30%. Η πιστωτική στέγη εξανεμίστηκε λόγω της τραπεζικής κατάρρευσης που ακολούθησε. Πολλοί δανειολήπτες δεν μπορούσαν πλέον να εξυπηρετήσουν τα στεγαστικά δάνειά τους, κάτι που είχε ως αποτέλεσμα πολύ υψηλά ποσοστά μη εξυπηρετούμενου στεγαστικού δανεισμού, με περίπου 700.000 κατοικίες να βρίσκονται σε νέα, ειδικά διαμορφωμένα ταμεία (προγράμματα «Ηρακλής») και σε εταιρείες εξυπηρέτησης δανεισμού (IOBE, 2022b).

Ταυτόχρονα, κατά τη διάρκεια της κατάρρευσης της εγχώριας οικονομίας, η ανεργία «σκαρφάλωσε» κοντά στο 27%, με αποτέλεσμα να περιοριστεί έντονα η κατανάλωση, όπως και η ζήτηση για κατοικίες, τόσο για ήδη υπάρχουσες όσο και για νεόδμητες, με άμεσες επιπτώσεις στις τιμές τους. Από το 2017 και έπειτα, ταυτόχρονα με την ανάπτυξη της οικονομίας, σημειώθηκε και άνοδος των τιμών των κατοικιών, μια ανοδική τάση η οποία έκτοτε δεν δείχνει σημάδια κάμψης (ούτε κατά την περίοδο 2020-2021 εν μέσω της πανδημίας COVID-19), με θετικές αλλά και αρνητικές συνέπειες στην οικονομία και τα εγχώρια νοικοκυριά.

Από τη μία πλευρά υφίσταται αύξηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατασκευή νέων, ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών, όπως και εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό. Από την άλλη πλευρά, η αυξημένη ζήτηση για κατοικίες, κυρίως από το εξωτερικό, εισάγει ισχυρούς περιορισμούς για τα ελληνικά νοικοκυριά, ιδιαίτερα για εκείνα που ενοικιάζουν, καθώς οι μισθοί

δεν αυξάνονται με τον ίδιο ρυθμό που μεγεθύνονται οι τιμές των ακινήτων. Επιπλέον, οι νέες μορφές εκμετάλλευσης ακινήτων, όπως οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, αλλά και η αύξηση των άμεσων ξένων επενδύσεων μέσω του προγράμματος της Χρυσής Βίζας, λειτούργησαν δομικά στην αύξηση των τιμών των κατοικιών και των ενοικίων, μέσω μείωσης του διαθέσιμου αποθέματος.

Περαιτέρω, σε αντίθεση με την αύξηση της ζήτησης, η οικοδομική δραστηριότητα επηρεάστηκε από την παρατεταμένη ύφεση στη διάρκεια της κρίσης και τη μείωση του εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού στον ευρύτερο κατασκευαστικό κλάδο, με αποτέλεσμα η επανεκκίνηση της οικοδομής τα τελευταία χρόνια να είναι σχετικά σταδιακή (IOBE, 2024b). Τα τελευταία έτη αναδύθηκαν, επίσης, νέες προκλήσεις μέσω της αύξησης των τιμών ενέργειας. Συγκεκριμένα, η Ελλάδα κατέχει την πέμπτη δυσχερέστερη θέση ανάμεσα στις χώρες της ΕΕ ως προς τον δείκτη ενεργειακής φτώχειας, σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, καθώς πολλά νοικοκυριά αντιμετωπίζουν αδυναμία θέρμανσης ή ψύξης του σπιτιού τους.

Εν μέσω αυτών των πιέσεων, φαίνεται πως οι επίσημες πολιτικές για «προσιτή κατοικία» εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν προκλήσεις, δεδομένης και της δυσχερούς κατάστασης στην οποία βρίσκονται πολλά νοικοκυριά. Οι πολιτικές που καταγράφονται στη μελέτη έχουν υιοθετηθεί με σκοπό τη βελτίωση της στεγαστικής κατάστασης των νοικοκυριών, ωστόσο η πλήρης επίδρασή τους αναμένεται να φανεί με την πάροδο του χρόνου. Η συνεχόμενη, όμως, αυξητική τάση των τιμών των κατοικιών και των ενοικίων, επιτάσσει πιθανότατα την εφαρμογή νέων μέτρων για προσιτή κατοικία και την ενίσχυση του δικαιώματος της στέγασης σε ένα δυναμικό κοινωνικο-οικονομικό πλαίσιο.

Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΤΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ιανουάριος 2026

Η εγχώρια στεγαστική αγορά



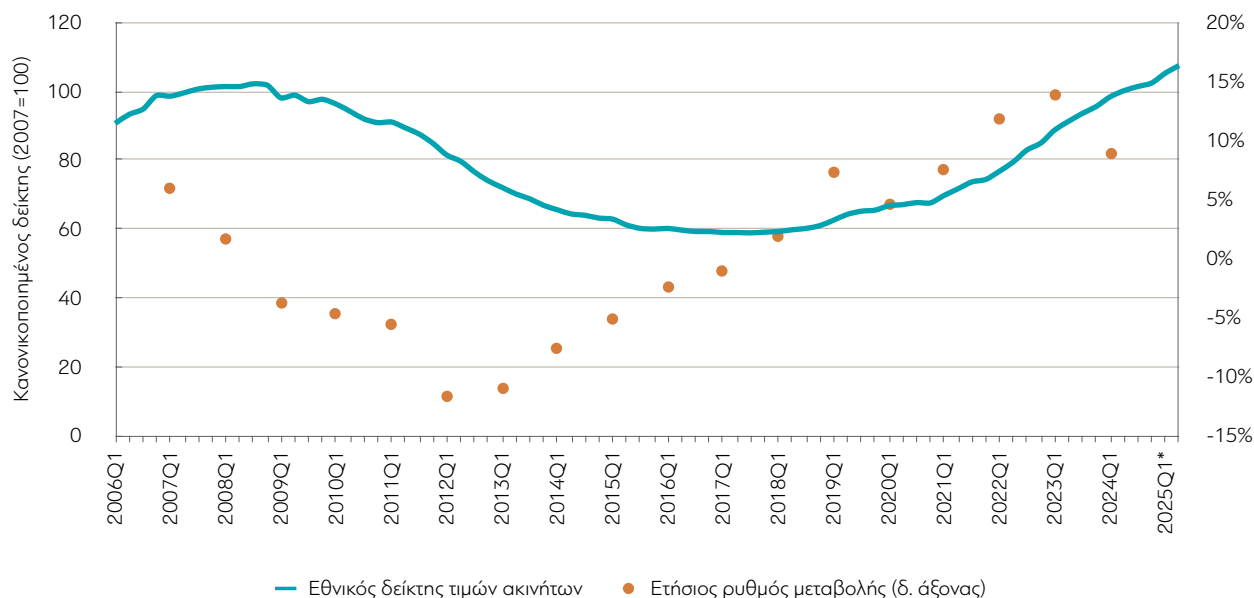
3

Η ελληνική αγορά ακινήτων τα τελευταία χρόνια έχει αντιμετωπίσει σημαντικές προκλήσεις, επιδεικνύοντας παρόλα αυτά αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα. Κατά τη διάρκεια της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης, από το 2008 και μέχρι το 2016, οι τιμές των ακινήτων παρουσίασαν σημαντική πτώση, αποτυπώνοντας μια οικονομική συνθήκη ελάχιστης ζήτησης και κατασκευαστικής δραστηριότητας. Εν τούτοις, από το 2017 και έπειτα οι τιμές σημειώνουν για κάθε έτος σημαντικά θετικό ρυθμό ανάπτυξης. Πέραν, όμως, της κοινής πορείας του οικονομικού και στεγαστικού κύκλου, η συζήτηση σχετικά με την ανάγκη για παρακολούθηση και ρύθμιση της αγοράς εντείνεται ολοένα και περισσότερο, καθώς η συνεχής άνοδος των τιμών των ακινήτων έως και σήμερα, εκτός από ερωτήματα σχετικά με τη σταθερότητα της αγοράς, εισάγει και δυσμενείς συνθήκες στέγασης για τα εγχώρια νοικοκυριά, συμβάλλοντας μεταξύ άλλων και σε ισχυροποίηση των κοινωνικών ανισοτήτων (Kontonikas & Pyrgiotakis, 2025).

Η παρούσα ενότητα αναλύει την κατάσταση των τιμών πώλησης των ακινήτων, οι οποίες προσεγγίζουν τα προ κρίσης επίπεδα, και των τιμών των ενοικίων. Στη συνέχεια, σε συνάρτηση με δείκτες υγείας της αγοράς, όπως ο δείκτης τιμών πώλησης προς τιμές ενοικίου (Price-to-Rent – PtR) και ο λόγος των τιμών πώλησης ως προς το μέσο διαθέσιμο εισόδημα (Price-to-income ratio – Ptl), η ενότητα αυτή θα προσπαθήσει να αναγάγει ενδείξεις για τη σταθερότητα της αγοράς.

Για την κατανόηση των τάσεων στην αγορά οικιστικών ακινήτων ενδείκνυται ο Δείκτης Τιμών των Ακινήτων (ΔΤΑ) που κατασκευάζει η Τράπεζα της Ελλάδος. Πιο χαρακτηριστικός δείκτης είναι αυτός των διαμερισμάτων, ο οποίος παράγεται σε εθνικό επίπεδο αλλά και ξεχωριστά για τις μεγαλύτερες πόλεις της Ελλάδος. Όπως φαίνεται και στο **Γράφημα 3**, η ισχυρή συρρίκνωση των τιμών κατά την κρίση χρέους, οδηγούμενη από τις εγχώριες και τις παγκόσμιες εξελίξεις που ξεδιπλώθηκαν το 2008 με τη χρηματοπιστωτική κρίση, έχει έκτοτε ακολουθηθεί, ιδιαίτερα από το 2017 μέχρι και σήμερα, από έναν συνεχόμενα θετικό ρυθμό μεγέθυνσης, ο οποίος καθιστά τις τιμές πλέον υψηλότερες και από εκείνες του 2008.

Γράφημα 3. Εθνικός δείκτης τιμών ακινήτων και η ετήσια μεταβολή του (1ο τρίμηνο 2006-2ο τρίμηνο 2025)



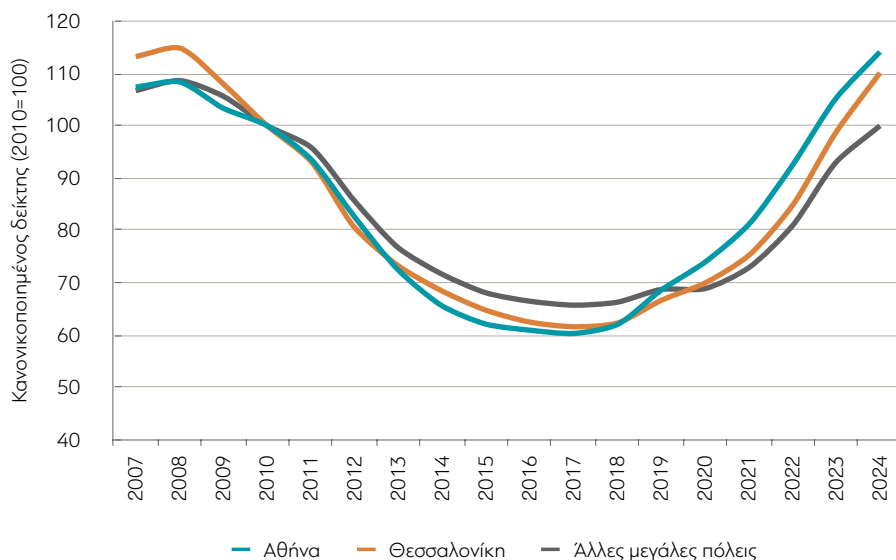
Σημείωση: Τα δεδομένα από το 3ο τρίμηνο του 2024 και ύστερα (*) είναι προσωρινά.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Αρχικά, η μεγέθυνση των τιμών είναι συνυφασμένη με την οικονομική ανάπτυξη, καθώς από το 2016 και έπειτα η Ελλάδα μπήκε σε μια πορεία ανάπτυξης στα βασικά οικονομικά μεγέθη της. Τα τελευταία έτη, στα οποία και ο ρυθμός εξέλιξης του ΔΤΑ έτος προς έτος βρίσκεται πλέον σε μεγέθη περί του 10%, η αύξηση των τιμών οδηγείται κυρίως από τη ζήτηση για νέα διαμερίσματα σε σχέση με παλαιότερα. Τα αποτελέσματα αυτά ενισχύθηκαν σημαντικά από την αύξηση των άμεσων ξένων επενδύσεων, την ισχυρή ανάπτυξη του τουριστικού τομέα και τη στρατηγική εισαγωγή του προγράμματος της Χρυσής Βίζας, η οποία είχε ως στόχο να προσελκύσει επενδύσεις πάνω στη στεγαστική αγορά.

Πολύ ενδιαφέρον παρουσιάζει, όπως παραθέτουν τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, και η εξέλιξη των τιμών ανά γεωγραφική περιοχή, με τη μεγαλύτερη μεγέθυνση των τιμών να εστιάζεται στην Αθήνα, ενώ έπεται η Θεσσαλονίκη, όπως φαίνεται στο **Γράφημα 4**. Ο λόγος για τους οποίους οι αστικές περιοχές φαινομενικά δέχονται μεγαλύτερες πιέσεις είναι η αυξημένη ζήτηση, καθώς, όπως θα δούμε και στην επόμενη ενότητα, όπου αναλύονται οι παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά των κατοικιών, ο συνδυασμός της εξέλιξης της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων και της ιδιαίτερης αύξησης των άμεσων ξένων επενδύσεων στην αγορά των ακινήτων –κομμάτι αυτής και η πολιτική της Χρυσής Βίζας– συμβάλλουν εν τέλει στην επιδείνωση της γεωγραφικής ετερογένειας.

Γράφημα 4. Εθνικός δείκτης τιμών ακινήτων ανά αστικές περιοχές (2010=100) (2007-2024)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Επιπλέον, η τάση ανόδου των τιμών των ελληνικών κατοικιών αποδείχθηκε ιδιαίτερα ανθεκτική κατά τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19, παρά τις κάποιες υφιστάμενες επιβραδύνσεις που αντικατοπτρίστηκαν στα δεδομένα συναλλαγών του προγράμματος της Χρυσής Βίζας, στις περιορισμένες καθαρές εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ελληνικής ιδιοκτησίας, στον μειωμένο αριθμό οικιστικών συναλλαγών και στο χαμηλότερο επενδυτικό ενδιαφέρον, ειδικά στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Το ιστορικό αυτό σοκ πάνω στην αγορά των ακινήτων υπέδειξε και τη δυναμική της αγοράς, η οποία αποδείχθηκε ιδιαίτερα ανελαστική, επιδεικνύοντας την ανθεκτικότητά της σε πιθανά μελλοντικά αρνητικά σοκ.⁸

Σχετικά με τις τιμές των ενοικίων, παρουσιάζεται μια ασυνέπεια στον τρόπο παρακολούθησής τους σε σύγκριση με το πώς καταγράφονται οι δείκτες πώλησης, κάτι που βέβαια δεν αποτελεί ελληνική ιδιαιτερότητα. Καθώς τα δεδομένα των τιμών των ενοικίων προκύπτουν από τον Εναρμονισμένο (μεταξύ κρατών της Ευρωπαϊκής Ένωσης) Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕΔΤΚ), στο μείγμα των υπολογισμών συνοψίζονται και παλιά αλλά και νέα μισθώματα ενοικίασης, με αποτέλεσμα να μη γνωρίζουμε επακριβώς τις συνθήκες της αγοράς που καθορίζονται από τα νέα μόνο μισθώματα.

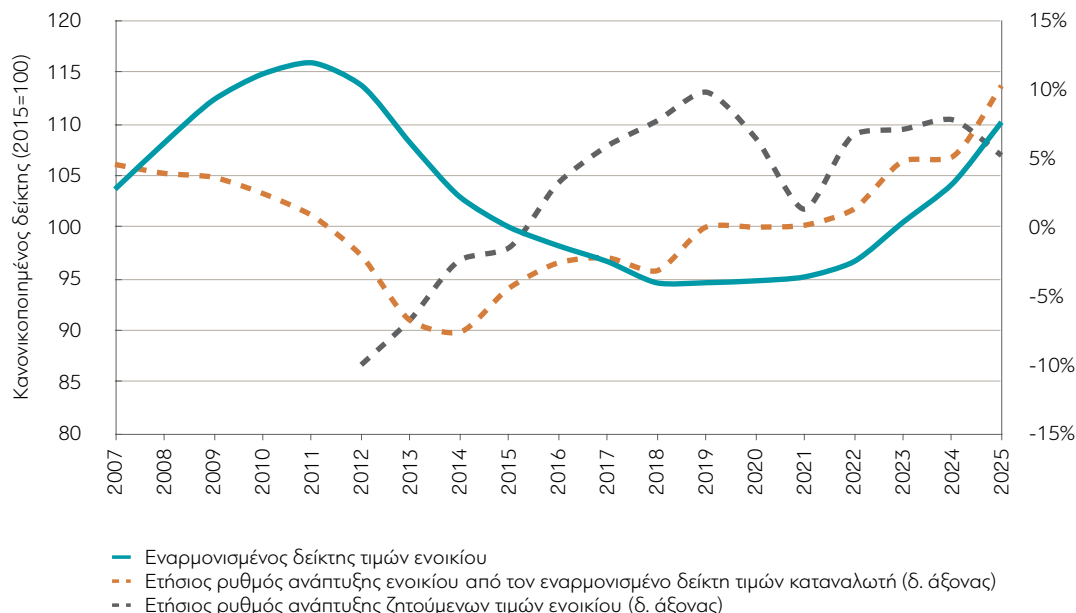
Σε κάθε περίπτωση όμως, τα δεδομένα του δείκτη, όπως φαίνονται και στο **Γράφημα 5**, δείχνουν παρόμοια θετική τάση, όπως και οι πωλήσεις που

⁸ European Central Bank (n.d.). *Number of transactions, Greece, Annual*. ECB Data Portal. Retrieved from: <https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/RESH/RESHA.GR.TN.TR.NTRA.GR2.ZN.Z>

παρατηρήθηκαν παραπάνω. Πιο συγκεκριμένα, ο ρυθμός ανάπτυξης του ΕΔΤΚ για τα μισθώματα γίνεται θετικός από το 2019 και έπειτα, ενώ οι τιμές ενοικίων για το 2025 είναι 5 μονάδες πίσω από το 2011, όπου καταγράφηκαν οι υψηλότερες τιμές. Σε αντιστοίχιση με τις τιμές πωλήσεων, όπου το υψηλότερο επίπεδο ήταν το 2008, η ασυνέχεια στα δεδομένα μεταξύ τιμών πωλήσεων και τιμών ενοικίασης, ίσως να οφείλεται και στον τρόπο που κατασκευάζεται ο ΕΔΤΚ ή και στο γεγονός ότι εν μέσω της κρίσης, με την οικοδομική δραστηριότητα να είναι πάρα πολύ μικρή, η ζήτηση για ενοικίαση μεγεθύνθηκε (Castellanos et al., 2025).

Ακόμη ένας τρόπος μέτρησης των τιμών των ενοικίων είναι από τα ζητούμενα μισθώματα μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, όπως φαίνεται και στο **Γράφημα 5**. Αρχικά, οι ζητούμενες τιμές φαίνεται ιστορικά να έχουν σημαντικά μεγαλύτερο ρυθμό αύξησης από αυτές του ΕΔΤΚ, φτάνοντας ακόμη και πάνω από 50 μονάδες σωρευτική διαφορά για το 2024. Βέβαια, τόσο μεγάλη διαφορά δεν θα έπρεπε να αντικατοπτρίζεται μεταξύ των δεικτών, αν υποθέσουμε πως οι ζητούμενες τιμές μισθώματος και εκείνες που πραγματικά συναλλάσσονται κινούνται σχετικά παράλληλα. Η διαφορά, λοιπόν, μεταξύ του υψηλού επιπέδου των τιμών πωλήσεων και των τιμών των ενοικιάσεων, καθώς και τα διαφορετικά αποτελέσματα που προκύπτουν από διαφορετικά δείγματα όσον αφορά τον τρόπο μέτρησης των μισθωμάτων, αναδεικνύουν τη σημασία της καταγραφής και κατασκευής δεικτών ενοικίων που να είναι όσο το δυνατόν περισσότερο συγκρίσιμοι με τον δείκτη τιμών πώλησης των κατοικιών της Τράπεζας της Ελλάδος. Σε κάθε περίπτωση βέβαια, το αποτέλεσμα παραμένει το ίδιο. Μετά την κρίση χρέους, οι τιμές ενοικίασης αυξάνονται με σημαντικά θετικούς ρυθμούς και πλησιάζουν ιστορικά υψηλά, ασκώντας ολοένα και μεγαλύτερες πιέσεις στους προϋπολογισμούς των ελληνικών νοικοκυριών.

Γράφημα 5. Δείκτες τιμών ενοικίου (2007-2025)

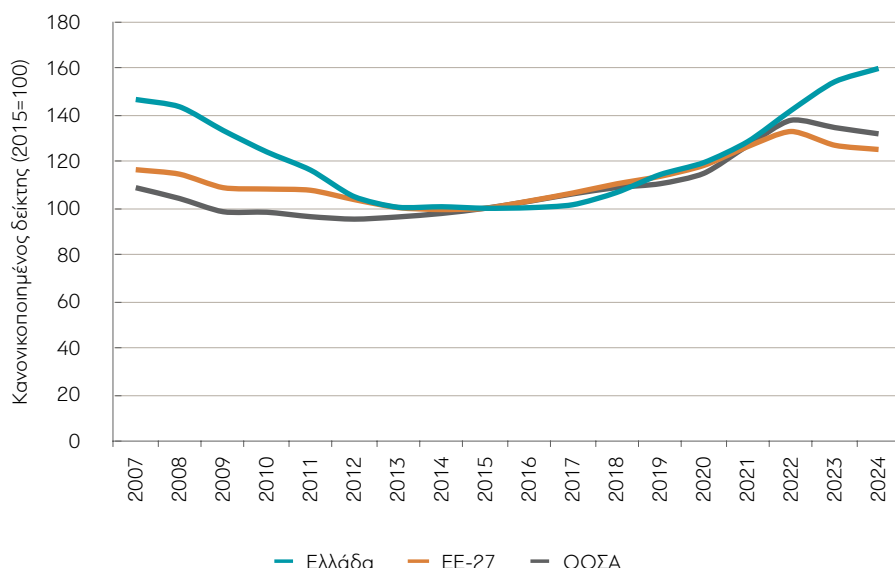


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος και Δείκτης τιμών από το Spitogatos.gr. Ανάκτηση από: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Για την κατανόηση του εάν η εξέλιξη των τιμών στην αγορά των κατοικιών αντανακλά τις θεμελιώδεις συνθήκες της αγοράς, στρεφόμαστε στον λόγο τιμής πώλησης προς τιμή ενοικίου, ο οποίος χρησιμεύει ως δείκτης «υπερ-θέρμανσης» της αγοράς (Baker et al., 2012· García, 2024). Ο λόγος τιμών πώλησης προς τιμές ενοικίου (PtR) υπολογίζεται διαιρώντας τις ονομαστικές τιμές πωλήσεων με τις ετήσιες τιμές ενοικίασης. Η εννοιολογική ιδέα πίσω από τον PtR ως δείκτη υπερθέρμανσης είναι ότι όταν οι τιμές πώλησης εξελίσσονται με ταχύτερο ρυθμό από τις τιμές ενοικίασης, δεν αντανακλώνται εγγενώς θεμελιώδεις συνθήκες τιμολόγησης, αλλά μπορεί να υποδεικνύεται είτε υπερβολική επένδυση σε περιουσιακά στοιχεία στέγασης είτε ρύθμιση ενοικίασης που απαγορεύει αυξήσεις των τιμών ενοικίασης πάνω από συγκεκριμένα όρια (όπως η ρύθμιση τιμών ενοικίασης «Mietpreisbremse» στη Γερμανία).

Σχετικά με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο (ΕΕ-27), αλλά και τον μέσο όρο των χωρών του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ), ο δείκτης PtR στην Ελλάδα βρίσκεται πλέον στα ιστορικά υψηλότερα επίπεδα του, σύμφωνα με στοιχεία του ΟΟΣΑ. Πέραν αυτού, και ο δείκτης τιμών των ακινήτων βρίσκεται πλέον σε ιστορικά υψηλά, αναδεικνύοντας το ζήτημα της σταθερότητας της αγοράς ακινήτων (Γράφημα 6).

Γράφημα 6. Διαχρονική εξέλιξη του δείκτη τιμών πώλησης προς τιμές ενοικίου (PtR) (2007-2024)



Πηγή: OECD Analytical House Price Database

Αναλύοντας την εξέλιξη του δείκτη διαχρονικά, από το 2017 και έπειτα παρατηρούνται ταυτόσημες τάσεις με την εξέλιξη των δεικτών που παρουσιάστηκαν παραπάνω (**Γράφημα 7**). Όπως και οι δείκτες τιμών πώλησης και ενοικίου που είδαμε προηγουμένως, ο δείκτης PtR βρίσκεται σε ήδη υψηλότερες τιμές από εκείνες του 2008. Αυτό, σαν μοναδικό εύρημα φανερώνει πως η πιθανότητα η αγορά της κατοικίας να βρίσκεται σε συνθήκη «υπερθέρμανσης» είναι ιδιαίτερα μεγάλη, αφού το 2008 υπήρξε ισχυρή διόρθωση των τιμών, η οποία βέβαια προήλθε από εξωτερικούς παράγοντες. Γι' αυτόν τον λόγο, εξετάζεται και η εξέλιξη του δείκτη τιμών πώλησης προς το ονομαστικό διαθέσιμο εισόδημα (Ptl), ο οποίος είναι βοηθητικός δείκτης του δείκτη τιμών πώλησης προς τιμές ενοικίου σχετικά με τις ενδείξεις για την «υπερθέρμανση» της αγοράς κατοικίας, αλλά παρέχει επίσης πληροφορίες για την οικονομική προσιτότητα της στέγης.

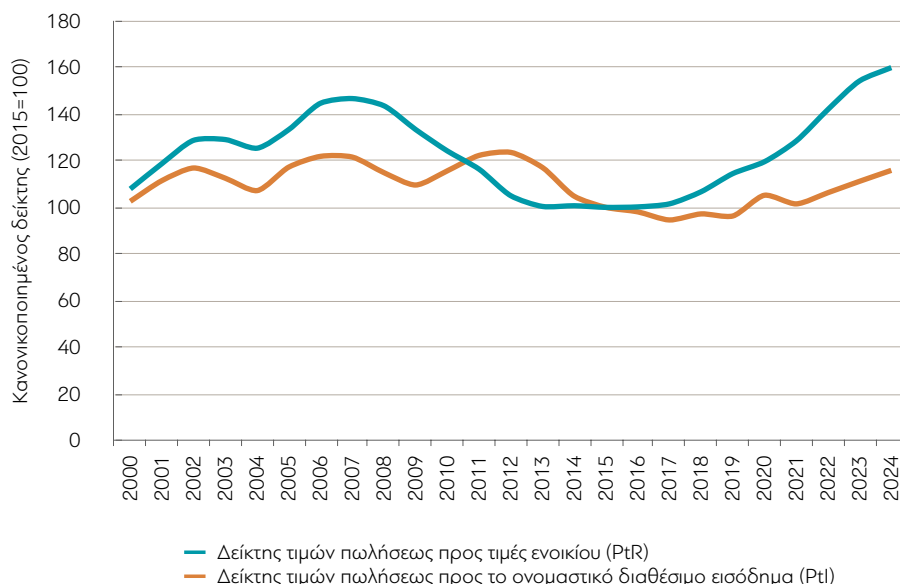
Όταν ο Ptl είναι σημαντικά υψηλός σε σύγκριση με τον ιστορικό μέσο όρο, υποδηλώνεται πως οι τιμές έχουν αποσυνδεθεί από την πραγματική αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών, καθιστώντας τη στέγαση μη βιώσιμη. Αυτή η ασυμφωνία μπορεί να οδηγήσει σε μείωση της ζήτησης, αύξηση του χρηματοοικονομικού κινδύνου για τους δανειολήπτες και, εν τέλει, σε μια πιθανή διόρθωση των τιμών.

Τα δεδομένα του Ptl για την Ελλάδα, όπως αυτά καταγράφονται από τον ΟΟΣΑ, φανερώνουν ότι, ενώ ο λόγος δεν βρίσκεται ακόμη στα υψηλότερα του σημεία, έχει θετική τάση, και βρίσκεται περί τις 8 π.μ. μακριά από

το ιστορικό υψηλό του 2012, όταν και τα εισοδήματα είχαν συρρικνωθεί λόγω της κρίσης χρέους.⁹ Ωστόσο, σύμφωνα με τον Svensson (2023), ο λόγος τιμής προς εισόδημα μπορεί να υπερεκτιμά τα διαθέσιμα εισοδήματα, καθώς δεν λαμβάνει υπόψη τα επιτόκια στεγαστικών δανείων ή και άλλα κόστη στέγασης. Ο συνδυασμός των δύο αυτών δεικτών παραθέτει, λοιπόν, σχετικές ενδείξεις ότι η αγορά των ακινήτων βρίσκεται σε επίπεδα, τα οποία το 2008 αποτέλεσαν σημεία καμψής.

Πέραν από τη διαφαινόμενη «θερμή» κατάσταση στην οποία βρίσκεται η αγορά των κατοικιών στην Ελλάδα, είναι πολύ δύσκολο να εκτιμηθεί απολύτως το αν η αγορά θα διορθωθεί άμεσα, καθώς και όπως παρατίθεται παρακάτω, οι συνθήκες αυτές προέρχονται σε μεγάλο βαθμό από πιέσεις εξωτερικής, και όχι μόνο εγχώριας, ζήτησης. Εν τούτοις, τα δεδομένα σχετικά με την προσιτότητα της στέγασης στην Ελλάδα, τα οποία θα αναλυθούν λεπτομερώς παρακάτω, αναδεικνύουν την άμεση ανάγκη για παρακολούθηση και ρύθμιση της αγοράς, με σκοπό να προστατευτεί η στέγαση ως αναπόσπαστο δικαίωμα των ελληνικών νοικοκυριών, όπως επίσης και –λόγω της ιδιαίτερα ανελαστικής φύσης της– να ενισχυθούν αντίστοιχα η κατανάλωση, οι επενδύσεις των νοικοκυριών και οι καταθέσεις.

Γράφημα 7. Δείκτες τιμών πώλησης προς τιμές ενοικίου (PtR) και προς το εισόδημα (PtI) (2000-2024)



Πηγή: OECD Analytical House Price Database

⁹ Με π.μ. αναφερόμαστε σε ποσοστιαίες μονάδες ως προς το επίπεδο του κανονικοποιημένου δείκτη.

Μία άλλη πληροφορία που μπορεί να παραχθεί από τον λόγο του PtR είναι ότι η ζήτηση για ιδιοκατοικούμενη στέγαση ή/και οι επενδυτικές προοπτικές στην αγορά κατοικίας αυξάνονται τα τελευταία χρόνια. Από τη μία πλευρά, αυτό μπορεί να αντανakλά τη ζήτηση για επέκταση της στεγαστικής πίστωσης, καθώς η μετάβαση στην ιδιοκατοίκηση συνήθως υλοποιείται μέσω της σύναψης στεγαστικού δανείου (Bajari et al., 2013). Από την άλλη πλευρά, μια αύξηση του PtR μπορεί να οφείλεται εν μέρει στα αυξανόμενα επίπεδα άμεσων ξένων επενδύσεων σε ακίνητα, τα οποία ανέρχονται στα 1,4 και 2 δισ. ευρώ για το 2023 και το 2024 αντίστοιχα, σύμφωνα με δεδομένα της Τράπεζας της Ελλάδος.

Όσον αφορά τη ζήτηση για στέγαση, η μελέτη διερευνά τα ιδιοσυγκρασιακά στοιχεία της εγχώριας αγοράς κατοικίας και των ελληνικών νοικοκυριών, καθώς πολιτιστικοί παράγοντες και παράγοντες ρευστότητας ενδέχεται να επηρεάσουν τη ζήτηση στεγαστικών δανείων, ανεξάρτητα από τις ελκυστικές επενδυτικές ευκαιρίες στέγασης. Αν και η εξέλιξη των τιμών των κατοικιών έχει επηρεάσει θετικά τα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία των τίτλων των στεγαστικών δανείων, το υπερβολικό κόστος στέγασης και οι τιμές των κατοικιών που δεν αντικατοπτρίζουν απαραίτητα τη θεμελιώδη αξία τους θα πρέπει ίσως να εγείρουν ανησυχίες. Αυτά με τη σειρά τους επιβάλλουν χρηματοδοτικούς περιορισμούς στα νοικοκυριά που επιθυμούν να αποκτήσουν κατοικία, είτε μέσω μιας μεγαλύτερης προκαταβολής στεγαστικού δανείου είτε μέσω υψηλότερου κόστους κατασκευής (μέσω και των ενεργειακών, αλλά και των ανατιμήσεων στις πρώτες ύλες, ειδικά από το 2022 και έπειτα, λόγω του πολέμου στην Ουκρανία, αλλά και άλλων γεωπολιτικών εξελίξεων οι οποίες έχουν, μεταξύ άλλων, αυξήσει την οικονομική αβεβαιότητα), που αποτρέπουν την ανάπτυξη νέου οικιστικού αποθέματος.

Ο ετήσιος πληθωρισμός στην Ελλάδα ξεπέρασε το 10% τον Απρίλιο του 2022, το υψηλότερο επίπεδο από το 1994. Μεταξύ των διαφόρων συνιστωσών του, το κόστος αυξήθηκε ταχύτερα για τη στέγαση και τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Οι εξελίξεις αυτές επηρεάζουν την αγορά κατοικίας μέσω δύο διαφορετικών μηχανισμών: Αφενός, η αύξηση του κόστους κατασκευής περιορίζει την ανάπτυξη νέων έργων, μειώνοντας την προσφορά· αφετέρου, το αυξημένο κόστος διαβίωσης και ενέργειας περιορίζει τη δυνατότητα των νοικοκυριών να επενδύσουν σε ιδιοκατοίκηση, ασκώντας πιέσεις στη ζήτηση.

Οι δύο αυτές δυνάμεις έχουν αντίρροπη επίδραση στις τιμές των κατοικιών, δημιουργώντας αβεβαιότητα για την καθαρή κατεύθυνση της αγοράς και την ελκυστικότητα των ακινήτων ως επενδυτικό αγαθό. Η οικονομική αβεβαιότητα εν μέσω διεθνών εξελίξεων και η αύξηση των βασικών επιτοκίων αναχρηματοδότησης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) μεταφράζεται σε αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων, η οποία τελικά αποθαρρύνει τον περαιτέρω δανεισμό. Ωστόσο, στο κομμάτι της χρηματοδότησης, το 2025,

τα κύρια επιτόκια αναχρηματοδότησης της ΕΚΤ σημείωσαν πτώση κατά 100 μονάδες βάσης (Δεκέμβριος 2024-Ιούνιος 2025), ενισχύοντας την πιστωτική επέκταση. Παρόλα αυτά, όπως θα δούμε και παρακάτω, η επέκταση του στεγαστικού δανεισμού για τις εγχώριες τράπεζες είναι πολύ μικρή σε σχέση με τα υψηλά επίπεδα της προ κρίσης περιόδου. Αναφορικά, οι εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων για το 2024 ήταν περί τα 1,4 δισ. ευρώ (σε αυξητική τάση από το 2017 και έπειτα), ενώ το ιστορικό υψηλό για το 2006 ήταν περί τα 15,5 δισ. ευρώ.

Συμπερασματικά, οι πρόσφατες οικονομικές εξελίξεις και οι τάσεις στην εγχώρια αγορά κατοικίας μπορούν να έχουν αμφίδρομες επιπτώσεις στη ζήτηση για στεγαστική πίστη αλλά και στη σταθερότητα του τραπεζικού συστήματος. Οι τιμές των κατοικιών παρουσιάζουν επιταχυνόμενο ρυθμό, παρά τις μικρές ανασταλτικές επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19. Ο δείκτης PtR βρίσκεται σε ιστορικά υψηλά και η πρόσβαση σε προσιτή στέγαση για τα ελληνικά νοικοκυριά είναι η δυσχερέστερη ανάμεσα σε άλλα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Επιπλέον, η νομισματική χαλάρωση του τελευταίου έτους και τα ολοένα αυξανόμενα επίπεδα άμεσων ξένων επενδύσεων δημιουργούν ένα περιβάλλον στο οποίο η αύξηση των τιμών αναμένεται να συνεχιστεί και για τα επόμενα έτη. Από την άλλη πλευρά, η ασθενής ζήτηση για στεγαστικά δάνεια, λόγω των σχετικά υψηλών ποσοστών ιδιοκατοίκησης, αλλά και της εφαρμογής μακροπροληπτικών μέτρων, το υψηλό ενεργειακό κόστος και η αβεβαιότητα που προκύπτει από διεθνείς εξελίξεις μπορούν να αποτελέσουν παράγοντες επιβράδυνσης, ίσως και αναστροφής, της τάσης των τιμών.

3.1. Παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά κατοικιών

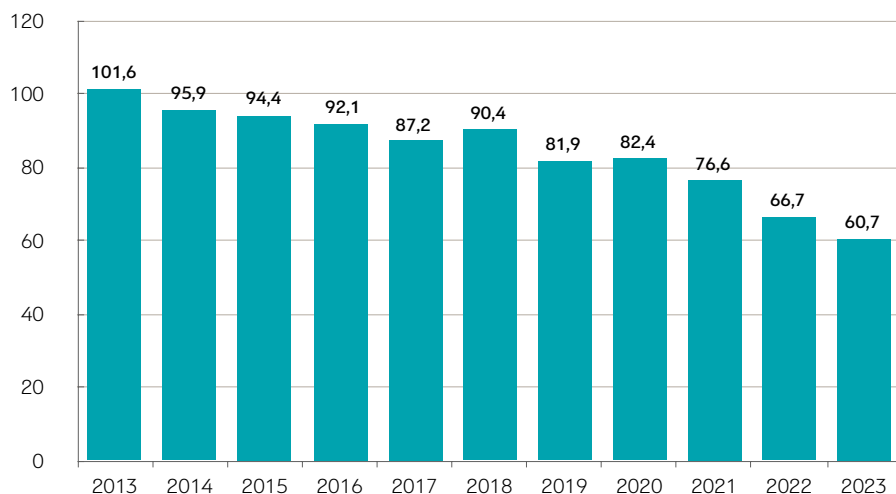
Η αγορά ακινήτων καθορίζεται από τις δυναμικές της ζήτησης και της προσφοράς. Για να κατανοήσουμε, αρχικά, γιατί οι τιμές βρίσκονται στα επίπεδα που συζητήθηκαν στην προηγούμενη ενότητα, αλλά και τις πιθανές βραχυχρόνιες τάσεις τους, παραθέτουμε μια σειρά από σημαντικούς παράγοντες επιρροής των τιμών από τα βασικά οικονομικά μεγέθη που μας βοηθούν να κατανοήσουμε τον τρόπο που καθορίζονται οι δείκτες τιμών των ακινήτων έως και συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της εγχώριας αγοράς.

3.1.1. Παράγοντες ζήτησης

Ξεκινώντας από τη ζήτηση για στέγαση, είτε αυτή αναφέρεται στην οικονομική ευημερία και τη σύνθεση των νοικοκυριών, οι οποίες μπορούν να αλλάξουν τις καταναλωτικές τους ανάγκες ή προτιμήσεις (μετάβαση σε μικρότερο ή μεγαλύτερο σπίτι, μετάβαση στην ιδιοκατοίκηση) είτε σε ζήτηση που προέρχεται από το εξωτερικό, με σκοπό να χρησιμοποιηθεί η στέγαση σαν επενδυτικό προϊόν, παρατηρούμε σχετικά αντίρροπες τάσεις, οι οποίες εντείνουν μεταξύ άλλων το ζήτημα της προσιτότητας της στέγασης.

Αρχικά, η πτώση του ποσοστού της ιδιοκατοίκησης που παρατηρείται για τα εγχώρια νοικοκυριά θα μπορούσε να σημαίνει ότι εξασθενεί η εγχώρια στεγαστική πίστη. Το **Γράφημα 8** απεικονίζει πως ο λόγος χρέους προς εισόδημα φθίνει με την πάροδο των ετών, είτε λόγω πιο σφικτών πιστωτικών συνθηκών είτε μέσω μειωμένης ζήτησης για νέο δανεισμό. Για το αντίστοιχο διάστημα (2013-2023), η έρευνα τραπεζικών χορηγήσεων της ΤτΕ αναδεικνύει ότι σωρευτικά καταγράφηκε μικρή σύσφιξη των πιστωτικών κριτηρίων και μικρή αύξηση της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια, με αποτέλεσμα στο εν λόγω χαρτοφυλάκιο να παραμένει μεν η πιστωτική συρρίκνωση, η οποία ωστόσο βαίνει μειούμενη και μόνο οριακά αρνητική το 2025.

Γράφημα 8. Ακαθάριστος λόγος χρέους προς εισόδημα για τα ελληνικά νοικοκυριά (2013-2023)



Σημείωση: Ο ακαθάριστος λόγος χρέους προς εισόδημα των νοικοκυριών (συμπεριλαμβανομένων των μη κερδοσκοπικών ιδρυμάτων που εξυπηρετούν νοικοκυριά) ορίζεται ως το πηλίκο των δανειακών υποχρεώσεων προς το ακαθάριστο διαθέσιμο εισόδημα, με το τελευταίο να προσαρμόζεται για την καθαρή μεταβολή των συνταξιοδοτικών δικαιωμάτων.

Πηγή: Eurostat, εθνικοί λογαριασμοί.

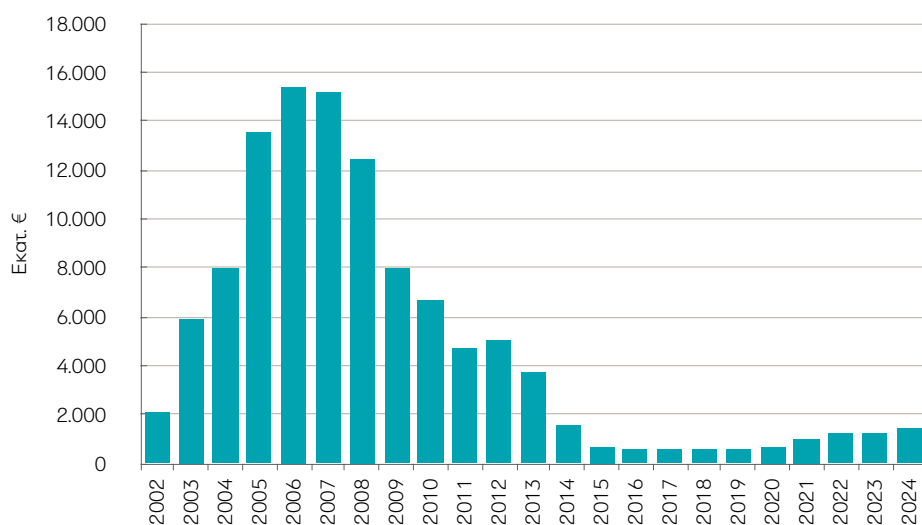
Αυτό το εύρημα έρχεται σε συνάρτηση με την εξέλιξη των επιτοκίων δανεισμού, όπου έπειτα από μια περίοδο μετά τη χρηματοπιστωτική κρίση έως και το 2021, ενώ βρίσκονταν σε πολύ χαμηλά επίπεδα με σκοπό την αύξηση του δανεισμού και των επενδύσεων, από το 2022 έως και το τέλος του 2024, τα επιτόκια δανεισμού σε όλη την Ευρωζώνη αυξάνονταν με σκοπό να αντιμετωπιστούν οι ισχυρές πληθωριστικές πιέσεις, περιορίζοντας την προσφορά δανειακών κεφαλαίων και μειώνοντας τη ζητούμενη ποσότητα για νέο στεγαστικό δανεισμό (Gross & Souleles, 2002· DeFusco & Paciorek, 2017· European Central Bank, 2022).

Από το 2025 και έπειτα όμως, η νομισματική πολιτική έχει χαρακτήρα επιστροφής σε κανονικότητα, οπότε και αναμένεται να βελτιωθεί η ζητούμενη ποσότητα για νέο δανεισμό. Κάτι τέτοιο φαίνεται ήδη στη στεγαστική πίστη στις πρόσφατες έρευνες τραπεζικών χορηγήσεων (2025) που διεξάγει και δημοσιεύει σε τριμηνιαία συχνότητα η Τράπεζα της Ελλάδος.

Ωστόσο, εν μέσω μείωσης των επιτοκίων, τα επίπεδα των τιμών, τα οποία βρίσκονται κοντά σε ιστορικά υψηλά επίπεδα, εντατικοποιούν τη συζήτηση σχετικά με τις επιδράσεις των μέτρων πιστοληπτικής προστασίας, όπως όρια στους λόγους Loan-to-Value (LtV) ή Debt-Service-to-Income (DStI), τα οποία αφενός, αποσκοπούν στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, ιδιαιτέρως σε μια παρατεταμένη περίοδο αυξήσεων των τιμών των κατοικιών, αφετέρου, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην ευημερία των νοικοκυριών, καθώς δυσχεραίνουν

ακόμη περισσότερο την πρόσβαση σε δανεισμό (Balfoussia et al., 2018). Παρόλα αυτά, όπως φαίνεται και στο ακόλουθο **Γράφημα 9**, καθώς οι εκταμιεύσεις των στεγαστικών δανείων παραμένουν σε πολύ χαμηλά επίπεδα, μόλις 1,4 δισ. ευρώ για το 2024, υποστηρίζουμε ότι η εγχώρια ζήτηση για στεγαστικό δανεισμό δεν αποτελεί ισχυρό μοχλό ανοδικής πίεσης των τιμών.

Γράφημα 9. Εκταμιεύσεις δανείων που αφορούν οικιστικά ακίνητα (2002-2024)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Παραμένοντας στην πλευρά της εγχώριας ζήτησης, η επένδυση σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα γνώρισε σημαντική μείωση μετά την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, οδηγούμενη κυρίως από την πτώση στην επένδυση σε οικιστικά ακίνητα. Ωστόσο, από το 2018 και μετά, η επένδυση σε ακίνητα παρουσίασε θετική ανάκαμψη και σταδιακά αυξήθηκε, αντιπροσωπεύοντας ένα σημαντικό μερίδιο των συνολικών πάγιων επενδύσεων το 2024 (15%), σύμφωνα με στοιχεία των Εθνικών Λογαριασμών από την ΕΛΣΤΑΤ.

Παρά την αύξηση αυτή, η επένδυση σε ακίνητα στην Ελλάδα, ως ποσοστό του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ), παραμένει σημαντικά χαμηλότερη από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και άλλων ευρωπαϊκών χωρών το 2024. Για παράδειγμα, ανήλθε στο 2,3% του ΑΕΠ στην Ελλάδα, σε σύγκριση με 5,8% στην Ευρωζώνη. Επιπλέον, η ζήτηση για στεγαστικά δάνεια αρχικά αυξήθηκε μετά την κρίση του 2008, αλλά αντιστράφηκε το τρίτο τρίμηνο του 2022, πιθανότατα λόγω των αυξανόμενων επιτοκίων, του πληθωρισμού, που συρρίκνωσε τους προϋπολογισμούς των νοικοκυριών και ενίσχυσε την οικονομική αστάθεια, και των υψηλών τιμών κατοικιών.

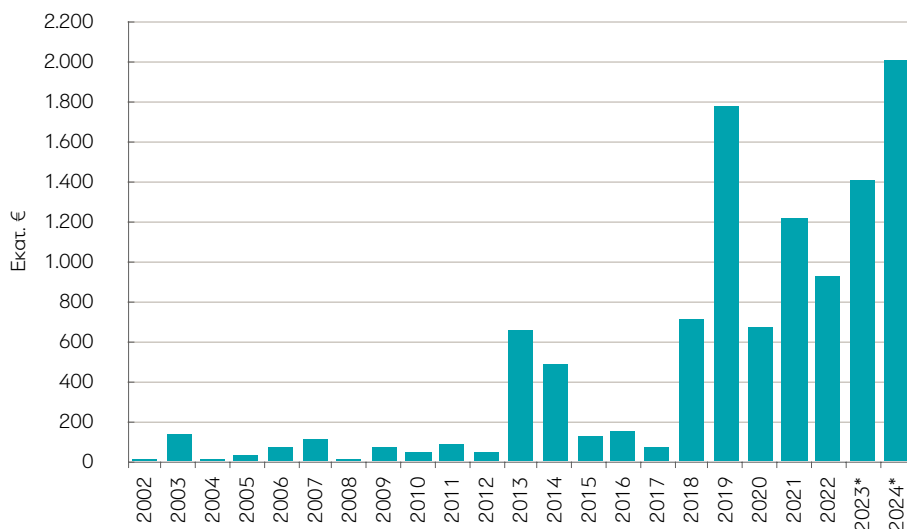
Εν τούτοις, παρατηρήθηκε ανάκαμψη στη ζήτηση για στεγαστικά δάνεια το τρίτο τρίμηνο του 2023, ενδεχομένως επηρεασμένη από το επιδοτούμενο στεγαστικό πρόγραμμα «Σπίτι μου Ι», το οποίο ενίσχυε τη στεγαστική πίστη μέσω επιδοτούμενων επιτοκίων δανεισμού. Παρά τις διακυμάνσεις στη ζήτηση, η πραγματική χρηματοδότηση δανείων έχει εμφανίσει αρνητικούς ρυθμούς ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια, με μειώσεις -3,7% το 2022, -3,6% το 2023 και -2,6% το 2024, σύμφωνα με μελέτη του Κέντρου Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ, 2025), με στοιχεία της Έρευνας Τραπεζικών Χορηγήσεων (Bank Lending Survey – BLS).

Επιπλέον, η μείωση της ιδιοκατοίκησης παραπέμπει σε ένα δείγμα αλλαγής των συνθηκών διαβίωσης των νοικοκυριών. Άλλες φορές, αυτό μπορεί να προκύπτει από την ανάγκη για περισσότερη εργασιακή κινητικότητα, καθώς συγκεντρώνεται ο πληθυσμός στην Αττική, όπου βρίσκεται και η μεγαλύτερη εγχώρια οικονομική δραστηριότητα (IOBE, 2024a). Επίσης, μπορεί να προκύπτει από την αλλαγή της δομής των ελληνικών νοικοκυριών (IOBE, 2022b), όπου το μέγεθος του νοικοκυριού συρρικνώνεται, αναδεικνύοντας τη ζήτηση για χαμηλότερη κατανάλωση στέγασης εκφρασμένη σε τετραγωνικά μέτρα των κατοικιών (Piergallini, 2020· Gong & Yao, 2022).

Όλα τα παραπάνω, σε συνδυασμό με το ότι ιστορικά ο νέος στεγαστικός δανεισμός βρισκόταν σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα (IOBE, 2023), αλλά και το γεγονός ότι η στέγαση δεν αποτελεί ιδιαίτερο επενδυτικό προϊόν για τα ελληνικά νοικοκυριά, καταλήγουν στην υπόθεση πως το κομμάτι της εγχώριας ζήτησης δεν έχει ιδιαίτερα σημαντική επίπτωση στα επίπεδα των τιμών που παρατηρούμε, σε σχέση με την εξωτερική ζήτηση, όπως αναλύουμε παρακάτω.

Στον αντίποδα, η εξωτερική ζήτηση φαίνεται να είναι αρκετά ισχυρή, και να αποτελεί σημαντικότερο παράγοντα της ανόδου των τιμών που παρατηρείται από το 2018 και έπειτα. Τα δημοσίως διαθέσιμα δεδομένα της Τράπεζας της Ελλάδος (**Γράφημα 10**) υποδεικνύουν ότι οι άμεσες ξένες επενδύσεις στον τομέα του real estate ανέρχονται για το 2024 στα περίπου 2 δισ. ευρώ, χωρίς, όμως, να μπορούμε να διαχωρίσουμε τις επενδύσεις μεταξύ στεγαστικών και εμπορικών ακινήτων, ούτε να γνωρίζουμε αν πρόκειται για αγορά ήδη υπάρχοντων ακινήτων ή κατασκευή νέων. Αυτός ο διαχωρισμός είναι ιδιαίτερος σημαντικός, καθώς η αγορά των ήδη υπάρχοντων ακινήτων δημιουργεί ισχυρές ανοδικές πιέσεις στις τιμές των ακινήτων, ενώ, μέσω της κατασκευής νέων κατοικιών, επεκτείνεται το απόθεμα, με αποτέλεσμα να μειώνονται οι πιέσεις πάνω στα επίπεδα των τιμών.

Γράφημα 10. Άμεσες ξένες επενδύσεις στον τομέα του real estate (2002-2024)



*Προσωρινά δεδομένα

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Στον υπολογισμό των άμεσων ξένων επενδύσεων συμπεριλαμβάνονται και οι επενδύσεις μέσω του προγράμματος της Χρυσής Βίζας. Από δεδομένα του υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, προκύπτει ότι οι αιτήσεις αυξάνονται με την πάροδο των ετών (με εξαίρεση το 2020 και το 2021), και έχοντας σαν ελάχιστο ποσό επένδυσης για το 2024 τα 400.000 ευρώ (800.000 ευρώ για περιοχές της Αττικής, τη Θεσσαλονίκη, τη Μύκονο, τη Σαντορίνη, καθώς και τα νησιά με πληθυσμό πάνω από 3.100 κατοίκους), υποθέτουμε πως το πρόγραμμα της Χρυσής Βίζας είχε μεγάλο μερίδιο της αυξημένης ζήτησης για στεγαστικά αλλά και εμπορικά ακίνητα.¹⁰

Ακόμη ένας μοχλός πίεσης των τιμών είναι το γεγονός ότι ακίνητα κοντά στο κατώφλι της ελάχιστης επένδυσης της Χρυσής Βίζας, λόγω αυξημένης ζήτησης ανατιμώνται έτσι ώστε να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια. Εξ ου και η πρόσφατη ρύθμιση του ελάχιστου επενδυτικού ορίου σε συγκεκριμένες περιοχές, ειδικά στα μεγάλα αστικά κέντρα και σε νησιά, αναμένεται να αποσυμπιέσει την αγορά όχι μόνο μέσω λιγότερων αιτήσεων, μια και η απόκτηση ιθαγένειας μέσω επένδυσης γίνεται πιο ακριβή, αλλά και αφαιρώντας αρκετά στεγαστικά ακίνητα από τα αποθεματικά κριτήρια του επενδυτικού προγράμματος.¹¹

¹⁰ Η επένδυση θα πρέπει να πραγματοποιείται σε ένα μόνο ακίνητο και όχι σε πολλαπλά μικρότερης αξίας.

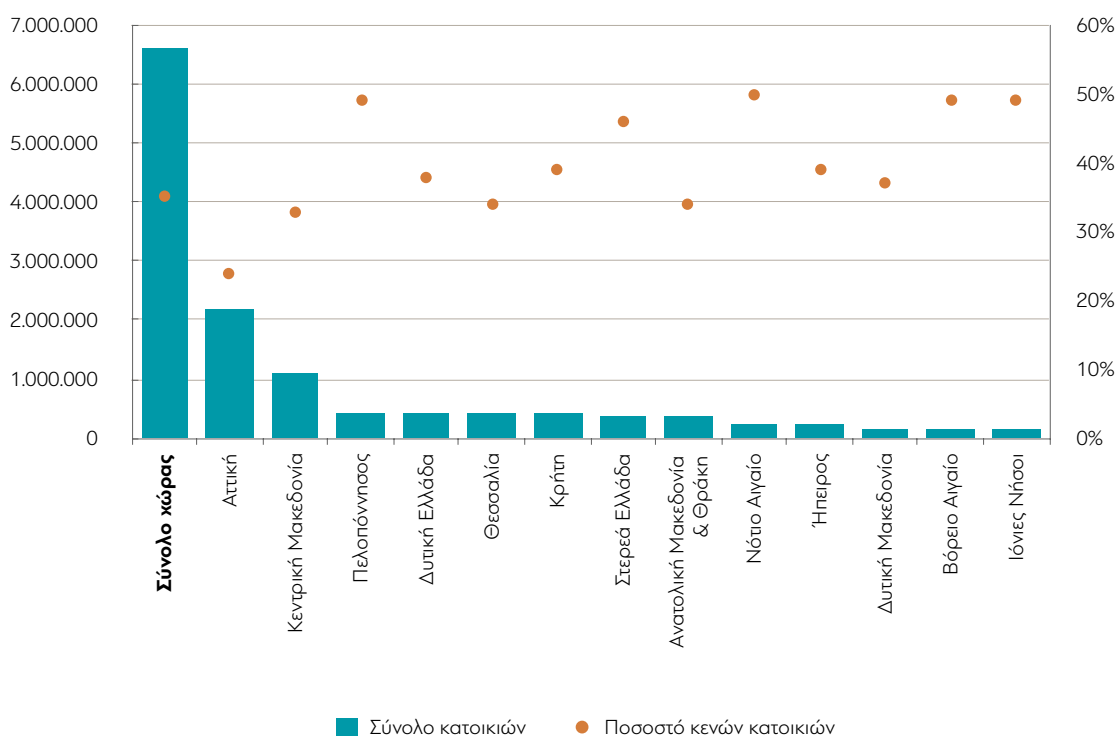
¹¹ Τα όρια επένδυσης ήταν έως και το 2024 στα 250.000 ευρώ και 500.000 ευρώ για τις αναφερόμενες περιοχές.

3.1.2. Παράγοντες προσφοράς

Από τη μεριά της προσφοράς, παράγοντες όπως οι νόμοι περί ζωνών δόμησης, το υψηλό κόστος κατασκευής, οι ελλείψεις εργατικού δυναμικού και οι χρονοβόρες διαδικασίες αδειοδότησης, μπορούν να ανεβάσουν τις τιμές, ιδίως σε περιοχές με υψηλή ζήτηση. Στο βασικό κομμάτι της προσφοράς, στην απογραφή πληθυσμού-κατοικιών του 2021 που διενήργησε η ΕΛΣΤΑΤ, ο συνολικός αριθμός των κενών κατοικιών στην Ελλάδα, συμπεριλαμβανομένων των εξοχικών κατοικιών και των δευτερευουσών κατοικιών, ήταν 2.277.615, που αντιπροσωπεύει το 35% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος της χώρας (**Γράφημα 11**).

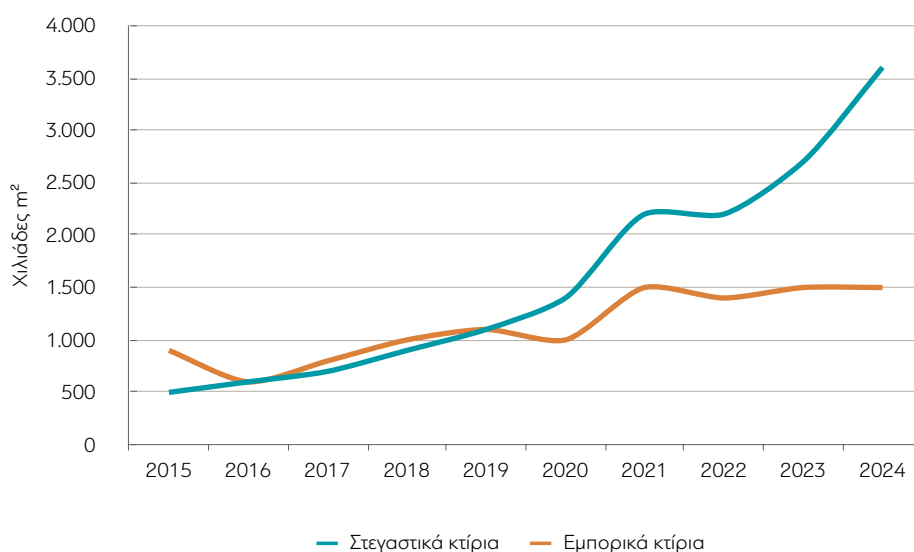
Είναι σημαντικό να σημειωθεί πως ένα σημαντικό μέρος αυτών των κενών ακινήτων συγκεντρώνεται στην επαρχία. Αντιθέτως, η Αττική κατέχει το μικρότερο ποσοστό κενών κατοικιών από όλες τις υπόλοιπες περιφέρειες (24%). Καθώς πολλές από αυτές τις κατοικίες αναμένεται να μην είναι άμεσα κατοικήσιμες, το εν λόγω εύρημα υποδεικνύει πως, σχετικά με τις υπόλοιπες περιφέρειες, το μικρότερο αναλογικά λειτουργικό απόθεμα κατοικιών, σε συνδυασμό με την αυξημένη ζήτηση για επένδυση στο μεγαλύτερο αστικό κέντρο της χώρας, καθίσταται ένας σημαντικός παράγοντας αύξησης των τιμών των κατοικιών και των ενοικίων. Παράλληλα, δημιουργεί μια σημαντική κατεύθυνση για τη χάραξη πολιτικών που θα έχουν σαν σκοπό την ανάδειξη κινήτρων για την αξιοποίηση των κενών κατοικιών.

Γράφημα 11. Απόθεμα κατοικιών και ποσοστό κενών κατοικιών ανά περιφέρεια (2021)



Πέραν του υπάρχοντος αποθέματος κατοικιών, επιπλέον διαθέσιμα δεδομένα σχετικά με την προσφορά των κατοικιών από την Eurostat, καταγράφονται μέσω των συνολικών τετραγωνικών μέτρων των νέων οικοδομικών αδειών. Αυτά υποδεικνύουν μια αύξηση των αδειών για στεγαστικές κατοικίες σε σχέση με εμπορικά κτίρια, η οποία ισχυροποιείται από το 2019 και έπειτα, και αντιπροσωπεύει για το 2024 περίπου το 70% των νέων αδειών δόμησης (**Γράφημα 12**). Ωστόσο, μη γνωρίζοντας την τοποθεσία αυτών των νέων αδειών, δεν είναι τόσο εύκολο να υπολογίσουμε τις άμεσες επιδράσεις που μπορεί να έχει η νέα δόμηση στις τιμές των κατοικιών, καθότι οι αγορές ακινήτων είναι αρκετά τοπικές (Saiz, 2010). Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία (Glaeser & Gyourko, 2002· Kendall & Tulip, 2018), το πού χτίζονται νέες κατοικίες, σύμφωνα με κανονισμούς χωροταξίας, μπορεί να επηρεάσει άμεσα την εξέλιξη των τιμών και το πόσο προσιτή είναι η στέγαση για τα νοικοκυριά.

Γράφημα 12. Συνολικά τετραγωνικά μέτρα οικοδομικών αδειών (2015-2024)

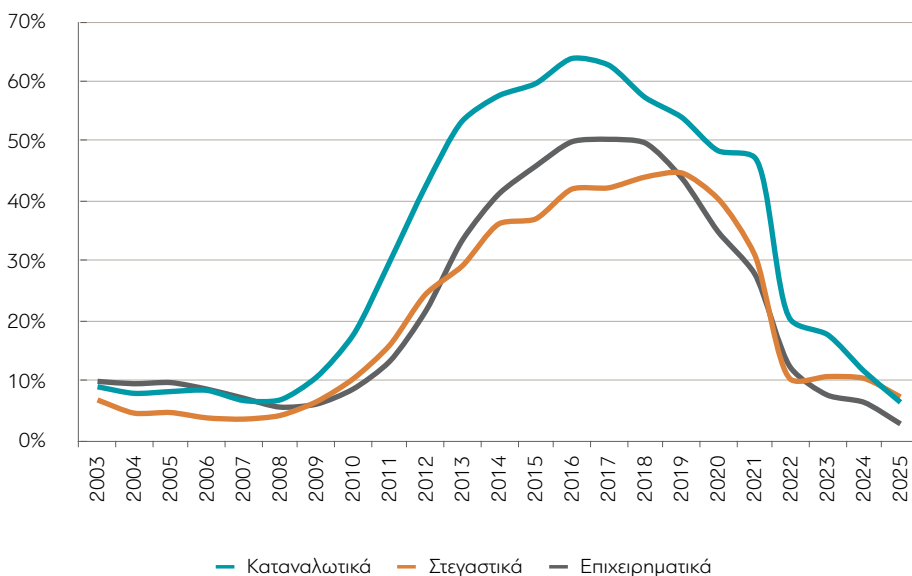


Πηγή: Eurostat

Στην Ελλάδα, ακόμη ένας παράγοντας που, ειδικά τα τελευταία χρόνια, έχει επηρεάσει την προσφορά των κατοικιών είναι η εξέλιξη των μη εξυπηρετούμενων δανείων (**Γράφημα 13**). Συγκεκριμένα, ο «κόκκινος», μη εξυπηρετούμενος στεγαστικός δανεισμός που διογκώθηκε κατά τη διάρκεια της κρίσης χρέους, είχε ως αποτέλεσμα πολλά ακίνητα, μεταξύ αυτών εμπορικά αλλά και οικιστικά, να βρεθούν στα χέρια των τραπεζών. Από εκεί, τα δάνεια αυτά πωλήθηκαν σε Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΔΑΔΠ) σε αρκετά χαμηλές τιμές, ώστε να βγουν από τους ισολογισμούς των τραπεζών, ενισχύοντας τη σταθερότητά του τραπεζικού συστήματος.

Σύμφωνα με δεδομένα της Τράπεζας της Ελλάδος, η συνολική ονομαστική αξία των δανείων υπό διαχείριση από τις ΕΔΑΔΠ ανέρχεται για το 2024 σε 22,75 δισ. ευρώ. Πλέον, σύμφωνα με πρόσφατη αρθρογραφία, περίπου 700.000 ακίνητα βρίσκονται σε καθεστώς ρύθμισης, τα οποία είτε βρίσκονται σε διαδικασία εξυπηρέτησης του δανεισμού είτε βρίσκονται σε διαδικασία πλειστηριασμού.¹² Η θεμιτή διαχείριση των συγκεκριμένων ακινήτων θα μπορούσε να είχε θετικό πρόσημο τόσο για τους ήδη δανειζόμενους (ώστε να μην χάσουν την πρώτη κατοικία τους), όσο και για εκείνους που αναζητούν νέα στέγη (μέσω της αύξησης της προσφοράς κατοικιών).

Γράφημα 13. Ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα (2003-2025)

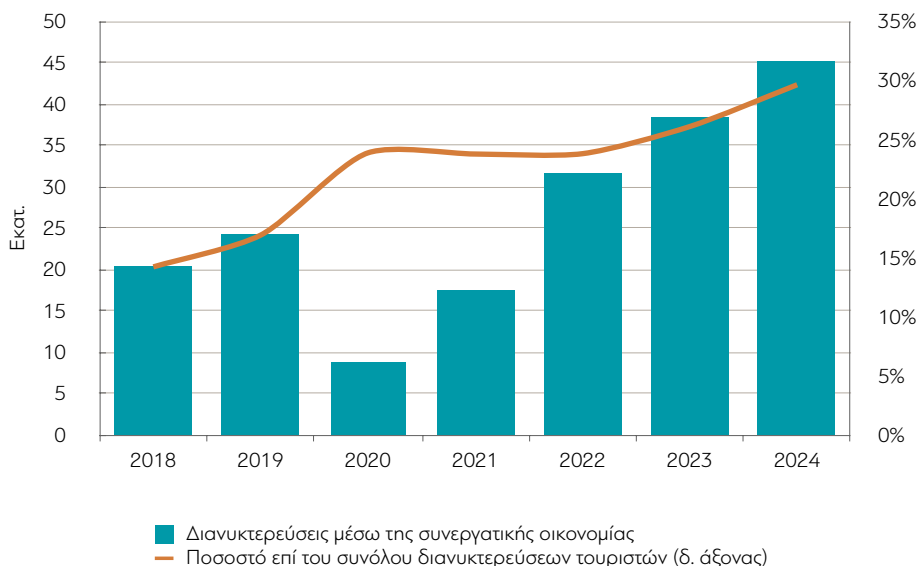


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος. Επεξεργασία στοιχείων από το IOBE.

Ακόμη ένας σημαντικός παράγοντας επιρροής των τιμών μέσω της προσφοράς είναι η εξέλιξη της συνεργατικής οικονομίας, συγκεκριμένα η ολοένα και αυξανόμενη απορρόφηση κατοικιών για βραχυχρόνιες μισθώσεις (Γράφημα 14). Ειδικά στα μεγάλα αστικά κέντρα, τα οποία αποτελούν σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς, η άνοδος της ζήτησης για τουριστικά καταλύματα αφαιρεί αρκετές κατοικίες και διαμερίσματα από τη μακροχρόνια αγορά. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα όχι μόνο να αυξάνονται τα ενοίκια, μια και το κόστος ευκαιρίας των ιδιοκτητών επίσης αυξάνεται, αλλά και ιδιώτες και εταιρείες να χρησιμοποιούν τη στέγαση ως επενδυτικό προϊόν, ανεβάζοντας και το επίπεδο των τιμών πωλήσεων.

¹² Tzortzi, E. (2025, April 11). Thousands of debtors with non-performing loans off the radar. *Η Καθημερινή*. Ανάκτηση από: <https://www.ekathimerini.com/economy/1266746/thousands-of-debtors-with-non-performing-loans-off-the-radar/>

Γράφημα 14. Σύνολο διανυκτερεύσεων που πραγματοποιούνται μέσω της συνεργατικής οικονομίας (2018-2024)



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

Πηγή: Eurostat

Ιδιαίτερα σε περιοχές με μεγάλο τουριστικό ενδιαφέρον, που βρίσκονται, όμως, μέσα στον αστικό ιστό, η ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων θα μπορούσε να σταματήσει την άσκηση πίεσης στις τιμές ενοικίων και πωλήσεων. Θα μπορούσε, επίσης, να βελτιώσει την προσιτότητα της στέγασης για τα εγχώρια νοικοκυριά, αλλά και να δημιουργήσει νέες ευκαιρίες για τουριστική εξέλιξη και δόμηση σε περιοχές που ίσως δεν είναι παραδοσιακά τουριστικές.

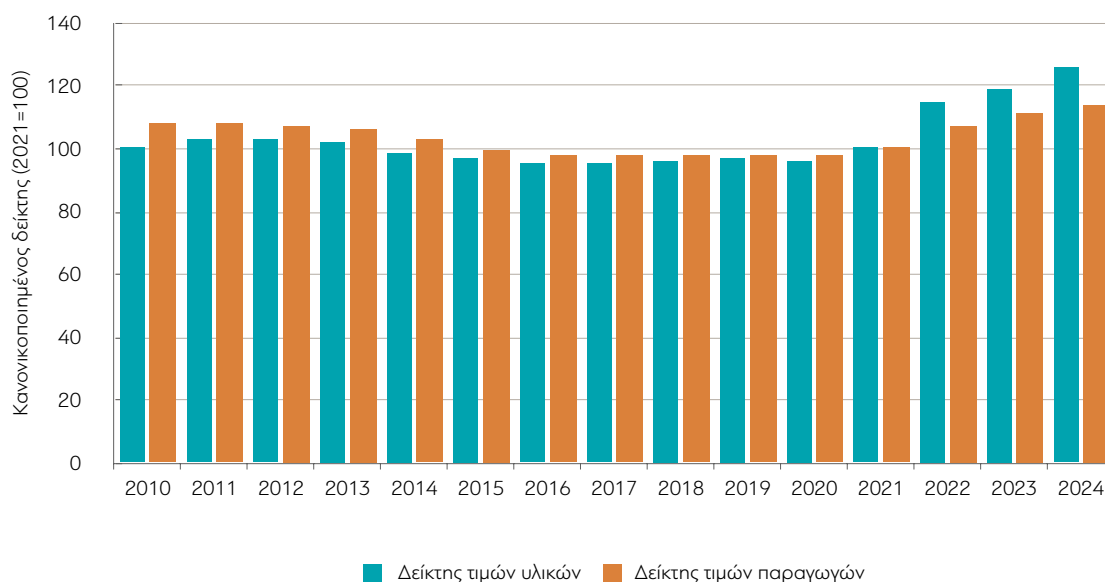
Επιπλέον, οι αυξανόμενες τιμές ενέργειας μπορούν να ασκήσουν σημαντική ανοδική πίεση στις τιμές των κατοικιών, ιδίως μέσω της άμεσης επίδρασής τους στο κόστος κατασκευής (Brolinson et al., 2024· Sagner, 2024). Ο κατασκευαστικός τομέας είναι εγγενώς εντατικός σε ενέργεια, καθώς βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στα ορυκτά καύσιμα από την εξόρυξη και παραγωγή πρώτων υλών (όπως τσιμέντο, χάλυβας και γυαλί) έως τη λειτουργία βαρέων μηχανημάτων και τη μεταφορά υλικών στον τόπο κατασκευής. Όταν οι τιμές της ενέργειας αυξάνονται, αυτό το θεμελιώδες κόστος για τους κατασκευαστές αναπόφευκτα αυξάνεται.

Η συγκεκριμένη αύξηση στο κόστος των εισροών σημαίνει ότι οι νέες κατασκευές γίνονται πιο ακριβές, αναγκάζοντας τους κατασκευαστές είτε να απορροφήσουν χαμηλότερα περιθώρια κέρδους (κάτι που μπορεί να αποτρέψει νέα έργα), είτε, συνηθέστερα, να μετακυλήσουν αυτό το αυξημένο κόστος στον καταναλωτή με τη μορφή υψηλότερων τιμών πώλησης για νέες κατοικίες. Εν τέλει, το αυξημένο κόστος ενέργειας αντικατοπτρίζεται

σε αύξηση του κατασκευαστικού κόστους και αναφορικά με τις τιμές των υλικών αλλά και με τις τιμές των παραγωγών, όπως καταγράφεται στο **Γράφημα 15**.

Επίσης, σύμφωνα με έκθεση της Πανελλήνιας Ένωσης Διπλωματούχων Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων (Panourgias, 2025) για τον ελληνικό κατασκευαστικό κλάδο, το αυξημένο κόστος των υλικών και τα υψηλά επιτόκια προσδιορίστηκαν ως βασικοί αντίξοι παράγοντες για τον τομέα, πιθανώς επηρεάζοντας τη ζήτηση για στεγαστικά δάνεια, αλλά και ανεβάζοντας τις τιμές των νεόδμητων κατοικιών.

Γράφημα 15. Κόστος κατασκευής νέων οικιστικών κτιρίων (2010-2024)



Πηγή: Eurostat

Η σύνδεση μεταξύ των αυξανόμενων τιμών ενέργειας και των τιμών των κατοικιών μέσω του κόστους κατασκευής είναι ιδιαίτερα επίκαιρη, δεδομένων των πρόσφατων οικονομικών προκλήσεων της χώρας και των προσπαθειών της να εκσυγχρονίσει το κτιριακό της απόθεμα. Επιπλέον, η ώθηση για μεγαλύτερη ενεργειακή απόδοση στα ελληνικά κτίρια, που καθοδηγείται από τις οδηγίες της ΕΕ που απαιτούν την αναβάθμιση παλαιότερων ακινήτων σε υψηλότερα επίπεδα ενεργειακής απόδοσης (π.χ., επίτευξη μέσου επιπέδου E έως το 2030 και D έως το 2033), όπως επίσης και την κατασκευή νέων κτιρίων με ενεργειακή απόδοση A, παραθέτει μία ακόμη διάσταση αύξησης του κόστους κατασκευής. Αν και απαραίτητες για τη βιωσιμότητα, αυτές οι υποχρεωτικές αναβαθμίσεις, οι οποίες μπορεί να συνεπάγονται σημαντικά έξοδα ανακαίνισης, συμβάλλουν στη συνολική αύξηση τόσο του κόστους

ανακαίνισης όσο και του κόστους νέας κατασκευής, που τελικά αντικατοπτρίζεται σε υψηλότερες τιμές αγοράς για τα ακίνητα που πληρούν ή υπερβαίνουν αυτά τα πρότυπα.

3.1.3. Παράγοντες κανονιστικού πλαισίου

Τέλος, οι κυβερνητικές πολιτικές και οι κανονισμοί είναι θεμελιώδεις για τη διαμόρφωση της δυναμικής των αγορών κατοικίας, επηρεάζοντας άμεσα τόσο την προσφορά όσο και τη ζήτηση για οικιστικά ακίνητα και, κατά συνέπεια, τις τιμές τους. Αυτές οι παρεμβάσεις είναι πολύπλευρες, ενώ κυμαίνονται από δημοσιονομικά μέτρα έως άμεσους ελέγχους στην ανάπτυξη και το νομικό πλαίσιο που διέπει τα δικαιώματα ιδιοκτησίας. Η επιστημονική βιβλιογραφία τονίζει σταθερά ότι η αποτελεσματικότητα και οι ακούσιες συνέπειες αυτών των πολιτικών εξαρτώνται συχνά από την ελαστικότητα της αγοράς και τις ευρύτερες οικονομικές συνθήκες. Οι φορολογικές πολιτικές και η απλοποίησή τους, μαζί με τις επιδοτήσεις κατοικίας και τα κίνητρα, διαδραματίζουν κρίσιμο ρόλο. Οι φορολογικές πολιτικές μεταβάλλουν άμεσα το κόστος της ιδιοκτησίας και της επένδυσης.

Στην Ελλάδα, για παράδειγμα, οι επαναλαμβανόμενοι φόροι ακίνητης περιουσίας, όπως ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), υπήρξαν σημαντική πηγή εσόδων, ενώ τα επίπεδά τους μπορούν να επηρεάσουν το κόστος ιδιοκτησίας και, έμμεσα, τις αγοραίες αξίες. Στην πλευρά της ζήτησης, οι επιδοτήσεις και τα κίνητρα για την κατοικία, όπως τα προγράμματα «Σπίτι μου Ι και ΙΙ», έχουν ως στόχο τη βελτίωση της οικονομικής προσιτότητας. Ωστόσο, μελέτες έχουν δείξει ότι σε αγορές με ανελαστική προσφορά κατοικιών, αυτές οι επιδοτήσεις ενσωματώνονται στις υψηλότερες τιμές των κατοικιών, ωφελώντας πρωτίστως τους πωλητές (Adamoroulou et al., 2025).

Πέρα από τη δημοσιονομική πολιτική, το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει την ανάπτυξη και τις συναλλαγές ακινήτων ασκούν επίσης σημαντική επιρροή. Οι δαπάνες για υποδομές, για παράδειγμα, σε δίκτυα μεταφορών (όπως η επέκταση του Μετρό της Αθήνας), δημόσιες υπηρεσίες μαζικής μεταφοράς, ή έργα αστικής ανάπλασης (όπως το Ελληνικό), ενισχύουν σημαντικά την προσβασιμότητα και την ελκυστικότητα των περιοχών, οδηγώντας άμεσα σε αυξημένες αξίες ακινήτων στις γειτονικές περιοχές. Η επιστημονική έρευνα δείχνει σταθερά θετική συσχέτιση μεταξύ της ανάπτυξης υποδομών και της αξίας των ακινήτων, καθώς η βελτιωμένη προσβασιμότητα και οι ανέσεις ενισχύουν τη ζήτηση (Aschauer, 1989· Ahlfeldt & Wendland, 2011).

Επιπρόσθετα, η ψηφιοποίηση και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες για τις συναλλαγές ακινήτων είναι κρίσιμες για την αποδοτικότητα και τη διαφάνεια της αγοράς. Στην Ελλάδα, η στροφή προς ψηφιακές πλατφόρμες για μεταβιβάσεις και καταχωρήσεις ακινήτων έχει εν μέρει απλοποιήσει τις γραφειοκρατικές διαδικασίες, μειώσει την πιθανότητα απάτης και καταστήσει την

αγορά πιο προσβάσιμη, διευκολύνοντας έτσι τις ταχύτερες συναλλαγές και συμβάλλοντας δυνητικά στη δυναμική της αγοράς.

Ωστόσο, υπάρχουν περιθώρια περαιτέρω σύγκλισης με καλές πρακτικές στην Ευρώπη. Η απλοποίηση και ο αυτοματισμός αυτών των φορολογικών διαδικασιών, όπως για παράδειγμα μέσω της πλατφόρμας myPROPERTY, αλλά και του ψηφιακού κτηματολογίου στην Ελλάδα, στοχεύουν στη μείωση της γραφειοκρατίας και στην αύξηση της διαφάνειας, καθιστώντας δυνητικά τις συναλλαγές ταχύτερες και ελκυστικότερες. Αν και ο αντίκτυπος της απλούστευσης διαδικασιών αδειοδότησης και έγκρισης στις τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα δεν έχει εκτιμηθεί άμεσα σε επιστημονικές μελέτες, η ευρύτερη βιβλιογραφία καταδεικνύει ότι η μείωση των καθυστερήσεων και της πολυπλοκότητας στην έκδοση οικοδομικών αδειών μπορεί να αυξήσει την προσφορά κατοικιών, μετριάζοντας έτσι τις ανοδικές πιέσεις στις τιμές (Glaeser & Gyourko, 2002· Quigley & Rosenthal, 2005· Saiz, 2010).

Παράλληλα, το ενισχυμένο νομικό πλαίσιο για τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και τις συμβάσεις που διασφαλίζουν τη σαφήνεια, την ασφάλεια και την επιβολή της ιδιοκτησίας, είναι θεμελιώδες για την εμπιστοσύνη των επενδυτών και τη σταθερότητα της αγοράς. Τέλος, οι ισχυρές νομικές δομές μειώνουν τα ασφάλιστρα κινδύνου, καθιστώντας τα ακίνητα ένα πιο ελκυστικό και ρευστό περιουσιακό στοιχείο.

Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΤΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ιανουάριος 2026

Η στεγαστική συνθήκη των
ελληνικών νοικοκυριών



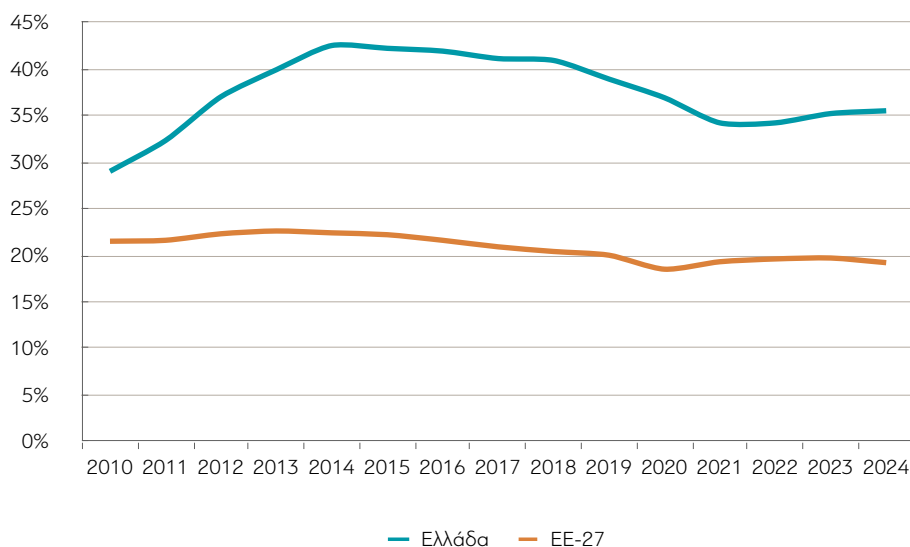
4.1. Προσιτότητα και ποιότητα στέγασης

Η δυσανάλογη αύξηση των τιμών των κατοικιών και των ενοικίων, σε σχέση με τους μισθούς, φέρνει ισχυρούς περιορισμούς στον προϋπολογισμό των νοικοκυριών. Σύμφωνα με τον Stone (2006a), η προσιτή στέγαση αναφέρεται στην ισορροπία που πρέπει να επιτύχουν τα νοικοκυριά μεταξύ του κόστους της στέγασής τους και των άλλων δαπανών τους, λαμβάνοντας υπόψη το εισόδημά τους. Στις σύγχρονες ευρωπαϊκές κοινωνίες και ιδίως στην Ελλάδα, η προσιτότητα της στέγασης αποκτά ολοένα και μεγαλύτερη σημασία, εφόσον αυξάνεται ο αριθμός των νοικοκυριών που αδυνατούν να καλύψουν το σχετικό κόστος με βάση το διαθέσιμο εισόδημά τους. Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται στοιχεία τα οποία αναδεικνύουν τις δυσκολίες που αντιμετωπίζουν τα ελληνικά νοικοκυριά, και οι γεωγραφικές και κοινωνικές διαφοροποιήσεις ως προς την προσιτότητα της στέγασης.

Το μερίδιο του διαθέσιμου εισοδήματος που δαπανούν τα νοικοκυριά για να καλύψουν το κόστος στέγασης στην Ελλάδα κατά το χρονικό διάστημα 2010-2024 ξεπερνά σημαντικά το αντίστοιχο ποσοστό της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το κόστος στέγασης περιλαμβάνει ενοίκια και μισθώσεις, πληρωμές στεγαστικών δανείων, φόρους ακίνητης περιουσίας, καθώς και τα έξοδα κάλυψης των ενεργειακών αναγκών στέγασης.¹³ Το σχετικό ποσοστό διαμορφώθηκε το 2024 για την Ελλάδα στο 35,5% και για την ΕΕ στο 19,2%, αναδεικνύοντας την έντονη απόκλιση και υποδεικνύοντας τη χρόνια δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή κατοικία (**Γράφημα 16**).

¹³ Ως κόστος στέγασης ορίζονται τα μηνιαία έξοδα που συνδέονται με το δικαίωμα διαμονής σε μία κατοικία. Σε αυτά περιλαμβάνονται οι λογαριασμοί κοινής ωφέλειας (νερό, ηλεκτρικό ρεύμα, φυσικό αέριο, θέρμανση), τα έξοδα ασφάλισης της κατοικίας, οι υποχρεωτικές χρεώσεις και υπηρεσίες (όπως αποχέτευση και αποκομιδή απορριμμάτων), οι τακτικές εργασίες συντήρησης και επισκευών, καθώς και οι σχετικοί φόροι. Υπολογίζονται μόνο τα έξοδα που πράγματι καταβάλλονται, ανεξάρτητα από το ποιος τα πληρώνει. Για τους ιδιοκτήτες με δάνειο, περιλαμβάνονται οι τόκοι στεγαστικών δανείων (καθαροί από τυχόν φορολογικές απαλλαγές), ενώ για τους ενοικιαστές περιλαμβάνονται τα μισθώματα. Τα επιδόματα στέγασης δεν αφαιρούνται από το συνολικό ποσό (δηλαδή οι δαπάνες στέγασης υπολογίζονται σε ακαθάριστη βάση).

Γράφημα 16. Μερίδιο του κόστους στέγασης στο διαθέσιμο εισόδημα, Ελλάδα και μ.δ. ΕΕ-27 (2010-2024)

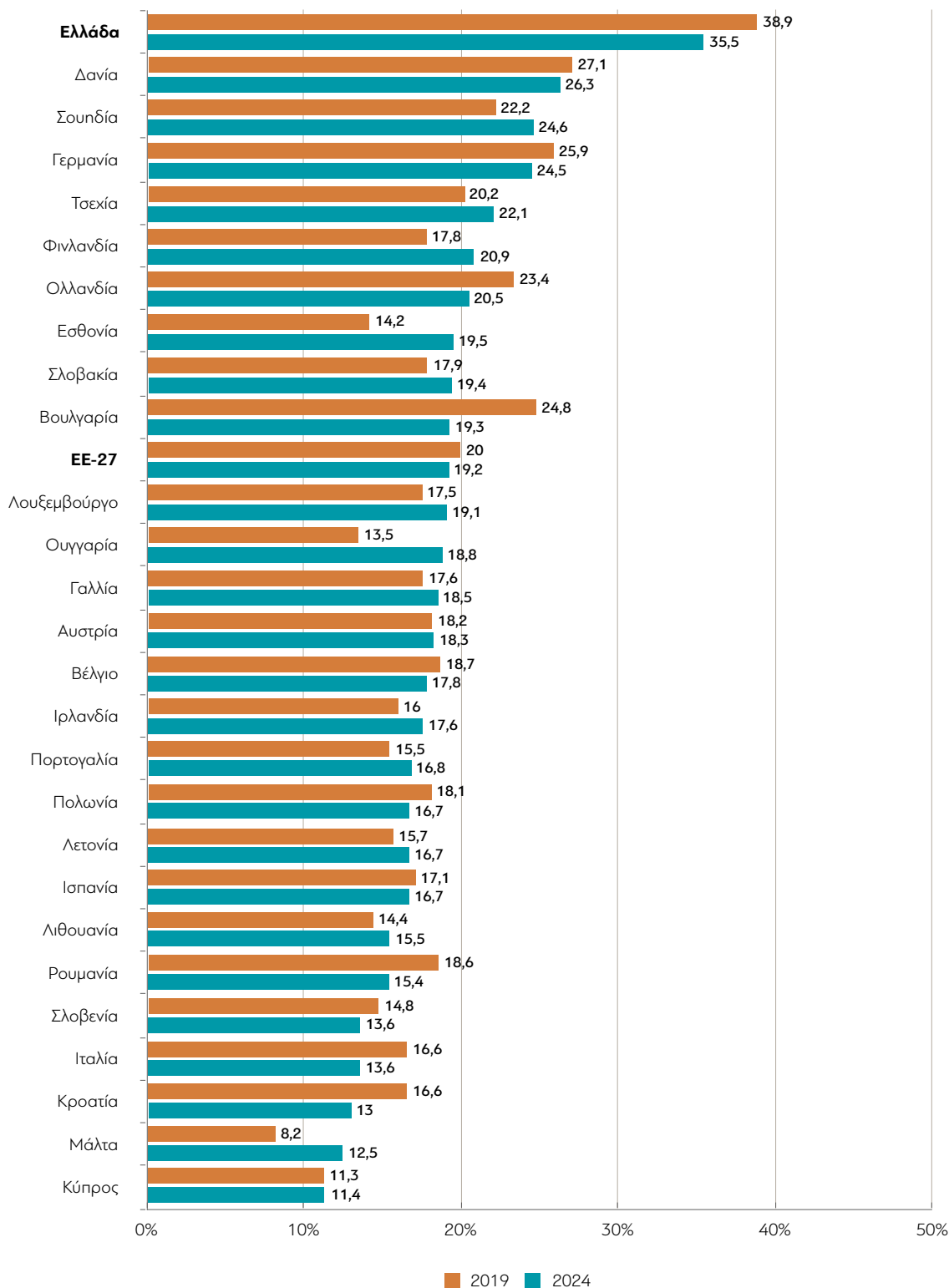


Πηγή: Eurostat, Statistics on Income and Living Conditions

Σχετικά με το μερίδιο του διαθέσιμου εισοδήματος που δαπανούν τα νοικοκυριά στα κράτη-μέλη της ΕΕ για να καλύψουν το κόστος στέγασης για το έτος 2024, η Ελλάδα εμφανίζει το υψηλότερο ποσοστό υπερβαίνοντας σημαντικά (κατά 9,2 π.μ.) τη Δανία που παρουσιάζει το δεύτερο υψηλότερο ποσοστό, επιβεβαιώνοντας ότι το πρόβλημα της στεγαστικής επιβάρυνσης δεν είναι μόνο διαχρονικό αλλά και συγκριτικά εντονότερο. Αρχικά, τα υψηλά αυτά επίπεδα υποδηλώνουν ότι η στέγαση καθίσταται μη βιώσιμη οικονομικά για μεγάλο μέρος του πληθυσμού.

Αντίστοιχα, η Ελλάδα φαίνεται να αποκλίνει σημαντικά και από τις λοιπές χώρες του ευρωπαϊκού Νότου, οι οποίες παρουσιάζουν γενικά χαμηλότερα επίπεδα στεγαστικής επιβάρυνσης (Γράφημα 17). Επιπλέον, αρκετές από τις χώρες που παρουσιάζονται στο γράφημα, είδαν βελτίωση στην προσιτότητα της στέγασης από το 2019 έως το 2024. Στον αντίποδα, η Ελλάδα παρουσίασε τον τρίτο μεγαλύτερο ρυθμό μείωσης της προσιτότητας, μετά από τη Βουλγαρία και την Κροατία. Το αποτέλεσμα αυτό έρχεται σε συνάρτηση με όσα αναφέρθηκαν και στις προηγούμενες ενότητες, δεδομένου ότι οι συνεχείς αυξανόμενες τιμές των ακινήτων, το ενεργειακό κόστος και η μικρή πιστωτική επέκταση, σε σχέση και με τις μικρότερες αυξήσεις στους πραγματικούς μισθούς, συνθέτουν μια πολύ δυσχερή κατάσταση όσον αφορά την προσιτή στέγαση για τα ελληνικά νοικοκυριά.

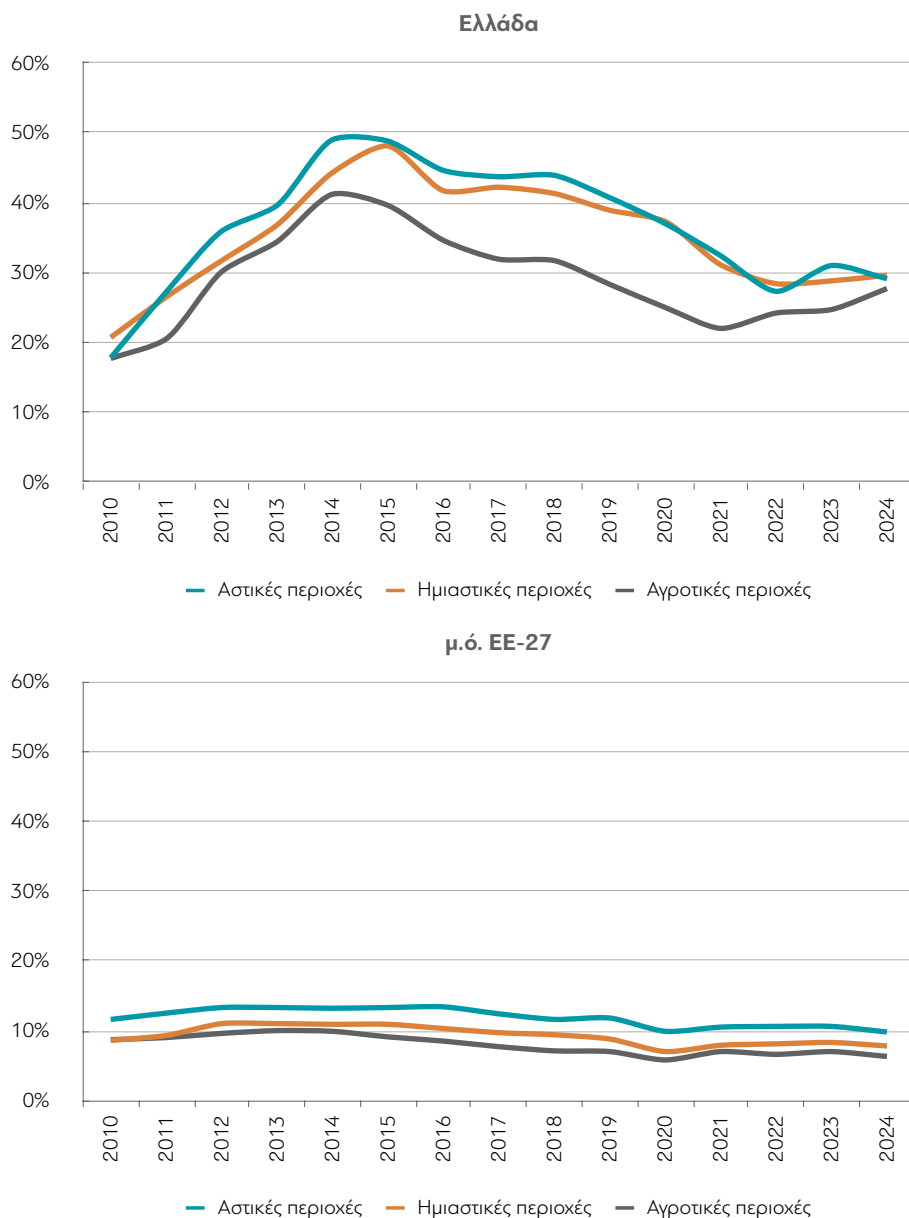
Γράφημα 17. Μερίδιο του κόστους στέγασης στο διαθέσιμο εισόδημα στην ΕΕ-27 (2019 και 2024)



Αν θεωρήσουμε πως το μερίδιο του κόστους στέγασης ως προς το διαθέσιμο εισόδημα αποτυπώνει το εντατικό περιθώριο για την προσιτότητα της στέγασης, στο ευρύ περιθώριο, σύμφωνα και με πρακτικές της Eurostat, παρατίθεται το ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης, που αναδεικνύει το ποσοστό των νοικοκυριών για τα οποία το συνολικό κόστος στέγασης αντιπροσωπεύει περισσότερο από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους. Όπως συμβαίνει και στην ΕΕ, τα νοικοκυριά στις αστικές περιοχές της Ελλάδας εμφανίζουν υψηλότερο ποσοστό, ενώ οι ημιαστικές και αγροτικές περιοχές εμφανίζουν οριακά χαμηλότερο ποσοστό, αλλά εξακολουθούν να πλήττονται σοβαρά κατά το χρονικό διάστημα 2010-2024 (**Γράφημα 18**).

Σε σύγκριση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, τα ποσοστά υπέρμετρης επιβάρυνσης από το κόστος στέγασης παραμένουν διαχρονικά υψηλότερα στην Ελλάδα. Αν και βρίσκονται σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με τα χρόνια της κρίσης, από το 2022 και μετά παρουσιάζουν εκ νέου αυξητικές τάσεις, γεγονός που εντείνει τις ανισότητες στην πρόσβαση στη στέγη και δημιουργεί προκλήσεις τόσο για τα νοικοκυριά όσο και για τη σταθερότητα της χρηματοοικονομικής αγοράς (Gan & Hill, 2009). Η διαχρονική εξέλιξη του εντατικού και του ευρέος περιθωρίου καταδεικνύει ότι ο ρυθμός αύξησης του πρώτου υπερβαίνει εκείνον του δεύτερου, με αποτέλεσμα οι αποκλίσεις αυτές να συνιστούν ένδειξη εισοδηματικών ανισοτήτων.

Γράφημα 18. Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2010-2024)

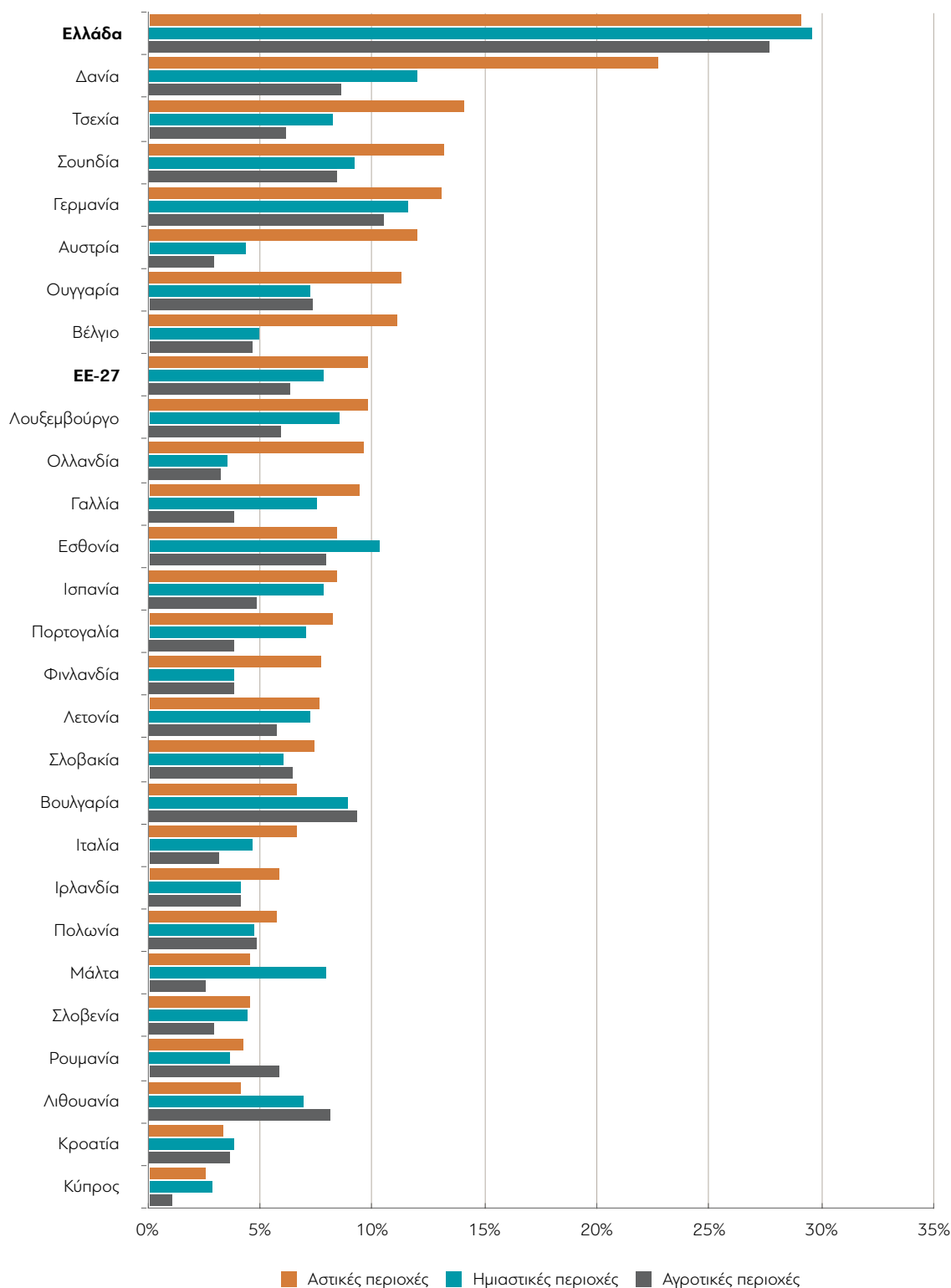


Σημείωση: Η επιβάρυνση κόστους στέγασης ορίζεται ως το ποσοστό των νοικοκυριών που δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη του κόστους στέγασης.

Πηγή: Eurostat, Statistics on Income and Living Conditions

Πέραν της σύγκρισης με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, στην Ελλάδα παρουσιάζεται και το υψηλότερο ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ανάμεσα στα κράτη-μέλη της ΕΕ, από το 2018, ένα εύρημα ιδιόζουσας σημασίας σε αστικές περιοχές. Συγκεκριμένα, σε αστικές περιοχές της χώρας μας, το 29,1% των νοικοκυριών δαπανούν πάνω από 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη των αναγκών στέγασης, ενώ σε αγροτικές περιοχές το ποσοστό των νοικοκυριών είναι 27,7% (**Γράφημα 19**).

Γράφημα 19. Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης στην ΕΕ-27 (2024)

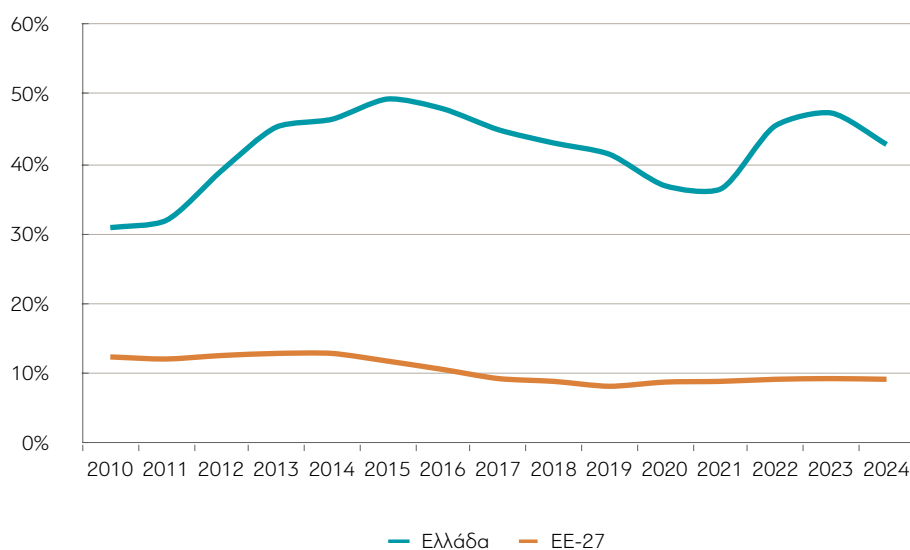


Σημείωση: Η επιβάρυνση κόστους στέγασης ορίζεται ως το ποσοστό των νοικοκυριών που δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη του κόστους στέγασης.

Πηγή: Eurostat, Statistics on Income and Living Conditions

Ένας ακόμη δείκτης που αναδεικνύει τη δυσχέρεια που αντιμετωπίζουν τα ελληνικά νοικοκυριά στην ανεύρεση προσιτής στέγασης, είναι το ποσοστό των ατόμων που ζουν σε νοικοκυριά με οφειλές σε λογαριασμούς στεγαστικών δανείων ή ενοικίων, κοινής ωφέλειας ή αγοράς με δόσεις στην Ελλάδα, που κατά το χρονικό διάστημα 2010-2024 ξεπερνά σημαντικά το αντίστοιχο ποσοστό της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό, όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενες ενότητες, δεν έχει μόνο αντίκτυπο στην κατανάλωση των νοικοκυριών, αλλά αντανakλά και τη διαχρονική οικονομική αδυναμία πολλών νοικοκυριών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Το σχετικό ποσοστό διαμορφώθηκε το 2024 για την Ελλάδα στο 42,8% και για την ΕΕ στο 9,2%, αναδεικνύοντας την έντονη απόκλιση και υποδεικνύοντας τη χρόνια οικονομική –και ειδικότερα ταμειακή– πίεση που αντιμετωπίζουν τα νοικοκυριά, δηλαδή μια ευρύτερη αδυναμία ικανοποίησης οικονομικών υποχρεώσεων, πέραν της δυσκολίας πρόσβασης σε προσιτή κατοικία (Γράφημα 20).

Γράφημα 20. Ποσοστό ατόμων που ζουν σε νοικοκυριά με οφειλές σε λογαριασμούς στεγαστικών δανείων ή ενοικίων, κοινής ωφέλειας ή αγοράς με δόσεις, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2010-2024)

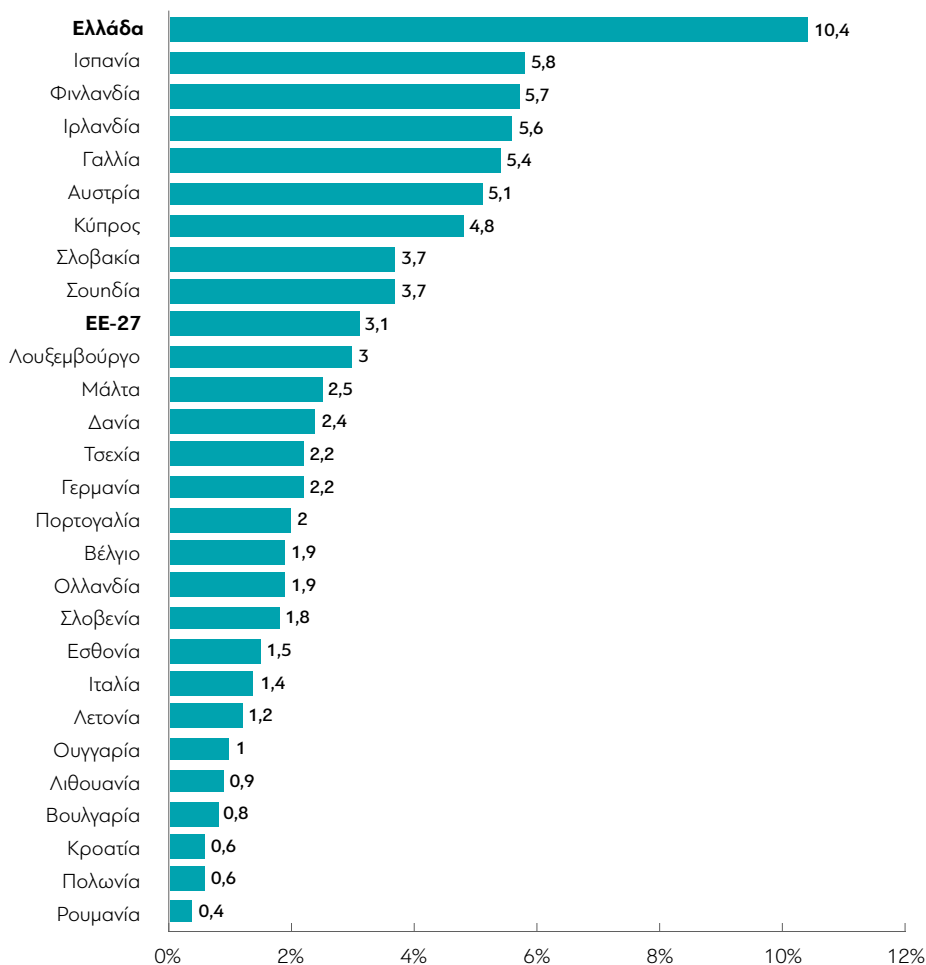


Πηγή: Eurostat

Η διαχρονική διάσταση του ζητήματος των νοικοκυριών με αδυναμίες κάλυψης των υποχρεώσεών τους συνάδει και με το γεγονός πως για το 2024 η Ελλάδα κατέχει μακράν το υψηλότερο ποσοστό νοικοκυριών με καθυστερήσεις στις πληρωμές ενυπόθηκων δανείων ή ενοικίων ανάμεσα στα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (10,4%), επιβεβαιώνοντας ότι η μη έγκαιρη κάλυψη στεγαστικών υποχρεώσεων είναι ένα ευρέως διαδεδομένο πρόβλημα, το οποίο αποτελεί σημαντικό παράγοντα απόκλισης από τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το γεγονός αυτό αυξάνει

τον κίνδυνο απώλειας στέγης και επισφάλειας για σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού (Γράφημα 21).

Γράφημα 21. Ποσοστό νοικοκυριών με καθυστερήσεις στην πληρωμή υποθηκών ή ενοικίων στην ΕΕ-27 (2024)



Πηγή: Eurostat, Statistics on Income and Living Conditions

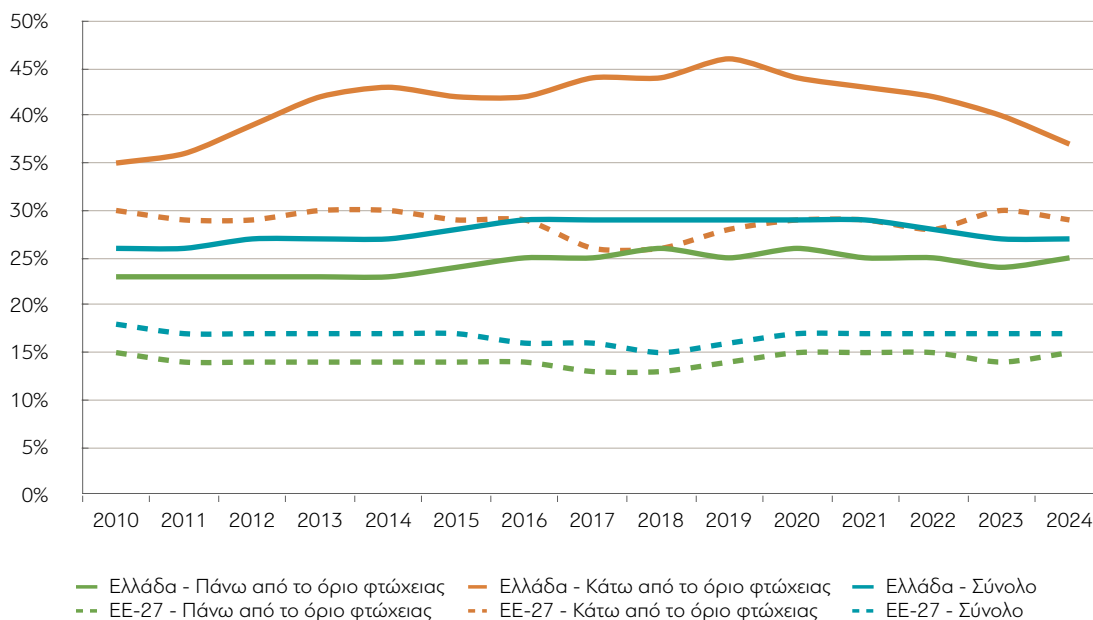
Εκτός από την προσιτότητα της στέγασης, η οποία αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για την εξασφάλιση αξιοπρεπούς στέγης, σημαντικό ρόλο διαδραματίζει και η ποιότητα των προσφερόμενων κατοικιών. Για παράδειγμα, οικονομικά προσιτή στέγαση δεν συνεπάγεται απαραίτητα επαρκείς συνθήκες διαβίωσης. Γι' αυτό, καθίσταται αναγκαία η μελέτη μεγεθών που αντικατοπτρίζουν την ποιότητα στη στέγαση, προκειμένου να δοθεί μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα σχετικά με την εγχώρια στεγαστική κατάσταση.

Ένας βασικός δείκτης που αντικατοπτρίζει την ποιότητα στη στέγαση είναι το ποσοστό του συνολικού πληθυσμού που ζει σε υπερπλήρη κατοικία. Αυτό το ποσοστό προκύπτει από τις κατοικίες όπου ο αριθμός των ενοίκων

υπερβαίνει τον διαθέσιμο χώρο, σύμφωνα με συγκεκριμένα πρότυπα. Αρχικά, το σχετικό ποσοστό για τα ελληνικά νοικοκυριά υπερβαίνει σημαντικά τον ευρωπαϊκό μέσο όρο αναδεικνύοντας την έλλειψη ποιοτικής στέγασης, κυρίως για τα ευάλωτα νοικοκυριά (**Γράφημα 22**).

Παρατηρείται, επίσης, αισθητή μείωση στον στεγαστικό συνωστισμό για τα νοικοκυριά των οποίων το διαθέσιμο εισόδημα είναι κάτω από το 60% του εθνικού διάμεσου εισοδήματος (δηλαδή βρίσκονται κάτω από το όριο φτώχειας), ενώ στον αντίποδα, δεν παρουσιάζονται ιδιαίτερες διακυμάνσεις για τα νοικοκυριά των οποίων το διαθέσιμο εισόδημα είναι πάνω από το 60% του εθνικού διάμεσου εισοδήματος. Τα ευρήματα αυτά αναδεικνύουν δύο σημαντικές συνθήκες. Πρώτον, ότι διαχρονικά τα φτωχότερα νοικοκυριά καταναλώνουν λιγότερη στέγαση ανά άτομο και, δεύτερον, ότι η μείωση στο ποσοστό συνωστισμού έρχεται ως συνάρτηση της μείωσης του μεγέθους των νοικοκυριών, δηλαδή αφορά σε αλλαγή στις στεγαστικές προτιμήσεις.

Γράφημα 22. Ποσοστό των νοικοκυριών που διαβιούν σε υπερπλήρη κατοικία, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2010-2024)



Σημείωση: Πάνω και κάτω από το όριο φτώχειας ορίζεται αν το άτομο κατέχει εισόδημα πάνω ή κάτω από το 60% του διάμεσου εισοδήματος αντίστοιχα.

Σύμφωνα με τη Eurostat, ένα άτομο θεωρείται ότι ζει σε υπερπλήρη κατοικία εάν το νοικοκυριό δεν διαθέτει έναν ελάχιστο αριθμό δωματίων ίσο με:

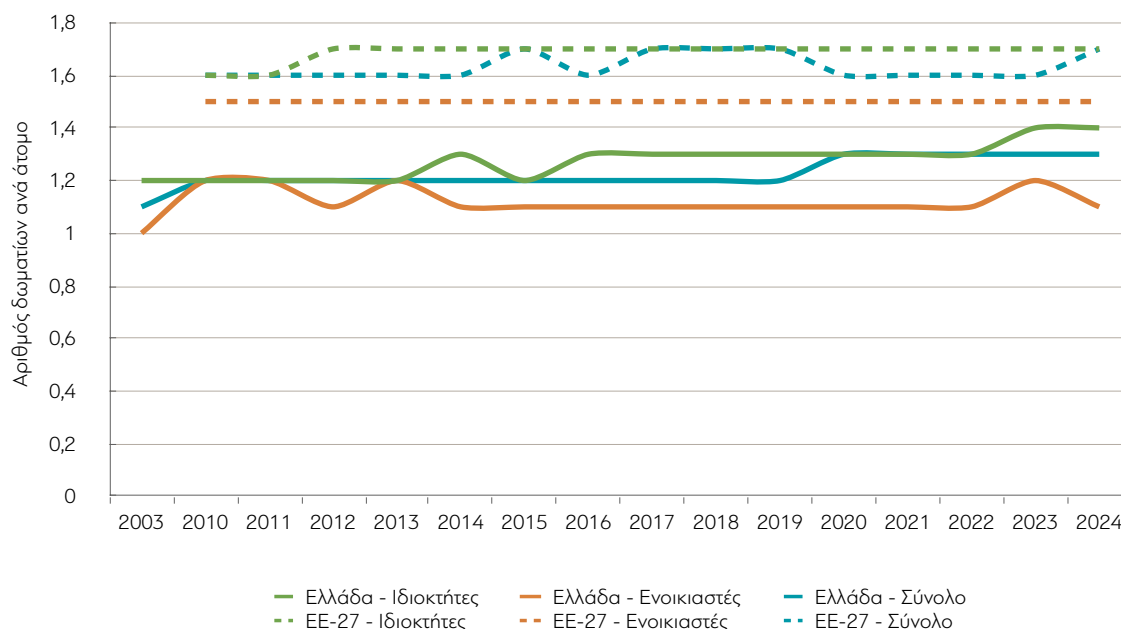
- ένα δωμάτιο για το νοικοκυριό,
- ένα δωμάτιο για κάθε ζευγάρι στο νοικοκυριό,
- ένα δωμάτιο για κάθε άγαμο άτομο ηλικίας 18 ετών και άνω,
- ένα δωμάτιο ανά ζευγάρι ατόμων του ίδιου φύλου ηλικίας μεταξύ 12 και 17 ετών,
- ένα δωμάτιο για κάθε άγαμο άτομο ηλικίας μεταξύ 12 και 17 ετών που δεν περιλαμβάνεται στην προηγούμενη κατηγορία,
- ένα δωμάτιο ανά ζευγάρι παιδιών ηλικίας κάτω των 12 ετών.

Πηγή: Eurostat, Statistics on Income and Living Conditions

Ένας άλλος δείκτης που ποσοτικοποιεί την ποιότητα στέγασης είναι ο μέσος αριθμός δωματίων ανά άτομο. Διαχρονικά, στην Ελλάδα οι ιδιοκτήτες απολαμβάνουν σταθερά καλύτερες συνθήκες στέγασης, εφόσον σε κάθε ιδιοκτήτη αντιστοιχούν τουλάχιστον 1,2 δωμάτια ανά άτομο, ενώ οι ενοικιαστές διαχρονικά υπολείπονται σημαντικά, παραμένοντας γενικά κάτω από αυτό το όριο.

Το εν λόγω εύρημα, σε σχέση με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης, η οποία είναι δυσχερέστερη σε μεγάλα αστικά κέντρα όπου οι ενοικιαστές είναι περισσότεροι, συνθέτουν μια εικόνα όπου η ιδιοκατοίκηση συνιστά όχι μόνο προστασία έναντι των οικονομικών διακυμάνσεων του κόστους στέγασης, αλλά και της ποιότητας αυτής. Η μείωση, λοιπόν, της ιδιοκατοίκησης αποτελεί σημαντικό παράγοντα δυσμενέστερων στεγαστικών συνθηκών και από ποσοτικής και από ποιοτικής πλευράς. Αντίθετα, στην ΕΕ ο μέσος αριθμός δωματίων ανά άτομο είναι υψηλότερος, ιδίως για τους ιδιοκτήτες, καθώς σε κάθε ιδιοκτήτη αντιστοιχούν τουλάχιστον 1,6 δωμάτια ανά άτομο, ενώ ακόμη και οι ενοικιαστές διαθέτουν περισσότερο χώρο συγκριτικά με τους αντίστοιχους στην Ελλάδα (**Γράφημα 23**).

Γράφημα 23. Μέσος αριθμός δωματίων ανά άτομο, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2003, 2010-2024)



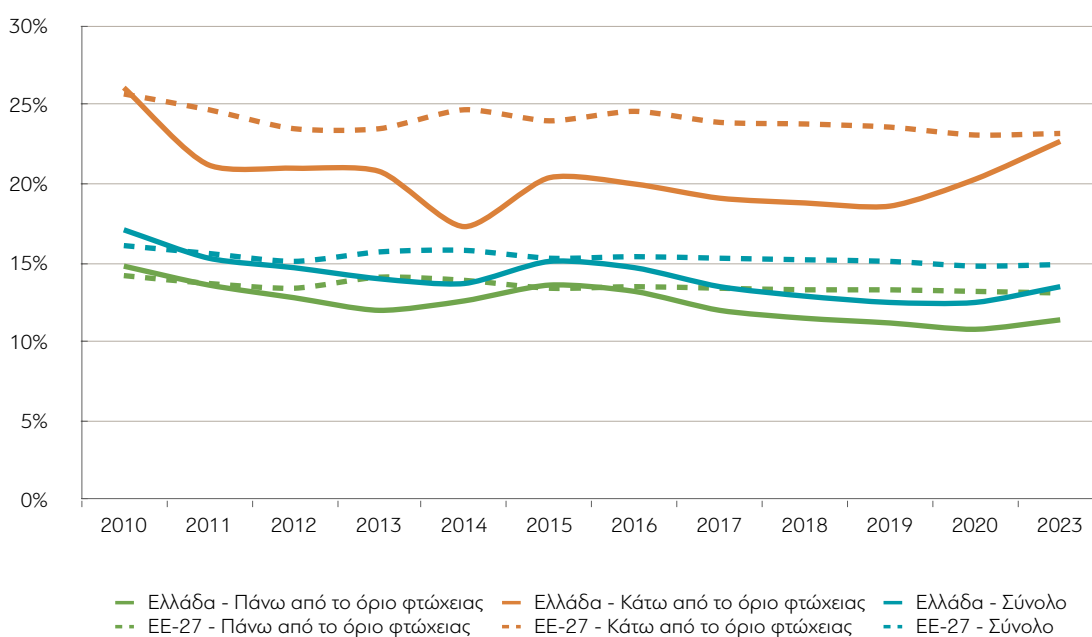
Πηγή: Eurostat, Statistics on Income and Living Conditions

Ακόμη ένας δείκτης που συνδέεται άμεσα με την ποιότητα στέγασης είναι το ποσοστό των ατόμων που ζουν σε κατοικία με διαρροή στη στέγη. Πέρα από τις συνέπειες της υλικής στέρσης, όπως τη χαρακτηρίζει η Eurostat, στην

κατανάλωση των νοικοκυριών, ο συγκεκριμένος δείκτης υπονομεύει και την υγεία των μελών του νοικοκυριού και τις ανάγκες θέρμανσης, μεταξύ άλλων.

Τα στοιχεία του δείκτη φανερώνουν ότι τα ελληνικά νοικοκυριά δεν αντιμετωπίζουν σημαντικές υλικές στεγαστικές ελλείψεις και βρίσκονται στο σύνολό τους, αλλά και ανά εισοδηματικό επίπεδο, σε καλύτερες συνθήκες στέγασης. Ωστόσο, από το 2018 και έπειτα, η ανοδική πορεία του ποσοστού για τα νοικοκυριά με εισόδημα χαμηλότερο του 60% του διάμεσου εισοδήματος φέρνει τα ποσοστά πάρα πολύ κοντά στον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Το συγκεκριμένο εύρημα αναδεικνύει μια αδυναμία των εγχώριων νοικοκυριών να καλύψουν τα υλικά στεγαστικά προβλήματά τους, ενώ αυτή η τάση ισχυροποιεί και τη στεγαστική ανισότητα (Γράφημα 24).

Γράφημα 24. Ποσοστό ατόμων που ζουν σε κατοικία με διαρροή στη στέγη, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2010-2023)

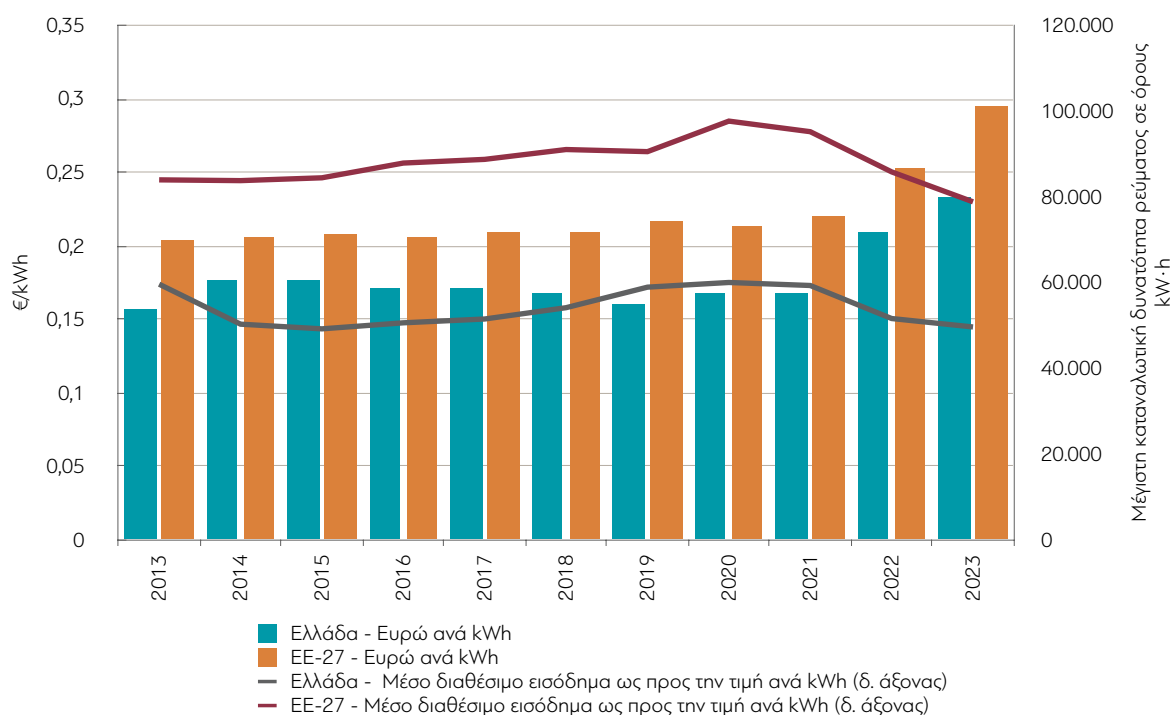


Πηγή: Eurostat, Statistics on Income and Living Conditions

Στην ποιότητα στέγασης συμβάλλει σημαντικά και η επαρκής κατανάλωση ενέργειας για θέρμανση, ψύξη και φωτισμό. Διαχρονικά, οι τιμές της ηλεκτρικής ενέργειας στην Ελλάδα δεν παρουσίαζαν έντονες διακυμάνσεις. Όμως, από το 2021 και έπειτα, με το ξέσπασμα της ενεργειακής κρίσης, η Ελλάδα γνώρισε σημαντική αύξηση των τιμών ενέργειας. Η επιβάρυνση αυτή εντάθηκε και λόγω της απορρύθμισης της αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας, με αποτέλεσμα το αυξημένο ενεργειακό κόστος να επιβαρύνει περαιτέρω τις στεγαστικές δαπάνες των νοικοκυριών.

Παρόλο που η τιμή ανά κιλοβατώρα στην Ελλάδα είναι χαμηλότερη του ευρωπαϊκού μέσου όρου, όπως φαίνεται και στο **Γράφημα 25**, σε σχετικούς όρους αγοραστικής δύναμης, δηλαδή όταν συσχετιστεί με το μέσο διαθέσιμο εισόδημα, η εικόνα αντιστρέφεται, καθώς το ενεργειακό κόστος αποδεικνύεται βαρύτερο για τα ελληνικά νοικοκυριά. Η άνοδος των τιμών ηλεκτρικής ενέργειας επιβεβαιώνεται και από τη μελέτη του Ελληνικού Ιδρύματος Ευρωπαϊκής και Εξωτερικής Πολιτικής (Papalexatou & Matsaganis, 2025), η οποία αναφέρει ότι, παρά τις σημαντικές κρατικές επιδοτήσεις, οι τιμές για τα νοικοκυριά παρέμειναν κατά 24% υψηλότερες το δεύτερο εξάμηνο του 2022, σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του 2021.

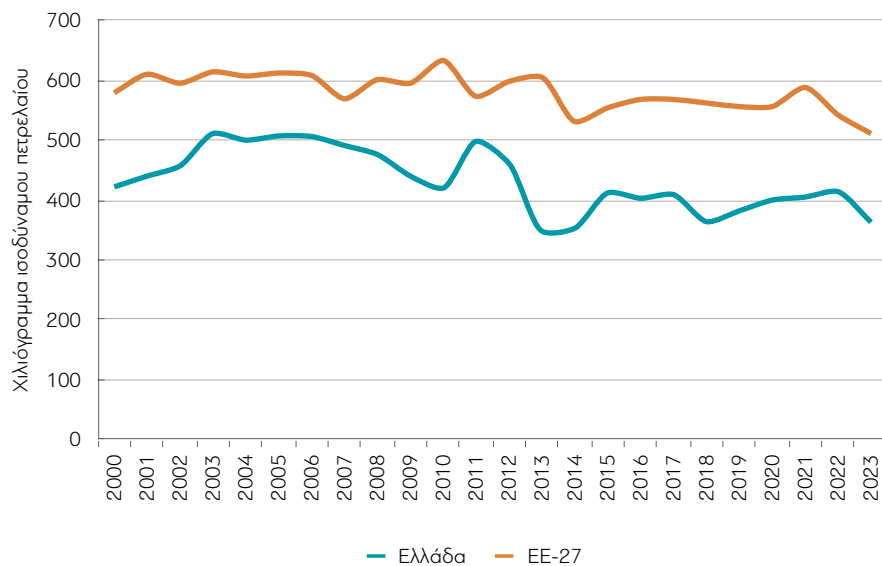
Γράφημα 25. Τιμές ηλεκτρικής ενέργειας, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2013-2023)



Πηγή: Eurostat

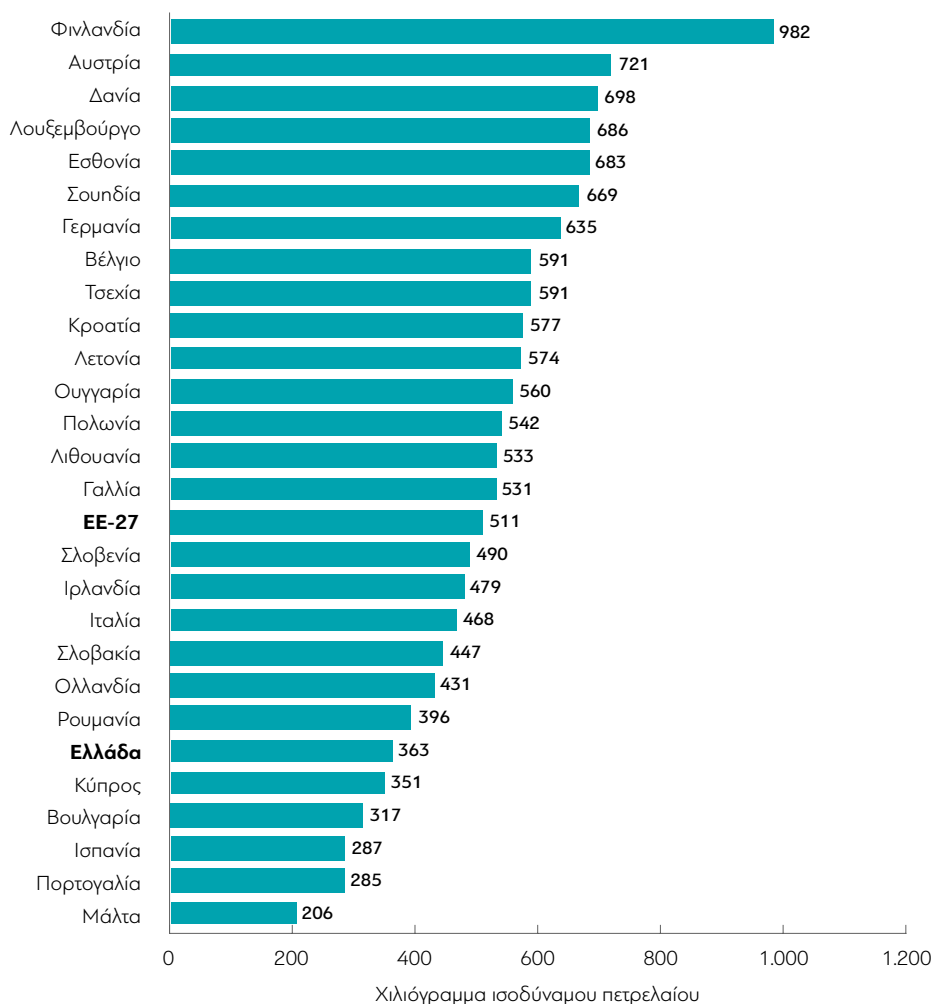
Αυτό αντικατοπτρίζεται και στο ακόλουθο **Γράφημα 26**, όπου τα εγχώρια νοικοκυριά σταδιακά μειώνουν την τελική κατανάλωση ενέργειάς τους, ενώ καταναλώνουν διαχρονικά αρκετά λιγότερη ενέργεια σε σχέση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Για παράδειγμα, για το 2023, η Ελλάδα βρίσκεται στην έκτη θέση με τη χαμηλότερη τελική κατανάλωση ενέργειας, αποκλίνοντας σημαντικά από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, αλλά ακολουθώντας παρόμοια πορεία με χώρες του ευρωπαϊκού Νότου (**Γράφημα 27**), στην πλειοψηφία των οποίων επίσης παρατηρείται ελλιπής πρόσβαση σε ποιοτική στέγαση. Έτσι, αντανακλάται και η ανεπαρκής θέρμανση και ψύξη των κατοικιών, μειώνοντας σημαντικά την πρόσβαση σε ποιοτική στέγαση.

Γράφημα 26. Κατά κεφαλήν τελική κατανάλωση ενέργειας σε νοικοκυριά, Ελλάδα και μ.ό. ΕΕ-27 (2000-2023)



Πηγή: Eurostat

Γράφημα 27. Κατά κεφαλήν τελική κατανάλωση ενέργειας σε νοικοκυριά της ΕΕ-27 (2023)



Πηγή: Eurostat

Συμπερασματικά, καθίσταται σαφές ότι η Ελλάδα αντιμετωπίζει μια κρίση προσιτής και ποιοτικής στέγασης με σοβαρές επιπτώσεις στην κοινωνική ευημερία και στην οικονομική σταθερότητα. Η υπέρμετρη στεγαστική επιβάρυνση, σε συνδυασμό με την περιορισμένη διαθεσιμότητα ποιοτικών κατοικιών, εντείνει τον στεγαστικό αποκλεισμό και τις κοινωνικές ανισότητες. Πιο συγκεκριμένα, η μη ύπαρξη οικονομικά προσιτής στέγασης οδηγεί σε καθυστερήσεις πληρωμών, υπερχρέωση και περιορισμένη δυνατότητα αποταμίευσης ή μετάβασης στην ιδιοκατοίκηση, εντείνοντας την οικονομική αβεβαιότητα των νοικοκυριών, καθώς η συσσώρευση στεγαστικών οφειλών ενισχύει τον κίνδυνο απώλειας κατοικίας, υπονομεύοντας την κοινωνική συνοχή και θέτοντας προκλήσεις για τη σταθερότητα της χρηματοοικονομικής αγοράς.

Ταυτόχρονα, η έλλειψη πρόσβασης σε ποιοτική και αξιοπρεπή στέγαση θέτει σε κίνδυνο την υγεία των μελών των νοικοκυριών, υπονομεύει την

κοινωνική ευημερία και αναδεικνύει την άμεση ανάγκη περαιτέρω επέκτασης των πολιτικών παρεμβάσεων, με στόχο την αύξηση του κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος και την παροχή στήριξης στα ευάλωτα νοικοκυριά. Γ' αυτόν τον λόγο, στην επόμενη ενότητα, αναλύεται το προφίλ των νοικοκυριών τα οποία αντιμετωπίζουν τα μεγαλύτερα ζητήματα πρόσβασης σε οικονομικά προσιτή στέγαση. Στόχος είναι, το μακροοικονομικό ζήτημα της μη προσβάσιμης στέγασης που αναδείχθηκε σε αυτήν την ενότητα, να διερευνηθεί μέσω μικροοικονομικών δεδομένων που θα βοηθήσουν στη χάραξη στοχευμένων πολιτικών.

4.2. Το προφίλ των νοικοκυριών που αντιμετωπίζουν ζήτημα στέγασης

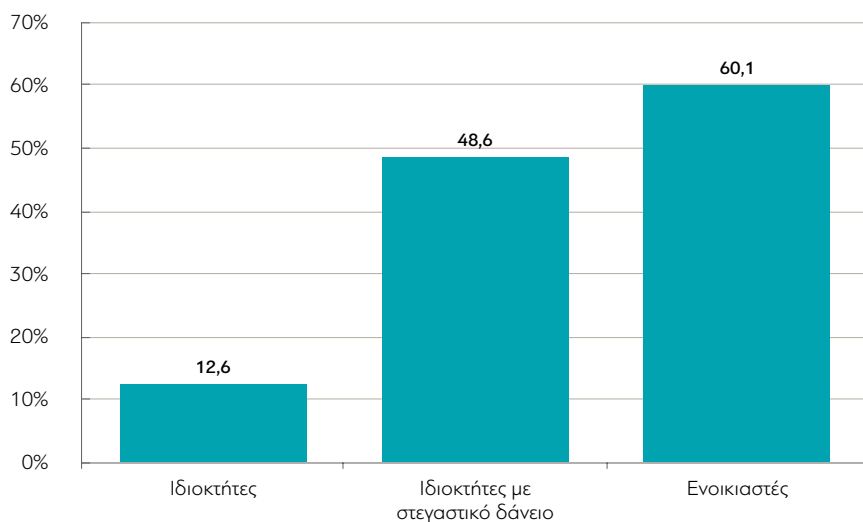
Καθότι το πρόβλημα της μη προσιτής στέγασης εντείνεται, αναδεικνύεται όλο και περισσότερο η ανάγκη για βαθύτερη κατανόηση των χαρακτηριστικών των νοικοκυριών που πλήττονται περισσότερο, καθώς το ζήτημα αυτό δεν επηρεάζει εξίσου όλα τα νοικοκυριά (Pittini & Laino, 2011). Τα διαφορετικά επίπεδα στεγαστικής επιβάρυνσης και προσιτότητας της στέγασης για τα ελληνικά νοικοκυριά μπορούν να αποτυπώσουν χρήσιμες πληροφορίες σχετικά με το προφίλ των νοικοκυριών που αντιμετωπίζουν δυσκολίες στέγασης, και να βοηθήσουν στη χάραξη πολιτικών (Czischke & van Bortel, 2018). Ως εκ τούτου, στην παρούσα ενότητα, παρουσιάζονται στοιχεία για τα επίπεδα προσιτότητας της στέγασης ανά διαφορετικό τύπο νοικοκυριού.

Ειδικότερα, αναλύεται μέσω πρόσφατων ευρημάτων η προσιτότητα της στέγασης για τα ελληνικά νοικοκυριά, ανάλογα με το καθεστώς στέγασής τους, τον βαθμό αστικότητας, το εισοδηματικό τους επίπεδο, την ηλικιακή ομάδα του αντιπροσώπου του νοικοκυριού, την οικογενειακή κατάσταση, το μέγεθος και τη δομή του νοικοκυριού καθώς και το εργασιακό καθεστώς του και το επίπεδο εκπαίδευσης των μελών του.

Σύμφωνα με την πρόσφατη μελέτη του IOBE και της Τράπεζας της Ελλάδος για την προσιτότητα της στέγασης για τα ελληνικά νοικοκυριά, το ποσοστό του εισοδήματος που δαπανούν τα ελληνικά νοικοκυριά στις αστικές περιοχές υπερβαίνει το αντίστοιχο ποσοστό σε ημιαστικές ή αγροτικές περιοχές (Gatoroulos et al., 2025). Αυτό οφείλεται κυρίως στη διάρθρωση των νοικοκυριών ανά καθεστώς στέγασης σε αυτές τις περιοχές, καθώς οι ενοικιαστές είναι περισσότεροι σε αστικές περιοχές παρά σε ημιαστικές ή αγροτικές περιοχές (Gibb, 2011).

Παράλληλα, ο δείκτης έλλειψης προσιτότητας εξακολουθεί να καταγράφει άνοδο, επιβεβαιώνοντας τις συνεχώς αυξανόμενες δαπάνες των νοικοκυριών για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών ανεξαρτήτως βαθμού αστικότητας (**Γράφημα 28**). Πιο συγκεκριμένα, οι ενοικιαστές, κυρίως στα αστικά κέντρα, επιβαρύνονται πολύ περισσότερο από τους ιδιοκτήτες με στεγαστικές δαπάνες, ακόμα και από τους ιδιοκτήτες οι οποίοι εξυπηρετούν στεγαστικά δάνεια, γεγονός που αναδεικνύει με σαφήνεια τη σοβαρότητα του ζητήματος της στεγαστικής προσιτότητας.

Γράφημα 28. Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ανά ιδιοκτησιακό καθεστώς (2021)



Σημείωση: Το ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ορίζεται ως το ποσοστό των νοικοκυριών τα οποία δαπανούν ίσο και πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη του στεγαστικού τους κόστους.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Household Finance and Consumption Survey. Επεξεργασία στοιχείων από το IOBE.

Αυτό φαίνεται να απορρέει και από τις ολοένα και αυξανόμενες τιμές ενοικίων, όπως αυτές διαφαίνονται από τον δείκτη τιμών καταναλωτή. Όπως είδαμε και παραπάνω, τα νοικοκυριά που ενοικιάζουν, εκτός του κατά τεκμήριο χαμηλότερου αποθέματος πλούτου που διαθέτουν, έχουν συνήθως χαμηλότερα εισοδήματα. Η επιβάρυνση του κόστους στέγασης, η οποία είναι δυσανάλογα μεγαλύτερη για ενοικιαστές από ό,τι για ιδιοκτήτες, συμβάλλει και στην άνοδο της εισοδηματικής ανισότητας, τουλάχιστον σε ό,τι αφορά το εναπομείναν εισόδημα από το κόστος στέγασης.¹⁴

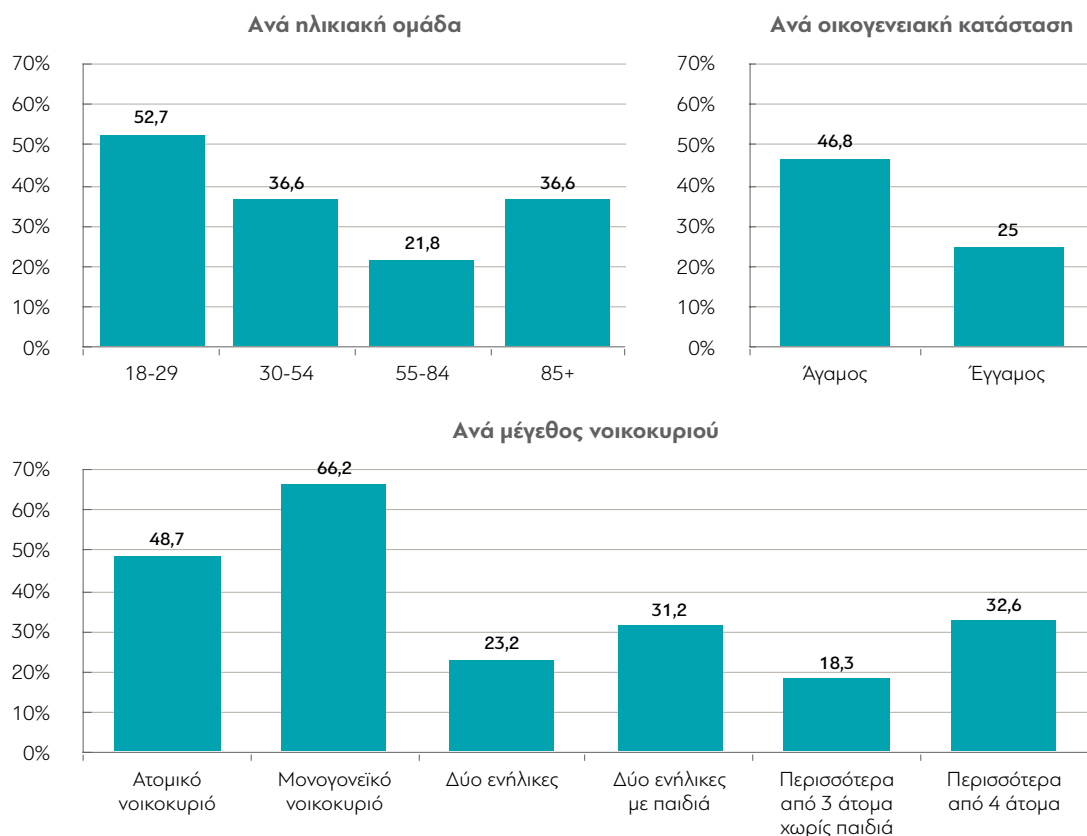
Ένα ακόμη ενδιαφέρον στοιχείο είναι τα υψηλά ποσοστά υπέρμετρης επιβάρυνσης για τα νοικοκυριά τα οποία είναι ιδιοκτήτες και κάνουν πληρωμές για εξόφληση στεγαστικού δανείου, με περίπου το 50% των νοικοκυριών να δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους. Παρότι το ποσοστό των ιδιοκτητών με υπέρμετρες στεγαστικές πληρωμές είναι πολύ μικρό (περίπου στο 7% του συνολικού δείγματος), το γεγονός ότι ένα στα δύο νοικοκυριά με στεγαστικό δάνειο δεν έχει πρόσβαση σε προσιτή στέγαση, ακόμη και αν είναι καταναλωτική επιλογή, σημαίνει ότι τα νοικοκυριά αυτά είναι πιο ευάλωτα σχετικά με την κάλυψη των υποχρεώσεών τους, γεγονός που μπορεί να δημιουργήσει ρωγμές στο χρηματοπιστωτικό σύστημα.

¹⁴ Καθώς τα αποτελέσματα της μελέτης της Τράπεζας της Ελλάδος και του IOBE (Gatopoulos et al., 2025) λαμβάνουν υπόψη μόνο τα έξοδα για την πρώτη κατοικία.

Η οικονομική προσιτότητα της στέγασης διαφέρει σημαντικά ανάλογα με την ηλικία, με τα νεαρά νοικοκυριά (κάτω των 30) να αντιμετωπίζουν δυσκολίες λόγω χαμηλότερων εισοδημάτων και περιορισμένου πλούτου, ενώ οι πολύ ηλικιωμένοι (85+) αντιμετωπίζουν εκ νέου –όπως αντιμετώπιζαν και ως νέοι– προβλήματα από σταθερά ελλιπή εισοδήματα και αυξανόμενο κόστος στέγασης (Lennartz et al., 2016). Επίσης, η προσιτότητα στέγασης ανά οικογενειακή κατάσταση και μέγεθος νοικοκυριού αναδεικνύει ότι τα έγγαμα νοικοκυριά, παρόλο που αναμένεται να καταναλώνουν περισσότερη στέγαση, καθώς είναι μεγαλύτερα σε μέγεθος, εν τέλει διαθέτουν περισσότερο διαθέσιμο εισόδημα, αποκτώντας μεγαλύτερη πρόσβαση σε στέγαση (Tunstall et al., 2013).

Όσον αφορά το μέγεθος του νοικοκυριού, παρατηρούμε, επίσης, ότι τα ατομικά, και ιδιαιτέρως τα μονογονεϊκά νοικοκυριά, είναι εκείνα που αντιμετωπίζουν τα μεγαλύτερα ζητήματα προσιτότητας στέγασης. Ειδικά για τον τελευταίο τύπο νοικοκυριών, σχεδόν 2 στα 3 (66,2%) μονογονεϊκά νοικοκυριά διαθέτουν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για να καλύψουν το κόστος στέγασης. Αυτές οι ανισότητες επιδεινώνουν το χάσμα μεταξύ των γενεών, εμποδίζουν την οικονομική κινητικότητα και επιβαρύνουν τις δημόσιες υπηρεσίες. Ως εκ τούτου, απαιτούν ολοκληρωμένες πολιτικές παρεμβάσεις, όπως στοχευμένες επιδοτήσεις και μεταρρυθμίσεις στον πολεοδομικό σχεδιασμό, για την προώθηση της ισότιμης πρόσβασης στη στέγαση.

Γράφημα 29. Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ανά ηλικιακή ομάδα, οικογενειακή κατάσταση και μέγεθος νοικοκυριού (2021)



Σημείωση: Το ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ορίζεται ως το ποσοστό των νοικοκυριών τα οποία δαπανούν ίσο και πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη του στεγαστικού τους κόστους.

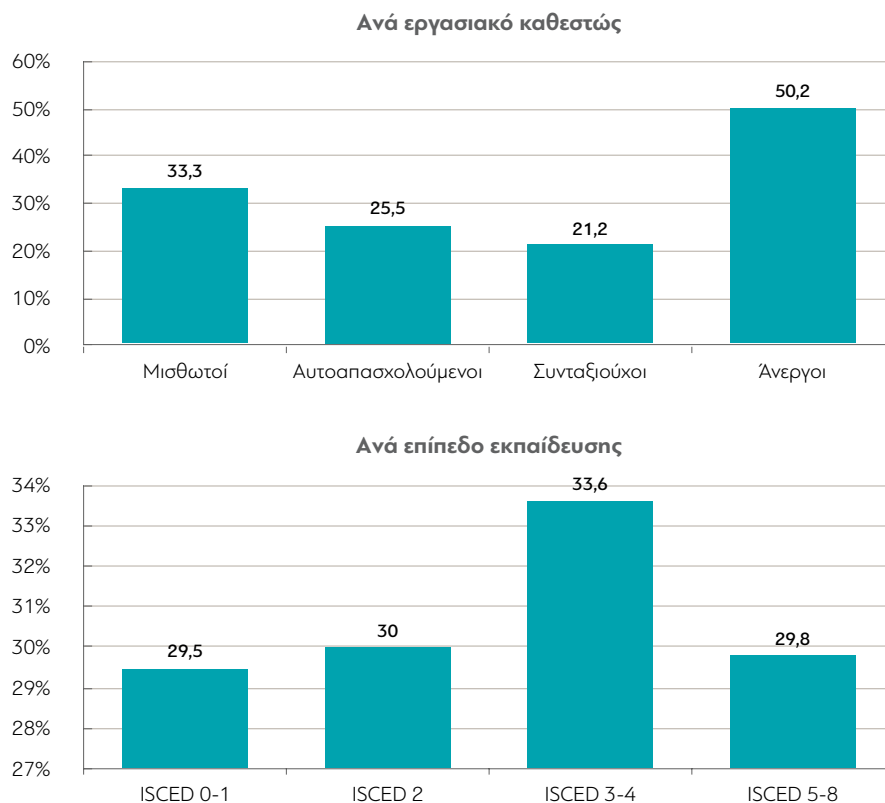
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Household Finance and Consumption Survey. Επεξεργασία στοιχείων από το IOBE.

Σχετικά με την πρόσβαση σε προσιτή στέγαση ανά εργασιακό καθεστώς, οι συνταξιούχοι έχουν την ευκολότερη πρόσβαση σε προσιτή στέγαση σε σχέση με μισθωτούς, αυτοαπασχολούμενους και άνεργους, υποδεικνύοντας πως, παρότι δεν έχουν το μεγαλύτερο διαθέσιμο εισόδημα, είναι πιθανότατα σε καθεστώς ιδιοκατοίκησης, ενώ, στην περίπτωση που η ιδιοκατοίκηση επιτεύχθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού, έχουν ήδη αποπληρώσει το στεγαστικό τους δάνειο (Wetzstein, 2017). Αντίθετα, οι άνεργοι αντιμετωπίζουν το μεγαλύτερο πρόβλημα προσιτής στέγασης, καθώς κατέχουν τα χαμηλότερα εισοδήματα, ενώ πολύ ενδιαφέρον παρουσιάζει το ότι οι μισθωτοί δαπανούν πολύ υψηλότερο ποσοστό του εισοδήματός τους για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών, συγκριτικά με τους αυτοαπασχολούμενους (Γράφημα 30).

Όσον αφορά την προσιτότητα στέγασης ανά επίπεδο εκπαίδευσης, καθώς το επίπεδο εκπαίδευσης συνδέεται με το διαθέσιμο εισόδημα (Gyourko & Linneman, 1993), τα νοικοκυριά των οποίων τα μέλη έχουν ολοκληρώσει

τα περισσότερα έτη εκπαίδευσης φαίνεται να δαπανούν οριακά μικρότερο ποσοστό από το διαθέσιμο εισόδημά τους για τη στέγαση.

Γράφημα 30. Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ανά εργασιακό καθεστώς και επίπεδο εκπαίδευσης (2021)



Σημείωση: Το ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ορίζεται ως το ποσοστό των νοικοκυριών τα οποία δαπανούν ίσο και πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη του στεγαστικού τους κόστους. Η κατηγοριοποίηση ISCED, σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά πρότυπα, είναι ως εξής:

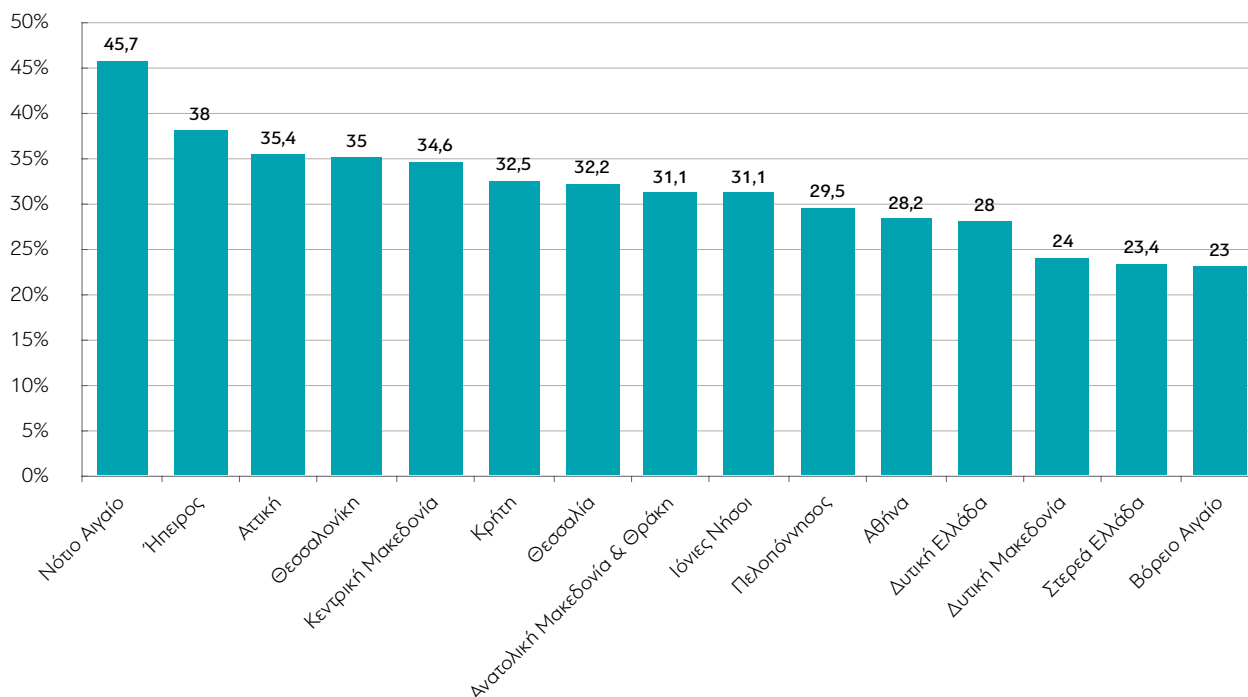
ISCED 1: Πρωτοβάθμια εκπαίδευση
ISCED 2: Κατώτερη δευτεροβάθμια εκπαίδευση
ISCED 3: Ανώτερη δευτεροβάθμια εκπαίδευση
ISCED 4: Μεταδευτεροβάθμια μη τριτοβάθμια εκπαίδευση
ISCED 5: Τριτοβάθμια εκπαίδευση βραχείας διάρκειας
ISCED 6: Πτυχίο ή ισοδύναμο επίπεδο
ISCED 7: Μεταπτυχιακό ή ισοδύναμο επίπεδο
ISCED 8: Διδακτορικό ή ισοδύναμο επίπεδο

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Household Finance and Consumption Survey. Επεξεργασία στοιχείων από το IOBE.

Αναφορικά με τη γεωγραφική ετερογένεια, σε επίπεδο περιφέρειας το ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης των νοικοκυριών για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών είναι υψηλότερο σε περιοχές όπως το Νότιο Αιγαίο, η Ήπειρος, η Αττική, η Θεσσαλονίκη και η Κεντρική Μακεδονία (**Γράφημα 31**). Τα ευρήματα αυτά υποδηλώνουν πως, πέρα από την ετερογένεια στο κόστος στέγασης ανά βαθμό αστικότητας, υφίσταται και σημαντική ετερογένεια σε περιφερειακό επίπεδο, αναδεικνύοντας την ύπαρξη δομικών μεταβολών όχι

μόνο στο επίπεδο του κόστους στέγασης και του διαθέσιμου εισοδήματος αλλά και στη σύνθεση των νοικοκυριών, μεταβλητές που διαφοροποιούνται εντόνως, ανάλογα με την τοποθεσία (Pittini et al., 2015).

Γράφημα 31. Ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ανά περιφέρεια (2021)



Σημείωση: Το ποσοστό υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης ορίζεται ως το ποσοστό των νοικοκυριών τα οποία δαπανούν ίσο και πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη του στεγαστικού τους κόστους.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Household Finance and Consumption Survey. Επεξεργασία στοιχείων από το IOBE.

Συμπερασματικά, η αναγνώριση του προφίλ των νοικοκυριών που πλήττονται περισσότερο από την έλλειψη προσιτής στέγασης είναι καθοριστικής σημασίας για τον σχεδιασμό αποτελεσματικών πολιτικών. Φαίνεται να υπάρχει έντονη ετερογένεια όσον αφορά τα δημογραφικά και κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών που αντιμετωπίζουν στεγαστική δυσχέρεια. Οι ομάδες που αντιμετωπίζουν τη μεγαλύτερη επιβάρυνση αποτελούνται από τα νοικοκυριά τα οποία ενοικιάζουν, είναι μικρότερα σε μέγεθος και ηλικία, αλλά έχουν και μεγαλύτερη αβεβαιότητα σχετικά με την εργασιακή τους κατάσταση.

Καθώς σχεδόν όλα αυτά τα χαρακτηριστικά είναι σε άμεση συνάρτηση με το εισόδημα, οι πολιτικές βελτίωσης της στεγαστικής συνθήκης θα πρέπει να έχουν την εισοδηματική κατάσταση σε πρώτο πλάνο. Αυτές οι πολιτικές μπορεί να είναι από επιδοτήσεις ενοικίου, επιδοτήσεις δανεισμού για τη μετάβαση στην ιδιοκατοίκηση –μια και αυτή δημιουργεί μια προστασία έναντι των τιμολογιακών διακυμάνσεων– ή ακόμη και προσπάθεια ρύθμισης της

αγοράς, με σκοπό να γίνουν, ειδικά τα ενοίκια, πιο προσιτά, ανάλογα και με το διαθέσιμο εισόδημα των εγχώριων νοικοκυριών.

Για να μπορέσουμε να παραθέσουμε ενδεικτικές προτάσεις που θα αποσκοπούν στην άμβλυνση των στεγαστικών στρεβλώσεων που παρατηρούνται, παραθέτουμε στη συνέχεια της μελέτης το θεσμικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, τις υφιστάμενες πολιτικές κοινωνικής στέγασης και αναφορά σε διεθνείς πρακτικές, οι οποίες θα μπορούσαν να αποτελέσουν οδικό χάρτη επέκτασης των ήδη εφαρμοζόμενων πολιτικών.

Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΤΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ιανουάριος 2026

Θεσμικό και ρυθμιστικό
πλαίσιο



5

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις μισθώσεις και τις μεταβιβάσεις ακινήτων, την προστασία της πρώτης κατοικίας και τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα. Η πολυπλοκότητα των διαδικασιών που επιβάλλει το θεσμικό πλαίσιο και οι οποίες διέπουν τις διαδικασίες μίσθωσης και μεταβίβασης ακινήτων έχει ως σκοπό να συμβάλλει στην εξασφάλιση της νομικής ασφάλειας και της σαφήνειας στις σχετικές διαδικασίες για κάθε εμπλεκόμενο μέρος και ταυτόχρονα, στην αύξηση της αξίας των ακινήτων, μέσω της ενίσχυσης της επενδυτικής εμπιστοσύνης στην αγορά ακινήτων. Από την άλλη πλευρά, ένα υπέρ το δέον αυστηρό ή συχνά μεταβαλλόμενο πλαίσιο, δύναται να εμπεριέχει χρονοβόρες διαδικασίες, οι οποίες ενδέχεται να δημιουργήσουν στρεβλώσεις στην αγορά, καθώς η αγοραπωλησία ακινήτων καθίσταται λιγότερο ρευστή και η αναμονή διαλεύκανσης της γραφειοκρατίας μετατρέπεται σε επενδυτικό κόστος.

Σχετικά με τις μακροχρόνιες μισθώσεις, οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα (ΑΚ) καθορίζουν ρητά τις υποχρεώσεις τόσο του εκμισθωτή όσο και του μισθωτή, με στόχο την προστασία καθεμίας από τις δύο πλευρές από αυθαιρεσίες και τυχόν παραλείψεις.¹⁵ Οι συμβάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης πρέπει να καταχωρούνται στην ψηφιακή πλατφόρμα της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), για λόγους φορολογικής διαφάνειας, νομικής κατοχύρωσης, ελέγχου και προστασίας των δύο μερών. Ο εκμισθωτής μπορεί να διαμορφώσει ελεύθερα και να προσδιορίσει το ύψος του μισθώματος. Αυτό σημαίνει ότι απουσιάζει ο θεσμικός έλεγχος στη διαδικασία καθορισμού των μισθωμάτων, γεγονός που δίνει στον εκμισθωτή ευελιξία στην αρχική προσφορά μίσθωσης. Το τελικό ύψος του μισθώματος, όμως, καθορίζεται στην πράξη από τη συμφωνία μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή, και συνεπώς, η απουσία ελέγχου μπορεί να επηρεάσει την προσιτότητα της στέγασης μόνο στο πλαίσιο της δυναμικής της αγοράς.

Ένα παράδειγμα διαφορετικής πρακτικής παρουσιάζει η Γερμανία, όπου υφίσταται ανώτατο όριο στην αύξηση των ήδη ενεργών μισθωμάτων, το οποίο μπορεί μόνο να παρακαμφθεί κατόπιν εκτενούς ανακαίνισης. Σχετικά με τις διαδικασίες πέραν της αρχικής μίσθωσης, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν. 1703/1987, η προκαταβολή μισθώματος επιτρέπεται μόνο για τον μήνα κατά τον οποίο συνάπτεται η σύμβαση, χωρίς να γίνεται αναφορά στο ύψος των εγγυήσεων, ενώ το ποσό καταβολής εγγυοδοσίας δεν μπορεί να υπερβαίνει τα μισθώματα δύο μηνών, αποτρέποντας υπερβολικές οικονομικές απαιτήσεις από εκμισθωτές.

¹⁵ Το θεσμικό πλαίσιο από το οποίο διέπονται οι μακροχρόνιες μισθώσεις κύριας κατοικίας είναι οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρα 574-618) και το άρθρο 2 του Ν. 1703/1987, όπως αναθεωρήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994.

Ταυτόχρονα, το άρθρο ορίζει ότι η μίσθωση ακινήτου για κατοικία έχει ελάχιστη διάρκεια τριών ετών, προστατεύοντας τους μισθωτές από αυθαίρετες εξώσεις και συχνές αλλαγές κατοικίας. Αυτή η διάσταση ενδέχεται να αποθαρρύνει τους εκμισθωτές από τις μακροχρόνιες μισθώσεις, περιορίζοντας την προσφορά, καθότι γίνεται το ακίνητο λιγότερο ρευστό, κάτι που αντανακλάται και σε πιθανή αύξηση του μισθώματος. Από την άλλη πλευρά όμως, δεδομένου ότι η στέγαση είναι θεμελιώδης και αναφαίρετο δικαίωμα, και η ύπαρξη ασφαλούς στέγης είναι βασικός άξονας ευημερίας των νοικοκυριών, η σχετικά ανελαστική μίσθωση βελτιώνει τη διαβίωση και τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών. Επομένως, όπως θα αναλύσουμε και παρακάτω, η ύπαρξη ενός στεγαστικού οργανισμού ο οποίος λειτουργεί σαν μεσάζοντας που προσφέρει ασφάλεια στους εκμισθωτές και στους ενοικιαστές, μπορεί να αποτελέσει ισχυρό παράγοντα ομαλοποίησης της αγοράς.

Ωστόσο, η μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα, παρά το σαφές πλαίσιο που θέτει ο ΑΚ, χαρακτηρίζεται από ορισμένες περιπτώσεις πολυνομίας και κακονομίας, καθώς οι συνεχείς τροποποιήσεις, οι αντιφατικές διατάξεις και οι χρονοβόρες διαδικασίες εφαρμογής δημιουργούν σημαντικές στρεβλώσεις στη στεγαστική αγορά.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση όπου οι εκμισθωτές έρχονται αντιμέτωποι με μισθωτές οι οποίοι αθετούν την καταβολή του μισθώματος. Στην περίπτωση αυτή, μπορούν να προσφύγουν είτε στο άρθρο 597 του ΑΚ, που ορίζει την προηγούμενη καταγγελία της μίσθωσης από τον εκμισθωτή, είτε στο άρθρο 66 του Εισαγωγικού Νόμου του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (ΚΠολΔ), που απαιτεί μόνο την υπαίτια καθυστέρηση του μισθώματος, χωρίς να απαιτείται καταγγελία. Οι δύο διαδικασίες είναι αμοιβαίως αποκλειόμενες και συχνά οδηγούν σε παράδοξες καταστάσεις όπου η νομολογία δυσκολεύεται να δώσει σαφή κατεύθυνση, με αποτέλεσμα η επίλυση της διαφοράς να καθυστερεί, περιορίζοντας το δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Το γεγονός αυτό παραπέμπει σε σημαντικά γραφειοκρατικά εμπόδια όπως οι χρονοβόρες διαδικασίες επίλυσης διαφορών, με αλληπάλληλες αναβολές στα δικαστήρια, και η ανυπαρξία μηχανισμών εξωδικαστικής επίλυσης διαφορών για μισθωτικές διαφορές, που οδηγεί σε καθυστερήσεις στη δικαστική διαδικασία. Η κατάσταση αυτή αναδεικνύει την ανάγκη για ενοποίηση και απλοποίηση του θεσμικού πλαισίου μισθώσεων ακινήτων, ώστε να αποφευχθούν αντιφατικές διατάξεις και χρονοβόρες διαδικασίες. Επίσης, υπογραμμίζει την ανάγκη για θεσμοθέτηση εξειδικευμένων δικαστικών τμημάτων ή μηχανισμών εξωδικαστικής επίλυσης διαφορών για μισθωτικές διαφορές με στόχο την επιτάχυνση της διαδικασίας, για την εξασφάλιση ισορροπίας στην προστασία και των δύο πλευρών, καθώς και για την ενίσχυση της διαφάνειας με την πλήρη ψηφιοποίηση των συμβάσεων, εξασφαλίζοντας εύκολη πρόσβαση σε πληροφορίες και μείωση της γραφειοκρατίας.

Συνεπώς, αν και το θεσμικό πλαίσιο της μίσθωσης ακινήτων εμφανίζεται σαφές και επιδιώκει την προστασία τόσο του εκμισθωτή όσο και του μισθωτή, στην πράξη η αποτελεσματικότητά του είναι περιορισμένη. Οι ελάχιστες εγγυήσεις (όπως η τριετής διάρκεια και το ανώτατο όριο προκαταβολής) προσφέρουν πραγματική ασφάλεια στους μισθωτές. Όμως, η πολυνομία, οι καθυστερήσεις και οι αντιφατικές διατάξεις συχνά δυσκολεύουν τους εκμισθωτές, συμβάλλοντας σε καταστάσεις που καταλύουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Έτσι, η ισορροπία προστασίας μεταξύ των δύο πλευρών παραμένει ζητούμενο και όχι δεδομένο.

Σχετικά με τη μεταβίβαση ακινήτων, κάθε ιδιοκτήτης, εφόσον επιθυμεί τη μεταβίβαση του ακινήτου του, θα πρέπει πρώτα να έχει εξασφαλίσει τη μεταγραφή του στο υποθηκοφυλακείο, προκειμένου να διασφαλιστεί η νομική εγκυρότητά της και η προστασία των δικαιωμάτων του νέου ιδιοκτήτη, την καταχώρισή του στο Εθνικό Κτηματολόγιο για την προστασία της ιδιοκτησίας και την πρόληψη τυχόν αυθαιρεσιών, καθώς και την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας του ακινήτου, που αποτελεί τον ψηφιακό φάκελο κάθε ακινήτου. Μάλιστα, η διαδικασία για την έκδοση της τελευταίας έχει φέρει στο φως διάφορες ασυνέπειες στις οικοδομικές άδειες.¹⁶

Αρχικά, η μεταγραφή ενός ακινήτου στο υποθηκοφυλακείο περιλαμβάνει την κατάθεση των απαραίτητων δικαιολογητικών, την υποβολή της σχετικής αίτησης και την πληρωμή των προβλεπόμενων τελών μεταγραφής. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εκδίδεται το πιστοποιητικό μεταγραφής. Η συγκεκριμένη τελική διαδικασία μπορεί να διαρκεί από μερικές ημέρες έως μερικές εβδομάδες, όμως, για την έκδοση της ηλεκτρονικής ταυτότητας, πολλές φορές υφίστανται καθυστερήσεις, οι οποίες, πέραν των ασυνεπειών των οικοδομικών αδειών, προέρχονται και από γραφειοκρατικές διαδικασίες αλλά και τον μεγάλο όγκο νέων καταχωρίσεων.¹⁷

Από το 2025 τα υποθηκοφυλακεία καταργήθηκαν οριστικά και ενσωματώθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον Ν. 2308/1995, η καταχώριση της ιδιοκτησίας στο Εθνικό Κτηματολόγιο περιλαμβάνει την υποβολή της σχετικής δήλωσης, την κατάθεση των σχετικών δικαιολογητικών και την καταβολή του σχετικού τέλους κτηματογράφησης. Το κόστος για τη σύνταξη της ηλεκτρονικής ταυτότητας ακινήτου διαφέρει, ανάλογα με την περίπτωση. Η ψηφιοποίηση του Κτηματολογίου, που βρίσκεται σε εξέλιξη,

¹⁶ Σύμφωνα με το δεύτερο κεφάλαιο (άρθρα 52-63) του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 166 Α/3.11.2017), το άρθρο 51 του Ν. 4643/2019 (ΦΕΚ 193 Α/3.12.2019), καθώς και την αναθεώρησή τους από τον Χωροταξικό Νόμο 4759/2020 (ΦΕΚ 245 Α/9.4.2020), η διαδικασία έκδοσης ηλεκτρονικής ταυτότητας περιλαμβάνει την καταχώριση του ακινήτου και της ιδιοκτησίας και στη συνέχεια, την έκδοση του αποσπασματος ταυτότητας ακινήτου από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό που περιλαμβάνει το δικό του κλειδί γνησιότητας, καθώς και αποκλειστικό κωδικό ταυτότητας.

¹⁷ Ρουσάνογλου, Ν. (2023, Οκτώβριος 6). «Βραχυκύκλωμα» στην αγορά ακινήτων – Τι έφερε στο φως η ταυτότητα κτιρίου. *Η Καθημερινή*. Ανάκτηση από: <https://www.kathimerini.gr/economy/562655488/vrachykykloma-stin-agora-akiniton-ti-efere-sto-fos-i-taytotita-ktirioy/>

απλοποιεί τη σχετική διαδικασία και θα συμβάλει στην εξοικονόμηση πόρων, μειώνοντας την πολυπλοκότητα και τον χρόνο μεταβίβασης.¹⁸ Η απλοποίηση των διαδικασιών, η μείωση της νομικής αβεβαιότητας και του χρόνου αναμονής των δικαστικών αποφάσεων, και η ψηφιοποίηση εν γένει, αναμένεται να έχουν θετικά αποτελέσματα στη ρευστότητα των ακινήτων, μειώνοντας το κόστος μεταβίβασης, κάτι που θα αντικατοπτρίζεται και στην τελική τιμή.

Στο δημοσιονομικό κομμάτι, ο ιδιοκτήτης κάθε ακινήτου οφείλει να καταβάλλει ετήσιο Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), ο οποίος υπολογίζεται βάσει διάφορων συντελεστών (επιφάνειας του ακινήτου, τιμής ζώνης, χρήσης του ακινήτου, παλαιότητας, ορόφου, αριθμού προσόψεων, βοηθητικών χώρων, ημιτελούς κτίσματος και μονοκατοικίας). Ο φόρος είναι οριζόντιος και αφορά κάθε ακίνητο. Παράλληλα, εμφανίζει στοιχεία αναλογικότητας ως προς την επιφάνεια των ακινήτων και προοδευτικότητα ως προς την τιμή ζώνης, την παλαιότητα, τον όροφο, τον αριθμό προσόψεων, καθώς και τη συνολική αντικειμενική αξία. Σε επίπεδο ιδιοκτήτη, η προοδευτικότητα εκδηλώνεται μέσω της κλιμάκωσης, ανάλογα με το ύψος της συνολικής ακίνητης περιουσίας και, έμμεσα, μέσω εκπτώσεων ή απαλλαγών που συνδέονται με το εισόδημα.¹⁹

Περαιτέρω φόροι που σχετίζονται με τη μεταβίβαση ακινήτων στην Ελλάδα διακρίνονται κυρίως σε τρεις κατηγορίες: φόροι μεταβίβασης, φόροι κληρονομίας και φόροι γονικών παροχών. Ο φόρος μεταβίβασης επιβάλλεται σε κάθε αγοραπωλησία ακινήτου και καταβάλλεται από τον αγοραστή· ο βασικός συντελεστής ανέρχεται σε 3% επί της αξίας του ακινήτου, ενώ προστίθεται και εισφορά υπέρ δήμων και κοινοτήτων ίση με 3% επί του φόρου. Ο φόρος κληρονομίας καταβάλλεται από τον κληρονόμο και υπολογίζεται με κλιμακωτούς συντελεστές, οι οποίοι διαφοροποιούνται ανάλογα με την καθαρή αξία της κληρονομικής μερίδας και τη συγγενική σχέση προς τον κληρονομούμενο, με τρεις διακριτές κατηγορίες συγγένειας.

Αντίστοιχα, ο φόρος γονικών παροχών επιβάλλεται στον αποδέκτη της παροχής και καθορίζεται από την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου στοιχείου και τη συγγενική σχέση με τον δωρητή, επίσης με βάση τρεις κατηγορίες. Οι ρυθμίσεις αυτές αναδεικνύουν την ιδιαίτερη σημασία της οικογενειακής διάστασης στη φορολογία ακινήτων, καθώς η φορολογική επιβάρυνση διαφοροποιείται συστηματικά, ανάλογα με τον βαθμό συγγένειας και τον τρόπο μεταβίβασης.

¹⁸ Η ενδοοικογενειακή μεταβίβαση ακινήτου δύναται να πραγματοποιηθεί είτε με γονική παροχή είτε με κληρονομιά. Η γονική παροχή αποτελεί τον μοναδικό τρόπο μεταβίβασης ακινήτου όταν κάποιος είναι εν ζωή. Η διαδικασία της γονικής παροχής περιλαμβάνει την αποδοχή του ακινήτου από το τέκνο, κάτι που προϋποθέτει την καταβολή του φόρου γονικής παροχής. Η μεταβίβαση μέσω κληρονομικής διαδοχής έχει συνήθως μικρότερο κόστος από τη γονική παροχή, αλλά μπορεί να είναι χρονοβόρα διαδικασία.

¹⁹ Οι ιδιοκτήτες διατηρητέων κτιρίων αξίας μέχρι 400.000 ευρώ δικαιούνται μόνιμη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ. Ο ΕΝΦΙΑ έχει επίσης μειωθεί εν γένει για τα φυσικά πρόσωπα κατά περίπου 34% από το 2019.

Τέλος, οι κανονισμοί χωροταξικού σχεδιασμού καθορίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τους όρους δόμησης ανά περιοχή. Πιο συγκεκριμένα, ορίζουν τις ζώνες δόμησης, που προσδιορίζουν τις δυνατότητες αξιοποίησης των ακινήτων, και τους συντελεστές δόμησης, που προσδιορίζουν πόσα οικοδομήσιμα τετραγωνικά μέτρα επιτρέπονται σε ένα οικόπεδο ανάλογα με την επιφάνειά του. Οι κανονισμοί αυτοί επηρεάζουν άμεσα την αγορά ακινήτων, εφόσον σε περιοχές με ευνοϊκότερους όρους δόμησης και ευελιξία χρήσεων, παρουσιάζεται αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλότερες τιμές.

Αντίστοιχα, επηρεάζει τόσο τους ιδιοκτήτες ακινήτων όσο και τους ενοικιαστές, καθώς οι συγκεκριμένοι κανονισμοί περιορίζουν για τους μεν, τις δυνατότητες αξιοποίησης των ακινήτων τους, για τους δε, την προσφορά κατοικιών και τις τιμές ενοικίασης. Όσον αφορά τους συντελεστές δόμησης, σχεδιάζεται ελάφρυνση των ρυθμίσεων, όταν πρόκειται για καθορισμό χρήσεων γης προς κοινωνικές κατοικίες. Σε τοπικό επίπεδο, βρίσκεται σε εξέλιξη ο σχεδιασμός και η εφαρμογή των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων στην ελληνική περιφέρεια, που αποτελούν κρίσιμο ορόσημο για το κανονιστικό πλαίσιο ανά περιοχή.

Εν συνεχεία, κατά το διάστημα της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης η έξαρση των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων οδήγησε σε κατασχέσεις ακινήτων, εντείνοντας τη στεγαστική επισφάλεια των νοικοκυριών. Για τον λόγο αυτόν, κρίθηκε απαραίτητη η προστασία της πρώτης κατοικίας, προκειμένου χιλιάδες νοικοκυριά να μη χάσουν την κύρια κατοικία τους. Αυτό επιτεύχθηκε με την εφαρμογή συγκεκριμένων νομοθετικών ρυθμίσεων και πιο συγκεκριμένα, με τον «πτωχευτικό κώδικα φυσικών προσώπων», γνωστό και ως «νόμο Κατσέλη» (Ν. 3869/2010), και τις μετέπειτα αναθεωρήσεις του.

Ο νόμος αυτός παρείχε τη δυνατότητα ρύθμισης των οφειλών των ελληνικών νοικοκυριών, αφού αιτηθούν δικαστική ρύθμιση των χρεών τους, προτείνοντας ένα σχετικό σχέδιο αποπληρωμής βάσει των οικονομικών τους δυνατοτήτων. Παράλληλα προέβλεπε την προστασία κύριας κατοικίας, καθώς υπήρχε δυνατότητα να εξαιρεθεί από τη ρευστοποίηση, εφόσον πληρούνταν συγκεκριμένα κριτήρια. Ο συγκεκριμένος νόμος τροποποιήθηκε από τον γνωστό και ως «νόμο Σταθάκη» (Ν. 4354/2015), ο οποίος είχε ισχύ μέχρι και το τέλος του 2018. Ο νόμος επέτρεψε και ρυθμίσεις οφειλών προς τον δημόσιο τομέα και μπορούσε να εφαρμοστεί και για ελεύθερους επαγγελματίες.

Μετέπειτα θεσπίστηκε και ο Ν. 4605/2019, ο οποίος εφαρμόστηκε παράλληλα και εισήγαγε έναν νέο εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης οφειλών, με στόχο την προστασία της κύριας κατοικίας. Έτσι, εξασφάλισε τη συνεργασία μεταξύ δανειολήπτη και πιστωτή, μέσω της Ηλεκτρονικής Πλατφόρμας

Προστασίας Κύριας Κατοικίας, για τη ρύθμιση των οφειλών και τη λήψη επιδότησης μέρους της μηνιαίας δόσης.

Καταληκτικά, ο νόμος για τη «Ρύθμιση οφειλών και παροχή δεύτερης ευκαιρίας» (Ν. 4738/2020) κατήργησε οριστικά τον νόμο Κατσέλη, προβλέποντας την εξωδικαστική ρύθμιση των οφειλών μέσω της Ηλεκτρονικής Πλατφόρμας Εξωδικαστικού Μηχανισμού Ρύθμισης Οφειλών, που τηρείται στην Ειδική Γραμματεία Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους (ΕΓΔΙΧ)²⁰ κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου με πτωχευτική ικανότητα, με εξαίρεση τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τους φορείς του Δημοσίου.

Ο συγκεκριμένος νόμος προβλέπει μερική προστασία της πρώτης κατοικίας, με ειδικές διατάξεις κρατικής στήριξης της πρώτης κατοικίας ευάλωτων κοινωνικών ομάδων, τόσο στο στάδιο της ρύθμισης οφειλών όσο και στο στάδιο της απαλλαγής από χρέη (δεύτερη ευκαιρία). Το θεσμικό πλαίσιο για την προστασία της κύριας κατοικίας επιτρέπει τη ρύθμιση ή διαγραφή χρεών των οφειλετών και ταυτόχρονα την προσωρινή ή μακροχρόνια προστασία της κύριας κατοικίας από κατασχέσεις και πλειστηριασμούς.

Επιπρόσθετα, η ολοένα και αυξανόμενη πορεία των μη εξυπηρετούμενων δανείων οδήγησε στην ανάπτυξη των Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (ΕΔΑΔΠ), γνωστές και ως «servicers». Θεσπίστηκαν με τον Ν. 4354/2015 για τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, με σκοπό τη ρύθμιση των οφειλών και την εξυγίανση του χρηματοπιστωτικού τομέα και αδειοδοτήθηκαν από την Τράπεζα της Ελλάδος, η οποία καθορίζει και τη λειτουργία τους.

Επιπλέον, η ελληνική κυβέρνηση υποστήριξε τη δημιουργία των προγραμμάτων προστασίας τίτλων του ενεργητικού, «Ηρακλής Ι, ΙΙ και ΙΙΙ», με στόχο να βοηθήσει τις ελληνικές τράπεζες να απαλλαγούν από τεράστια ποσά μη εξυπηρετούμενων δανείων από τους ισολογισμούς τους. Οι τράπεζες πωλούν τα μη εξυπηρετούμενα δανειά τους σε μια εταιρεία ειδικού σκοπού (Special Purpose Vehicle – SPV), η οποία στη συνέχεια εκδίδει ομόλογα προς τους επενδυτές. Το κρίσιμο είναι ότι το ελληνικό κράτος παρέχει εγγύηση για τα ομόλογα ανώτερης τάξης (λιγότερο ριψοκίνδυνα) αυτών των τιτλοποιήσεων, καθιστώντας τα ελκυστικά για τους επενδυτές και επιτρέποντας στις τράπεζες να καθαρίσουν τους ισολογισμούς τους, να βελτιώσουν την οικονομική τους υγεία και να απελευθερώσουν κεφάλαια για νέες χορηγήσεις δανείων.

Η ανάπτυξη των εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις έχει σημαντική επίδραση τόσο στα νοικοκυριά όσο και στη χρηματοπιστωτική αγορά και την αγορά ακινήτων. Από τη μία πλευρά, είναι ιδιαίτερα σημαντικό

²⁰ Με το ΠΔ 77/27.6.2023 η ΕΓΔΙΧ μετονομάστηκε σε Γενική Γραμματεία Χρηματοπιστωτικού Τομέα & Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους.

να υπάρχει ένα συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, το οποίο αφενός, να επιτρέπει την ενημέρωση των νοικοκυριών σχετικά με τις οφειλές και τις υποχρεώσεις τους και, αφετέρου, να ελέγχει τις πρακτικές των εταιρειών διαχείρισης, έτσι ώστε να τηρούνται τα διεθνή πρότυπα λειτουργίας.

Μέσω της ενίσχυσης της διαφάνειας μεταξύ των δύο πλευρών, και με βάση τα ισχύοντα νομοθετικά μέτρα, θα ήταν δυνατό να διευθετηθούν καλύτερα οι υποχρεώσεις, να ομαλοποιηθούν οι προσδοκίες, και στην περίπτωση μη επιτυχημένης ρύθμισης, να επιταχυνθεί η ανανέωση του υπάρχοντος στεγαστικού αποθέματος, με τις κατοικίες που, μέσω μη εξυπηρετούμενου δανεισμού, βρίσκονται σε μια συνθήκη νομικής αναμονής/εκκρεμότητας.

Συμπερασματικά, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις διαδικασίες μίσθωσης και μεταβίβασης ακινήτων, τη διαχείριση των «κόκκινων» ακινήτων και την προστασία της κύριας κατοικίας στην Ελλάδα, συνδυάζει στοιχεία νομικής αυστηρότητας, φορολογικής διαφάνειας και κοινωνικής πρόνοιας, με απώτερο σκοπό την προώθηση της επενδυτικής εμπιστοσύνης, τη σταθερότητα στην αγορά ακινήτων και τη στήριξη των ευάλωτων νοικοκυριών. Ωστόσο, η ανάγκη για απλοποίηση, αποτελεσματική εφαρμογή, εποπτεία και ενίσχυση της πρόσβασης των πολιτών στην πληροφόρηση παραμένει σημαντική πρόκληση.

Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΤΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ιανουάριος 2026

Υφιστάμενα μέτρα πολιτικής και προγράμματα κοινωνικής στέγασης



Πέραν του θεσμικού πλαισίου, και μέσω του ρυθμιστικού πλαισίου, είτε στον τομέα της προσφοράς είτε σε αυτόν της ζήτησης, η εκάστοτε κυβέρνηση μπορεί να επηρεάσει την ευημερία των νοικοκυριών αλλά και του συνόλου της αγοράς. Σε εγχώριο και ευρωπαϊκό επίπεδο, μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) αλλά και από χρηματοδότηση που προβλέπεται από το Μεσοπρόθεσμο Δημοσιονομικό-Διαρθρωτικό Σχέδιο (ΜΔΣ) του υπουργείου Οικονομικών για την περίοδο 2025-2028 και από το Κοινωνικό και Κλιματικό Σχέδιο (ΚΚΣ), το οποίο βρίσκεται επί του παρόντος υπό διαβούλευση, έχουν εφαρμοστεί και σχεδιάζονται αρκετές πολιτικές από την πλευρά της προσφοράς και της ζήτησης, με σκοπό την αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος.^{21, 22}

Όπως αναφέραμε και προηγουμένως, ύστερα από την κατάργηση του ΟΕΚ, η κοινωνική στέγαση υστερεί αισθητά σε σχέση με άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Φαινομενικά, τον ρόλο του ΟΕΚ έχει αναλάβει το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, όπως αντίστοιχα υπουργεία για τη στέγαση και την αστική ανάπτυξη σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, σε συνεργασία και με άλλα υπουργεία, όπως το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αλλά και την ΑΑΔΕ, σχεδιάζει και υλοποιεί προγράμματα στεγαστικής πολιτική. Συγχρόνως, όμως, έχει και την ευθύνη να συνάψει τη μελέτη για την Εθνική Στρατηγική Στεγαστικής Πολιτικής, η οποία αποσκοπεί στο να αναλύσει την ελληνική αγορά στέγασης και να συμβάλλει στη διαμόρφωση ενός μακροπρόθεσμου σχεδίου για τη στέγαση, δίνοντας προτεραιότητα στις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες.²³

Ξεκινώντας με μέτρα σχετικά με την αύξηση του αποθέματος, οι πολιτικές μπορούν να αποβλέπουν στην αύξηση της προσφοράς, χωρίς να προβαίνουν στην κατασκευή νέων ή την αντικατάσταση παλαιών/εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς, όπως θα αναλυθεί παρακάτω, η δημιουργία νέου αποθέματος κατοικιών ή ανακαίνιση διατηρητέων κτιρίων είναι υπερβολικά ακριβή και χρονοβόρα. Χωρίς να υποβαθμίζεται ο ρόλος της κατασκευής νέων κοινωνικών κατοικιών και της αξιοποίησης παλαιών-διατηρητέων κτιρίων, η ένταση του στεγαστικού ζητήματος ίσως να προτεραιοποιεί την αξιοποίηση των νεότερων κενών κατοικιών.

Πάνω στον συγκεκριμένο τομέα, μέσω του Ν. 5167/2024, αυξάνεται ο ΕΝΦΙΑ κατά 100% τα έτη 2026-2028, σε ακίνητα υπό την κατοχή πιστωτικών ιδρυμάτων και αγοραστών ή διαχειριστών πιστώσεων, τα οποία δεν

²¹ Ministry of Economic and Finance (2025). *Annual Progress Report 2025*. Retrieved from: https://minfin.gov.gr/wp-content/uploads/2025/04/Greece_Annual_Progress_Report_2025_300425.pdf

²² Αντιπροεδρία της Κυβέρνησης (2025). *Κοινωνικό και Κλιματικό Σχέδιο: Κείμενο διαβούλευσης*. Ανάκτηση από: https://www.opengov.gr/consultations/wp-content/uploads/downloads/2025/07/ΚΚΣ_δημόσια-διαβούλευση_Αντιπροεδρία.pdf

²³ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (2025). *Μελέτη Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής*. Ελλάδα 2.0. Ανάκτηση από: <https://greece20.gov.gr/?projects=meleti-ethnikis-stratigikis-stegastikis-politikis>

είναι μισθωμένα για τουλάχιστον έξι μήνες από την αρχή του φορολογικού έτους.²⁴ Αυτό αποσκοπεί στην επίσπευση της επιστροφής των κενών ακινήτων στην αγορά, στην οποία θα συμβάλλει και η ΑΑΔΕ με την κατάρτιση του Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ).

Ωστόσο, πρέπει να τονιστεί ότι πολλά –αν όχι τα περισσότερα– από τα κενά ακίνητα ενδέχεται να χρειάζονται εκτενείς επισκευές, συντήρηση ή ανακαίνιση, προκειμένου να είναι και πάλι κατοικήσιμα. Κάποια μπορεί να βρίσκονται σε τέτοια κατάσταση που να είναι αδύνατη ή απαγορευτικά ακριβή η αποκατάστασή τους. Γι' αυτούς τους λόγους, είναι μάλλον αβέβαιο το πόσο και αν θα αυξηθεί τελικά η προσφορά κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση ή αγορά, αν αυτό δεν θεσμοθετηθεί μαζί με ελαφρύνσεις και επιδοτήσεις για την ουσιαστική ανακαίνιση του κτιρίου. Για παράδειγμα, έως το όριο των 5.000 ευρώ τον χρόνο, τα έξοδα επισκευής και συντήρησης κατοικιών υπόκεινται σε φοροελάφρυνση κατά 30%, εάν πραγματοποιηθούν μέσω ηλεκτρονικών πληρωμών.²⁵ Με αυτόν τον τρόπο, αντισταθμίζονται τα διαφυγόντα φορολογικά έσοδα του κράτους, καθώς η παρακολούθηση των ηλεκτρονικών συναλλαγών είναι πολύ ευκολότερη. Ακόμη, ο φόρος για δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων έχει καταργηθεί για δαπάνες έως 16.000 ευρώ ετησίως.²⁶

Τέλος, το πρόγραμμα «Ανακαινίζω-Νοικιάζω» στοχεύει συγκεκριμένα στις κενές κατοικίες, καλύπτοντας το 60% των εξόδων ανακαίνισης έως 13.500 ευρώ, με την προϋπόθεση αυτές να διατεθούν για μακροχρόνια μίσθωση.²⁷ Επίσης, σε συνέχεια της ψηφιοποίησης του Εθνικού Κτηματολογίου, μπορεί να προκύψει μια θετική επενέργεια στην προσφορά κατοικιών, μέσω της αποσαφήνισης των τίτλων ιδιοκτησίας, στις περιπτώσεις που το θολό ιδιοκτησιακό τους καθεστώς εμποδίζει την αξιοποίησή τους.

Επιπλέον παράδειγμα ψηφιακού μετασχηματισμού αποτελεί το εξαγγελθέν Μητρώο Παρακολούθησης Ιδιωτικού Χρέους, που αποσκοπεί στην αντιμετώπιση της έλλειψης πληροφόρησης για το συνολικό μη εξυπηρετούμενο ιδιωτικό χρέος, συμπεριλαμβανομένων και των οφειλών από ενοικιαστές που αθετούν την καταβολή του μισθώματος.²⁸ Αναπτύσσεται στα πλαίσια

²⁴ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Προσαύξηση ΕΝΦΙΑ για πιστωτικό ίδρυμα ή αγοραστή ή διαχειριστή πιστώσεων. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/prosafixisi-enfia-gia-pistotiko-idryma-i-agorasti-i-diacheiristi-pistoseon/>

²⁵ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Φορολογικά κίνητρα για χρήση ηλεκτρονικών συναλλαγών για δαπάνες επισκευής και συντήρησης κατοικίας. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/forologika-kinitra-gia-chrisi-ilektronikon-synallagon-gia-dapanes-episkeviseis-kai-syntiriseis-katoikias/>

²⁶ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Φορολογικά κίνητρα για δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/forologika-kinitra-gia-dapanes-anavathmisis-ktirion/>

²⁷ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Ανακαινίζω – Νοικιάζω. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/anakainizo-noikiazoo/>

²⁸ Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (2025). Ανάπτυξη Πληροφοριακού Συστήματος Μητρώου Παρακολούθησης Ιδιωτικού Χρέους. Ανάκτηση από: <https://greece20.gov.gr/?projects=anaptyxi-pliioforiakoy-systimatos-mitrooy-parakolythisis-idiotikoy-chreoy>

του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, ενώ προγραμματίζεται να ολοκληρωθεί το 2026. Το μέτρο αυτό αναμένεται να επηρεάσει τη στεγαστική αγορά στις μισθώσεις ακινήτων σε δύο βασικούς άξονες. Πιο συγκεκριμένα, δημιουργεί ένα πολύ ισχυρό αντικίνητρο στη μη συνεπή συμπεριφορά και ταυτόχρονα μειώνει την ατέλεια πληροφόρησης των εκμισθωτών, μειώνοντας δυνητικά, κατ' επέκταση, και το ζητούμενο ασφάλιστρο κινδύνου. Αν και οι πληροφορίες που συγκεντρώνονται θα είναι ανωνυμοποιημένες, θα μπορεί ο υποψήφιος ενοικιαστής να εκδώσει πιστοποιητικό φερεγγυότητας.²⁹

Όσον αφορά πολιτικές που αποσκοπούν στην αξιοποίηση των κενών κατοικιών, με τον Ν. 5162/2024, ιδιώτες που διαθέτουν κατοικίες, οι οποίες ήταν κενές για τρία έτη, προς μακροχρόνια μίσθωση ή μετατρέπουν κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης σε μακροχρόνιας μίσθωσης, δικαιούνται φοροαπαλλαγή επί του εισοδήματός τους από τα ενοίκια για τρία έτη. Επίσης, με στόχο την επιτάχυνση των διαδικασιών, οι ιδιοκτήτες μπορούν να αιτηθούν φοροαπαλλαγή ηλεκτρονικά.³⁰

Την τελευταία ειδικά δεκαετία η προσφορά των κατοικιών αραιώνει λόγω της απορρόφησης κατοικιών από τη συνεργατική οικονομία. Παρά τα σαφή οφέλη σε επενδυτικό ενδιαφέρον και τουριστικά έσοδα, η απορρόφηση αποθέματος μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων ασκεί σημαντικές πιέσεις στην προσφορά μακροχρόνιας στέγασης, ενισχύοντας την αύξηση τιμών κατοικιών και ενοικίων. Αυτό δημιουργεί ανάγκη για στοχευμένες παρεμβάσεις πολιτικής με στόχο την αποκατάσταση της ισορροπίας στην αγορά ακινήτων, ειδικά σε τουριστικές περιοχές με κορεσμένη αγορά ακινήτων. Από διεθνείς πρακτικές, όπως στη Βαρκελώνη όπου ο Δήμος έχει ανακοινώσει ότι δεν θα ανανεωθούν οι σχετικές άδειες για διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μετά το 2028, όποτε και θα λήξουν, έως και προσπάθειες ρύθμισης που γίνονται και σε άλλες χώρες, αλλά και στην Ελλάδα, η απελευθέρωση ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση αναμένεται να έχει σημαντικά αποτελέσματα στη μείωση των ενοικίων.³¹

Το ισχύον πλαίσιο για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα επιδιώκει να ρυθμίσει μια ταχέως αναπτυσσόμενη αγορά με σαφείς υποχρεώσεις και δικαιώματα για τους διαχειριστές και ιδιοκτήτες. Συγκεκριμένα, η μίσθωση περιορίζεται σε έως 60 ημέρες, ενώ απαιτείται εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων

²⁹ Ρουσάνογλου, Ν., & Τζώρτζη, Ε. (2025, Αύγουστος 27). Πιστοποιητικό καλοπληρωτή για ενοίκιαση ακινήτου. *Η Καθημερινή*. Ανάκτηση από: <https://www.kathimerini.gr/economy/local/563781772/pistopoiitiko-kalopliroti-gia-enoikias-akinitoy/>

³⁰ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (κ.κ.). Απαλλαγή φόρου εισοδήματος από ενοίκιο για μετατροπή χρήσης ακινήτου σε μακροχρόνια μίσθωση. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/apallagi-forou-eisodimatos-apo-enoikio-gia-metatropi-chrisis-akinitou-se-makrochronia-misthosi/>

³¹ Barcelona City Council (2024). *New measures to tackle the housing emergency and boost available housing*. Retrieved from: https://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/tema/housing/noves-mesures-per-fer-front-a-lemergencia-dhabitatge-i-augmentar-loferta-dhabitatge-3_1413371.html

Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ, και υφίστανται γεωγραφικοί περιορισμοί και φορολογικά αντικίνητρα (πρόστιμα, τέλη διαμονής) για παραβιάσεις.³² Περαιτέρω, οι επιχειρήσεις (φυσικά πρόσωπα με τρία ή περισσότερα ακίνητα και νομικά πρόσωπα) που δραστηριοποιούνται στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, υποχρεούνται να καταβάλουν τέλος παρεπιδημούντων.

Ωστόσο, ο νόμος προβλέπει μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ (13%) στη βραχυχρόνια μίσθωση, κάτι που καθιστά αβέβαιες τις *ex-ante* επιπτώσεις στην προσφορά ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση ή πώληση. Ιδιαίτερα σημαντικός, σε αυτήν την κατεύθυνση, είναι ο Ν. 5170/2025. Αποτελεί την πρώτη οργανωμένη θεσμοθέτηση προδιαγραφών λειτουργίας και ασφάλειας για τη βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά και τη θεσμοθέτηση και αύξηση του τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική αλλαγή. Συγκεκριμένα, προβλέπεται αύξηση στο τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική αλλαγή από 0,5 ευρώ σε 2 ευρώ ανά διανυκτέρευση, για τους χειμερινούς μήνες, και σε 8 ευρώ ανά διανυκτέρευση, για τους καλοκαιρινούς μήνες. Το άρθρο 3 του νόμου αυτού ορίζει σαφείς προδιαγραφές που τα εν λόγω ακίνητα πρέπει να πληρούν.

Οι προδιαγραφές αυτές είναι εφάμιλλες με τις αντίστοιχες για τα ξενοδοχεία. Προβλέπονται επίσης τακτικοί έλεγχοι στα καταλύματα, και θα επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις προδιαγραφές ή άρνησης εκτέλεσης ελέγχου. Κάτι τέτοιο είναι πολύ πιθανό να αυξήσει τα λειτουργικά κόστη των σχετικών επιχειρήσεων και άρα θα μειώσει την ελκυστικότητα του τομέα βραχυχρόνιας μίσθωσης εν γένει, αυξάνοντας έτσι και το οικιστικό απόθεμα.

Τέλος, με τον Ν. 5162/2024, έχουν τεθεί γεωγραφικά στοχευμένοι περιορισμοί, που αφενός, διακόπτουν, αρχικά για ένα έτος, με αρχή το 2025, την ένταξη στη βραχυχρόνια μίσθωση επιπλέον διαμερισμάτων σε περιοχές του κέντρου της Αθήνας (τα ήδη καταγεγραμμένα διαμερίσματα στο σχετικό μητρώο της ΑΑΔΕ διατήρησαν τη δυνατότητα συνέχισης βραχυχρόνιων μισθώσεων) και, αφετέρου, αυξάνουν τη φορολογία στα ακίνητα που εκμεταλλεύονται με αυτόν τον τρόπο.³³

Ένα μέτρο που επί του παρόντος σχεδιάζεται είναι αυτό της κοινωνικής αντιπαροχής, στόχος του οποίου είναι η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, η δημιουργία κοινωνικών κατοικιών και η εξασφάλιση κοινωνικής μίσθωσης με δυνατότητα εξαγοράς σε κοινωνικά ευάλωτες ομάδες.³⁴ Για την αξιοποίηση του ήδη υπάρχοντος αποθέματος γίνεται καταγραφή των ακινήτων του Δημοσίου, τα οποία προορίζεται να διατεθούν προς κοινωνική

³² Ν. 4446/2016, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 5073/2023.

³³ Συγκεκριμένα, στο 1^ο, στο 2^ο και στο 3^ο Δημοτικό Διαμέρισμα.

³⁴ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (κ.κ.). Κοινωνική Αντιπαροχή. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/koinoniki-antiparochi/>

στέγαση τόσο μέσω της ανακαίνισης κτιρίων όσο και μέσω αντιπαροχής σε κτίρια που θα χτιστούν επί δημόσιας γης.³⁵ Αντίστοιχο πρόγραμμα, για τη δική του περιουσία, υλοποιεί και το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας.³⁶ Σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης, τόσο στην Αθήνα όσο και στη Θεσσαλονίκη έχουν ξεκινήσει προγράμματα για την αύξηση της παροχής κατοικιών για κοινωνική στέγαση, και συγκεκριμένα, των πιο ευάλωτων κοινωνικών ομάδων.^{37, 38}

Η προσέγγιση, ωστόσο, διαφέρει σε κάθε πόλη. Στην Αθήνα, ο Δήμος θα επιδοτεί ιδιοκτήτες κενών κατοικιών, προκειμένου να καλύψουν τα έξοδα ανακαίνισης και επισκευής μέχρι και 10.055 ευρώ, ώστε να τις διαθέσουν για κοινωνική στέγαση για τουλάχιστον τέσσερα έτη, με την προϋπόθεση να τις νοικιάσουν έναντι 30% χαμηλότερου μισθώματος από αυτό που ορίζεται από την αγορά, όπως αυτό εκτιμάται από μηχανικό της Αναπτυξιακής Αθήνας ΑΕ, τον φορέα του Δήμου Αθηναίων που υλοποιεί το έργο.

Στη Θεσσαλονίκη, σκοπός είναι να αξιοποιηθούν κενά κτίρια που ανήκουν σε δημόσιους φορείς. Όμως, και αυτό το πρόγραμμα προβλέπει επιδότηση για την κάλυψη εξόδων ανακαίνισης και επισκευής, με αντάλλαγμα την παροχή χαμηλότερου μισθώματος στους ενοικιαστές. Επίσης, και στις δύο πόλεις, αλλά και πανελλαδικά, λειτουργούν δομές φιλοξενίας αστέγων, με μέγιστη συνολική χωρητικότητα 1.070 κλινών.³⁹ Εκτός από την αξιοποίηση του ήδη υπάρχοντος αποθέματος, σημαντικό ρόλο μπορούν να διαδραματίσουν και οι νέες κατασκευές. Για τους κατασκευαστές, η κυβέρνηση παρέχει αναστολή ΦΠΑ για την πώληση διαμερισμάτων σε νέες οικοδομές, που κατασκευάστηκαν την περίοδο 2020-2025, με το ύψος της επιδότησης να ανέρχεται στα 18 εκατ. ευρώ ετησίως.⁴⁰

Κομμάτι της κοινωνικής στέγασης αποτελεί και η στέγαση των φοιτητών. Στην Ελλάδα, η φοιτητική εστία αποτελεί χρόνιο ζήτημα. Αφενός, τα ελληνικά πανεπιστήμια δεν διαθέτουν επαρκείς εστίες ούτε σε ποσότητα ούτε σε ποιότητα. Αφετέρου, το ενοίκιο επιβαρύνει σημαντικά τις οικογένειες των φοιτητών αλλά και τους ίδιους, καθώς συχνά χρειάζεται να εργάζονται

³⁵ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Καταγραφή δημόσιων ακινήτων. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/katagrafi-dimosion-akiniton/>

³⁶ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Απογραφή, ψηφιοποίηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας που περιήλθε στο ΥΚΟΙΣΟ. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/apografi-psifioptoiisi-kai-axiopotoiisi-akinitis-periousias-pou-periilthe-sto-ykoiso/>

³⁷ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες στον Δήμο Αθηναίων. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/koinoniki-stegasi-gia-tis-pleon-evalotes-omades-sto-dimo-athinaion/>

³⁸ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες στη Θεσσαλονίκη. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/koinoniki-stegasi-gia-tis-pleon-evalotes-omades-sti-thessaloniki/>

³⁹ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Δομές φιλοξενίας αστέγων. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/domes-filoxenias-astegon/>

⁴⁰ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Αναστολή ΦΠΑ σε νέες οικοδομές. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/anastoli-fpa-se-nees-oikodomes/>

προκειμένου να καλύψουν τα έξοδά τους με αποτέλεσμα να μη μπορούν να αφοσιωθούν πλήρως στις σπουδές τους. Σε αυτό το πλαίσιο, δρομολογείται η κατασκευή φοιτητικών εστιών για τη στέγαση περίπου 8.500 φοιτητών, με Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα.⁴¹ Οι εστίες αυτές θα κατασκευαστούν για τους φοιτητές του Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης, του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και των Πανεπιστημίων Κρήτης, Θεσσαλίας, Δυτικής Αττικής και Δυτικής Μακεδονίας.

Πέραν της επέκτασης των φοιτητικών κλινών, το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα στοχεύει στην ενίσχυση οικογενειών των οποίων τα παιδιά είναι προπτυχιακοί φοιτητές σε άλλη πόλη. Το ποσό του επιδόματος ισούται με 1.500 ευρώ ή 2.000 ευρώ ανά έτος σε περίπτωση συγκατοίκησης, το οποίο αυξάνεται στα 2.000 ευρώ και 2.500 ευρώ ανά έτος αντίστοιχα, εάν το πανεπιστήμιο στο οποίο σπουδάζει ο φοιτητής δεν βρίσκεται στην Αθήνα ή τη Θεσσαλονίκη. Το επίδομα χορηγείται για χρονικό διάστημα ίσο με αυτό που απαιτείται για τη λήψη πτυχίου. Δικαιούχοι είναι οικογένειες με συνολικό εισόδημα 30.000 ευρώ (40.000 ευρώ για οικογένειες φοιτητών στο Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης, το Πανεπιστήμιο Αιγαίου και το Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας), συν 3.000 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο πέρα από το πρώτο.⁴²

Η αύξηση της προσφοράς των κατοικιών (που αποτελεί απώτερο στόχο των μέτρων που αναλύθηκαν) ίσως δεν αρκεί από μόνη της για την αποκλιμάκωση του στεγαστικού προβλήματος στην Ελλάδα. Αυτό μπορεί να συμβαίνει για δύο λόγους. Πρώτον, υπάρχουν όρια στο πόσο μπορεί να αυξηθεί η προσφορά κατοικιών σε μια γεωγραφική περιοχή για να καλυφθεί η ζήτηση. Το πρόβλημα αυτό γίνεται ακόμη εντονότερο εάν υπάρχει διαρκής συσσώρευση πληθυσμού στα αστικά κέντρα ή εάν τα δίκτυα υποδομών δεν επαρκούν να καλύπτουν αποτελεσματικά όλες τις συνοικίες των μεγάλων πόλεων, όπως συμβαίνει στην Ελλάδα. Δεύτερον, υπάρχουν νοικοκυριά με εισόδημα τόσο χαμηλό, που πρακτικά δεν έχουν πρόσβαση στην αγορά είτε για μίσθωση είτε για ιδιοκατοίκηση. Γι' αυτούς τους λόγους, είναι απαραίτητη και η υλοποίηση συμπληρωματικών μέτρων στην πλευρά της ζήτησης, που να στοχεύουν στη διαχείριση και διάθεση του αποθέματος κατοικιών, με προτεραιότητα στα πιο ευάλωτα κοινωνικά στρώματα.

Όσον αφορά το κομμάτι της ομαλοποίησης και την υποστήριξη της εγχώριας ζήτησης, τα μέτρα εστιάζουν σε επιδοματική πολιτική που σκοπό έχει να μειώσει το κόστος στέγασης. Ξεκινούν από την επιστροφή ενοικίων και επεκτείνονται σε επιδόματα στέγασης, το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα,

⁴¹ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Κατασκευή φοιτητικών εστιών. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/kataskevi-foititikon-estion/>

⁴² Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Φοιτητικό στεγαστικό επίδομα. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/foititiko-stegastiko-epidoma/>

το πρόγραμμα «Κάλυψη», και τη στέγαση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων, μεταξύ άλλων. Σχετικά με το επίδομα στέγασης, το οποίο υλοποιείται με κονδύλια του Οργανισμού Προνοιακών Επιδομάτων και Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΟΠΕΚΑ), οι δικαιούχοι λαμβάνουν από 70 έως 210 ευρώ μηνιαίως, ανάλογα με τον αριθμό των μελών του νοικοκυριού (από 1 έως 5 μέλη), προκειμένου να καλύψουν τα έξοδα ενοικίων. Το εισόδημα των δικαιούχων πρέπει να είναι μικρότερο από 7.000 ευρώ για μονογονεϊκή οικογένεια (συν 3.500 ευρώ για το πρώτο ανήλικο μέλος του νοικοκυριού) μέχρι 21.000 ευρώ.⁴³ Παρόμοια δομή έχει και το επίδομα στεγαστικής συνδρομής ανασφαλιστών υπερηλίκων, το οποίο απευθύνεται σε ανασφαλιστους άνω των 67 ετών που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους, με εισόδημα έως 4.320 ευρώ.⁴⁴ Το πρόγραμμα «Κάλυψη» στοχεύει σε νέους ηλικίας 25-39 ετών που δικαιούνται το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα και δεν διαθέτουν ιδιόκτητη πρώτη κατοικία.⁴⁵ Για τους δικαιούχους, καλύπτονται το συνολικό κόστος μίσθωσης της κατοικίας για διάστημα τριών ετών, οι δαπάνες επισκευών και μεταφοράς οικοσκευής.

Πέραν του στεγαστικού επιδόματος, από τον Νοέμβριο του 2025 υφίσταται και επιστροφή ενοικίου, η οποία αφορά σε μόνιμη βάση το ποσό ενός ενοικίου, το οποίο κατατίθεται άμεσα στον τραπεζικό λογαριασμό των εκάστοτε δικαιούχων, που πληρούν εισοδηματικά κριτήρια. Τα εισοδηματικά κριτήρια για την επιστροφή του ενοικίου είναι 20.000 ευρώ για άγαμους ή διαζευγμένους χωρίς παιδιά, 28.000 ευρώ για ζεύγη συν 4.000 ευρώ για κάθε παιδί, 31.000 ευρώ για μονογονεϊκές οικογένειες, συν 5.000 ευρώ για κάθε παιδί εκτός του πρώτου. Το πρόγραμμα αυτό ισχύει τόσο για την κύρια κατοικία όσο και για τη φοιτητική. Για την κύρια κατοικία, το μέγιστο ποσό που κατατίθεται είναι 800 ευρώ, προσαυξανόμενο κατά 50 ευρώ για κάθε τέκνο. Για τη φοιτητική, το μέγιστο ποσό είναι 800 ευρώ.⁴⁶

Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι παρόλο που τα προγράμματα έχουν αρκετά μεγάλο εύρος, τόσο στο είδος επέμβασής τους όσο και στις ομάδες που στοχεύουν, είναι πιθανό να χρήζουν επέκτασης. Σύμφωνα με τη Eurostat, σε ισοδύναμους όρους αγοραστικής δύναμης, το 2024, το διάμεσο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών στην Ελλάδα ανερχόταν στα 12.451 ευρώ, έναντι 21.280 ευρώ στην ΕΕ-27, ενώ το μέσο διαθέσιμο εισόδημα ανερχόταν στα 14.221 ευρώ, έναντι 24.108 ευρώ στην ΕΕ-27.⁴⁷ Παράλληλα, το κόστος

⁴³ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). *Επίδομα Στέγασης*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/epidoma-stegasis/>

⁴⁴ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). *Επίδομα Στεγαστικής Συνδρομής Ανασφαλιστών Υπερηλίκων*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/epidoma-stegastikis-syndromis-anasfaliston-yperilikon/>

⁴⁵ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). *Πρόγραμμα Κάλυψη*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/kalypsi/>

⁴⁶ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). *Επιστροφή ενοικίου*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/epistrofi-enoikiou/>

⁴⁷ Eurostat (2025). *Mean and median income by household type [ilc_di04]*. European Commission. Ανάκτηση από: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_di04/default/table?lang=en

στέγασης στην Ελλάδα είναι σημαντικά υψηλότερο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.⁴⁸

Όσον αφορά το ζήτημα της στέγασης για ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, υφίσταται το πρόγραμμα για στέγαση και εργασία για αστέγους, που παρέχει επιδότηση ενοικίου, κάλυψη βασικών αναγκών, ψυχοκοινωνική στήριξη και διασύνδεση με υπηρεσίες, επιδότηση εργασίας και κατάρτισης.⁴⁹ Περαιτέρω, σε περιοχές όπου οι αγορές είναι ιδιαίτερα πυκνές, όπως πολλά μέρη της νησιωτικής Ελλάδας, σχεδιάζεται το πρόγραμμα στέγασης για δημοσίους υπαλλήλους.⁵⁰ Στον αντίποδα, σε περιοχές που είναι ιδιαίτερα αραιοκατοικημένες, όπως η Βόρεια Ελλάδα, σχεδιάζονται κίνητρα για επανακατοίκηση, όπου οι δικαιούχοι μπορούν να λάβουν επιδότηση 10.000 ευρώ, εφόσον εγκατασταθούν σε περιοχή με λιγότερους από 500 κατοίκους, και 6.000 ευρώ διαφορετικά, ενώ προβλέπονται προσαυξήσεις ανάλογα με τον αριθμό των τέκνων.⁵¹

Στο κομμάτι της επιδοτούμενης στέγασης, έχουν επίσης ληφθεί μέτρα όπως τα προγράμματα «Σπίτι μου Ι» και «Σπίτι μου ΙΙ», τα οποία παρέχουν χαμηλότοκα στεγαστικά δάνεια σε άτομα ή ζευγάρια ηλικίας 25-50 ετών, με σκοπό την αγορά πρώτης κατοικίας.^{52, 53} Ουσιαστικά, μέσω του προγράμματος «Σπίτι μου ΙΙ», το οποίο είναι ακόμη ενεργό, επιδοτείται κατά 50% το επιτόκιο του στεγαστικού δανείου για νεαρά, χαμηλόμισθα νοικοκυριά, τα οποία δεν έχουν στην κατοχή τους κάποιο σπίτι, ενώ το μέγιστο πόσο χρηματοδότησης ανέρχεται στο 90% της εκτιμώμενης από την εκάστοτε τράπεζα αξίας του ακινήτου. Το ανώτατο ποσό αγοράς ανέρχεται στα 190.000 ευρώ και αναφέρεται σε κατοικίες οι οποίες είναι παλαιότερες από το 2007, ενώ τα εισοδηματικά και ηλικιακά κριτήρια έχουν χαλαρώσει σε σχέση με το πρώτο πρόγραμμα.⁵⁴ Από τη μία πλευρά, τα προγράμματα αυτά τονώνουν την εγχώρια ιδιοκατοίκηση, άρα και την προσιτότητα της στέγασης και την πιστωτική επέκταση. Από την άλλη, δύναται να ασκούν τιμολογιακές πιέσεις, ιδιαίτερα για ακίνητα που πληρούν τις προϋποθέσεις παλαιότητας.

⁴⁸ Eurostat (2025). *Total housing costs in pps* [ilc_md03]. European Commission. Ανάκτηση από: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_md03/default/bar?lang=en

⁴⁹ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). *Στέγαση και Εργασία για τους Αστέγους*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/stegasi-kai-ergasia-gia-tous-astegous/>

⁵⁰ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). *Στέγαση για δημοσίους υπαλλήλους*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/stegasi-gia-dimosious-ypallilous/>

⁵¹ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). *Κίνητρα για επανακατοίκηση Βορείου και Κεντρικού Έβρου*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/kinitra-gia-epanakatoikisi-voreiou-kai-kentrikou-evrou/>

⁵² Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ) (χ.χ.). *Σπίτι μου – Στεγαστικά δάνεια νέων*. Ανάκτηση από: <https://www.dypa.gov.gr/spitimou>

⁵³ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (2025). *Πρόγραμμα «Σπίτι μου ΙΙ»*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://minscfa.gov.gr/programma-spiti-mou-ii/>

⁵⁴ Το πρόγραμμα «Σπίτι μου ΙΙ» χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, έχει προϋπολογισμό 2 δις. ευρώ, ενώ επεκτάθηκαν τα κριτήρια σε σχέση με το «Σπίτι μου Ι» σε υψηλότερα ανώτατα εισοδηματικά όρια (20.000 ευρώ για άγαμους ή διαζευγμένους χωρίς παιδιά, 28.000 ευρώ για ζευγάρια, συν 4.000 ευρώ για κάθε παιδί, 31.000 ευρώ για μονογονεϊκές οικογένειες, συν 5.000 ευρώ για κάθε παιδί εκτός του πρώτου).

Τέλος, στο κομμάτι της ποιοτικής και ενεργειακής αναβάθμισης των κατοικιών στην Ελλάδα, τα προγράμματα «Εξοικονομώ», «Αναβαθμίζω το σπίτι μου», «Αλλάζω σύστημα θέρμανσης και θερμοσίφωνα» και «Φωτοβολταϊκά στη στέγη» έχουν όλα σχεδιαστεί για την προώθηση της ενεργειακής απόδοσης και της βιωσιμότητας σε κατοικίες. Η ουσία τους έγκειται στην παροχή οικονομικών κινήτρων, μέσω επιχορηγήσεων, επιδοτούμενων δανείων και άμεσων επιδοτήσεων στους ιδιοκτήτες κατοικιών για διάφορες αναβαθμίσεις, όπως η εγκατάσταση νέων κουφωμάτων, η βελτίωση της θερμομόνωσης, η αναβάθμιση συστημάτων θέρμανσης και ψύξης, η ενσωμάτωση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (π.χ. ηλιακοί θερμοσίφωνες, αντλίες θερμότητας) και η εγκατάσταση φωτοβολταϊκών πάνελ με σύστημα αποθήκευσης.

Το «Εξοικονομώ» στοχεύει ειδικότερα σε κύριες κατοικίες με μεγαλύτερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα.⁵⁵ Το «Αναβαθμίζω το σπίτι μου» προσφέρει συγχρηματοδοτούμενα στεγαστικά δάνεια με πλήρη επιδότηση επιτοκίου για παρόμοιες ενεργειακές αναβαθμίσεις, τόσο σε κύριες όσο και σε δευτερεύουσες κατοικίες, επίσης με την υποστήριξη του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας.⁵⁶ Το πρόγραμμα «Αλλάζω σύστημα θέρμανσης και θερμοσίφωνα», που διαχειρίζεται το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, επικεντρώνεται στην επιδότηση της εγκατάστασης ηλιακών θερμοσιφώνων και συστημάτων αντλιών θερμότητας, ενώ το «Φωτοβολταϊκά στη στέγη», που υλοποιείται από τον ΔΕΔΔΗΕ, παρέχει επιδοτήσεις βάσει εισοδήματος για οικιακές φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις με αποθήκευση.^{57, 58}

Πολύ μεγάλο κομμάτι της εξωτερικής ζήτησης για στέγαση προέρχεται από το πρόγραμμα της Χρυσής Βίζας, όπως αυτό υπολογίζεται μέσω των δεδομένων των ΑΞΕ. Αρκετές ευρωπαϊκές χώρες, οι οποίες έχουν παρόμοιο πρόγραμμα ιθαγένειας μέσω επενδύσεων, έχουν ήδη λάβει ρυθμιστικά μέτρα για να μειώσουν την επίδραση της Χρυσής Βίζας στις τιμές των κατοικιών, άρα και της προσιτότητας της στέγασης. Οι διεθνείς πρακτικές εκτείνονται από το παράδειγμα της Ισπανίας, η οποία από τον Απρίλιο του 2025 σταμάτησε εντελώς το πρόγραμμα, μέχρι και την Πορτογαλία, η οποία πλέον εκδίδει ιθαγένειες μέσω επενδύσεων μόνο σε τομείς όπως η έρευνα και η ανάπτυξη, η βιομηχανία ή η μεταποίηση.

⁵⁵ Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (2025). Εξοικονομώ 2025 – Ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών. Ανάκτηση από: <https://exoikonomo2025.gov.gr/>

⁵⁶ Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα (2025). Αναβαθμίζω το Σπίτι μου – Όροι συμμετοχής. Ανάκτηση από: <https://greece20.gov.gr/?calls=programma-sygchrimatodotoymenon-stegastikon-daneion-anavathmizo-to-spiti-mou>

⁵⁷ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Αλλάζω σύστημα θέρμανσης και θερμοσίφωνα. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/allazo-systima-thermansis-kai-thermosifona/>

⁵⁸ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). Φωτοβολταϊκά στη Στέγη. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/fotovoltaika-sti-stegi/>

Στην Ελλάδα, τα τελευταία έτη έχει αυστηροποιηθεί το πλαίσιο λειτουργίας του προγράμματος, κυρίως μέσω αύξησης των ελάχιστων επενδύσεων που απαιτούνται για χορήγηση της Χρυσής Βίζας. Συγκεκριμένα, ο Ν. 5100/2024 περιέχει τέσσερις ρυθμίσεις που θέτουν περιορισμούς στη Χρυσή Βίζα. Πρώτον, απαγορεύεται η βραχυχρόνια μίσθωση και υπεκμίσθωση ακινήτων που αποκτούνται στα πλαίσια του προγράμματος αυτού, καθώς και η χρήση τους ως έδρα ή υποκατάστημα επιχείρησης. Δεύτερον, αυξάνεται το όριο ελάχιστης επένδυσης σε ακίνητα για τη χορήγηση Χρυσής Βίζας, από 500.000 ευρώ σε 800.000 ευρώ στην Περιφέρεια Αττικής, στη Θεσσαλονίκη, τη Μύκονο, τη Σαντορίνη και όλα τα νησιά με πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων, και από 250.000 ευρώ σε 400.000 ευρώ στις υπόλοιπες περιοχές. Τρίτον, η Χρυσή Βίζα πλέον χορηγείται με την αγορά ενός και μόνου ακινήτου με εμβαδό τουλάχιστον 120 τετραγωνικά μέτρα. Τέταρτον, η Χρυσή Βίζα με την επένδυση σε ακίνητο δίνεται σε δύο περιπτώσεις: είτε την αγορά περιουσίας στην οποία γίνεται αλλαγή χρήσης των κύριων χώρων της σε κατοικία είτε την αγορά περιουσίας που περιέχει διατηρητέο κτίριο (ή τμήμα αυτού) το οποίο αποκαθίσταται ή ανακατασκευάζεται. Στην πρώτη περίπτωση, πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί οι σχετικές εργασίες πριν από τη χορήγηση Χρυσής Βίζας, ενώ στη δεύτερη, δεν μπορεί να γίνει περαιτέρω μεταβίβαση του ακινήτου, προτού ολοκληρωθούν οι σχετικές εργασίες.

Μέσω της μείωσης της ελκυστικότητας του προγράμματος της Χρυσής Βίζας, με τη βιβλιογραφία να είναι εκτενής σχετικά και με άλλες αρνητικές εξωτερικότητες που μπορεί να προκύπτουν από το πρόγραμμα –όπως, μεταξύ άλλων, τη νομιμοποίηση εσόδων από παράνομες δραστηριότητες–, αναμένεται να βελτιωθεί η προσιτότητα της στέγασης για τα εγχώρια νοικοκυριά. Ενώ οι επενδύσεις, μέχρι στιγμής, δεν κατευθύνονται αποκλειστικά σε νέες κατοικίες, μια πιθανή ρύθμιση που θα προσανατολίζει το πρόγραμμα προς επενδύσεις σε ανοικοδόμηση ή κατασκευή νέων ακινήτων θα μπορούσε, καταρχήν, να περιορίσει τις πιέσεις που συνδέονται με τη Χρυσή Βίζα στο υπάρχον στεγαστικό απόθεμα και να διευρύνει τις διαθέσιμες κατοικίες. Ωστόσο, μια τέτοια ρύθμιση δεν συνεπάγεται αναγκαστικά διεύρυνση της κατασκευαστικής ικανότητας, καθώς η συμβολή των επενδυτών πραγματοποιείται μέσω της αγοράς υφιστάμενων έργων· ως εκ τούτου, η επίδραση στον κλάδο είναι έμμεση και διαμεσολαβείται κυρίως από τη ζήτηση και τις τιμές.

Συμπερασματικά, υφίσταται ήδη μια πληθώρα μέτρων, τα οποία είτε αποσκοπούν στο να τονώσουν την προσφορά (κυρίως μέσω αξιοποίησης του ήδη υπάρχοντος κενού αποθέματος) κατοικιών είτε να υποστηρίξουν τη ζήτηση, μέσω δημοσιονομικής ή επιδοματικής πολιτικής. Ταχύτερη εφαρμογή παρουσιάζουν τα μέτρα που ενισχύουν τη ζήτηση, τα οποία ενδέχεται να δημιουργήσουν στρεβλώσεις, καθώς οι παρεμβάσεις για αύξηση της προσφοράς φαίνεται να απαιτούν μεγαλύτερο χρονικό ορίζοντα για την

υλοποίησή τους και ταυτόχρονα συνεπάγονται περιορισμένο άμεσο δημοσιονομικό κόστος.

Καθότι είναι ακόμη νωρίς για την ανάλυση της αποτελεσματικότητας πολλών από τα ήδη υφιστάμενα μέτρα, ενώ αρκετές πολιτικές βρίσκονται ακόμη υπό σχεδιασμό στο πλαίσιο της Εθνικής Στρατηγικής για τη στέγαση, η επέκτασή τους και η πιθανή αναπροσαρμογή τους κρίνεται αναγκαία για την άμεση αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος. Η επόμενη ενότητα παραθέτει διεθνείς στεγαστικές πρακτικές, με σκοπό αυτές να αποτελέσουν οδικό χάρτη για τον σχεδιασμό και την επέκταση των πολιτικών για τη στέγαση.

Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΤΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ιανουάριος 2026

Διεθνείς πρακτικές στεγαστικής πολιτικής



Η στέγαση είναι από τα πρωτεύοντα ζητήματα οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής των κυβερνήσεων ανά τον κόσμο, ενώ αποτελεί κεντρικό άξονα πολιτικής παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μέσω του Ευρωπαϊκού Σχεδίου για την Προσιτή Στέγαση (European Affordable Housing Plan).⁵⁹ Αρχικά, αξίζει να αναφερθεί ότι στις περισσότερες χώρες που βρίσκονται σε αντίστοιχο επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης με την Ελλάδα, το κράτος είχε πολύ πιο ενεργό ρόλο στη ρύθμιση της αγοράς στέγασης, μέσω ιστορικών δομών και οργανισμών κοινωνικής στέγασης. Οι διαφορές αυτές στην εξέλιξη και το επίπεδο της κοινωνικής στέγασης ανά χώρα, πέραν των στεγαστικών πολιτικών, οφείλονται και στις διαφορετικές στεγαστικές ιδιοσυγκρασίες της εκάστοτε χώρας. Για παράδειγμα, το πλαίσιο στέγασης στην Ελλάδα, που συζητήσαμε σε προηγούμενες ενότητες, έρχεται σε αντιδιαστολή με τα χαμηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης σε χώρες της Βόρειας Ευρώπης, όπως επίσης και τη μεγαλύτερη μέση στεγαστική πίστη ανά νοικοκυριό.

Ένας παράγοντας που επηρεάζει σημαντικά το μείγμα της στέγασης είναι οι προτιμήσεις των νοικοκυριών, κυρίως αυτές που διαμορφώνονται από πολιτισμικούς παράγοντες (Giuliano, 2007· Huber & Schmidt, 2019). Οι οικογενειακοί δεσμοί (τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τη βοήθεια σε οικονομικά ζητήματα και σε ό,τι αφορά τη στέγαση) είναι ισχυρότεροι στη Νότια Ευρώπη –συγκριτικά με τη Βόρεια Ευρώπη–, αλλά μια βασική αιτία αυτού είναι ότι ιστορικά (σε κάποιες περιπτώσεις ισχύει ακόμα), η κοινωνική πρόνοια και οι κρατικοί θεσμοί που υποστηρίζουν οικονομικά τα νοικοκυριά είναι περιορισμένοι ή ανύπαρκτοι (Mulder et al., 2015). Επιπλέον, παράγοντες όπως η διαθεσιμότητα και το κόστος στεγαστικών δανείων, ο βαθμός τραπεζικής χρηματοδότησης, τα αυστηρότερα κριτήρια δανεισμού (επιτόκια δανεισμού αλλά και μέτρα πιστοληπτικής προστασίας) μετά το ξέσπασμα της χρηματοπιστωτικής κρίσης το 2008, καθώς και τα επίπεδα χρηματοοικονομικής παιδείας και εμπιστοσύνης στους χρηματοπιστωτικούς θεσμούς, έχουν επηρεάσει καθοριστικά τις επιλογές στέγασης.

Στον Νότο, η χαμηλότερη εμπιστοσύνη στους θεσμούς και η περιορισμένη πρόσβαση σε εναλλακτικά επενδυτικά εργαλεία ενισχύουν την αποταμίευση μέσω αγοράς ακινήτων, γεγονός που συμβάλλει στη διατήρηση υψηλών ποσοστών ιδιοκατοίκησης· αντιθέτως, στον Βορρά η ύπαρξη ανεπτυγμένων αγορών ενοικίασης και ισχυρότερου κοινωνικού κράτους παρέχει μεγαλύτερη ευελιξία και μειώνει την ανάγκη ιδιοκατοίκησης ως στρατηγικής ασφάλειας (Bohle, 2018).

Συνοπτικά, οι διαγενεακές μεταβιβάσεις, οι προτιμήσεις των νοικοκυριών (όπως η συχνότερη συγκατοίκηση, ιδίως μεταξύ νέων και φοιτητών, ή η

⁵⁹ Ευρωπαϊκή Επιτροπή (x.x.). *Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Προσιτή Στέγαση*. Ανάκτηση από: https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14670-European-affordable-housing-plan_en

έναρξη του στεγαστικού βίου σε νεότερη ηλικία που παρατηρείται σε πολλές βόρειες ευρωπαϊκές χώρες), οι πιστοληπτικές συνθήκες και τα επίπεδα χρηματοοικονομικής παιδείας συνθέτουν διαφορετικά θεσμικά και κοινωνικο-οικονομικά πλαίσια, τα οποία με τη σειρά τους έχουν διαμορφώσει τόσο το στεγαστικό τοπίο όσο και τις πολιτικές που το συνοδεύουν.

Σε κάθε περίπτωση, το στεγαστικό ζήτημα έχει πλέον αναδειχθεί σε διεθνές επίπεδο, και η αξιοποίηση συγκριτικών εμπειριών και διεθνών πρακτικών μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στον εγχώριο διάλογο για τη στέγαση. Σχετικά κοινή πρακτική σε διάφορες ευρωπαϊκές χώρες είναι το μοντέλο παραχώρησης κατοικιών που βασίζεται κυρίως σε μη κερδοσκοπικούς (ή περιορισμένου κέρδους) οικιστικούς συλλόγους. Το κράτος παραχωρεί αριθμό διαμερισμάτων και κατοικιών σε αυτούς τους συλλόγους, οι οποίοι είναι υπεύθυνοι να διατηρούν χαμηλά τα ζητούμενα ενοίκια. Τα κριτήρια για την παραχώρηση κατοικίας ποικίλλουν, αλλά συνήθως βασίζονται στο εισόδημα και τις συνθήκες διαβίωσης (OECD, 2020).

Σε χώρες όπως η Αυστρία, η Δανία και η Ολλανδία, των οποίων το μοντέλο αποσκοπεί στο να είναι προσιτή η κατοικία στο σύνολο του πληθυσμού, το σχετικό «κατώφλι» είναι αρκετά υψηλό. Στη Δανία, μάλιστα, όλα τα νοικοκυριά έχουν δικαίωμα στην κοινωνική στέγαση, ανεξαρτήτως εισοδήματος, δίνοντας, όμως, προτεραιότητα στα πιο ευάλωτα. Σε άλλες χώρες όπως η Ιρλανδία, τα εισοδηματικά κριτήρια είναι πιο αυστηρά. Σε χώρες όπως η Ιταλία και η Γερμανία, εκτός από εισοδηματικά κριτήρια, ο υποψήφιος δικαιούχος πρέπει να διαμένει ή να εργάζεται στην περιοχή στην οποία ζητά κοινωνική στέγαση. Σε όλες τις χώρες, όμως, προτεραιότητα (εκτός της μεθόδου της λίστας αναμονής) δίνεται σε αυτούς που κρίνεται ότι τη χρειάζονται περισσότερο, όπως οι πολύτεκνοι, τα άτομα με ειδικές ανάγκες, οι ηλικιωμένοι, και οι πληγέντες από φυσικές καταστροφές, μεταξύ άλλων.

Ο ακόλουθος **Πίνακας 1** παραθέτει συνοπτικά τους κύριους άξονες πρακτικών στεγαστικής πολιτικής σε επιλεγμένες χώρες. Από τον πίνακα, διαφαίνεται ίσως σαν πιο σημαντικό στοιχείο η ύπαρξη οργανισμών αφοσιωμένων αποκλειστικά στο να παρέχουν κοινωνική στέγαση. Πέραν αυτού, η αναλυτική συζήτηση των κυριότερων μέτρων ανά χώρα, που ακολουθεί, παραθέτει πρακτικές για πιθανή επέκταση των ήδη υφιστάμενων μέτρων.

Πίνακας 1. Επισκόπηση μέτρων στεγαστικής πολιτικής ανά χώρα

	Κατασκευή νέων, πράσινων δομών προσιτής στέγασης	Ανώτατο όριο στα ενοίκια	Επιδόματα ενοικίου	Κοινωνική στέγαση	Άτοκα/ χαμηλότοκα δάνεια για αγορά κατοικιών	Φοροελαφρύνσεις σε ιδιοκτήτες ακινήτων	Επιδότησεις σε παρόχους στέγασης	Κατάργηση φόρου ιδιοκτησίας στα ακίνητα προς μίσθωση	Βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κατοικιών για μείωση του κόστους στέγασης
Αυστρία	✓	✓	✓	✓					
Γαλλία			✓	✓	✓	✓			✓
Γερμανία	✓	✓	✓	✓			✓		
Δανία	✓	✓	✓	✓					
ΗΠΑ			✓	✓		✓			
Ην. Βασίλειο			✓	✓					✓
Ιρλανδία	✓	✓	✓	✓					✓
Ισπανία	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓
Ιταλία			✓				✓		✓
Καναδάς			✓	✓			✓		
Ολλανδία		✓	✓	✓					✓
Πορτογαλία	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
Σιγκαπούρη	✓			✓	✓		✓		✓

Στη συνέχεια, παραθέτουμε συμπερασματικά κάποιες από τις πρακτικές που εφαρμόζονται σε αυτές τις χώρες, με σκοπό να αναδείξουμε πιθανές επεκτάσεις των ήδη υφιστάμενων και σχεδιασμένων πολιτικών.

Στην **Αυστρία**, η κρατική παρέμβαση για να περιοριστεί η αύξηση στις τιμές των κατοικιών έχει θεσμοθετηθεί το 1979 (μετά από αρκετές ιστορικές παρεμβάσεις) από μία νομοθετική πράξη (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG). Σχετικά νομοσχέδια έχουν στηριχθεί στην πράξη αυτή, με ιδιαίτερα σημαντικό αυτό του 1994 για τους οικιστικούς συλλόγους.⁶⁰ Η Βιέννη, στην οποία κατοικούν 2 από τα 9 εκατομμύρια του συνολικού πληθυσμού της χώρας, αποτελεί διεθνές πρότυπο στον τομέα της κοινωνικής στέγασης. Ο θεσμός των Gemeindebauten («δημοτικά κτίρια») χρονολογείται από το 1920, σχεδόν αμέσως μετά την ίδρυση του πρώτου ανεξάρτητου αυστριακού κράτους, λόγω της μεγάλης συρροής πληθυσμού από την επαρχία στις πόλεις. Ως αποτέλεσμα, το 20% του συνολικού αποθέματος κατοικιών στην Αυστρία (το τρίτο υψηλότερο μεταξύ των χωρών του ΟΟΣΑ) ήταν μέρος του συστήματος κοινωνικής στέγασης, ενώ το ποσοστό ανερχόταν σε 44% στη Βιέννη συγκεκριμένα (OECD, 2020).

Ιδιαίτερα σημαντικό χαρακτηριστικό του βιεννέζικου μοντέλου είναι ότι το πλέγμα πολιτικών κοινωνικής στέγασης απευθύνεται σε ευρύ φάσμα

⁶⁰ Αυστριακό Ομοσπονδιακό Υπουργείο Οικονομίας, Ενέργειας και Τουρισμού (κ.κ.). Στεγαστική πολιτική. Ανάκτηση από: <https://www.bmwet.gv.at/en/Topics/CulturalHeritage/HousingPolicy.html>

κοινωνικών στρωμάτων και επεκτείνεται και στη μεσαία τάξη. Η ευρεία αυτή εφαρμογή κοινωνικών πολιτικών συμβάλλει, μεταξύ άλλων, στη διατήρηση κοινωνικής μείξης, περιορίζει φαινόμενα χωρικής συγκέντρωσης ευάλωτων ομάδων και ενισχύει την αντίληψη ότι το πρόγραμμα αποτελεί κοινό αγαθό, στο οποίο η κοινωνία συμμετέχει συλλογικά τόσο στο κόστος όσο και στα οφέλη. Πέραν της κοινωνικής στέγασης, στη Βιέννη το κράτος παρέχει και επιδόματα ενοικίου.⁶¹ Από το 2019, η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων παρέχει χρηματοδότηση στην αυστριακή Erste Bank για κατασκευή νέων, πράσινων δομών προσιτής στέγασης (Koh & La Gamma, 2024). Τέλος, το 2025, η αυστριακή κυβέρνηση αποφάσισε πάγωμα στις αυξήσεις των ενοικίων, τουλάχιστον μέχρι το τέλος του 2026, για κατοικίες που βρίσκονται στο σύστημα κοινωνικής στέγασης.⁶²

Στη **Γαλλία**, η σύγχρονη πολιτική για την κοινωνική στέγαση χρονολογείται από το 1949, με τη γαλλική κυβέρνηση να αναλαμβάνει μαζικά έργα οικοδόμησης τόσο νέων πόλεων, όσο και αστικών προαστίων που αποτελούνται από κοινωνικές κατοικίες (Urban, 2013). Αυτές οι κατοικίες είναι γνωστές ως «κατοικίες μειωμένου ενοικίου» και είναι η πιο συνήθης μορφή κοινωνικής στέγασης. Οι κοινωνικές κατοικίες αντιπροσωπεύουν το 14% του συνολικού αποθέματος κατοικιών, με το 60% του πληθυσμού να δικαιούται (με εισοδηματικά κριτήρια, το κατώφλι των οποίων είναι υψηλό) να αιτηθεί κοινωνική στέγαση (OECD, 2020). Επιπλέον, η γαλλική κυβέρνηση παρέχει επιδόματα ενοικίου, ενώ προσφέρει και άτοκα δάνεια για την αγορά κατοικίας.^{63, 64} Από το 2022, δε, προσφέρει φοροελαφρύνσεις σε ιδιοκτήτες ακινήτων, με αντάλλαγμα να μισθώνουν τα ακίνητα έναντι χαμηλότερου ενοικίου.⁶⁵ Επίσης, ένα νέο πακέτο μέτρων που τέθηκε σε ισχύ το 2023 προέβλεπε την απλοποίηση του προγράμματος ενεργειακής αναβάθμισης κατοικιών, με σκοπό να αναβαθμιστούν 200.000 κατοικίες μέσα στο 2024.⁶⁶

Η κοινωνική στέγαση έχει μακρά ιστορία στη **Γερμανία**, που χρονολογείται από τις αρχές του 20ού αιώνα, όπως οι μαζικές κατασκευές κατοικιών που άρχισαν μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, λόγω της εκτεταμένης καταστροφής κατοικημένων περιοχών (Schönig, 2020). Την ίδια περίοδο, το γερμανικό

⁶¹ Πόλη της Βιέννης – Επιτροπή Προώθησης Στέγασης και Διαιτησίας για Νομικά Θέματα Στέγασης (κ.κ.). *Επιδόματα Στέγασης Βιέννης*. Ανάκτηση από: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/pdf/infoblatt-wohnbeihilfe-englisch.pdf>

⁶² Κοινοβούλιο της Αυστρίας (2025). *Το Εθνικό Συμβούλιο εγκρίνει νέο φρένο ενοικίου για ρυθμιζόμενη αγορά κατοικίας*. Ανάκτηση από: https://www.parlament.gv.at/aktuelles/pk/jahr_2025/pk0120

⁶³ Γαλλική Δημόσια Διοίκηση (2025). *Οικογενειακό επίδομα στέγασης*. Ανάκτηση από: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13132?lang=en>

⁶⁴ Γαλλική Δημόσια Διοίκηση (2025). *Επίδομα στέγασης για ενοικιαστές με χαμηλό εισόδημα*. Ανάκτηση από: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10871?lang=en>

⁶⁵ Γαλλικό Υπουργείο Οικονομίας, Οικονομικών και Βιομηχανικής και Ψηφιακής Κυριαρχίας (2025). *Προσιτή ενοικίαση: Το πρόγραμμα Cosse για επενδύσεις σε ενοικιάσεις*. Ανάκτηση από: <https://www.economie.gouv.fr/cedef/fiches-pratiques/louer-abordable-le-dispositif-cosse-dinvestissement-locatif>

⁶⁶ Κυβέρνηση της Γαλλίας (2023). *Μέτρα για τη διευκόλυνση της πρόσβασης σε στέγαση για όλους τους Γάλλους πολίτες*. Ανάκτηση από: <https://www.info.gouv.fr/actualite/des-mesures-pour-faciliter-lacces-au-logement-de-tous-les-francais>

κράτος αναλαμβάνει ενεργό ρόλο στη ρύθμιση της αγοράς στέγασης. Όπως και στην Αυστρία, τα επιμέρους ομόσπονδα κρατίδια έχουν έναν βαθμό ευελιξίας στο τι πολιτικές θα εφαρμόσουν, εντός του γενικότερου πλαισίου που θέτει η ομοσπονδιακή κυβέρνηση.

Σε αντίθεση, ωστόσο, με την Αυστρία, στη Γερμανία δεν συναντάται ο ίδιος βαθμός συντονισμού της στεγαστικής πολιτικής στο σύνολο της επικράτειας (Marquardt & Glaser, 2023). Το ομοσπονδιακό κράτος δίνει περιορισμένου χρόνου επιδοτήσεις σε παρόχους στέγασης, που μπορεί να είναι δημοτικές αρχές, οικιστικοί σύλλογοι ή κερδοσκοπικές οντότητες (π.χ. επιχειρήσεις, εργολάβοι, επενδυτές), με απώτερο σκοπό το ενοίκια να διατηρούνται σε χαμηλά επίπεδα. Οι επιδοτήσεις αυτές μειώνονται σταδιακά, μέχρις ότου γίνει πλήρης απόσβεση μετά από 20-40 χρόνια, όποτε και το ακίνητο υπόκειται πλήρως στο καθεστώς της αγοράς. Αυτός ο χρονικός περιορισμός της κοινωνικής στέγασης σημαίνει ότι το απόθεμά της θα μειωθεί σε βάθος χρόνου, εάν το κράτος δεν αναπληρώσει ή και επεκτείνει τις επενδύσεις του.

Πιο πρόσφατα, το γερμανικό κράτος παρέχει και επιδόματα ενοικίου στα νοικοκυριά, ενώ υπάρχει ανώτατο όριο στις αυξήσεις ενοικίων σε συγκεκριμένες περιοχές της χώρας, κυρίως σε αυτές που αντιμετωπίζουν μεγάλη ζήτηση στέγασης.^{67,68} Τέλος, από το 2023, η ομοσπονδιακή κυβέρνηση έχει θεσπίσει χρηματοδοτικά εργαλεία για την κατασκευή πράσινων δομών στέγασης.⁶⁹

Στη **Δανία**, το 1967 ιδρύεται το Εθνικό Ταμείο Οικοδόμησης (Landsbyggefonden), ο βασικός θεσμός χρηματοδότησης κατασκευαστικών και ανακαινιστικών έργων κοινωνικής στέγασης. Τη διαχείριση του αποθέματος αναλαμβάνουν περίπου 700 αυτοδιαχειριζόμενοι μη κερδοσκοπικοί και δημοκρατικοί οργανισμοί, οι οποίοι είχαν ήδη καθιερωθεί ως κεντρικοί φορείς του συστήματος (Vestergaard & Scanlon, 2014). Η Δανία κατέχει το δεύτερο υψηλότερο ποσοστό κοινωνικών κατοικιών μεταξύ χωρών του ΟΟΣΑ (OECD, 2020), το οποίο αντιστοιχεί σε περίπου 21% του συνολικού αποθέματος. Ωστόσο, το κράτος έχει αρκετά ισχυρό ρυθμιστικό ρόλο στην κοινωνική στέγαση, καθώς οι δήμοι διατηρούν πρόσβαση στο 25% των κατοικιών, τις οποίες διαθέτουν συνήθως σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες που εξαρτώνται από δημοτικά επιδόματα. Το κράτος

⁶⁷ Ομοσπονδιακή Στατιστική Υπηρεσία της Γερμανίας (Destatis) (2022). *Επίδομα στέγασης*. Ανάκτηση από: https://www.destatis.de/EN/Themes/Society-Environment/Social-Statistics/Housing-Allowance/_node.html

⁶⁸ Γερμανικός Αστικός Κώδικας (χ.χ.). *Επιτρεπόμενο επίπεδο ενοικίου κατά την έναρξη της μίσθωσης εξουσιοδότηση για την έκδοση κανονισμών*. Ομοσπονδιακό Υπουργείο Δικαιοσύνης και Προστασίας των Καταναλωτών. Ανάκτηση από: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_556d.html

⁶⁹ Ομοσπονδιακή Κυβέρνηση της Γερμανίας (2024). *Για πιο προσιτές και φιλικές προς το κλίμα κατοικίες*. Ανάκτηση από: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/service/archiv-bundesregierung/wohnungsbaufoederung-2258722>

παρέχει επίσης επίδομα ενοικίου, ενώ τα ενοίκια, τα οποία αφορούν κατοικίες πέραν των κοινωνικών, υπόκεινται και αυτά σε ρυθμίσεις.⁷⁰

Στις **Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής**, περίπου 3% του συνολικού αποθέματος κατοικιών είναι κατοικίες κοινωνικής στέγασης (OECD, 2020). Το μέτρο που διαφοροποιεί τις ΗΠΑ είναι ίσως η θέσπιση της ασφάλισης στεγαστικών δανείων από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση, μέσω κρατικά χρηματοδοτούμενων επιχειρήσεων όπως η Fannie Mae και η Freddie Mac, οι οποίες, μέσω της ασφάλισης που προσφέρουν, επιτρέπουν χαλαρότερες πιστωτικές συνθήκες. Ωστόσο, η αλόγιστη στεγαστική πίστωση ήταν και εκείνη που πυροδότησε την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση το 2008. Στο κομμάτι της κοινωνικής στέγασης, η αρμοδιότητα κατασκευής κοινωνικής στέγασης ανήκει κυρίως σε ιδιωτικούς εργολάβους, με χρηματοδότηση της ομοσπονδιακής κυβέρνησης. Η τελευταία, μέχρι σήμερα, σημαντική αλλαγή έγινε με το νομοσχέδιο του 1998, το οποίο προέβλεπε την αντικατάσταση ή κατεδάφιση παλαιών συγκροτημάτων κοινωνικών κατοικιών με νέα.⁷¹

Στο **Ηνωμένο Βασίλειο**, οι κοινωνικές κατοικίες αντιπροσωπεύουν το 17% του συνολικού αποθέματος κατοικιών (OECD, 2020). Το εν λόγω ποσοστό είχε διαχρονικά αρκετές διακυμάνσεις. Αυτό διότι η μαζική κατασκευή εργατικών κατοικιών ξεκίνησε το 1920, αλλά κατά τη διάρκεια της κυβέρνησης Θάτσερ το βρετανικό κράτος αποσύρεται σταδιακά από την κοινωνική στέγαση, δίνοντας στους ενοίκους τη δυνατότητα να αγοράσουν τις κατοικίες τους με έκπτωση 33%-50% επί της αγοραστικής αξίας του ακινήτου. Έκτοτε, μειώθηκαν οι κρατικές δαπάνες για κατασκευή νέων κατοικιών (Flynn, 1988), ενώ αυξήθηκαν οι τιμές των ακινήτων στην αγορά, όπως και τα ενοίκια εκείνων που δεν μπορούσαν να αγοράσουν (MacLennan & Gibb, 1990).

Μεταξύ άλλων, το Ηνωμένο Βασίλειο δίνει προτεραιότητα στην κοινωνική κατοικία σε όσους μετακινούνται εντός της χώρας για λόγους εργασίας, μετά από μια νομοθετική ρύθμιση του 2015.⁷² Την περίοδο 2023-2026, το κράτος εφαρμόζει μια πρωτοβουλία για την επιδοτούμενη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κατοικιών, με σκοπό τον περιορισμό των εξόδων στέγασης.⁷³

⁷⁰ Lifeindenmark (2024). *Επιδόματα στέγασης*. Ανάκτηση από: <https://lifeindenmark.borger.dk/housing-and-moving/housing-benefits>

⁷¹ Κυβέρνηση των ΗΠΑ (2000). *Νόμος για την ποιότητα της στέγασης και την ευθύνη στην εργασία*. Ανάκτηση από: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/COMPS-10834/pdf/COMPS-10834.pdf>

⁷² Κυβέρνηση του Ηνωμένου Βασιλείου (2025). *Νέα στήριξη για «κοινωνικούς ενοικιαστές» που θέλουν να εργαστούν*. Ανάκτηση από: <https://www.gov.uk/government/news/new-support-for-social-tenants-who-want-to-work>

⁷³ Υπουργείο Ενέργειας και Βιομηχανίας του Ηνωμένου Βασιλείου (2023). *Υποχρεώσεις Εταιρειών Ενέργειας: Μεγάλο Βρετανικό Σύστημα Μονωτικών Συστημάτων (2023-2026) και Τροποποιήσεις των κανονισμών ECO4*. Ανάκτηση από: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1152132/gb-insulation-scheme-government-response.pdf

Στην **Ιρλανδία**, το σχέδιο «Στέγαση για όλους», το οποίο συστάθηκε το 2021, θέτει φιλόδοξους σκοπούς, με στόχο κατά μέσο όρο 10.000 νέες κοινωνικές κατοικίες ετησίως έως το 2030.⁷⁴ Η έμφαση δίνεται σε άμεσες δράσεις από τις τοπικές αρχές και τους εγκεκριμένους φορείς στέγασης («Approved Housing Bodies»), οι οποίοι είναι μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί που παρέχουν οικονομικά προσιτές ενοικιαζόμενες κατοικίες. Το σχέδιο δίνει έμφαση στη διαφοροποιημένη χρηματοδότηση, συμπεριλαμβανομένης της σημαντικής κρατικής στήριξης μέσω του Οργανισμού Χρηματοδότησης Στέγασης («Housing Finance Agency») και των ιδιωτικών επενδύσεων. Επίσης, περιλαμβάνει «Cost Rental» κατοικίες, που είναι σχεδιασμένες να μισθώνονται τουλάχιστον 25% κάτω από τις τιμές της αγοράς, και ενισχύει την ασφάλεια των ενοικιαστών με αόριστες μισθώσεις.⁷⁵

Στην **Ισπανία**, όπως και στην Ελλάδα, το κράτος είχε ιστορικά μικρό ρόλο στην παροχή ενοικιαζόμενης κοινωνικής στέγασης, περί του 2% του συνολικού αποθέματος κατοικιών (OECD, 2020). Η πρώτη ουσιαστική θεσμοθέτηση της κατοικίας ως δικαίωμα έρχεται με την αποκατάσταση της δημοκρατίας, το 1978. Πιο συγκεκριμένα, το κράτος παρέχει χρηματοδότηση για την κατασκευή κατοικιών, γνωστές με το ακρωνύμιο VPO (Viviendas de Protección Oficial, «επίσημα προστατευόμενη στέγαση»). Σε περίπτωση που αυτές βρίσκονται υπό ιδιωτικό καθεστώς, η διαχείρισή τους γίνεται από τον εργολάβο και πωλούνται σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραστική τους αξία. Εάν βρίσκονται υπό δημόσιο καθεστώς, το κράτος αναλαμβάνει την ιδιοκτησία και τη διαχείριση του ακινήτου.

Στην Ισπανία υφίστανται επιδόματα ενοικίου αλλά, αφενός, αυτά δίνονται σε νέους ή ηλικιωμένους και, αφετέρου, οι ακριβείς ρυθμίσεις και συνθήκες ποικίλλουν πολύ σε τοπικό επίπεδο. Με τον Νόμο για το Δικαίωμα στη Στέγαση (Ley por el Derecho a la Vivienda), που τέθηκε σε ισχύ το 2023, τα ενοίκια και οι αυξήσεις αυτών τίθενται υπό περιορισμούς.⁷⁶ Τον Ιανουάριο του 2025, η ισπανική κυβέρνηση ανακοίνωσε 12 μέτρα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης της χώρας.⁷⁷ Από αυτά, τα σημαντικότερο είναι η ίδρυση ενός νέου κρατικού φορέα για τη στέγαση, στον οποίον το κράτος εκχώρησε μεγάλες εκτάσεις γης και ακίνητα, προκειμένου να παρέχει κατοικίες με χαμηλά ενοίκια.

⁷⁴ Υπουργείο Στέγασης, Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Ιρλανδίας (2021). *Στέγαση για όλους*. Ανάκτηση από: <https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/publications/housing-for-all-a-new-housing-plan-for-ireland/>

⁷⁵ Υπουργείο Στέγασης, Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Πολιτιστικής Κληρονομιάς της Ιρλανδίας (2022). *Στέγαση για όλους: Επενδύσεις και Χρηματοδότηση*. Ανάκτηση από: <https://www.gov.ie/en/department-of-housing-local-government-and-heritage/publications/housing-for-all-investment-and-financing/>

⁷⁶ Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της Ισπανίας (2023). *Νόμος 12/2023 της 24ης Μαΐου για το δικαίωμα στέγασης*. Ανάκτηση από: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

⁷⁷ Κυβέρνηση της Ισπανίας (2025). *Φόρουμ για τη στέγαση: Νέα μέτρα για προσιτή στέγαση στην Ισπανία*. Ανάκτηση από: <https://www.lamoncloa.gob.es/lang/en/presidente/news/paginas/2025/20250113-housing-forum.aspx>

Οι κατοικίες που θα χτίσει ο εν λόγω φορέας θα διατηρηθούν στο διηνεκές στην ιδιοκτησία του κράτους, ενώ ακόμη θεσπίζει στρατηγικό σχέδιο για τη διαχείριση του οικιστικού αποθέματος, την κατασκευή σύγχρονων και ανθεκτικών κατοικιών και την αξιοποίηση κενών κατοικιών, και καταργεί τους φόρους ιδιοκτησίας ακινήτων στα ακίνητα προς μίσθωση. Πέραν αυτού, διευρύνθηκε σημαντικά η λειτουργία της «bad bank» Sareb, μετά την απόκτηση πλειοψηφικού πακέτου μετοχών από την ισπανική κυβέρνηση το 2022.

Με ιδιαίτερη έμφαση στη βιωσιμότητα και την κοινωνική χρησιμότητα, η Sareb διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στη στρατηγική της Ισπανίας για την κοινωνική στέγαση. Κινητοποιεί ενεργά το εκτεταμένο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της για κοινωνικές και οικονομικά προσιτές ενοικιάσεις μέσω πωλήσεων και προσωρινών μεταβιβάσεων σε δημόσιους φορείς και μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς, συμβάλλοντας στο απόθεμα δημόσιας κατοικίας. Η Sareb διαχειρίζεται, επίσης, προληπτικά, κατοικημένες κατοικίες προσφέροντας προγράμματα κοινωνικής μίσθωσης σε ευάλωτες οικογένειες, και διαθέτει αξιοποιήσιμη γη για την κατασκευή νέων προσιτών κατοικιών. Τέλος, όσον αφορά την πολιτική της Χρυσής Βίζας, η κυβέρνηση της Ισπανίας αποφάσισε το 2025 να σταματήσει εντελώς τις νέες εκδόσεις.

Το τοπίο της κοινωνικής στέγασης της **Ιταλίας**, αν και ιστορικά μικρότερο, έρχεται πλέον στο προσκήνιο, ιδίως μέσω του εθνικού σχεδίου της Ιταλίας για αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Μεγάλη έμφαση δίνεται στην ενεργειακή και δομική αναβάθμιση του υφιστάμενου αποθέματος κοινωνικών κατοικιών, αναγνωρίζοντας τη γήρανσή του και την ανάγκη για βιωσιμότητα. Επιπλέον, δίνεται έμφαση στις Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα για την αύξηση της παροχής ενοικιαζόμενης κοινωνικής στέγης, χρησιμοποιώντας συχνά μοντέλα «συγχρηματοδότησης έργων» για την προσέλκυση ιδιωτικών και μη κερδοσκοπικών επενδύσεων. Το σχέδιο στοχεύει, επίσης, στην αντιμετώπιση της έλλειψης κατοικιών, με την αύξηση των κοινωνικών κατοικιών και τη στήριξη ευάλωτων ομάδων που δεν μπορούν να αντέξουν τις τιμές της αγοράς.

Στον **Καναδά**, παρομοίως με τις ΗΠΑ, το 1945 ιδρύεται η Κεντρική Εταιρεία Υποθηκών και Στέγασης (πλέον Καναδική Εταιρεία Υποθηκών και Στέγασης) για τον καλύτερο συντονισμό της παροχής δανείων. Από το 1954 ο οργανισμός αυτός να μπορεί να δανείζει απευθείας μόνο σε όσους είχαν πρόσβαση σε τραπεζικό δανεισμό (Goldberg & Mark, 1985). Το 2017, η καναδική κυβέρνηση ξεκίνησε την παροχή κονδυλίων στις τοπικές αρχές, με σκοπό την επέκταση και αναβάθμιση των κοινωνικών κατοικιών, καθώς επίσης και τη βελτίωση της προσιότητάς τους (OECD, 2020).

Το 2023, η καναδική κυβέρνηση ανακοίνωσε πακέτο μέτρων για την προώθηση της προσιότητας της κατοικίας, με την ενίσχυση του τομέα κοινωνικής

στέγασης.⁷⁸ Οι βασικές στρατηγικές του σχεδίου περιλαμβάνουν σημαντικές νέες ομοσπονδιακές επενδύσεις, όπως επιπλέον 15 δισ. δολάρια για το πρόγραμμα δανείων κατασκευής διαμερισμάτων και 1 δισ. δολάρια για το Ταμείο Προσιτής Στέγασης, με στόχο τη δημιουργία πάνω από 108.000 νέων κατοικιών. Το σχέδιο ενισχύει επίσης την οικονομική προσιτότητα, με την κατάργηση του Φόρου Αγαθών και Υπηρεσιών (GST) από τις νέες ενοικιαζόμενες κατοικίες που κατασκευάζονται για συγκεκριμένο σκοπό, την ενίσχυση της ανάπτυξης συνεταιριστικών κατοικιών και την επαναχρησιμοποίηση πλεονασματικών ομοσπονδιακών εκτάσεων για οικιστική χρήση.

Επιπλέον, επιδιώκει να επιταχύνει την κατασκευή κατοικιών μέσω του Ταμείου Επιτάχυνσης Στέγασης, ύψους 4 δισ. δολαρίων. Τέλος, αντιμετωπίζει τις ελλείψεις εργατικού δυναμικού στον κατασκευαστικό τομέα, μέσω ταχύτερης εκπαίδευσης και πιστοποίησης των εργαζομένων, ενώ παράλληλα παρέχει ανακούφιση στους κατόχους ενυπόθηκων δανείων που αντιμετωπίζουν υψηλά επιτόκια.⁷⁹

Η **Ολλανδία** είναι χώρα στην οποία η κοινωνική στέγη αποτελεί το 37% του αποθέματος κατοικιών, πράγμα που την τοποθετεί στην πρώτη θέση μεταξύ των χωρών του ΟΟΣΑ, με περίπου τον μισό πληθυσμό να είναι επιλέξιμος για κοινωνική στέγαση βάσει εισοδηματικών κριτηρίων, καθώς το σχετικό εισοδηματικό όριο είναι αρκετά υψηλό (OECD, 2020). Επιπρόσθετα, το Ενοποιημένο Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα του 2019 προβλέπει επιδοτήσεις για ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών.⁸⁰

Από το 2024, δε, το κράτος θέτει πλαφόν στα ενοίκια, καθώς περιορίζει την ετήσια αύξησή τους με βάση τον πληθωρισμό, τουλάχιστον μέχρι το 2029.⁸¹ Ρύθμιση ορίζεται και στους χρονικούς ορίζοντες των συμβολαίων μίσθωσης. Πριν από την 1η Ιουλίου 2024, οι ιδιοκτήτες στην Ολλανδία είχαν μεγαλύτερη ευελιξία να προσφέρουν συμβόλαια ορισμένου χρόνου (ειδικά έως δύο έτη για ανεξάρτητες κατοικίες), τα οποία έληγαν αυτόματα. Πλέον, το κράτος περιορίζει σημαντικά αυτή τη δυνατότητα, καθιστώντας το αορίστου χρόνου συμβόλαιο την προεπιλογή και επιτρέποντας τα προσωρινά συμβόλαια μόνο σε συγκεκριμένες, περιορισμένες εξαιρέσεις (όπως,

⁷⁸ Υπουργείο Οικονομικών του Καναδά (2023). Σχέδιο δράσης για τη στέγαση στον Καναδά. Ανάκτηση από: <https://www.canada.ca/en/department-finance/news/2023/11/canadas-housing-action-plan.html>

⁷⁹ Κυβέρνηση του Καναδά (2024). CIMM – Ελλείψεις κατοικιών. Ανάκτηση από: <https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/corporate/transparency/committees/cimm-nov-25-2024/housing-shortages.html>

⁸⁰ Υπουργείο Οικονομικών και Κλιματικής Πολιτικής της Ολλανδίας (2020). Ολοκληρωμένο Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα 2021–2030. Ανάκτηση από: https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-03/nl_final_necp_main_en_0.pdf

⁸¹ Υπουργείο Εσωτερικών και Σχέσεων του Βασιλείου της Ολλανδίας (2024). Υιοθετήθηκε ο νόμος για το προσιτό ενοίκιο και τέθηκε σε ισχύ από την 1η Ιουλίου. Ανάκτηση από: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/25/wet-betalbare-huur-aangenomen-en-van-kracht-vanaf-1-juli>

για ορισμένες κατηγορίες φοιτητών ή για προσωρινές μετεγκαταστάσεις λόγω ανακαινίσεων).⁸²

Η **Πορτογαλία** αντιμετωπίζει χρόνιο στεγαστικό έλλειμμα (Alves & Andersen, 2015), το οποίο έχει λάβει ακόμα μεγαλύτερες διαστάσεις τα τελευταία χρόνια.⁸³ Εξ ου και, από το 2023, ένας νέος στεγαστικός νόμος περιορίζει τις αυξήσεις των ενοικίων για συμβόλαια που έχουν συναφθεί από το 2018.⁸⁴

Το 2024, η κυβέρνηση επίσης ανακοίνωσε ένα πακέτο 30 μέτρων για την προώθηση της κοινωνικής στέγασης και την αύξηση της προσφοράς κατοικιών.⁸⁵ Μεταξύ άλλων, αυτά προβλέπουν αξιοποίηση κενών δημοσίων κτιρίων, αύξηση των ενοικιαζόμενων κατοικιών, αλλαγή χρήσεων γης προς όφελος της κοινωνικής στέγασης, χρηματοδότηση κατασκευαστικών έργων από το κράτος και φορολογικά κίνητρα προς αυτά, διοχέτευση στην αγορά 25.000 κατοικιών στο πλαίσιο του πορτογαλικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, παροχή χρηματοπιστωτικής βοήθειας στους νέους για αγορά πρώτης κατοικίας, φοιτητικά επιδόματα στέγασης και ενίσχυση των επιδομάτων ενοικίου. Επιδιώκεται, επίσης, η απλούστευση της αδειοδότησης και του πολεοδομικού σχεδιασμού για την επιτάχυνση της κατασκευής, παράλληλα με την ειδική στήριξη των νέων για την πρόσβαση σε κατοικίες.

Στη **Σιγκαπούρη**, η κρατική παρέμβαση στον τομέα της στέγασης θεμελιώθηκε ήδη από τη δεκαετία του 1960, με τη σύσταση του Housing and Development Board (HDB). Έκτοτε, η δημόσια στέγαση αποτέλεσε βασικό πυλώνα της κοινωνικής πολιτικής, με στόχο τη διασφάλιση καθολικής πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση. Σήμερα, περίπου το 80% των νοικοκυριών διαμένει σε διαμερίσματα HDB, ενώ το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανέρχεται σε περίπου 90%.⁸⁶ Η διάθεση κατοικιών πραγματοποιείται κυρίως μέσω του συστήματος Build-To-Order (BTO), με τιμές χαμηλότερες της ελεύθερης αγοράς και με τη χορήγηση επιδοτήσεων και στεγαστικών ενισχύσεων, όπως το Enhanced Housing Grant (EHG), με στόχο την ενίσχυση της προσιτότητας, ιδίως για τα νεότερα νοικοκυριά.

Παράλληλα, εφαρμόζονται προγράμματα αναβάθμισης παλαιότερων συγκροτημάτων, ενώ έχει θεσπιστεί κατηγοριοποίηση κατοικιών (Standard, Plus, Prime)

⁸² Υπουργείο Εσωτερικών και Σχέσεων του Βασιλείου της Ολλανδίας (2024). *Η μέγιστη ετήσια αύξηση ενοικίου στον ιδιωτικό τομέα παραμένει σε ισχύ μέχρι την 1η Μαΐου 2029*. Ανάκτηση από: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/04/24/maximum-aan-jaarlijkse-huurverhoging-in-de-vrije-sector-blijft-gelden-tot-1-mei-2029>

⁸³ Η κοινωνική στέγαση έχει πολύ χαμηλό μερίδιο στο συνολικό απόθεμα κατοικιών, περίπου 2% (OECD, 2020).

⁸⁴ Κοινοβούλιο της Πορτογαλίας (2023). *Νόμος 56/2023*. Ανάκτηση από: <https://files.diariodarepublica.pt/1s/2023/10/19400/0000200050.pdf>

⁸⁵ Κυβέρνηση της Πορτογαλίας (2024). *Οικοδομώντας την Πορτογαλία: Μια νέα στρατηγική για τη στέγαση*. Ανάκτηση από: <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao>

⁸⁶ Κυβερνητική υπηρεσία της Σιγκαπούρης (2024). *Ένα σπίτι για όλους: Η δημόσια στέγαση στη Σιγκαπούρη*. Ανάκτηση από: <https://www.gov.sg/explainers/a-home-for-everyone-singapores-public-housing>

με διαφοροποιημένα επίπεδα επιδότησης και περιορισμούς στη μεταπώληση, ώστε να περιορίζονται οι κερδοσκοπικές πρακτικές. Πέραν των επιδοτήσεων, έχουν υιοθετηθεί πολιτικές κοινωνικής συνοχής, όπως οι ποσοτώσεις εθνικών ομάδων σε κάθε συγκρότημα, με στόχο την αποφυγή ανισοτήτων και την επίτευξη κοινωνικής μείξης. Τέλος, η κυβέρνηση έχει θέσει ως προτεραιότητα την περαιτέρω ενίσχυση του αποθέματος στέγης, με δέσμευση για την κατασκευή έως και 100.000 νέων μονάδων την προσεχή δεκαετία.⁸⁷

Από τις πρακτικές που εφαρμόζονται σε όλες τις παραπάνω χώρες, η Ελλάδα έχει ίσως τα περισσότερα κοινά με την Ισπανία, την Ιταλία και την Πορτογαλία. Αυτό διότι και στις χώρες αυτές, διαχρονικά κυριαρχεί η ιδιοκατοίκηση έναντι της ενοικίασης, τα πρότυπα και οι προτιμήσεις για στέγαση είναι παρόμοια, ενώ η κοινωνική στέγαση βρίσκεται σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σε κάθε περίπτωση όμως, τα τελευταία έτη φέρνουν τη στέγαση στο προσκήνιο και για τον ευρωπαϊκό Νότο. Στην επόμενη ενότητα, παραθέτουμε τα συμπεράσματα και τις προτάσεις πολιτικής σχετικά με την επέκταση των ήδη υφιστάμενων μέτρων, με γνώμονα και τις πρακτικές που εφαρμόζονται διεθνώς.

⁸⁷ Κυβερνητική υπηρεσία της Σιγκαπούρης (2023). Στέγαση και ανέσεις: Ανασκόπηση αποτελεσμάτων του δημόσιου τομέα της Σιγκαπούρης. Ανάκτηση από: <https://spor.performancereports.gov.sg/citizens/quality-and-sustainable-living/housing-and-amenities>

Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:
ΤΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ιανουάριος 2026

Συμπεράσματα – Κατευθύνσεις στεγαστικής πολιτικής



8

Στην παρούσα μελέτη υπογραμμίζεται ότι η Ελλάδα αντιμετωπίζει μια διαρθρωτική στεγαστική κρίση, η οποία χαρακτηρίζεται από πολλαπλές διαστάσεις και χρήζει προσεκτικής εξέτασης και συνεκτικών πολιτικών παρεμβάσεων. Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης, τα οποία, όμως, μειώνονται σταθερά τα τελευταία 15 χρόνια, σε συνδυασμό με την περιορισμένη ιστορικά παρέμβαση στον τομέα της κοινωνικής στέγας, έχουν δημιουργήσει ένα μοναδικό στεγαστικό τοπίο, το οποίο επηρεάστηκε βαθύτατα από την πρόσφατη οικονομική κρίση.

Συγκεκριμένα, η κρίση αυτή, με τη μεγάλη αύξηση των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων, οδήγησε αρχικά σε σημαντική μείωση των τιμών των ακινήτων και στη δημιουργία ενός μεγάλου αποθέματος άδειων κατοικιών, ενώ παράλληλα άφησε πίσω της ένα πλήθος υπερχρεωμένων νοικοκυριών. Ωστόσο, η οικονομική ανάκαμψη που ακολούθησε, ειδικά από το 2017 και μετά, έφερε μια νέα δυναμική στην αγορά, με τις τιμές των οικιστικών ακινήτων να σημειώνουν σταθερή άνοδο. Αυτή η άνοδος ενισχύθηκε περαιτέρω από την αύξηση των άμεσων ξένων επενδύσεων, μέσω προγραμμάτων όπως η Χρυσή Βίζα, και την έντονη ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, εξελίξεων που, αν και συνέβαλαν στην τουριστική ανάπτυξη και την εισροή κεφαλαίων, επέφεραν παράλληλα μια αισθητή μείωση της διαθέσιμης προσφοράς κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση.

Κατά συνέπεια, ασκήθηκαν ισχυρές πιέσεις στην αγορά ενοικίων, με αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση των μισθώσεων σε πολλές αστικές περιοχές, καθιστώντας την προσιτή στέγαση ένα όλο και πιο δυσεπίλυτο πρόβλημα για ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού. Με τις τιμές πλέον να βρίσκονται πολύ κοντά στα ιστορικά υψηλά του 2008, τα εισοδήματα των νοικοκυριών να μην έχουν αντίστοιχη αύξηση, όπως φαίνεται και από δείκτες όπως ο Price-to-Rent (PtR) και ο Price-to-Income (Ptl), η στέγαση έρχεται στο προσκήνιο όχι μόνο ως επενδυτικό όχημα αλλά και ως ένα αγαθό μεγάλου κοινωνικού ενδιαφέροντος, το οποίο ασκεί ολοένα και μεγαλύτερες πιέσεις στους προϋπολογισμούς των νοικοκυριών.

Η ένταση του στεγαστικού προβλήματος στην Ελλάδα αναδεικνύεται καθαρά από τα στοιχεία της Eurostat, σύμφωνα με τα οποία, η χώρα βρίσκεται στην πιο δυσχερή θέση μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης όσον αφορά την πρόσβαση σε προσιτή στέγαση. Το ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος που δαπανούν τα ελληνικά νοικοκυριά για στεγαστικά έξοδα, που περιλαμβάνουν ενοίκια, στεγαστικό δανεισμό, δημοσιονομικά τέλη, και ενεργειακό κόστος, υπερβαίνει κατά πολύ τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, αγγίζοντας το 35,5% το 2024, σε σύγκριση με το 19,2% του μέσου όρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτή η υπέρμετρη στεγαστική επιβάρυνση δεν επηρεάζει όλα τα νοικοκυριά με τον ίδιο τρόπο. Αντιθέτως, πλήττει δυσανάλογα τους ενοικιαστές, ιδίως εκείνους που διαμένουν σε αστικές περιοχές, καθώς και τα νεαρά νοικοκυριά και τις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες. Αυτό οδηγεί σε καθυστερήσεις

πληρωμών, υπερχρέωση και περιορισμένη κατανάλωση και δυνατότητα αποταμίευσης, εντείνοντας την οικονομική αβεβαιότητα και υπονομεύοντας την κοινωνική ευημερία.

Επιπλέον, η έλλειψη πρόσβασης σε επαρκή και ποιοτική στέγαση έχει άμεσες επιπτώσεις στην υγεία και την ποιότητα ζωής των πολιτών, δημιουργώντας έναν φαύλο κύκλο φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού. Ως αποτέλεσμα, ο σχεδιασμός και η επέκταση των πολιτικών που βελτιώνουν την προσιτότητα της στέγασης αναμένεται να έχει οικονομικά, καθώς και ευρύτερα κοινωνικά οφέλη. Οι πολιτικές αυτές αφορούν ουσιαστικά την επέκταση της προσφοράς των κατοικιών είτε μέσω νέου αποθέματος, είτε μέσω καλύτερης, γρηγορότερης αξιοποίησης του υπάρχοντος, αλλά αφορούν επίσης και την ενίσχυση των ζήτησης μέσω επιδοματικών πολιτικών και μείωσης της επισφάλειας.

Αρχικά, η ανάγκη ενός συνεκτικού κρατικού σχεδιασμού για τη στέγαση, ειδικά μετά την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) το 2012, δημιουργεί προκλήσεις για την κάλυψη του κενού στο απόθεμα κοινωνικής στέγασης. Ενώ η Ελλάδα έχει ιστορικά βασιστεί στην ιδιωτική πρωτοβουλία και την οικογενειακή υποστήριξη για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, η σημερινή κατάσταση καλεί για έναν πιο ενεργό κρατικό ρόλο.

Η διεθνής εμπειρία από χώρες όπως η Αυστρία, η Ολλανδία και η Δανία, που διαθέτουν δημόσιο κοινωνικό απόθεμα που υπερβαίνει το 20%-30% του συνολικού οικιστικού τους αποθέματος, δείχνει πως ο ενεργός ρόλος του κράτους στη δημιουργία και διαχείριση αποθέματος κοινωνικών κατοικιών, σε συνδυασμό με στοχευμένες επιδοτήσεις της ζήτησης, είναι απαραίτητος για τη βελτίωση της προσιτότητας της στέγασης. Παρόλα αυτά, ακόμη και χώρες με υψηλό ποσοστό κοινωνικού αποθέματος καταγράφουν σημαντικά επίπεδα υπέρμετρης επιβάρυνσης του κόστους στέγασης. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι, ενώ η ύπαρξη κοινωνικών κατοικιών μπορεί να εξασφαλίσει προσιτή κατοικία σε ευάλωτα νοικοκυριά, δεν επαρκεί από μόνη της για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος, το οποίο άλλωστε λαμβάνει σαφώς διεθνείς διαστάσεις.

Στον άξονα αυτόν, το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας βρίσκεται σε διαδικασία εκπόνησης της Μελέτης Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής, ενώ το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας χαράσσει την Εθνική Στρατηγική για τη διαχείριση του οικιστικού αποθέματος, οι οποίες

επεκτείνονται σε διάφορους τομείς στεγαστικής πολιτικής, με απώτερο σκοπό τη δημιουργία κοινωνικής αλλά και τη βελτίωση της προσιτής στέγας.^{88, 89}

Η ανάγκη για μια εθνική στρατηγική στέγας είναι σημαντικό να περιλαμβάνει τη θεσμική κατοχύρωση και επέκταση του κοινωνικού και προσιτού πλαισίου της στέγας. Σήμερα, το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας υλοποιεί το μεγαλύτερο μέρος της στεγαστικής πολιτικής. Είναι κρίσιμο, ο φορέας αυτός να διαθέτει την αρμοδιότητα διαχείρισης του προϋπολογισμού στέγας, τον σχεδιασμό πολιτικών, τον συντονισμό των προγραμμάτων κοινωνικής στέγας και την αξιολόγησή τους με τυποποιημένα δεδομένα. Σε αυτήν την κατεύθυνση, η ψηφιακή πύλη για τη στέγαση (stegasi.gov.gr) συνιστά βασικό εργαλείο συγκέντρωσης πληροφοριών, ενισχύοντας την ενημέρωση των νοικοκυριών και τη διαφάνεια.

Παράλληλα, ο φορέας θα πρέπει να αξιοποιεί δημόσια γη, να ανακαινίζει και να κατασκευάζει κατοικίες, και να συνεργάζεται με την τοπική αυτοδιοίκηση, όπως τα πιλοτικά προγράμματα στους δήμους Αθηναίων και Θεσσαλονίκης, αλλά και διεθνώς, όπως στην Πορτογαλία, όπου η διαχείριση μέρους του αποθέματος γίνεται τοπικά. Αξιοποιώντας διεθνείς πρακτικές από χώρες όπως η Γερμανία, η Δανία και η Ιρλανδία, μπορεί επίσης να συμπράττει με οικιστικούς συλλόγους και μη κερδοσκοπικούς φορείς για την ανάπτυξη νέων κοινωνικών και ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών με χαμηλότερα ενοίκια από αυτά της αγοράς. Τέλος, μέσω της ψηφιοποίησης, είναι σκόπιμο να επιδιώκεται και η απλούστευση της αδειοδότησης και του πολεοδομικού σχεδιασμού για την επιτάχυνση των κατασκευών, συνυπολογίζοντας, όμως, την προστασία του περιβάλλοντος και τη μη υπέρβαση των νομικών πλαισίων των ζωνών οικιστικής δόμησης.

Επιπλέον, είναι δόκιμη η εξέταση μέτρων στην κατεύθυνση ενός πλαισίου ελέγχου ενοικίων, ασφαλώς με χαρακτηριστικά ευελιξίας, αλλά και στόχο αποφυγής απότομων μεταβολών, όπου υπάρχει έντονο πρόβλημα. Χαρακτηριστική είναι, επίσης, η ανομοιόμορφη κατανομή των πόρων ανάμεσα σε ιδιοκτήτες και ενοικιαστές, ενώ προκρίνεται μια πιο ισορροπημένη ενίσχυση για τους δεύτερους, καθώς αυτοί αντιμετωπίζουν το μεγαλύτερο στεγαστικό ζήτημα (Μαλούτας & Σιατίτσα, 2025). Ταυτόχρονα, υφίστανται μέτρα φοροαπαλλαγών σε περίπτωση διάθεσης κατοικιών σε χαμηλότερα ενοίκια από αυτά της αγοράς ή επιδότησης ενοικίων.

⁸⁸ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). *Μελέτη Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/meleti-ethnikis-stratigikis-stegastikis-politikis/>

⁸⁹ Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (χ.χ.). *Εθνική Στρατηγική για τη Διαχείριση του Οικιστικού Αποθέματος*. Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής. Ανάκτηση από: <https://stegasi.gov.gr/programs/ethniki-stratigiki-gia-ti-diacheirisi-tou-oikistikou-apothematos/>

Συγχρόνως, κάθε ρύθμιση των ενοικίων για κοινωνικούς λόγους θα πρέπει να συνδυάζει την προστασία των νοικοκυριών με την ασφάλεια των ιδιοκτητών. Ένα ενδεδειγμένο μέτρο θα ήταν η σύσταση ενός ταμείου ασφάλισης εκμισθώσεων, που θα αποζημιώνει τους ιδιοκτήτες σε περιπτώσεις αθέτησης πληρωμών, ζημιών ή δικαστικών εξόδων, χρηματοδοτούμενο από τον ίδιο τον φόρο εισοδημάτων από ενοίκια. Παρόμοια μέτρα εφαρμόζονται σε χώρες όπως ο Καναδάς, όπου ειδικά ταμεία προστασίας ενοικίων υποστηρίζουν την ίδια ώρα και τους ενοικιαστές και τους ιδιοκτήτες. Με αυτόν τον τρόπο, το κράτος εξασφαλίζει τη δίκαιη κοινωνική διατίμηση της κατοικίας, χωρίς να επιβαρύνει τους παρόχους.

Ταυτόχρονα, η επανεξέταση του πλαισίου επιδότσης ενοικίου κρίνεται αναγκαία. Παρότι έχουν καθιερωθεί επιδόματα στέγασης και επιστροφές ενοικίου, αυτά δεν ανταποκρίνονται πάντοτε στο πραγματικό βάρος του ενοικίου που καλούνται να πληρώσουν τα νοικοκυριά. Το νέο σύστημα θα μπορούσε ενδεχομένως να συνδέει το ύψος του επιδόματος με το ποσοστό εισοδήματος που δαπανάται για στέγαση. Ωστόσο, η ακριβής καταγραφή του εισοδήματος κάθε νοικοκυριού μπορεί να δυσχεραίνεται λόγω ύπαρξης σκιωδών ή αδήλωτων πόρων. Για να αντιμετωπιστεί αυτό το ζήτημα, θα μπορούσε να εξεταστεί η θέσπιση κατώτατων εισοδηματικών τεκμηρίων, δηλαδή ενός ελάχιστου υπολογιζόμενου εισοδήματος βάσει αντικειμενικών δεικτών (π.χ. ιδιοκτησίας ακινήτων, καταθέσεων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων), εξασφαλίζοντας τη δίκαιη και στοχευμένη κατανομή των επιδομάτων. Καθοριστικός παράγοντας για την αποτελεσματικότητα των οποιωνδήποτε μέτρων είναι η ολοκλήρωση της ψηφιοποίησης του ιδιοκτησιακού και στεγαστικού χάρτη της χώρας, ώστε να υπάρχει σαφέστερη εικόνα για το διαθέσιμο απόθεμα, τις ανάγκες και τις ελλείψεις της αγοράς.

Η ενεργοποίηση των κενών κατοικιών μέσω επιδοτήσεων ανακαίνισης, αν και χρήσιμη, μπορεί να επεκταθεί περαιτέρω. Ορισμένα από τα υφιστάμενα προγράμματα, όπως το «Ανακαινίζω-Νοικιάζω», ενώ είναι πολύ στοχευμένα, δεν προβλέπουν δεσμεύσεις για προσιτή μίσθωση μετά το πέρας των διαδικασιών. Μελλοντικές επιδοτήσεις θα μπορούσαν να συνδεθούν με ανώτατο όριο μίσθωσης και ελάχιστη διάρκεια μισθώσεων, ενώ συμπληρωματικά θα μπορούσαν να χορηγούνται φοροελαφρύνσεις σε ιδιοκτήτες ή κατασκευαστές που προσφέρουν κατοικίες με μειωμένο ενοίκιο, όπως στη Γαλλία και στην Ισπανία. Επίσης, μέσω ευρύτερων μέτρων στην κατεύθυνση της διεύρυνσης της φορολογικής βάσης του εισοδήματος από ενοίκια, αναμένεται να μειωθούν οι ανεπίσημες συμβάσεις ενοικίασης, που πιθανόν να αυξήσουν και τα φορολογικά έσοδα, τα οποία θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για την επέκταση της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής.

Στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, πέραν μιας πολιτικής που θα καταγράφει και θα ρυθμίζει τα δημοσιονομικά έσοδα από τη λειτουργία της οικονομίας διαμοιρασμού στη στέγαση, τα μέτρα θα χρειαστεί να έχουν

ιδιαίτερη διαφοροποίηση, ανάλογα με τις ανάγκες της εκάστοτε αγοράς. Η επιβολή ανώτατων ημερών μίσθωσης και το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική αλλαγή αποτελούν ενδεικτικές πολιτικές στην κατεύθυνση αυτή, αλλά θα μπορούσαν να συμπληρωθούν με περαιτέρω ενέργειες για την αποθάρρυνση εκτενούς μετατροπής ακινήτων σε τουριστικά καταλύματα. Η εφαρμογή δημοτικών ποσοστώσεων, γεωγραφικών περιορισμών, και αυξημένων τελών, ιδιαίτερα σε κορεσμένες περιοχές, όπως εφαρμόζεται μέσω του τέλους ανθεκτικότητας στα έσοδα από βραχυχρόνιες μισθώσεις, μπορούν να μειώσουν το κόστος ευκαιρίας για τους ιδιοκτήτες, αν εκείνοι επιλέξουν να μισθώσουν τα ακίνητά τους για μακροχρόνια μίσθωση, χωρίς να καθιστούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις απαγορευτικές.

Επιπρόσθετα, για ιδιοκτήτες έως δύο ακινήτων που διατίθενται στη βραχυχρόνια μίσθωση, τα εισοδήματα υπάγονται στην ίδια φορολογική κλίμακα με αυτά της μακροχρόνιας μίσθωσης. Η συστηματική ανάλυση των σχετικών φορολογικών εσόδων μπορεί να προσφέρει κρίσιμες ενδείξεις ως προς το κατά πόσο είναι εφικτή η εφαρμογή διαφοροποιημένων φορολογικών συντελεστών στα εισοδήματα από βραχυχρόνιες μισθώσεις, με στόχο τη διασφάλιση ομαλών συνθηκών στην αγορά κατοικίας και την προστασία των μακροχρόνιων ενοικιαστών.

Ανάλογη επέκταση των μέτρων θα μπορούσε να εφαρμοστεί και για το πρόγραμμα της Χρυσής Βίτσας. Παρότι οι τελευταίες ρυθμίσεις αύξησαν τα όρια επένδυσης και περιόρισαν τις χρήσεις των ακινήτων, η επιρροή του προγράμματος παραμένει σημαντική στην αύξηση των τιμών κατοικίας. Θα μπορούσε να εξεταστεί, ενδεικτικά, η χορήγηση Χρυσής Βίτσας μόνο για την οικοδόμηση νέων κατοικιών ή την ανακατασκευή μη κατοικήσιμων. Περαιτέρω, όπως και στην Πορτογαλία, θα μπορούσε να διερευνηθεί η πλήρης εξαίρεση των οικιστικών κατοικιών από τις επιλέξιμες επενδύσεις, κατευθύνοντας το κεφάλαιο σε άλλους παραγωγικούς τομείς, όπως η έρευνα, η μεταποίηση και η καινοτομία ή σε επενδυτικά σχήματα κοινωνικής στέγασης με συμμετοχή του Δημοσίου.

Τέλος, η φοιτητική και νεανική στέγαση ενδεχομένως να χρήζει περαιτέρω ενίσχυσης, με άμεσες συνέπειες στο εισόδημα των οικογενειών και την πίεση στη γενική αγορά ενοικίων. Αν και υλοποιούνται ΣΔΙΤ για περίπου 8.500 νέες κλίνες, είναι σκόπιμο η Πολιτεία να ενισχύσει τις υποδομές φοιτητικής στέγασης και να διευρύνει τις επιδοτήσεις ενοικίου για φοιτητές.

Δεδομένου ότι ο πληθυσμός, όπως και η οικονομική δραστηριότητα στην Ελλάδα, επικεντρώνεται κυρίως στην Αθήνα, ως συνέχεια του προγράμματος για την επανακατοίκηση του Έβρου, θα μπορούσε να εφαρμοστεί ένα πρόγραμμα περαιτέρω αποκέντρωσης. Καθώς ένας από τους κύριους παράγοντες της αστικής συγκέντρωσης είναι και η εργασία και η κινητικότητα αυτής, η πρόσβαση σε υγειονομικές υπηρεσίες και η εκπαίδευση, είναι

σημαντικό να ενισχυθούν ευέλικτες εργασιακές δομές, όπως η τηλεργασία, όπου αυτό είναι εφικτό, αλλά και οι απαραίτητες τοπικές επενδύσεις σε υγεία και εκπαίδευση. Παράλληλα, η συνεργασία με τους εργοδότες για την εφαρμογή τέτοιων πρακτικών μπορεί να συνδυαστεί με τη δημιουργία κινήτρων (π.χ. φοροελαφρύνσεις) για επιχειρήσεις που αποφασίζουν να αποκεντρώσουν λειτουργίες τους, συμβάλλοντας έτσι στην εξισορρόπηση της γεωγραφικής κατανομής του πληθυσμού και στη μείωση της πίεσης στα αστικά κέντρα. Περαιτέρω, πολιτικές που αποσκοπούν στην αποκέντρωση θα μπορούσαν να ενισχύσουν την περιφερειακή ανάπτυξη αλλά και τη σύγκλιση μεταξύ των περιφερειών.

Στο κομμάτι των ακινήτων που βρίσκονται σε καθεστώς πλειστηριασμού, πέραν της ξεκάθαρης θεσμοθέτησης ενός πλαισίου, που θα έχει σαν πρωταρχικό σκοπό την προστασία της πρώτης κατοικίας, ένα κομμάτι του «κόκκινου» αποθέματος θα μπορούσε να υπαχθεί σε ένα κεντρικό φορέα, όπως η ισπανική Sareb, ο οποίος θα μπορούσε να αναλάβει τη διαχείρισή του και τη διάχυση των ακινήτων στην αγορά ως κοινωνικές κατοικίες, όπως συμβαίνει στην Ισπανία. Για την ενίσχυση της προσβασιμότητας και της αποτελεσματικότητας στην αγορά ακινήτων, προτείνεται η απλούστευση των διαδικασιών πολεοδομίας και χωροταξίας, καθώς και η ταχεία εκδίκαση ενστάσεων και διαφορών σχετικά με τους κανόνες κατασκευής ακινήτων. Επιπλέον, καθίσταται κρίσιμη η επιτάχυνση των μηχανισμών απονομής δικαιοσύνης για τη γρήγορη επίλυση ιδιοκτησιακών διαφορών και την άρση αβεβαιοτήτων που συχνά αποθαρρύνουν επενδύσεις ή καθυστερούν μεταβιβάσεις.

Παράλληλα, κρίνεται αναγκαία η μείωση της γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων και η διευκόλυνση της εξυγίανσης μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανειακών χαρτοφυλακίων, με ασφαλείς και διαφανείς διαδικασίες εκποίησης ενεχύρων. Η μείωση του διοικητικού φόρτου, η ταχύτερη έκδοση ψηφιακής ταυτότητας κτιρίου και η ενίσχυση της διαφάνειας στις σχέσεις ιδιοκτήτη-ενοικιαστή συμβάλλουν ουσιαστικά στην αύξηση της ρευστότητας της στεγαστικής αγοράς και, κατά συνέπεια, στη βελτίωση της προσιτότητας. Η υιοθέτηση τέτοιων μέτρων αναμένεται να μειώσει τις καθυστερήσεις, να ενισχύσει τη ρευστότητα στην αγορά κατοικίας, να μειώσει τις ασυμμετρίες πληροφόρησης με σκοπό να είναι ενημερωμένα τα νοικοκυριά, αλλά και να δημιουργήσει κατάλληλες συνθήκες για επένδυση σε κοινωνική στέγαση.

Τέλος, η προτεραιοποίηση δημόσιων επενδύσεων σε υποδομές που σχετίζονται με δίκτυα μεταφορών και δημόσιων συγκοινωνιών, τόσο σε αστικό όσο και σε υπεραστικό επίπεδο, αναμένεται, από τη μία πλευρά, να ασκήσει ανοδικές πιέσεις στις τιμές των κατοικιών και, από την άλλη, να ενισχύσει την ποιότητα διαβίωσης των νοικοκυριών, καθώς και να δημιουργήσει νέες οικιστικές ζώνες, με δυνατότητες επέκτασης της κοινωνικής κατοικίας και των σχετικών επενδύσεων.

Είναι σαφές ότι η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα απαιτεί μια πολυδιάστατη προσέγγιση που να περιλαμβάνει τόσο μέτρα ενίσχυσης της προσφοράς όσο και μέτρα ρύθμισης της ζήτησης. Αυτό συνεπάγεται τη δημιουργία ενός νέου θεσμικού πλαισίου για την κοινωνική στέγαση, την αξιοποίηση του δημόσιου και ιδιωτικού ανενεργού κτιριακού αποθέματος, την αναθεώρηση των πολιτικών για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, ώστε να διασφαλίζεται η ισορροπία με την ανάγκη για μακροχρόνια ενοικίαση και την ενίσχυση των προγραμμάτων οικονομικής στήριξης για τα ευάλωτα νοικοκυριά. Επιπλέον, η ενθάρρυνση της συνεργασίας μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, καθώς και η αξιοποίηση ευρωπαϊκών κονδυλίων για την ανάπτυξη προσιτής στέγασης, μπορούν να συμβάλουν καθοριστικά στην επίλυση του προβλήματος.

Όπως και ήδη ορίζεται, μέσω των αρμόδιων υπουργείων, η διαμόρφωση μιας ολιστικής και μακροπρόθεσμης εθνικής στρατηγικής για τη στέγαση είναι πλέον επιτακτική ανάγκη, όχι μόνο για την αντιμετώπιση των άμεσων προκλήσεων αλλά και για την προώθηση της κοινωνικής συνοχής, της οικονομικής σταθερότητας και της βιώσιμης ανάπτυξης στην Ελλάδα.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσσον

ΕΛΣΤΑΤ (2025). Έρευνα οικοδομικής δραστηριότητας, Μάρτιος 2025. Ανάκτηση από: <https://www.statistics.gr/documents/20181/cf3c4b6d-5b3d-f863-b09a-5db8ba7e731b>

IOBE (2022a). Δημογραφικό πρόβλημα στην Ελλάδα: Προκλήσεις και προτάσεις πολιτικής. Ανάκτηση από: https://iobe.gr/docs/research/RES_03_08062022_REP_GR.pdf

IOBE (2024a). Έκθεση κοινωνικών και οικονομικών τάσεων στις ελληνικές περιφέρειες (Τεύχος 2).

ΚΕΠΕ (2025). Οικονομική ανάλυση και προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών. Ανάκτηση από: https://www.kepe.gr/wp-content/uploads/2025/07/GR_57_Oikon_Exel_LOW.pdf

Μαλούτας, Θ, & Σιατίτσα, Δ. (2025) Το στεγαστικό πρόβλημα στην Ευρωπαϊκή Ένωση και την Ελλάδα: Βασικές συνιστώσες και πολιτικές αντιμετώπισης. ΕΛΙΑΜΕΠ. Ανάκτηση από: <https://www.eliamep.gr/wp-content/uploads/2025/09/Policy-briefs-special-edition-Leventis-8-EL-final.pdf>

Μητράκος (2024). Η συμβολή της κτηματαγοράς στην Ελληνική οικονομία: Εξελίξεις και προοπτικές. Οικονομική επιθεώρηση. Ανάκτηση από: <https://www.economia.gr/oikonomia/h-simvoli-tis-ktimatagoras-stin-elliniki-oikonomia-exelixeis-kai-prooptikes/>

Νικολαΐδης, Η. (2023). Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα και στην Ευρώπη. διαΝΕΟσις.

Σιατίτσα, Δ. (2019). Που ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: Επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές. Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ.

Ξενογλώσση

- Adamopoulou, E., Kapopoulos, P., & Zekente, K. M. (2025). *Insights* (Alpha Bank Economic Research). Alpha Bank. Retrieved from: <https://www.alpha.gr/-/media/AlphaGr/Files/Group/Agores/Insights/2025/Insights-Housing-Affordability-April-25.pdf>
- Ahlfeldt, G. M., & Wendland, N. (2011). Fifty years of urban accessibility: The impact of the urban railway network on the land gradient in Berlin 1890-1936. *Regional Science and Urban Economics*, 41(2), 77-88.
- Alves, S., & Andersen, H. T. (2015). *Social housing in Portugal and Denmark: A comparative perspective*. European Network for Housing Research.
- Andrews, D., Caldera Sánchez, A., & Johansson, Å. (2011). *Housing markets and structural policies in OECD countries* (OECD Economics Department Working Papers No. 836). OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en>
- Aschauer, D. A. (1989). Is public expenditure productive?. *Journal of Monetary Economics*, 23(2), 177-200.
- Bajari, P., Chan, P., Krueger, D., & Miller, D. (2013). A dynamic model of housing demand: Estimation and policy implications. *International Economic Review*, 54(2), 409-442.
- Baker, D., Dean, M., & Rosnick, D. (2012). *The housing bubble and the financial crisis*. Center for Economic and Policy Research.
- Balampanidis, D., Polyzou, I. (2015). Disrupting the trend to abandon the centre of Athens: Migrants in housing and business activities. In T. Maloutas & S. Spyrellis (Eds.), *Athens Social Atlas*. Digital compendium of texts and visual material. Retrieved from: <https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/migrants-in-housing-and-business/>, DOI: 10.17902/20971.48
- Balfoussia, H., Dellas, H., & Papageorgiou, D. (2018). *Loan-to-value ratio limits: An exploration for Greece*. Bank of Greece.
- Bohle, D. (2018). Mortgaging Europe's periphery. *Studies in Comparative International Development*, 53(2), 196-217.
- Brolinson, B., Doerner, W. M., Pollestad, A. J., & Seiler, M. (2024). *European energy crisis: Did electricity prices shock real estate markets?*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.5066552>

- Case, K. E., Quigley, J. M., & Shiller, R. J. (2005). Comparing wealth effects: The stock market versus the housing market. *Topics in Macroeconomics*, 5(1), 1235-1235.
- Castellanos, J., Hannon, A., & Paz-Pardo, G. (2025). *How tightening mortgage credit raises rents and increases inequality in the housing market* (Research Bulletin, 127). European Central Bank.
- Chambers, M. S., Garriga, C., & Schlagenhauf, D. (2009). The loan structure and housing tenure decisions in an equilibrium model of mortgage choice. *Review of Economic Dynamics*, 12(3), 444-468.
- Chang, C.-O., & Yuan, S.-M. (2013). Public housing policy in Taiwan. In J. Chen, M. Stephens, & Y. Man (Eds.), *The future of public housing: Ongoing trends in the East and the West* (pp. 85-101). Springer.
- Chen, Y.-L. (2019). Re-occupying the state: Social housing movement and the transformation of housing policies in Taiwan. In Y.-L. Chen & H. Shin (Eds.), *Neoliberal urbanism, contested cities and housing in Asia* (pp. 21-45). Palgrave Macmillan.
- Close, D. H. (2014). *Greece since 1945: Politics, economy and society*. Routledge.
- Czischke, D., & van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(3), 495-512.
- DeFusco, A. A., & Paciorek, A. (2017). The interest rate elasticity of mortgage demand: Evidence from bunching at the conforming loan limit. *American Economic Journal: Economic Policy*, 9(1), 210-240.
- Deng, Y., Chan, E. H. W., & Poon, S. W. (2016). Challenge-driven design for public housing: The case of Hong Kong. *Frontiers of Architectural Research*, 5(2), 213-224.
- Di, Z. X., Belsky, E., & Liu, X. (2007). Do homeowners achieve more household wealth in the long run?. *Journal of Housing Economics*, 16(3-4), 274-290.
- Díaz, J. L. (2003). Vivienda social y Falange: Ideario y construcciones en la década de los 40. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 7(146).

- Earley, P. C. (2006). Leading cultural research in the future: A matter of paradigms and taste. *Journal of International Business Studies*, 37(6), 922-931.
- European Central Bank (2022). *Drivers of rising house prices and the risk of reversal* (Financial Stability Review, May 22).
- European Social Survey European Research Infrastructure (ESS ERIC) (2025) *ESS round 11 - 2023. Social inequalities in health, Gender in contemporary Europe*. Sikt - Norwegian Agency for Shared Services in Education and Research. <https://doi.org/10.21338/ess11-2023>.
- Flynn, R. (1988). Political acquiescence, privatisation and residualisation in British housing policy. *Journal of Social Policy*, 17(3), 289-312.
- Fransham, M. (2020). Neighbourhood gentrification, displacement, and poverty dynamics in post-recession England. *Population, Space and Place*, 26(5), e2327.
- Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 115-125.
- García, E. M. (2024). How to spot housing bubbles. *Finance & Development*, 61(4), 44.
- Gatopoulos, G., Louka, A., Mavropoulos, A., Saperas, S., & Vettas, N. (2025). *Housing affordability for Greek households* (Bank of Greece Economic Bulletin, 61). Bank of Greece.
- Gibb, K. (2011). Delivering affordable housing in the UK: The changing role of housing associations. *Housing Studies*, 26(7-8), 1013-1034.
- Giuliano, P. (2007). Living arrangements in Western Europe: Does cultural origin matter?. *Journal of the European Economic Association*, 5(5), 927-952.
- Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2002). *The impact of zoning on housing affordability* (NBER Working Paper 8835). National Bureau of Economic Research.
- Goldberg, M. A., & Mark, J. H. (1985). The roles of government in housing policy: A Canadian perspective and overview. *Journal of the American Planning Association*, 51(1), 34-42.

- Gong, Y., & Yao, Y. (2022). Demographic changes and the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 95(12), 103734.
- Gross, D. B., & Souleles, N. S. (2002). Do liquidity constraints and interest rates matter for consumer behavior? Evidence from credit card data. *The Quarterly Journal of Economics*, 117(1), 149-185.
- Gyourko, J., & Linneman, P. (1993). The affordability of the American dream: An examination of the last 30 years. *Journal of Housing Research*, 4(1), 39-72.
- Hepburn, P., Louis, R., & Desmond, M. (2024). Beyond gentrification: Housing loss, poverty, and the geography of displacement. *Social Forces*, 102(3), 880-901.
- Huber, S. J., & Schmidt, T. (2019). *Cross-country differences in homeownership: A cultural phenomenon?* (Deutsche Bundesbank Discussion Paper No. 40/2019). Deutsche Bundesbank.
- Hulchanski, J. D. (1986). The 1935 Dominion Housing Act: Setting the stage for a permanent federal presence in Canada's housing sector. *Urban History Review*, 15(1), 19-39.
- IOBE (2022b). *Resolving Greek non-performing liabilities* (Unpublished manuscript prepared for the Hellenic Financial Stability Fund).
- IOBE (2023). *The Greek housing market: Mortgage supply and demand channels and lessons learned from other countries* (Unpublished manuscript prepared for the Hellenic Financial Stability Fund).
- IOBE (2024b). *Trends, challenges and prospects of construction in Greece*. https://iobe.gr/docs/research/en/RES_05_F_27032024_REP_EN.pdf
- Kendall, R., & Tulip, P. (2018). *The effect of zoning on housing prices* (Working Paper 2018-03). Reserve Bank of Australia.
- Kleinhans, R., & van Ham, M. (2013). Lessons learned from the largest tenure-mix operation in the world: Right to buy in the United Kingdom. *Cityscape*, 15(2), 101-117.
- Koh, P., & La Gamma, M. (2024). *Vienna's Nordbahnhof, affordable housing the Austrian way*. European Investment Bank. Retrieved from: <https://www.eib.org/en/stories/vienna-austria-affordable-housing>

- Kontonikas, A., & Pyrgiotakis, E. (2025). A comprehensive analysis of transactions in the Greek residential property market. *SSRN Electronic Journal*.
- Lee, H., & Perkins, K. L. (2023). The geography of gentrification and residential mobility. *Social Forces*, 101(4), 1856-1887.
- Lee, H., Myers, D., Painter, G., Thunell, J., & Zissimopoulos, J. (2020). The role of parental financial assistance in the transition to homeownership by young adults. *Journal of Housing Economics*, 47. DOI:[10.1016/j.jhe.2018.08.002](https://doi.org/10.1016/j.jhe.2018.08.002)
- Lennartz, C., Arundel, R., & Ronald, R. (2016). Younger adults and homeownership in Europe through the global financial crisis. *Population, Space and Place*, 22(8), 823-835.
- Lin-Heng, L. (2020). Public housing in Singapore: A success story in sustainable development. In R.-L. Eisma-Osorio, E. A. Kirk, & J. Steinberg Albin (Eds.), *The impact of environmental law* (pp. 128-153). Edward Elgar Publishing.
- MacLennan, D., & Gibb, K. (1990). Housing finance and subsidies in Britain after a decade of 'Thatcherism'. *Urban Studies*, 27(6), 905-918.
- Mah, J., & Hackworth, J. (2011). Local politics and inclusionary housing in three large Canadian cities. *Canadian Journal of Urban Research*, 20(1), 57-80.
- Marquardt, S., & Glaser, D. (2023). How much state and how much market? Comparing social housing in Berlin and Vienna. *German Politics*, 32(2), 361-380.
- Miao, J., & Wu, X. (2023). Social consequences of homeownership: Evidence from the home ownership scheme in Hong Kong. *Social Forces*, 101(3), 1460-1484.
- Mulder, C. H., Dewilde, C., Van Duijn, M., & Smits, A. (2015). The association between parents' and adult children's homeownership: A comparative analysis. *European Journal of Population*, 31(5), 495-527.
- Musterd, S. (2014). Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467-484.
- OECD (2020). *Social housing: A key part of past and future housing policy*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/5b54f96b-en>

- OECD (2021). *Overview of affordable housing indicators*. <http://oe.cd/ahd>
- Panourgias, A., T. (2025). *Construction Industry in Greece | Report 2024 – Forecast 2025*. Panhellenic Association of Engineers and Contractors of Public Works. Retrieved from: <https://pedmede.gr/en/construction-industry-in-greece-report-2024-forecast-2025/>
- Papalexatou, C., & Matsaganis, M. (2023). *In focus – Electricity prices in Greece and in the EU*. ELIAMEP. Retrieved from: <https://www.eliamep.gr/en/in-focus-electricity-prices-in-greece-and-in-the-eu/>
- Piergallini, A. (2020). Demographic change and real house prices: A general equilibrium perspective. *Journal of Economics*, 130(1), 85-102.
- Pittini, A., & Laino, E. (2011). *Housing Europe Review 2012*. CECODHAS.
- Pittini, A., Ghekiere, L., Dijol, J., & Kiss, I. (2015). *The state of housing in the EU 2015*. Housing Europe.
- Quigley, J. M., & Rosenthal, L. A. (2005). The effects of land use regulation on the price of housing: What do we know? What can we learn?. *Cityscape*, 8(1), 69-137.
- Sagner, P. (2024). *Energy price shock and housing market dynamics: Evidence from Germany*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.5033817>
- Saiz, A. (2010). The geographic determinants of housing supply. *The Quarterly Journal of Economics*, 125(3), 1253-1296.
- Schönig, B. (2020). Paradigm shifts in social housing after welfare-state transformation: Learning from the German experience. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(6), 1023-1040.
- Stone, M. E. (2006a). A housing affordability standard for the UK. *Housing Studies*, 21(4), 453-476.
- Stone, M. E. (2006b). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184.
- Svensson, L. E. O. (2023). *Are Swedish house prices too high? Why the price-to-income ratio is a misleading indicator* (No. w31862). National Bureau of Economic Research.

- Tunstall, R., Bevan, M., Bradshaw, J., Croucher, K., Duffy, S., Hunter, C., & Wilcox, S. (2013). *The links between housing and poverty*. Joseph Rowntree Foundation.
- Urban, F. (2013). *Tower and slab: Histories of global mass housing*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203804131>
- Vestergaard, H., & Scanlon, K. (2014). Social housing in Denmark. In K. Scanlon, C. Whitehead, & M. F. Arrigoitia (Eds.), *Social housing in Europe* (pp. 75-89). John Wiley & Sons. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch5>
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177.
- Wind, B., & Dewilde, C. (2019). In which European countries is homeownership more financially advantageous? Explaining the size of the tenure wealth gap in 10 countries with different housing and welfare regimes. *International Journal of Housing Policy*, 19(4), 536-565.



diaNEOsis



dianeosis_org



diaNEOsis



diaNEOsis



diaNEOsis

διαNEOsis
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΑΣ & ΑΝΑΛΥΣΗΣ