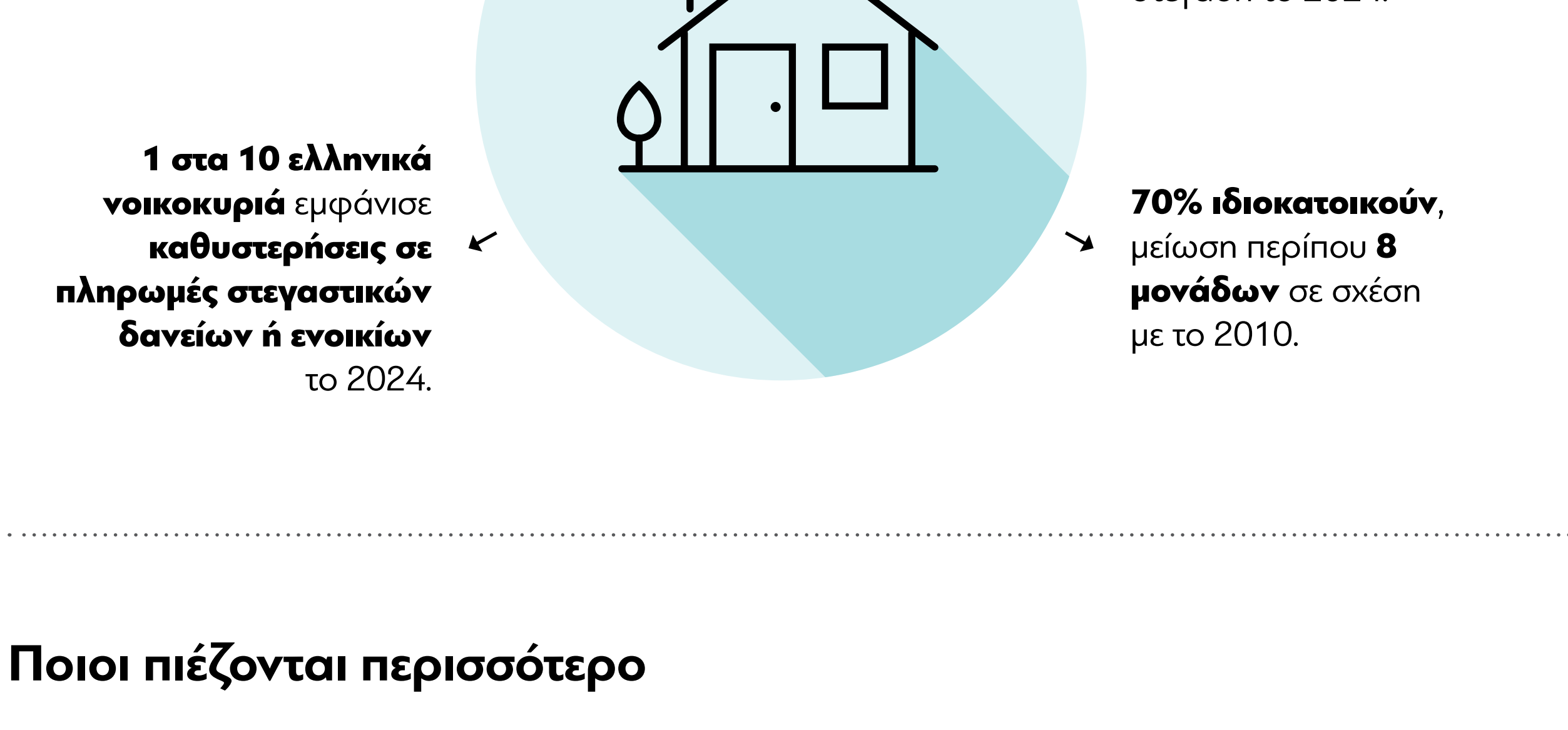


Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα

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

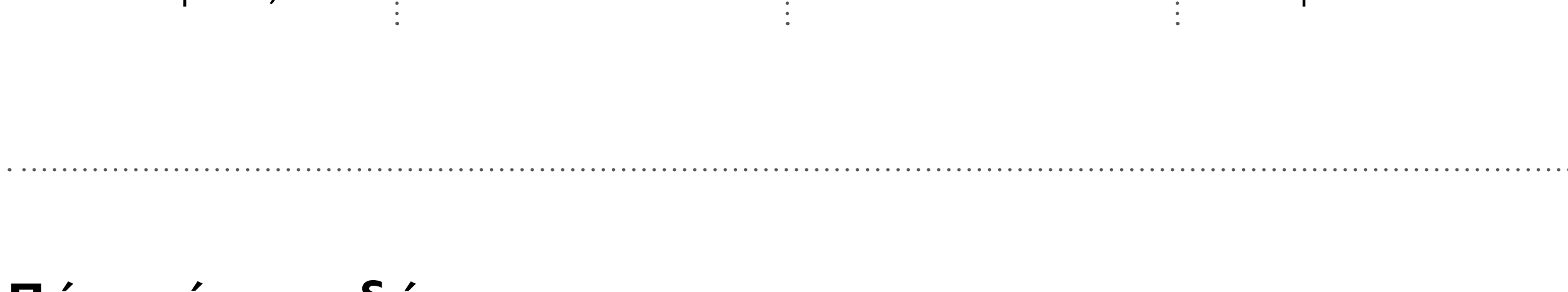
Πώς φτάσαμε να συζητάμε για στεγαστική κρίση; Η οικονομικά προσιτή στέγη συνιστά βασικό κοινωνικό ζήτημα, καθώς πολλοί Έλληνες δαπανούν ένα υπερβολικά μεγάλο μέρος του μηνιαίου εισοδήματός τους γι' αυτήν. Ποιοι παράγοντες σχετίζονται με το πρόβλημα και τι μπορεί να γίνει; Η νέα μελέτη της διαNEOσις,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

Το πρόβλημα

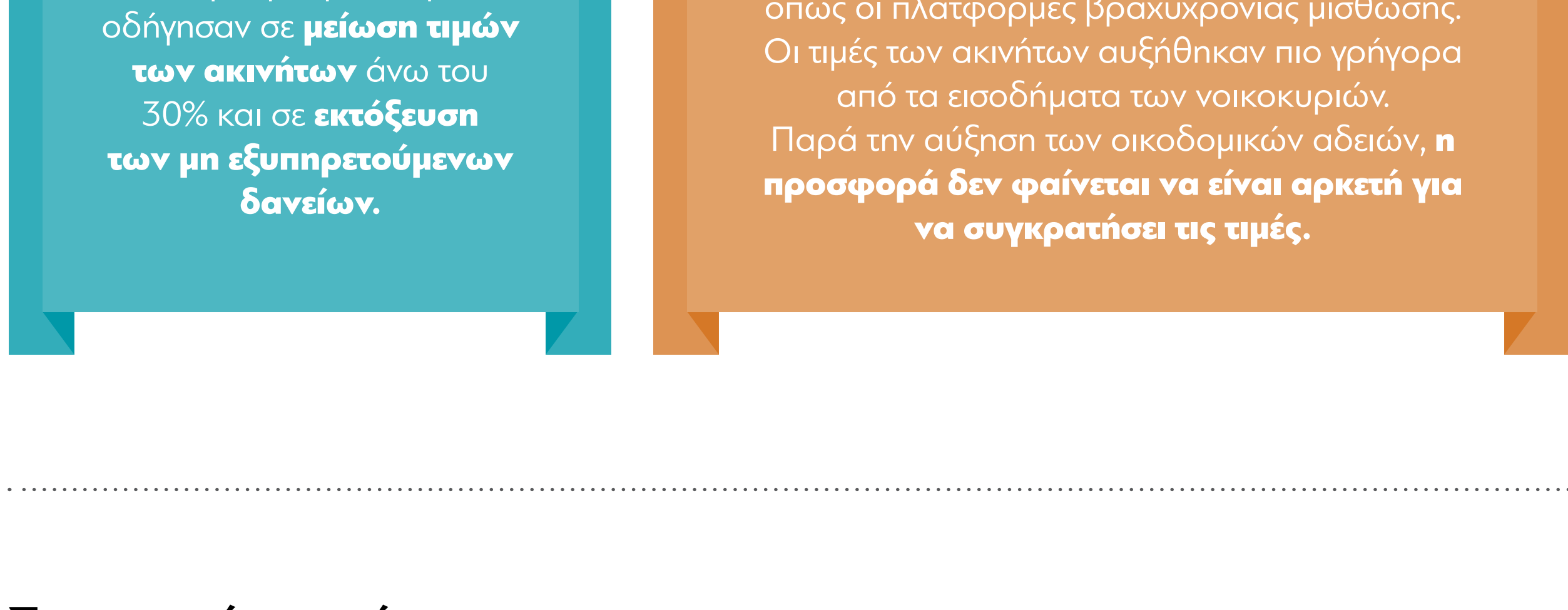


Ποιοι πιέζονται περισσότερο

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



Πώς φτάσαμε εδώ



Σημαντικές παράμετροι

Εξωτερική ζήτηση

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

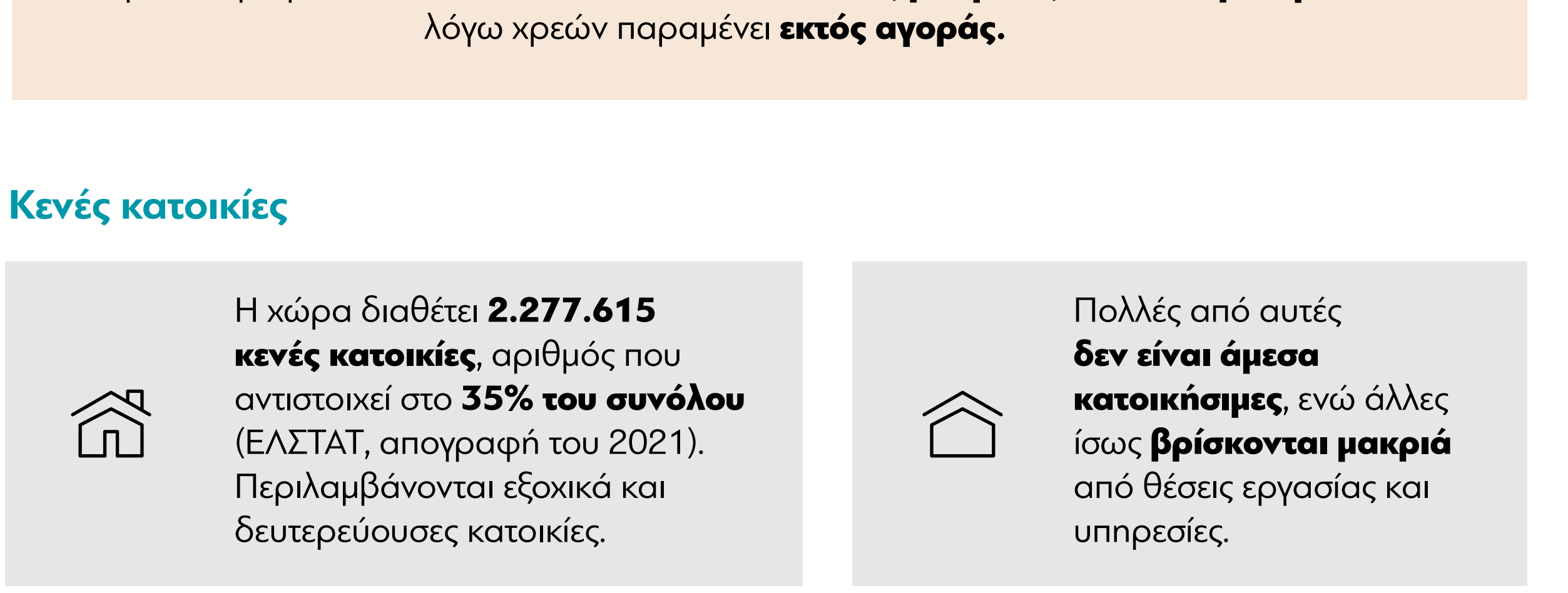
Σύνολο διανυκτερεύσεων που πραγματοποιούνται μέσω της συνεργατικής οικονομίας (2018-2024)



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

Πηγή: Eurostat

Χρηματοδότηση και δάνεια

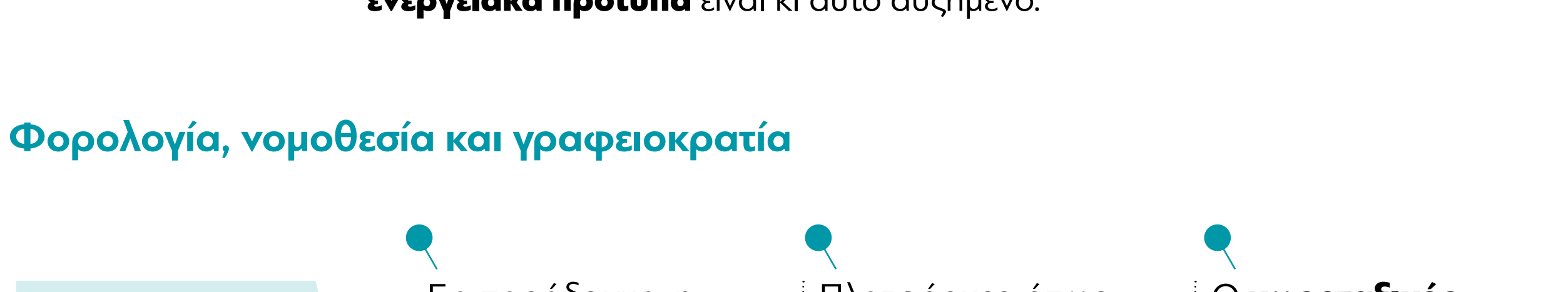


Μεγάλος αριθμός από τα πολλά **ακίνητα σε καθεστώς ρύθμισης ή πλειστηριασμού** λόγω χρεών παραμένει **εκτός αγοράς**.

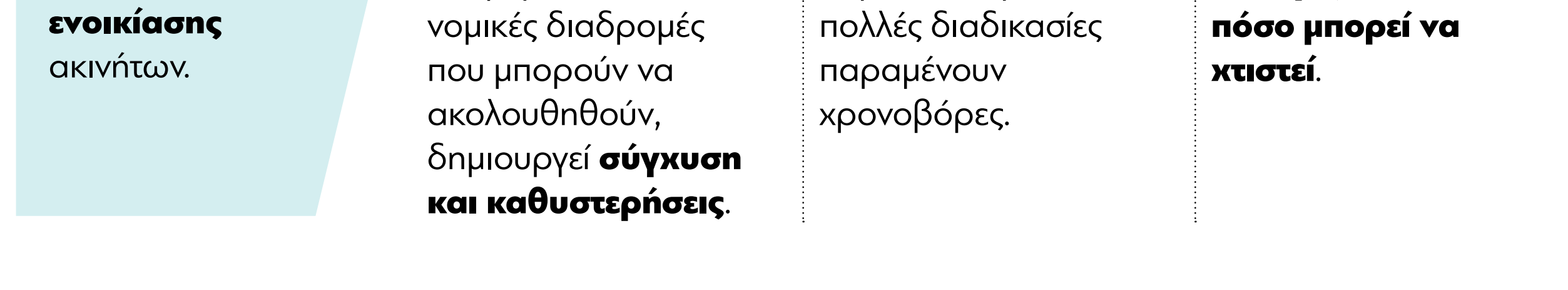
Κενές κατοικίες



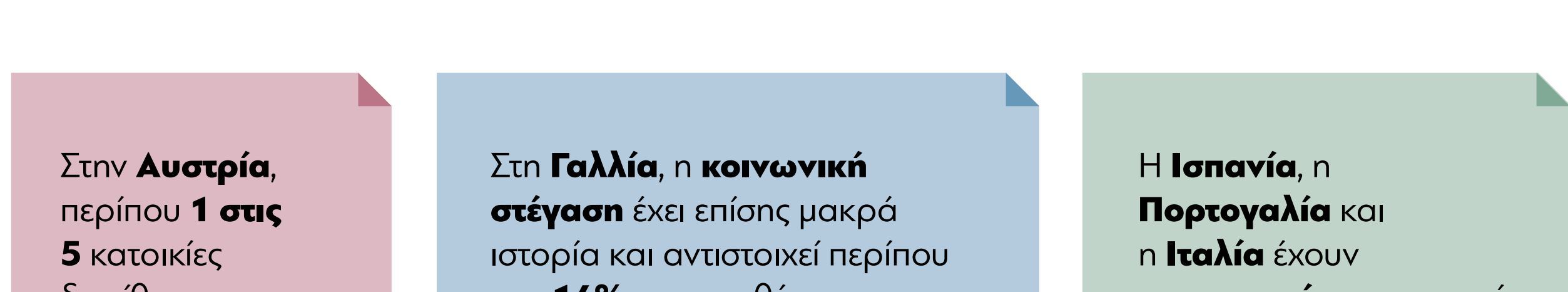
Μικρότερα νοικοκυριά



Κόστος ενέργειας

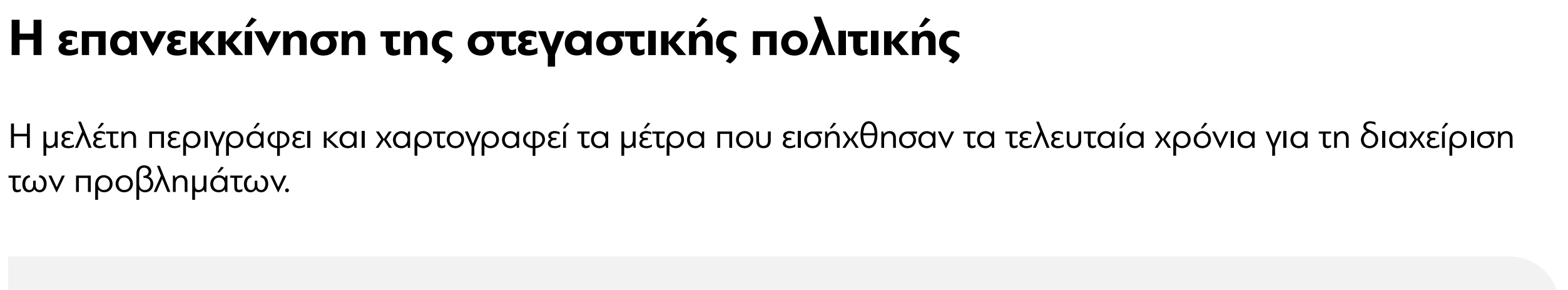


Φορολογία, νομοθεσία και γραφειοκρατία



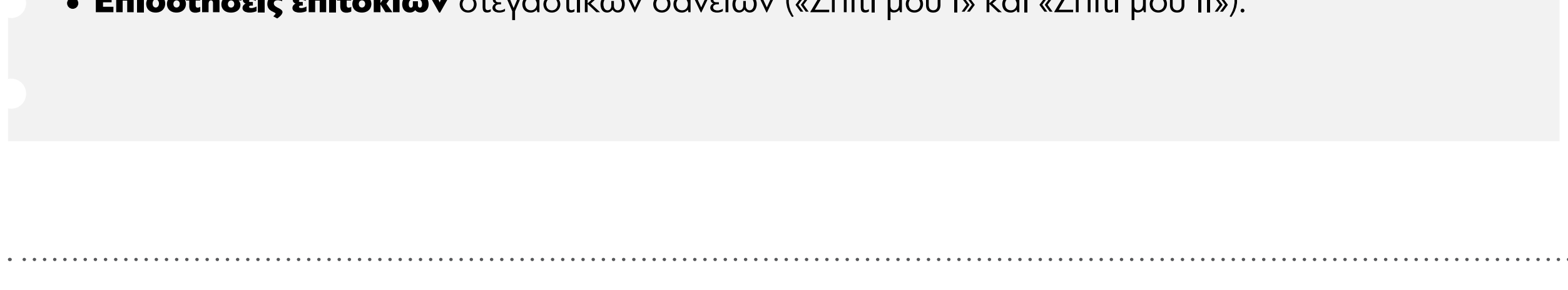
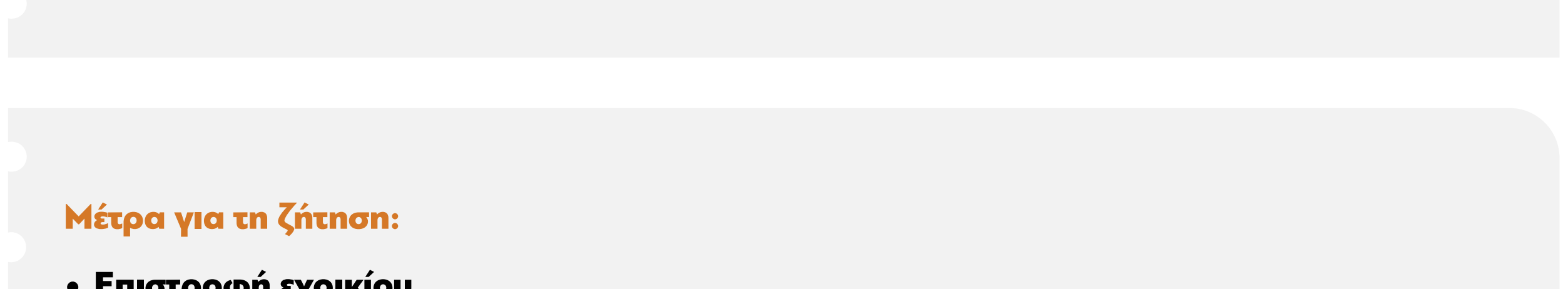
Διεθνείς πρακτικές

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



Η επανεκκίνηση της στεγαστικής πολιτικής

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



Προτάσεις πολιτικής

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

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