

ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

PANTEION UNIVERSITY OF SOCIAL AND POLITICAL SCIENCES



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

«ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΗΜΗ»

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΕΠΙΣΤΗΜΗ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟ
MANAGEMENT

Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ : ΤΟ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΝΕΩΝ " ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ"

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

ΓΚΟΥΓΚΟΥΣΙΜΟΣ Α. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΑΘΗΝΑ 2024

ΤΡΙΜΕΛΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΑΘΗΓΗΤΩΝ:

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Τ. ΛΕΚΤΟΡΑΣ ΑΙΜΙΛΙΑ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ-ΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΥ

**ΜΕΛΗ: ΕΠΙΚΟΥΡΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΜΠΑΛΙΟΥΤΑΣ ΛΑΜΠΡΟΣ,
ΟΜΟΤΙΜΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΑΓΛΑΪΑ ΡΟΜΠΟΚΟΥ-ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ**

Copyright © Γκουγκουσίμος Κωνσταντίνος, 2024

All rights reserved. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας διπλωματικής εργασίας εξολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης σκοπό, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της διπλωματικής εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται στο συγγραφέα.

Η έγκριση της διπλωματικής εργασίας από το Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών δεν δηλώνει αποδοχή των γνώμων του συγγραφέα.

Στην οικογένειά μου...

Ευχαριστίες

Θερμές ευχαριστίες οφείλονται στην οικογένεια και τους φίλους μου για τη στήριξη και την βοήθεια που μου παρείχαν σε όλη αυτή τη διαδρομή. Ευχαριστίες επίσης οφείλονται στους καθηγητές του μεταπτυχιακού μου για τις πολύτιμες γνώσεις και εμπειρίες που αποκομίσαμε σε αυτό το εκπαιδευτικό ταξίδι...

Περιεχόμενα:

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ:	7
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	8
ABSTRACT	9
ΠΡΟΛΟΓΟΣ	10
1.ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΡΑΤΟΥΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ, ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ, ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΘΕΜΕΛΙΩΣΗ	13
1.1Ορισμός και τυπολογία κράτους πρόνοιας	13
1.3 Συνταγματικές προβλέψεις κοινωνικών πολιτικών στην Ελλάδα	15
1.2 Το Ευρωπαϊκό κοινωνικό μοντέλο του κράτους πρόνοιας	17
1.3Η Ευρωπαϊκή πολιτική για την στέγαση.....	17
Έκθεση σχετικά με την κοινωνική στέγαση στην Ευρωπαϊκή Ένωση 30.4.2013 - (2012/2293(INI))	19
2.ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	21
2.1 Οι Προμνημονιακές τάσεις (1990-2009)	21
2.1 Οργανισμός εργατικών κατοικιών (Ο.Ε.Κ.): ίδρυση, λειτουργία, δράσεις.....	24
Α) Τεχνικά χαρακτηριστικά κατοικιών, Κατάργηση Ο.Ε.Κ., Μετονομασία Ο.Α.Ε.Δ. σε Δ.ΥΠ.Α.	28
Β:Το παράδειγμα του Ηλιακού χωριού του τ.Ο.Ε.Κ.	34
Γ) Η κατάσταση σήμερα στο ηλιακό χωριό.....	37
Δ) Αποτίμηση λειτουργίας τ.Ο.Ε.Κ.....	39
2.2 Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ (2010-2023)	40
2.2.1 Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην στεγαστική πολιτική.....	40
2.2.2 Κοινωνικές πολιτικές και μέτρα προστασίας της πρώτης κατοικίας	42
2.2.3 Επιδόματα Στέγασης.....	43
2.2.3.1 Φοιτητικό στεγαστικό επίδομα	43
2.2.3.2 Στεγαστικό επίδομα για ευάλωτους πολίτες.....	45
2.2.3.3 Επίδομα Στεγαστικής Συνδρομής για τους ανασφάλιστους υπερήλικες.....	46
3)Η ΕΓΚΑΘΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ Η ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗ ΕΛΛΑΔΑ (AIRBNB)	48
3.1 Η εμφάνιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών στη Ελλάδα	48
3.1 Επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών στην αύξηση των ενοικίων.....	49
3.2 Οι έμμεσες επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb	50
3.3 Το νομοθετικό πλαίσιο για την βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα αλλά και διεθνώς.....	51

4)ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΠΟ ΕΥΡΩΠΑΙΚΑ ΚΡΑΤΗ.....	55
4.1 Η περίπτωση της Αυστρίας	55
4.2 Η περίπτωση της Γαλλίας	57
4.3 Η περίπτωση της Ισπανίας	60
5.ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΩΝ ΑΝΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ.....	62
5.1 Αποτύπωση του προβλήματος των ανεκμετάλλευστων κατοικιών	62
5.2 Το Πρόγραμμα ανακαινίζω - νοικιάζω.....	64
5.3 Το πρόβλημα της στεγαστικής ανεξαρτητοποίησης των νέων στη Ελλάδα.....	66
6.ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΝΕΩΝ " ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ"	68
6.1 Περίληψη του προγράμματος.....	68
6.2 Αιτιολογική έκθεση προγράμματος	69
6.3 Προϋποθέσεις υπαγωγής στο πρόγραμμα «Σπίτι μου»	70
6.4 Βασικοί όροι του δανείου	72
6.5 Χρηματοδότηση του προγράμματος.....	74
6.6 Στάδια έγκρισης και εκταμίευσης του δανείου	76
6.7 Τα οφέλη του προγράμματος "Σπίτι μου".....	78
6.8 Στατιστικά στοιχεία προγράμματος.....	81
6.9 Προστατευτικό πλαίσιο από ενδεχόμενες αυθαιρεσίες πολιτών	82
6.10 Ειδική πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου για το «Σπίτι μου» της Δ.ΥΠ.Α.	83
6.11 Συσχέτιση προγράμματος με δημογραφικό πρόβλημα	86
ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	89
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:.....	94

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ:

- 1) Α.Α.Δ.Ε.: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
- 2) Α.Π.Θ.: Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
- 3) Δ.Ε.Η: Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού
- 4) Δ.ΥΠ.Α: Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης
- 5) Ε.Ε.: Ευρωπαϊκή Ένωση
- 6) Ε.Ε.Ε.: Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα
- 7) Ε.Λ.Σ.Τ.Α.Τ.: Ελληνική Στατιστική Αρχή
- 8) Ε.Ν.Φ.Ι.Α.: Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων
- 9) Ε.Φ.Κ.Α: Εθνικός Φορέας Κοινωνικής Ασφάλισης
- 10) Ι.Κ.Α.: Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων
- 11) Ν.Π.Δ.Δ.: Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου
- 12) Ο.Ε.Κ.: Οργανισμός Εργατικών Κατοικιών
- 13) Ο.Ο.Σ.Α.: Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης
- 14) Ο.Π.Ε.ΚΑ.: Οργανισμός Προνοιακών Επιδομάτων και Κοινωνικής Αλληλεγγύης
- 15) Π.Δ.Ε.: Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων
- 16) Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
- 17) Φ.Π.Α.: Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία έχει ως κύριο στόχο την αποτύπωση της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα από τα πρώτα χρόνια ίδρυσης του Ελληνικού κράτους μέχρι και σήμερα. Ειδικότερα, στο πρώτο μέρος της εργασίας γίνεται ιστορική αναδρομή στις πολιτικές στέγασης που έχουν εφαρμοστεί στο Ελληνικό κράτος, αποτυπώνοντας με ενδελεχή τρόπο τα προβλήματα τα οποία σημειώθηκαν διαχρονικά, με κύριο σημείο αναφοράς την οικονομική κρίση του 2010 που μετάβαλε σημαντικά τα δεδομένα στον στεγαστικό τομέα. Ακόμη, στην εργασία περιλαμβάνονται στεγαστικές πολιτικές χωρών της Ε.Ε. που αποτελούν πρότυπο στον τρόπο διαχείρισης του στεγαστικού προβλήματος. Στο δεύτερο κύριο μέρος της εργασίας αποτυπώνεται με γλαφυρό τρόπο η πρώτη προσπάθεια του Ελληνικού κράτους μετά από 12 χρόνια συνεχούς αδράνειας στον τομέα της στεγαστικής αποκατάστασης των πολιτών, μέσα από την θεσμοθέτηση του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης των νέων «Σπίτι μου».

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ: Στεγαστική Πολιτική, Στεγαστική Αποκατάσταση, Κατοικία, Σπίτι μου, Δ.ΥΠ.Α, Ο.Ε.Κ., Ανακαινίζω – Νοικιάζω

ABSTRACT

The present thesis aims to depict housing policy in Greece from the early years of the establishment of the Greek state until today. In particular, the first part of the paper attempts a historical overview of housing policies implemented in Greece, thoroughly documenting the problems that have occurred retroactively. The main reference point is the economic crisis of 2010, which significantly altered the landscape in the housing sector. Moreover, the paper includes housing policies of EU countries that serve as a model in managing housing issues. In the second main part of the work, the first attempt of the Greek state, after 12 years of continuous inaction in the field of housing assistance, is vividly portrayed through the establishment of the housing assistance program for young adults, known as «My Home».

KEY WORDS: Housing policy, Housing allocation, My House, D.Y.P.A, O.E.K., Renovate – Rent

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η στεγαστική πολιτική και ευρύτερα η στεγαστική αποκατάσταση των πολιτών αποτελεί αναμφίβολα ένα διαχρονικά προβληματικό ζήτημα των περισσότερων χωρών στο ευρωπαϊκό τόξο. Ειδικότερα, η παρατεταμένη απουσία στεγαστικών πολιτικών στην Ελλάδα την δεκαετία 2012-2022 οδήγησε στην περαιτέρω όξυνση του προβλήματος της στεγαστικής αποκατάστασης των πολιτών. Οι πολίτες στην Ελλάδα δαπανούν κάθε χρόνο ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά από το επίπεδο Ε.Ε. σε σχέση με το ετήσιου εισοδήματος τους για τις στεγαστικές τους ανάγκες, το οποίο μειώνει σημαντικά -ιδιαίτερος τα τελευταία έτη- το διαθέσιμο εισόδημα τους.

Τα δεδομένα που επικρατούν στην Ελλάδα στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής καταδεικνύουν την ανάγκη προτεραιοποίησης από πλευράς της πολιτείας των δημοσίων πολιτικών για την αντιμετώπιση της τρέχουσας προβληματικής κατάστασης στον στεγαστικό τομέα. Η κατάργηση του Οργανισμού Εργατικών Κατοικιών (Ο.Ε.Κ.), η οικονομική κρίση, η αδράνεια στην ανοικοδόμηση νέων κατοικιών, η απουσία πολιτικών για την στεγαστική πολιτική όπως και η ραγδαία αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών (Airbnb) -δίχως προστατευτικό νομικό πλαίσιο από την πολιτεία- οδήγησε στην ραγδαία αύξηση των ενοικίων, αλλά και στην έλλειψη διαθέσιμων κατοικιών προς αγορά από τους ενδιαφερόμενους πολίτες που επιθυμούν την απόκτηση μιας πρώτης κατοικίας.

Με την διόγκωση του προβλήματος στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής καθίσταται αναγκαία η διαμόρφωση μιας νέας πολιτικής για την κατοικία στην Ελλάδα, η οποία να συμπεριλαμβάνει τους ανάλογους στεγαστικούς μετασχηματισμούς που συντελούνται σε παγκόσμιο επίπεδο. Με αυτό τον τρόπο, θα θεμελιώσει πολιτικές που θα ανταποκρίνονται στις κυμαινόμενες ανάγκες της πολιτείας για την ισότιμη πρόσβαση όλων των πολιτών σε αξιοπρεπείς στεγαστικές συνθήκες, σε τιμές που να μπορούν να ανταποκριθούν οι πολίτες με ένα μέσο εισόδημα στην Ελλάδα.

Ειδικότερα, τα μακροχρόνια προβλήματα που αντιμετωπίζει η στεγαστική αγορά στην Ελλάδα είναι, η σταδιακή και συνεχώς αυξανόμενη αύξηση των τιμών αγοράς αλλά και ενοικίασης κατοικίας στο σύνολο της επικράτειας. Σύμφωνα με τα τελευταία στατιστικά δεδομένα από την eurostart, το τριάντα επτά τοις εκατό (37%) του εισοδήματος των πολιτών της Ελλάδας ξοδεύεται για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών, ενώ ο μέσος όρος στην Ευρωπαϊκή Ένωση είναι είκοσι τοις εκατό (20%). Ακόμη ένα σημαντικό εύρημα που καταδεικνύει με τον πιο γλαφυρό τρόπο την προβληματική κατάσταση που επικρατεί στην Ελληνική επικράτεια, είναι πως η ηλικία στεγαστικής ανεξαρτητοποίησης των πολιτών στην Ελλάδα είναι τριάντα ένα (31) έτη, συγκριτικά με είκοσι έξι (26) έτη στην Ευρωπαϊκή Ένωση, κατατάσσοντας με αυτό τον τρόπο την Ελλάδα στην 5^η χειρότερη θέση στη λίστα των κρατών της Ε.Ε.

Στο πρώτο μέρος γίνεται η αποτύπωση των μεταβολών που συντελέστηκαν στο χώρο της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα από τα πρώτα χρόνια ίδρυσης του Ελληνικού κράτους μέχρι και σήμερα, η καταγραφή των προβλημάτων, καθώς και η ενδεδειγμένη καταγραφή των πολιτικών που υιοθετήθηκαν στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα, με παράλληλη αναφορά, σε πολιτικές που έχουν εφαρμοστεί σε άλλες χώρες που αποτελούν πρότυπο στην Ε.Ε. Επίσης γίνεται αναφορά στο καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών στην Ελλάδα και οι μεταβολές που αυτή επέφερε στην στεγαστική πολιτική της Ελλάδας. Επιπλέον θα αποτυπωθεί το πρόβλημα των «κλειστών» κατοικιών που επιδεινώνει περαιτέρω το πρόβλημα της έλλειψης διαθέσιμων κατοικιών προς ενοικίαση ή αγορά στο σύνολο της Ελληνικής Επικράτειας με παράλληλη συσχέτιση του ζητήματος της στεγαστικής ανεξαρτητοποίησης των νέων στην Ελλάδα.

Στο δεύτερο μέρος της διατριβής εξετάζεται με ενδεδειγμένο τρόπο το πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των νέων πολιτών «Σπίτι μου» της Δ.ΥΠ.Α. (μελέτη περίπτωσης) που αποτελεί την πρώτη προσπάθεια μετά τα 10 χρόνια απουσίας από κάθε πολιτική, για την στέγαση των πολιτών από την Ελληνική πολιτεία. Ειδικότερα, θα γίνει χαρτογράφηση του προγράμματος, ανάλυση των συνοδευτικών εκθέσεων του νόμου, παράθεση των προϋποθέσεων υπαγωγής στο πρόγραμμα, αναφορά στον τρόπο

αποπεράτωσης της διαδικασίας υπαγωγής των αιτημάτων για δανειοδότηση των πολιτών, αποτύπωση των στατιστικών δεδομένων από την ολοκλήρωση του προγράμματος, καθώς και αποτίμηση της συνολικής προσφοράς του προγράμματος «Σπίτι μου», στο πρόβλημα της στεγαστικής ανεξαρτητοποίησης των νέων πολιτών στην Ελλάδα.

1.ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΡΑΤΟΥΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ, ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ, ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΘΕΜΕΛΙΩΣΗ

1.1 Ορισμός και τυπολογία κράτους πρόνοιας

Δυο από τις έννοιες που αποτελούν θεμέλιο λίθο για την κοινωνική πολιτική είναι οι όροι κοινωνικό κράτος και κράτος πρόνοιας. Ο όρος κράτος πρόνοιας «αναφέρεται στην κρατική αρωγή μέσω της παροχικής κοινωνικής διοίκησης, με κύριο στόχο την άμβλυνση κάθε κοινωνικής ανισότητας καθώς και την κάλυψη αναγκών και κοινωνικών κινδύνων που αντιμετωπίζουν οι πολίτες σε κάθε χώρα». Ακόμη, βασικό χαρακτηριστικό του κοινωνικού κράτους είναι η κοινωνική δικαιοσύνη η οποία επιτυγχάνεται με την παρέμβαση του κράτους στον οικονομικό τομέα με σκοπό να προβεί σε αναδιανομή του εθνικού εισοδήματος στους πολίτες, προκειμένου να εγγυηθεί ένα ελάχιστο επίπεδο αξιοπρεπούς διαβίωσης για κάθε πολίτη π.χ. η θέσπιση του Ε.Ε.Ε.¹ για τους ευάλωτους πολίτες που δεν έχουν καμία πηγή εισοδήματος, προκειμένου να υπάρξει η διασφάλιση ενός ελάχιστου εισοδήματος αλληλεγγύης για τους πολίτες με οικονομική δυσχέρεια.² Τέλος, βασικό χαρακτηριστικό του κράτους πρόνοιας είναι πως παρεμβαίνει στην οικονομία με κύριο γνώμονα την αύξηση της απασχόλησης, αλλά και σε κοινωνικό επίπεδο με την διασφάλιση των κοινωνικών υπηρεσιών όπως η υγειονομική προστασία, η κοινωνική ασφάλεια, η εκπαίδευση των πολιτών με βασικό στόχο την εγγύηση ενός ελάχιστου βιοτικού επιπέδου για κάθε πολίτη που κατοικεί στην Ελλάδα.³

Το σύνταγμα του 1975 εισήγαγε το κράτος ευημερίας έμμεσα, με την εγγύηση των κοινωνικών δικαιωμάτων (όπως η εργασία, η υγεία, η κοινωνική ασφάλεια, η εκπαίδευση κ.α.) και καθιέρωσε την κοινωνική υποχρέωση για την ιδιωτική ιδιοκτησία και την οικονομική ελευθερία των πολιτών. Στο κράτος ευημερίας στην Ελλάδα

¹Το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα είναι ένα προνοιακό πρόγραμμα που δίνεται σε περισσότερα από 200.000 ευάλωτα νοικοκυριά. Αποτελεί ένα αναγκαίο δίκτυο προστασίας για την αντιμετώπιση των συνεπειών της φτώχειας και την αποφυγή του κοινωνικού αποκλεισμού

²Ε. Κονιάδης, (2008), Εισαγωγή στην κοινωνική διοίκηση και στους θεσμούς κοινωνικής ασφάλειας, Εκδόσεις Παπαζήση, Σελ.17-18.

³R. Mishra (1990), The welfare state in capitalist society. The welfare state in Crisis.

βρίσκεται ακόμα σε ανάπτυξη και αυτό γιατί τα οφέλη διανέμονται ανομοιόμορφα στα διαφορετικά τμήματα του πληθυσμού σε μερικές περιπτώσεις, στην προσπάθειά της η κεντρική κυβέρνηση να ασκήσει πολιτική. Ο όρος «κράτος πρόνοιας» (welfare state) έχει ευρύτερο περιεχόμενο και χαρακτηρίζει μια μορφή κρατικής δραστηριότητας στις χώρες που το κράτος συμμετέχει ενεργά στον τομέα της οικονομίας και αφιερώνει σημαντικό μέρος των κρατικών πόρων για κοινωνικοπολιτικούς σκοπούς όπως η μείωση των ανισοτήτων και η εξασφάλιση ενός ελάχιστου επιπέδου βιοτικών συνθηκών.⁴

Η καθιέρωση του όρου, κράτος πρόνοιας, εκφράζει μία συγκεκριμένη αντίληψη για το κράτος. Το καθιστά υπεύθυνο για την κάλυψη των βασικών ανθρώπινων αναγκών σε ατομικό και συλλογικό επίπεδο. Ο ρόλος του δεν είναι μόνο να διορθώνει τις ανισορροπίες και τις ανισότητες που προκαλεί η αγορά, αλλά διευρύνεται. Το κράτος προσανατολίζεται προς την ανάληψη βαρών, που σε προηγούμενες εποχές, είχε μόνο η οικογένεια σε συνδυασμό και με την τοπική κοινότητα.⁵

Με κριτήριο την έκταση της κρατικής παρέμβασης στον κοινωνικό χώρο, ο Titmuss διακρίνει τρία μοντέλα κράτους πρόνοιας:

1. Το υπολειμματικό (residual), όπου το κράτος δρα σαν δίχτυ ασφάλειας, παρεμβαίνοντας και ασκώντας κοινωνική πολιτική, όταν η αγορά και η οικογένεια αποτυγχάνουν να καλύψουν τις ανάγκες του ατόμου.

2. Το βιομηχανικό (industrial achievement performance), όπου η κοινωνική πολιτική συνδέεται με την οικονομία της αγοράς τονίζοντας τον λειτουργικό και επιβοηθητικό της χαρακτήρα, έτσι ώστε οι ανάγκες να καλύπτονται με βάση την παραγωγικότητα τα προσόντα και την επίδοση στην εργασία. Κατά συνέπεια, ο ρόλος της κοινωνικής ασφάλισης είναι συμπληρωματικός με το ρόλο της οικονομίας

3. Το θεσμικό- αναδιανεμητικό μοντέλο, όπου η κοινωνική πολιτική καλύπτει με καθολικό τρόπο τις κοινωνικές ανάγκες των ατόμων έξω από τους μηχανισμούς της

⁴Ξ. Κοντιάδης, «Όψεις αναδιάρθρωσης του κράτους πρόνοιας στην Ευρώπη», Εκδ. Σάκκουλα Αθήνα-Κομοτηνή 1997 Σελ:55-56

⁵ Θ. Σακελλαρόπουλος, «Η μεταρρύθμιση του κοινωνικού κράτους», Εκδ. Κριτική, Αθήνα 1999 Σελ:89

αγοράς. Πρόκειται για το μοντέλο που αποσκοπεί στην επίτευξη ισότητας μεταξύ των ατόμων.⁶

1.3 Συνταγματικές προβλέψεις κοινωνικών πολιτικών στην Ελλάδα

Σύμφωνα με το άρθρ. 21 του συντάγματος: «Η οικογένεια, ως θεμέλιο της συντήρησης και προαγωγής του Έθνους, καθώς και ο γάμος, η μητρότητα και η παιδική ηλικία τελούν υπό την προστασία του Κράτους. Το Κράτος μεριμνά για τη διασφάλιση συνθηκών αξιοπρεπούς διαβίωσης όλων των πολιτών μέσω ενός συστήματος ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος, όπως νόμος ορίζει»⁷. Δεδομένης της συνταγματικής δέσμευσης γίνεται σαφής η πρωτεύουσα σημασία που πρέπει να δοθεί από πλευράς της Ελληνικής πολιτείας στην προστασία της οικογένειας μέσα από την λήψη μέτρων για την προστασία του θεσμού αυτής, ώστε να υπάρχουν όλες οι κατάλληλες προϋποθέσεις για μια ομαλή ζωή στο κοινωνικό σύνολο. Επίσης, σύμφωνα και με την παρ.2 του αρθ.21 του συντάγματος «Πολύτεκνες οικογένειες, ανάπηροι πολέμου και ειρηνικής περιόδου, θύματα πολέμου, χήρες και ορφανά εκείνων που έπεσαν στον πόλεμο, καθώς και όσοι πάσχουν από ανίατη σωματική ή πνευματική νόσο έχουν δικαίωμα ειδικής φροντίδας από το Κράτος»⁸. Η συγκεκριμένη πρόβλεψη του Συντάγματος επιτάσσει την περαιτέρω αρωγή του κρατικού μηχανισμού σε ευάλωτους πολίτες, ώστε να μπορούν με την κρατική βοήθεια να ζούνε με κάθε αναγκαία παροχή για να έχουν μια αξιοπρεπή διαβίωση. Στην παρ.4 του αρθ.21 του συντάγματος προβλέπεται πως: «Η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που την στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους»⁹. Με αυτό το άρθρο προβλέπεται η μέριμνα από πλευρά της πολιτείας στο πεδίο της στεγαστικής αποκατάστασης των πολιτών, με προτεραιοποίηση των κοινωνικών πολιτικών στους πιο ευάλωτους πολίτες της Ελλάδας.

⁶ Α. Γράβαλου, Εθνικό σύστημα Κοινωνικής φροντίδας στην Ελλάδα σήμερα, ως μέρος του ευρύτερου συστήματος Κοινωνικής Προστασίας: Προκλήσεις και Προοπτικές, Εθνική σχόλη δημόσιας διοίκησης, Αθήνα 2003.

⁷ Αρθ.21 Παρ.1-3, Σύνταγμα Της Ελλάδας, Βουλή Των Ελλήνων.

⁸ Αρθ.21 Παρ.2, Σύνταγμα Της Ελλάδας, Βουλή Των Ελλήνων.

⁹ Αρθ.21 Παρ.4, Σύνταγμα Της Ελλάδας, Βουλή Των Ελλήνων.

Επιπλέον, η αξιοπρεπής διαβίωση υπόκειται στις ερμηνευτικές δεσμεύσεις της αρχής του άρθρου 2 & 1 Συντ., συγκροτεί όμως μία αυτοτελή έννοια με το δικό της εννοιολογικό περιεχόμενο. Η αξιοπρεπής διαβίωση οριοθετείται, και από άλλες προσεγγίσεις, όπως αυτές που δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στο εισόδημα. Η έμφαση στο εισόδημα ως αντικείμενο προστασίας, λειτουργεί εξισωτικά και δεν επιτυγχάνει την αποτελεσματική προστασία ούτε του συγκεκριμένου δικαιώματος κάθε φορά, ούτε της ίδιας της αξιοπρεπούς διαβίωσης. Εξάλλου, η αξιοπρεπής διαβίωση δεν διασφαλίζεται μόνο μέσα από το εισόδημα, αλλά αναφέρεται και στις γενικότερες συνθήκες που πλαισιώνουν τον άνθρωπο, δημιουργώντας το περιβάλλον εντός του οποίου αναπτύσσεται. Το κράτος θα πρέπει να μεριμνά με βάση το αρθρο 2 παρ. 1 Συντ. προκειμένου κάθε πολίτης να έχει ένα αξιοπρεπές επίπεδο διαβίωσης σε τομείς όπως η υγεία, η παιδεία αλλά και η στέγαση των πολιτών και η προστασία των αστέγων πολιτών από τους κινδύνους του δρόμου.¹⁰

Στο εισαγωγικό κεφάλαιο των εννοιών του κοινωνικού κράτους θα παρατεθεί η έννοια της κοινωνικής ασφάλειας ή προστασίας που έχει σαν κύριο στόχο την προστασία του πληθυσμού από γεγονότα και καταστάσεις που επιφέρουν μείωση των εισοδημάτων των πολιτών, την προστασία της υγείας, την εξασφάλιση απασχόλησης των πολιτών, την εγγύηση ενός αξιοπρεπούς επιπέδου διαβίωσης, καθώς και την ισότιμη συμμετοχή των πολιτών στην κοινωνική και οικονομική ζωή της Ελλάδας.¹¹ Η κοινωνική ασφάλεια συνδέεται με την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, την αναδιανομή του εισοδήματος και την επιδίωξη της κοινωνικής δικαιοσύνης. Τέλος, η κοινωνική ασφάλεια καταγράφηκε ως δικαίωμα στην οικουμενική διακήρυξη των δικαιωμάτων του ανθρώπου του 1948, στο αρθ.22, καθώς και από τον ευρωπαϊκό κώδικα κοινωνικής ασφάλειας του Συμβουλίου της Ευρώπης.¹²

¹⁰ Γ. Αμιτσή, (2001), Αρχές οργάνωσης και λειτουργίας του συστήματος κοινωνικής πρόνοιας, Εκδόσεις Παπαζήση, Σελ:78

¹¹ Ε. Κοντιάδης, (2008), Εισαγωγή στην κοινωνική διοίκηση και στους θεσμούς κοινωνικής ασφάλειας, Εκδόσεις Παπαζήση, Σελ.54.

¹² Ε. Κοντιάδης, (2008), Εισαγωγή στην κοινωνική διοίκηση και στους θεσμούς κοινωνικής ασφάλειας, Εκδόσεις Παπαζήση, Σελ.55.

1.2 Το Ευρωπαϊκό κοινωνικό μοντέλο του κράτους πρόνοιας

Τα κράτη μέλη της ευρωπαϊκής ένωσης ακολουθούν διάφορους τρόπους για την άσκηση κοινωνικών πολιτικών, στα πλαίσια υιοθέτησης πολιτικών του κράτους πρόνοιας. Ειδικότερα, παρατηρείται η εφαρμογή ποικίλων κοινωνικών πολιτικών στις χώρες της Ε.Ε. τόσο σε θεσμικό όσο και σε οργανωτικό επίπεδο. Πάραυτα οι βασικές αρχές των ευρωπαϊκών κρατών στο κοινοτικό πλαίσιο οδήγησαν στην θεμελίωση ενός ευρωπαϊκού κοινωνικού μοντέλου στο οποίο περιλαμβάνονται βασικές αξίες όπως τα ανθρώπινα δικαιώματα, η δημοκρατία, η ισότητα ευκαιριών για κάθε ευρωπαίο πολίτη όπως και η κοινωνική ευημερία και αλληλεγγύη των πολιτών.¹³ Ειδικότερα, υποστηρίζεται πως το ευρωπαϊκό κοινωνικό μοντέλο συγκροτείται από τα εξής κοινά χαρακτηριστικά:

- Την κατοχύρωση συγκεκριμένων ελάχιστων εγγυήσεων για τις συνθήκες και τους όρους εργασίας στα κράτη της Ε.Ε.
- Το δικαίωμα στην ισότιμη πρόσβαση για την πλειονότητα των πολιτών της Ε.Ε. στις παροχές υγείας, εκπαίδευσης, πολιτισμού και πρόνοιας για την διασφάλιση ενός αξιοπρεπούς επιπέδου διαβίωσης.

Προσανατολισμός στον δημόσιο χαρακτήρα του συστήματος κοινωνικής ασφάλισης, και την χρηματοδότηση αυτού μέσω της γενικής φορολογίας στις περισσότερες χώρες της Ε.Ε.¹⁴

1.3 Η Ευρωπαϊκή πολιτική για την στέγαση

Η ενασχόληση της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε ζητήματα κοινωνικού χαρακτήρα συντελέστηκε αρχικά με τις παρεμβάσεις της συνθήκης του Μάαστριχτ το 1992 και στην συνέχεια με την συνθήκη του Άμστερνταμ το 1997. Αυτές οι πολιτικές είχαν τον χαρακτήρα του soft policy «ήπιας πολιτικής», καθώς παρατηρείται απουσία βούλησης

¹³ *Ευρωπαϊκή Επιτροπή*, (1994), Λευκό βιβλίο για την ευρωπαϊκή κοινωνική πολιτική, COM(94).

¹⁴ *Ξ. Κοντιάδης*, (2008), Εισαγωγή στην κοινωνική διοίκηση και στους θεσμούς κοινωνικής ασφάλειας, Εκδόσεις Παπαζήση, Σελ.55.

για επίλυση κοινωνικών ζητημάτων, με κύριο και βασικό σκοπό, οι ενέργειες της Ε.Ε. να επικεντρώνονται στην οικονομική εναρμόνιση κατά τα πρώτα χρόνια ίδρυσης τους.¹⁵

Στο πεδίο της στεγαστικής πολιτικής, η Ε.Ε. ,αν και είχε αναγνωρίσει την έλλειψη στέγης, διαθέσιμης προς κατοικία για τους πολίτες της Ε.Ε., δεν έθεσε το ζήτημα της αντιμετώπισης, στις προτεραιότητες των πρώτων ετών λειτουργίας του. Αφορμή για την επαναφορά του προβλήματος στάθηκε η παγκόσμια δημοσιονομική κρίση και η διόγκωση των φαινομένων φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού ευρωπαίων πολιτών. Τα δεδομένα αυτά, οδήγησαν την Ε.Ε. να προβεί στην σύσταση επιτροπών και οργάνων για την παρακολούθηση και συμβουλευτική πάνω σε ζητήματα κοινωνικής και στεγαστικής πολιτικής.

Οι βασικότερες πολιτικές της Ε.Ε. για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος ήταν αρχικά, η δημιουργία του ευρωπαϊκού παρατηρητήριου για την έλλειψη στέγης, με την ονομασία «FEANTSA», ορίζοντας εθνικούς ανταποκριτές στα κράτη της Ε.Ε. για την παρακολούθηση και συμβουλευτική των κρατών στα πλαίσια των πολιτικών για την στέγαση. Το 2008 το ευρωπαϊκό κοινοβούλιο εξέδωσε ψήφισμα προς τα κράτη της Ε.Ε., για την διακοπή του φαινομένου διαβίωσης των πολιτών στον δρόμο. Το 2009 η επιτροπή κοινωνικής προστασίας της Ε.Ε. αναγνώρισε την έλλειψη στέγης, ως ένα ζήτημα προτεραιότητας , όπως και το 2012 επανέλαβε την αναγκαιότητα ανάπτυξης καλύτερων εθνικών παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση της έλλειψη στέγης. Οι ενέργειες των προηγούμενων χρόνων, οδήγησαν το 2013 στην έκδοση αναλυτικού οδηγού με συγκεκριμένες κατευθυντήριες γραμμές για την επίλυση του ζητήματος ανεύρεση στέγης. Στο κείμενο αυτό, γίνεται παράθεση της τρέχουσας κατάστασης σχετικά με την κατοικία και στο δεύτερο μέρος εξετάζονται οι πολιτικές μέσα από τις οποίες η Ε.Ε. θα βοηθήσει τα κράτη μέλη με το σχετικό ζήτημα.¹⁶

¹⁵Ν. Κουραχάνης (2017) ,Κοινωνικές πολιτικές στέγασης ,εκδ. ,παπαζηση,ΣΕΛ.49-50.

¹⁶Ν. Κουραχάνης (2017) ,Κοινωνικές πολιτικές στέγασης ,εκδ. ,παπαζηση,ΣΕΛ.49-50.

Έκθεση σχετικά με την κοινωνική στέγαση στην Ευρωπαϊκή Ένωση
30.4.2013 - (2012/2293(INI))

Σύμφωνα με την έκθεση για την κοινωνική στέγαση στην Ευρώπη, διαπιστώθηκε πως, λόγω της οικονομικής και κοινωνικής κρίσης, η αγορά αδυνατεί όλο και περισσότερο να ικανοποιήσει την ανάγκη για κατοικία σε προσιτές τιμές, ειδικότερα, στις πυκνοκατοικημένες αστικές περιοχές. Ακόμη, η αύξηση του κόστους των κατοικιών και της ενέργειας επιτείνει τον κίνδυνο των ασθενειών, της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού. Επίσης σε πολλά κράτη μέλη, παρατηρείται αύξηση του αριθμού των εξώσεων και των κατασχέσεων ιδιοκτησιών από τις τράπεζες. Για αυτός τους λόγους, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προτείνει την ανάληψη μέτρων προς αντιμετώπιση αυτών των προκλήσεων· εκφράζει την ανησυχία για τον άμεσο και τον έμμεσο αντίκτυπο των μέτρων λιτότητας που λαμβάνονται στο πλαίσιο της παρούσας κοινωνικής και οικονομικής κρίσης – μέτρων, όπως είναι η μείωση των στεγαστικών επιδομάτων και των κοινωνικών υπηρεσιών, η φορολόγηση των παροχών κοινωνικής κατοικίας, η παύση νέων έργων κατοικίας ή ακόμα, η πώληση τμήματος της εθνικής κτηριακής υποδομής για κοινωνική στέγαση – αντίκτυπο που θα μπορούσε να επιδεινώσει έναν φαύλο κύκλο μακροχρόνιου κοινωνικού αποκλεισμού και διαχωρισμού.¹⁷

«Γίνεται σαφής αναφορά προς τα κράτη μέλη και τις τοπικές και περιφερειακές αρχές, ότι οι δαπάνες κοινωνικής και σε προσιτή τιμή κατοικίας, παρέχουν τη δυνατότητα ικανοποίησης επιτακτικών κοινωνικών αναγκών, ως στρατηγική κοινωνικής επένδυσης, βοηθούν κατά βιώσιμο τρόπο στη δημιουργία σε τοπικό επίπεδο, θέσεων απασχόλησης, που δεν είναι δυνατό να μεταφερθούν, σταθεροποιούν την οικονομία, μειώνοντας τον κίνδυνο δημιουργίας «φούσκας» στον τομέα των ακινήτων και υπερχρέωσης των νοικοκυριών, προάγουν την κινητικότητα του εργατικού δυναμικού, αντιστρατεύονται στην αλλαγή του κλίματος, καταπολεμούν την ενεργειακή πενία και μετριάζουν τα προβλήματα υγείας που προκαλούν η υπερπλήρωση των κατοικιών και οι κακές συνθήκες διαβίωσης· ως εκ τούτου, εμμένει

¹⁷ ΕΚΘΕΣΗ σχετικά με την κοινωνική στέγαση στην Ευρωπαϊκή Ένωση 30.4.2013 - (2012/2293(INI)), Επιτροπή Απασχόλησης και Κοινωνικών Υποθέσεων Εισηγήτρια: Karima Delli , https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-7-2013-0155_EL.html ΣΕΛ:112 (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης : 01/02/2024)

στο ότι δεν πρέπει οι κοινωνικές κατοικίες να θεωρούνται δαπάνη που πρέπει να περικοπεί, αλλά επένδυση, η οποία μακροπρόθεσμα αποδίδει, βελτιώνοντας την υγεία και την κοινωνική ευημερία, παρέχοντας πρόσβαση στην αγορά εργασίας και προσφέροντας τη δυνατότητα στον πληθυσμό και ειδικότερα στους ηλικιωμένους να ζουν με ανεξαρτησία».¹⁸

Τέλος, η Επιτροπή προτείνει τη δημιουργία ενός ευρωπαϊκού παρατηρητηρίου της κατοικίας, με στόχο την ανταλλαγή βέλτιστων πρακτικών και την εμβάθυνση τόσο σε ποιοτικό, όσο και σε ποσοτικό επίπεδο, της γνώσης σχετικά με την κατάσταση της στέγασης στις διάφορες χώρες, περιλαμβανομένης και της κοινωνικής στέγασης¹⁹, βάσει αξιόπιστων στατιστικών δεικτών που εκπονούνται με τη συμμετοχή της Επιτροπής, των σχετικών κοινωνικοοικονομικών φορέων, των οργανώσεων και των κατοίκων· προτείνει να μελετήσει το εν λόγω παρατηρητήριο το πρόβλημα της ενεργειακής πενίας και να τροφοδοτηθεί με τη μεταφορά εθνικών δεδομένων· ζητεί από την Επιτροπή να δρομολογήσει τάχιστα τη διενέργεια ανάλυσης, όσον αφορά τα οφέλη της θέσπισης ενός ευρωπαϊκού παρατηρητηρίου ως ανωτέρω· τονίζει την ανάγκη τακτικής δημοσίευσης δεικτών της EUROSTAT (τιμή, ποιότητα), που να αφορούν τη διάσταση «στέγαση», της κοινωνικής ένταξης και να συμπληρώνονται από περιφερειακές και τοπικές στατιστικές, ώστε να μπορεί να αποτιμηθεί η πρόοδος που συντελείτε.²⁰

¹⁸ ΕΚΘΕΣΗ σχετικά με την κοινωνική στέγαση στην Ευρωπαϊκή Ένωση 30.4.2013 - (2012/2293(INI)), Επιτροπή Απασχόλησης και Κοινωνικών Υποθέσεων Εισηγήτρια: Karima Delli , https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-7-2013-0155_EL.html ΣΕΛ:112 (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης : 01/02/2024)

¹⁹ Η «κοινωνική στέγαση» εξυπηρετεί άτομα που αντιμετωπίζουν κοινωνικές ή οικονομικές δυσκολίες και κατανέμεται με βάση έναν συνδυασμό επιπέδων εισοδήματος και ομάδων προτεραιότητας.

²⁰ ΕΚΘΕΣΗ σχετικά με την κοινωνική στέγαση στην Ευρωπαϊκή Ένωση 30.4.2013 - (2012/2293(INI)), Επιτροπή Απασχόλησης και Κοινωνικών Υποθέσεων Εισηγήτρια: Karima Delli , https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-7-2013-0155_EL.html (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης : 01/02/2024)

2.ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

2.1 Οι Προμνημονιακές τάσεις (1990-2009)

Η κρίση στέγασης είναι αλληλένδετη με την διαχρονική απουσία κάθε κυβερνητικής πολιτικής για την στέγαση²¹. Ακόμη και στις περιπτώσεις των δημοσίων πολιτικών που είχαν νομοθετηθεί και εφαρμοστεί, η ελληνική δημόσια πολιτική για την στέγαση των πολιτών μέχρι και την δεκαετία του 1990 με την μορφή άσκηση πολιτικής μέσα από τους σχετιζόμενους φορείς (βλ. αγροτική τράπεζα, ταμείο παρακαταθηκών και δανείων κτλ.) προχωρούσε στην επιδότηση για αγορά κατοικιών σε ομάδες πολιτών χωρίς ιδιαίτερο πρόβλημα στην αγορά στέγης²², αποκλείοντας κάθε κοινωνική πολιτική για τους πιο ευάλωτους πολίτες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα των προαναφερόμενων δεδομένων είναι πως η πλειονότητα των παρεμβάσεων του τ.Ο.Ε.Κ. απευθυνόταν κυρίως μέσα από τα εισοδηματικά κριτήρια που υπήρχαν στα μικρομεσαία εισοδήματα, με αποτέλεσμα την απουσία κάθε πολιτικής για τις πιο ευάλωτες κοινωνικές ομάδες.²³

Η εθνική τράπεζα της Ελλάδος στο χρονικό διάστημα από το 1841 μέχρι και το 1927, ήταν αρμόδια για την κτηματική πίστη, για την χορήγηση ενυπόθηκων δανείων για την ανέγερση οικοδομών. Κατά το έτος 1927 και μετά από πρωτοβουλία της Ελληνικής κυβερνήσεως και των μετόχων της εθνικής τράπεζας της Ελλάδος ιδρύθηκε νέος ανεξάρτητος τραπεζικός οργανισμός, ο οποίος θα έχει σαν κύρια αρμοδιότητα, την άσκηση πολιτικών για τα ζητήματα κτηματικής πίστης με την ονομασία «Εθνική κτηματική τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» η οποία κατά την λειτουργία της αποτελούσε ανώνυμη εταιρία, με την ύπαρξη μετοχικού κεφαλαίου, μετόχων, καθώς και γενικής συνέλευση των μετόχων. Το νέο τραπεζικό ίδρυμα ξεκίνησε την λειτουργία του με

²¹N. Κουραχάνης (επιμ.) (2019), Κατοικία και κοινωνία: προβλήματα, πολιτικές και κινήματα. Αθήνα: Εκδόσεις Διόνικος, σελ. 125.

²²B. Κοτζαμάνης – Θ. Ναλούτας (1985), Η κρατική παρέμβαση στον τομέα της εργατικής – λαϊκής κατοικίας, Επιθεώρηση κοινωνικών ερευνών, σελ.137.

²³N. Κουραχάνης (2017), Κοινωνικές πολιτικές στέγασης, Εκδόσεις Παπαζήση σελ.88.

κεφάλαια από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος. Το νέο για την εποχή τραπεζικό ίδρυμα χορηγούσε δάνεια στους πολίτες για την κατασκευή αλλά και συντήρηση των κατοικιών τους με ευνοϊκούς όρους, με δεδομένο πως σε περίπτωση που κάποιος πολίτης την χρονική στιγμή λειτουργίας της τράπεζας ήθελε να λάβει δανειοδότηση από άλλο πιστωτικό ίδρυμα, η επιδότηση θα γινόταν με πολύ αυστηρούς όρους και επιτόκια. Τέλος, η κτηματική τράπεζα χορηγούσε δάνεια και σε φορείς του δημοσίου για την υλοποίηση έργων κοινής ωφέλειας.²⁴

Η κοινωνική στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα έχει μια πολυετή ιστορία, η οποία εξελίχθηκε με τις ανάγκες και τις πολιτικές συνθήκες της κάθε εποχής. Κάνοντας μια συνοπτική αναδρομή στα βασικά στάδια αυτής της εξέλιξης μπορεί να αποτυπωθεί πως από της αρχές του 20ού αιώνα, η κοινωνική στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα ήταν αρκετά περιορισμένη κατά το πρώτο μισό του αιώνα. Οι κοινότητες και οι οικογένειες επέκτειναν τις δικές τους πρωτοβουλίες για την παροχή στέγασης, ενώ ορισμένες φορές υπήρχαν και δημόσιες πρωτοβουλίες, όπως η δημιουργία κοινοτικών κατοικιών. Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, η κυβέρνηση επιδιώκει την ανοικοδόμηση της χώρας και τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης. Δημιουργούνται πολλά κοινοτικά προγράμματα και δημόσιες υπηρεσίες για την παροχή στέγασης σε φτωχές οικογένειες. Κατά την Δεκαετία του '60 και '70, επικρατεί η ιδεολογία του κράτους πρόνοιας, με το κράτος να αναλαμβάνει μεγαλύτερο ρόλο στην παροχή κοινωνικών προνοιών, συμπεριλαμβανομένης της στέγασης. Πραγματοποιούνται μεγάλα προγράμματα ανακατασκευής και δημιουργίας δημόσιων κατοικιών. Σε αντίθεση με την δεκαετία του '80: Οι οικονομικές δυσκολίες οδηγούν σε περικοπές στις κοινωνικές δαπάνες, συμπεριλαμβανομένων και των προγραμμάτων στέγασης. Τέλος, από το 1990 και μετά, η Ελλάδα συμμετέχει σε ευρωπαϊκά προγράμματα και δέσμες μέτρων που στοχεύουν στη βελτίωση της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής. Υιοθετούνται προγράμματα ενίσχυσης της ιδιοκτησίας στέγης και προγράμματα ενοικίασης.²⁵

Κατά το διάστημα των είκοσι ετών 1990-2009 που προηγούνται της οικονομικής κρίσης, η οικονομία στην χώρα μας καταγραφεί μια ανοδική πορεία ιδίως στα πρώτα χρόνια ένταξης του ευρώ στην Ελλάδα, και κυρίως λόγω των κοινοτικών

²⁴Ι. Νούσιας, εθνική κτηματική τράπεζα της Ελλάδος

<https://ir.lib.uth.gr/xmlui/bitstream/handle/11615/25287/article.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

²⁵Δ. Βενιέρης – Χ. Παπαθεοδώρου, (2003). Η κοινωνική πολιτική στην Ελλάδα, Γ' έκδοση Εκδ. Ελληνικά γράμματα, Σελ.96.

πλαισίων στήριξης²⁶. Στην Ελλάδα το πρόβλημα της έλλειψης στέγης, άρχισε να διαφαίνεται αργότερα από ότι στην υπόλοιπη Ευρώπη που άρχισε να παρατηρεί την προβληματική κατάσταση στην στεγαστική επάρκεια και αποκατάστασης των νέων σε προγενέστερο χρόνο.

Το ζήτημα της κατοικίας στην Ελλάδα την δεκαετία του 1990 θεωρούνταν εξασφαλισμένο με εξαίρεση τα άτομα που δεν εντάσσονταν στο οικογενειακό πλέγμα. Το γεγονός αυτό αποδεικνύεται με το δεδομένο των υψηλών ποσοστών ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα, τα οποία στις αρχές της δεκαετίας του 1990 ξεπερνούσαν το 75% του συνόλου του πληθυσμού της Ελληνικής επικράτειας. Το μεγάλο αυτό ποσοστό οφειλόταν όχι μόνο στην αξιοποίηση ιδιωτικών κεφαλαίων των πολιτών, στην κληρονομιά πολλών ακινήτων και στις μεταβιβάσεις ακινήτων μέσα στην οικογένεια (π.χ. δωρεές, προίκα), αλλά και σε ιδιαίτερα ευνοϊκές για την εποχή πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις, όπως η μέθοδος της αντιπαροχής, η ανοχή στην (εκτός σχεδίου) αυθαίρετη δόμηση, οι παράνομες κατατμήσεις / «οικοπεδοποιήσεις» και οι μετέπειτα νομιμοποιήσεις και η ένταξη στα σχέδια πόλης, τα στεγαστικά δάνεια με ευνοϊκούς όρους αποπληρωμής του τ.Ο.Ε.Κ., οι φορολογικές απαλλαγές και οι επιδοτήσεις επιτοκίου για την απόκτηση της πρώτης κατοικίας και οι φοροαπαλλαγές για την πληρωμή των τόκων.²⁷ Όλα αυτά διευκόλυναν την πρόσβαση του πληθυσμού σε γη και ακίνητη περιουσία (κύρια ή παραθεριστική κατοικία) και σε συνδυασμό με την συνεχή παραγωγή νέων κατοικιών, θεωρήθηκαν επαρκές πλαίσιο για την διασφάλιση κατοικίας για όλους τους πολίτες,²⁸ κατά την περίοδο της οικονομικής ευημερίας της ελληνικής οικονομίας και πριν τις μνημονικές δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν για την αντιμετώπιση της δημοσιονομικής δυσχέρειας του Ελληνικού κράτους.

²⁶Ν. Κουραχάνης (2017), Κοινωνικές πολιτικές στέγασης, Εκδόσεις Παπαζήση σελ.89.

²⁷Δ. Σιατίτσα, (2017), Εναλλακτικά μοντέλα συλλογικής ιδιοκτησίας και κατοικίας. In Θ. Ανδρίτσος, Γ. Βελεγράκης, & Ε. Καραγκιοζίδου (Eds.), Τετράδια Ριζοσπαστικής Γεωγραφίας 2. Συλλογική έκδοση, Σελ.242-256.

²⁸Δ. Μπαλαμπανίδης, Ε. Πατατούκα, Δ. Σιατίτσα (2013), Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα, ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ No 22, 2013, σελ.30-51.

2.1 Οργανισμός εργατικών κατοικιών (Ο.Ε.Κ.): ίδρυση, λειτουργία, δράσεις

Μεταπολεμικά, η κρατική συμβολή για την παροχή στέγης ήταν περιορισμένη, προερχόμενη αποκλειστικά από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.). Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) ήταν ο κύριος φορέας κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα κατά την περίοδο λειτουργίας του. Ιδρύθηκε στις 24 Αυγούστου του 1954 ως αυτοτελές Ν.Π.Δ.Δ. το οποίο ήταν υπό την εποπτεία του υπουργείου εργασίας. Ο τ.Ο.Ε.Κ. αποτελούσε το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και ταυτόχρονα τον μεγαλύτερο κατασκευαστικό φορέα κατοικίας στην Ελληνική επικράτεια.²⁹ Ο τ.Ο.Ε.Κ. αποτελούσε έναν αυτοχρηματοδοτούμενο οργανισμό που δεν επιβάρυνε τον κρατικό προϋπολογισμό, καθώς λειτουργούσε αποκλειστικά με τις εισφορές εργοδοτών και εργαζομένων.

Ειδικότερα, ο οργανισμός εισέπραττε από το Ι.Κ.Α., (νυν Ε.Φ.Κ.Α.) ένα μικρό μέρος των εισφορών των εργοδοτών (0,75%) και του μισθού των εργαζομένων (1%), προκειμένου να πραγματοποιεί προγράμματα στέγασης, είτε χτίζοντας αυτοτελείς κατοικίες, διανέμοντας αυτές σε οικογένειες που είχαν επιλεγεί, είτε μέσω των χαμηλότοκων δανείων για την αγορά πρώτων κατοικιών, με μηδενική επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού. Επίσης, θα πρέπει να σημειωθεί πως, ακόμη και η μισθοδοσία των υπαλλήλων του τ.Ο.Ε.Κ. καλυπτόταν από τις συγκεκριμένες κρατήσεις και δεν επιβάρυναν τον κρατικό προϋπολογισμό. Συνολικά, το ποσό από τις εισφορές αυτές ήταν σημαντικό, κοντά στα 650 εκατομμύρια ευρώ ετησίως κατά την περίοδο λειτουργίας του οργανισμού, καταδεικνύοντας το μεγάλο οικονομικό κεφάλαιο που διαχειριζόταν ο οργανισμός.³⁰

Από οργανωτικής πλευράς, το διοικητικό συμβούλιο του τ.Ο.Ε.Κ. αποτελούταν κατά το τέλος της λειτουργίας του από 15 μέλη. Πρόεδρος του συμβουλίου ήταν ο πρόεδρος του τ.Ο.Ε.Κ. Στο συμβούλιο μετείχαν εκπρόσωποι του

²⁹ H. ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ, Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη, 2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 10/10/2023).

³⁰ Ν. Κουραχάνης (επιμ.) (2019), Κατοικία και κοινωνία: προβλήματα, πολιτικές και κινήματα. Αθήνα: Εκδόσεις Διόνικος, Σελ. 186.

Υπουργείο Απασχόλησης και Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε, εκπρόσωποι μισθωτών και εργοδοτών, καθώς και αιρετοί εκπρόσωποι των υπαλλήλων του τ.Ο.Ε.Κ.³¹ Η δομική λειτουργία του τ.Ο.Ε.Κ. ήταν μάλλον ασυνήθιστη στο πλαίσιο του Ελληνικού Δημοσίου. Πριν από την κατάργηση του οργανισμού, ενδεικτικά εργάζονταν εκεί περίπου 730 εργαζόμενοι μεταξύ των οποίων 200 πολιτικοί μηχανικοί, αρχιτέκτονες, τοπογράφοι, γεωπόνοι ή γεωφυσικοί και 100 οικονομολόγοι, μαθηματικοί ή λογιστές. Μαζί με κάποιους συμβασιούχους και με τους μαθητευόμενους των προγραμμάτων stage, το προσωπικό είχε κάποια στιγμή προσεγγίσει τους 1.000 εργαζόμενους σε τοπικά γραφεία, σε όλες τις περιφέρειες της χώρας.³²

Σύμφωνα με τα τελευταία στατιστικά δεδομένα του 2023 συνολικά 700.000 νοικοκυριά υποστηρίχθηκαν οικονομικά στο να αποκτήσουν ή να νοικιάσουν σπίτι όσο καιρό λειτουργούσε ο οργανισμός. Ειδικότερα, 100.000 αγόρασαν έτοιμη κατοικία με δάνειο, 362.000 έχτισαν σπίτι με δάνειο, 238.000 επισκεύασαν το σπίτι τους με δάνειο και 100.000 (ή πιθανόν περισσότεροι) κάθε χρόνο λάμβαναν επίδομα ενοικίου συνολικού ύψους 1.000 έως 1.200 ευρώ. Αντίστοιχα, περίπου 500 οικισμοί κοινωνικών κατοικιών στεγάζουν μέχρι σήμερα περίπου 50.000 νοικοκυριά³³, καταδεικνύοντας με αυτόν τον τρόπο την θεμελιώδη προσφορά του οργανισμού στην στεγαστική αποκατάσταση των πολιτών, ως ο μοναδικός φορέας κρατικής αρωγής, στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα.

Ακόμη, ο τ.Ο.Ε.Κ. εκτός από την κατασκευή κατοικιών και την χορήγηση χαμηλότοκων δανείων, ήταν ο φορέας κρατικής αρωγής για την χορήγηση επιδόματος ενοικίου, στους πολίτες που αντιμετώπιζαν οικονομικά, κοινωνικά καθώς και προβλήματα υγείας, τα οποία ήταν πιστοποιημένα από τις αρμόδιες υγειονομικές

³¹N. Κουραχάνης (2017), Κοινωνικές πολιτικές στέγασης, Εκδόσεις Παπαζήση σελ.250.

³²H.ΝΙΚΟΛΑΙΔΗΣ,Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη,2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 24/10/2023).

³³Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, στατιστικά στοιχεία της λειτουργίας από την ίδρυση μέχρι την κατάργηση.https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9F%CF%81%CE%B3%CE%B1%CE%BD%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82_%CE%95%CF%81%CE%B3%CE%B1%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82_%CE%9A%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B1%CF%82 (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 26/10/2023).

επιτροπές. Τέλος, υπήρχε μεγάλο ζήτημα στον τρόπο αξιοκρατικής χορήγησης του επιδόματος ενοικίου από τον τ.Ο.Ε.Κ., όπως αποτυπώνεται στις βιβλιογραφικές αναφορές, λόγω της μη ύπαρξης διασύνδεσης και άντλησης στοιχείων μεταξύ φορέων του δημοσίου, για την ορθή έκδοση των αποφάσεων, με γνώμονα τα κριτήρια που ήταν απαιτούμενα για να είναι κανείς δυνητικός δικαιούχος της οικονομικής ενίσχυσης για την στέγαση, μέσα από την επιδότηση του ενοικίου.³⁴



35

³⁴ Η. ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ, Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη, 2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 28/10/2023).

³⁵ Λογότυπο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας
: https://www.google.com/search?sca_esv=586910690&rlz=1C1ONGR_elGR1076GR1076&sxsrf=AM9HkKIMbUBu7979aYQ3zs2ag_L7Q9jTRg:1701422848515&q=%CE%BF%CE%B5%CE%BA&tbm=isch&source=lnms&sa=X&sqi=2&ved=2ahUKewjI9v2D9u2CAxUXgv0HHScaAWIQ0pQJegQIDBAB&biw=1536&bih=738&dpr=1.25

Οι εργατικές κατοικίες που κατασκεύαζε ο τ.Ο.Ε.Κ. μέσα από την παραχώρηση σε συνεργεία εκτέλεσης των συμβάσεων για την δημιουργία των κατοικιών, χτιζόταν κυρίως σε τοποθεσίες έξω από τον αστικό ιστό των πόλεων προκειμένου να υπάρξει ομοιόμορφη επέκταση των πόλεων στο ευρύτερο γεωγραφικό πεδίο. Η πολιτική αυτή έγινε ιδιαίτερα αισθητή σε μικρές πόλεις της Ελλάδας π.χ. Γρεβενά, Καρδίτσα κ.α. καθώς με την δημιουργία των εργατικών κατοικιών, κατασκευάζοντας ταυτόχρονα μεγάλα έργα υποδομών, όπως ασφαλτόστρωση δρόμων προς το σημείο κατασκευής, υποδομές ύδρευσης και αποχέτευσης, δημιουργώντας με αυτό τον τρόπο συνθήκες καταλληλότητας για την ανοικοδόμηση κατοικιών και με ιδιωτική πρωτοβουλία στο ευρύτερο γεωγραφικό πλαίσιο.

Ο πρώην Ο.Ε.Κ. διαχειριζόταν τη γη (σε κάποιες περιπτώσεις την αγόραζε), την ενέτασσε στο σχέδιο πόλης αν ήταν εκτός, εκπονούσε πολεοδομική μελέτη, δημοπρατούσε την κατασκευή και την επέβλεπε. Έπειτα επέλεγε, μέσω κλήρωσης, τους δικαιούχους και καθόριζε το τίμημα που αυτοί θα πλήρωναν.³⁶ Πάραυτα μια παθογένεια στη συνολική λειτουργία του τ.Ο.Ε.Κ. είναι πως, λόγω προβληματικών συμφωνιών και μη σωστής εκτέλεσης των συμφωνηθέντων συμβάσεων από τους εργολάβους για την κατασκευή των κατοικιών, είχαν δημιουργηθεί πολλές κατοικίες που ενώ είχαν κληρωθεί για τους πολίτες που πληρούσαν όλα τα κριτήρια επιλεξιμότητας, δεν τους αποδόθηκε ποτέ το ακίνητο, το οποίο, σύμφωνα με τη σύμβαση είχαν εγγυηθεί να λάβουν. Το γεγονός αυτό, είχε ως αποτέλεσμα, οι πολίτες να μη μπορούν να παραλάβουν το ακίνητο ολοκληρωμένο για να κατοικήσουν, αλλά σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο δεν υπήρχε και η δυνατότητα να γίνει μεταβίβαση των ημιτελών κατασκευών, προκειμένου οι πολίτες να ολοκληρώσουν την ημιτελή κατασκευή με ίδια κεφάλαια. Τέλος, γίνεται φανερό πως οι «υποσχέσεις» των αρμοδίων για ολοκλήρωση των κατοικιών του τ.Ο.Ε.Κ. σε πολλές περιπτώσεις παραμένουν ακόμη και σήμερα σε ημιτελή κατάσταση. Το αποτέλεσμα της προβληματικής αυτής κατάστασης είναι πως πολλοί πολίτες βρίσκονται σε αδράνεια για αγορά της πρώτης τους κατοικίας για πολλά συνεχόμενα χρόνια, καθώς είχαν εφησυχάσει στην απόδοση της συμφωνηθείσας κατοικίας από τον τ.Ο.Ε.Κ. και η οποία

³⁶ H. NIKOLAΪΔΗΣ, Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη, 2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 10/10/2023).

τελικά, με την πάροδο των χρόνων, δεν μεταβιβάστηκε ποτέ στην κυριότητα των πολιτών που είχαν επιλεγεί, με αποτέλεσμα η πλειονότητα αυτών των πολιτών να παραμένουν χωρίς πρώτη κατοικία μέχρι και σήμερα.

Την λύση στο χρόνιο αυτό πρόβλημα των ημιτελών κατασκευών του τ.Ο.Ε.Κ. ήρθε να επιλύσει ο Ν.4622/2019. Στο άρθρο 23 προβλέπεται ότι, εφόσον παραμένουν αδιάθετες κατοικίες σε οικισμούς του πρώην Ο.Ε.Κ. μετά από την παρέλευση είκοσι πέντε (25) ετών από τη διενέργεια της κλήρωσης για την επιλογή των παραχωρησιούχων οικιστών, η Δ.ΥΠ.Α. εκδίδει δημόσια πρόσκληση προς τους επιλαχόντες κληρούχους των άνω οικισμών και τους αναζητεί, προκειμένου να τους παραχωρήσει τις αδιάθετες κατοικίες, κατά τη σειρά της κλήρωσης,³⁷ προκειμένου να ολοκληρώσουν τυχόν οικιστικές εκκρεμότητες και να κατοικήσουν στις κατοικίες που θεωρητικά τους ανήκουν εδώ και 25 χρόνια -άλλα όλα αυτά τα χρόνια δεν μπορούσαν να έχουν πρόσβαση στις συγκεκριμένες κατοικίες-. Τέλος είναι σαφής η συμβολή του νόμου στην αποπεράτωση των εργασιών για τις κατοικίες. Παρόλα αυτά είναι φανερό η πολλαπλότητα της γραφειοκρατίας στην ελληνική δημόσια διοίκηση, καθώς χρειάστηκαν ουσιαστικά 12 ολόκληρα χρόνια από την κατάργηση του τ.Ο.Ε.Κ. για να διευθετηθούν βασικές εκκρεμότητες του φορέα.

A) Τεχνικά χαρακτηριστικά κατοικιών, Κατάργηση Ο.Ε.Κ., Μετονομασία Ο.Α.Ε.Δ. σε Δ.ΥΠ.Α.

Οι κατοικίες του τ.Ο.Ε.Κ. είχαν συνήθως εμβαδόν 80 έως 130 τ.μ. σε διώροφα ή τετράροφα κτήρια σε οικισμούς σε όλη την επικράτεια της Ελλάδας, μετά από την εκτέλεση σχετικών μελετών. Παρότι οι δύο πιο μεγάλοι, με διαφορά, οικισμοί τους οποίους έχτισε ο τ.Ο.Ε.Κ. βρίσκονται στην Αττική, οι κοινωνικές κατοικίες είναι περισσότερες στην περιφέρεια, σε σχέση με τα μεγάλα αστικά κέντρα.³⁸ Το κόστος

³⁷Ελληνικό Κοινοβούλιο (2022, Δεκέμβριος 20). *Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις*. https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law_id=755e62e8-504f-4459-a6d1-af660164f3f9 11/10/2023.

³⁸ *Η.ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ, Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη, 2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> 12/10/2023.*

ιδιωτικής συμμετοχής των πολιτών υπολογιζόταν από τους υπαλλήλους του τ.Ο.Ε.Κ. μετά από την διαδικασία της κληρώσεως των κατοικιών. Με βάση τα στατιστικά στοιχεία του τ.Ο.Ε.Κ. ο μέσος όρος ιδιωτικής συμμετοχής ήταν στα 400 ευρώ το κάθε τ.μ.

Ο τ.Ο.Ε.Κ. καταργήθηκε απρόσμενα τον Φεβρουάριο του 2012 με τον Ν. 4046/2012 στα πλαίσια του δεύτερου μνημονίου (σύμφωνα με τον Ν. 4046/2012 θεωρείται ότι οι φορείς ειδικού σκοπού που ασχολούνταν με κοινωνικές δαπάνες βλ. τ.Ο.Ε.Κ. δεν αποτελούν προτεραιότητα)³⁹. Η Δ.ΥΠ.Α. όπως μετονομάστηκε ο Ο.Α.Ε.Δ. σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.1 του Ν.4921/2022, ΦΕΚ Α 75/18.04.2022 διαδέχτηκε τον téως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας με το Ν.4144/2013 (ΦΕΚ 88Α). Έκτοτε η στεγαστική προστασία του εργατικού δυναμικού της χώρας συμπεριλαμβάνεται στους διευρυμένους σκοπούς της Δ.ΥΠ.Α.⁴⁰

Στο έτος 2022 έγινε η ουσιαστική μετεξέλιξη του Ο.Α.Ε.Δ. σε Δ.ΥΠ.Α. με τον Ν.4921/2022. Η μετεξέλιξη προβλέπει: Αναδιοργάνωση λειτουργίας, δημιουργία προηγμένων εργαλείων για την ενίσχυση της απασχόλησης και αναβάθμιση του συστήματος κατάρτισης, νέα σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου, σύσταση Συμβουλίου Κοινωνικών Εταίρων, μεταβίβαση άσκησης αρμοδιοτήτων του Διοικητή Δ.ΥΠ.Α. σε τρεις Υποδιοικητές, διαχείριση του «Ειδικού Λογαριασμού Επαγγελματικής Κατάρτισης» από νομικό πρόσωπο που συγκροτούν κοινωνικοί εταίροι, νέες αρμοδιότητες και νέα εργαλεία για την επανεκκίνηση της στεγαστικής πολιτικής ώστε να καλυφθούν στεγαστικές ανάγκες του εργατικού δυναμικού και ιδιαίτερα των νέων, εισαγωγή νέων ψηφιακών εργαλείων (ψηφιακή κάρτα Δ.ΥΠ.Α., ψηφιακό μητρώο, ψηφιακό ατομικό σχέδιο δράσης), θέσπιση, για πρώτη φορά, επιδόματος εργασίας για τους επιδοτούμενους ανέργους που βρίσκουν δουλειά, αναβάθμιση του μηχανισμού διάγνωσης των αναγκών της αγοράς εργασίας, ώστε τα προγράμματα της Δ.ΥΠ.Α. να ανταποκρίνονται στις πραγματικές ανάγκες της αγοράς, δημιουργία Εθνικού Συμβουλίου Δεξιοτήτων Εργατικού Δυναμικού για τη χάραξη Εθνικής Στρατηγικής για τις Δεξιότητες και θέσπιση Ατομικού Λογαριασμού Δεξιοτήτων, ένα ψηφιακό εργαλείο

³⁹Δ. Σιατίτσα,(2017). Εναλλακτικά μοντέλα συλλογικής ιδιοκτησίας και κατοικίας. In Θ. Ανδρίτσος, Γ. Βελεγράκης, & Ε. Καραγκιοζίδου (Eds.), Τετράδια Ριζοσπαστικής Γεωγραφίας. Συλλογική έκδοση. Σελ. 224-243.

⁴⁰Στεγαστική Προστασία Δ.ΥΠ.Α. <https://www.dypa.gov.gr/steghastiki-prostasia> Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 16/10/2023).

στα χέρια του πολίτη, όπου θα καταγράφονται οι διαθέσιμοι πόροι αλλά και οι δεξιότητες, οι καταρτίσεις και οι πιστοποιήσεις που δικαιούται και λαμβάνει ο καταρτιζόμενος κατά τη διάρκεια του επαγγελματικού βίου. Επίσης, μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης για τις Δεξιότητες (skills.gov.gr), με το πάτημα ενός κουμπιού πολίτες και φορείς θα ενημερώνονται για θέματα δεξιοτήτων και προγράμματα κατάρτισης.⁴¹

Η Δ.ΥΠ.Α. είναι Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου και βρίσκεται υπό την εποπτεία του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης. Όργανα διοίκησης της Δ.ΥΠ.Α. αποτελούν ο Διοικητής και οι Υποδιοικητές, το Διοικητικό Συμβούλιο και το Συμβούλιο των Κοινωνικών Εταίρων. Ο Διοικητής ή ο Υποδιοικητής που τον αναπληρώνει, ασκεί όλες τις αρμοδιότητες του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και εισηγείται τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζονται για θητεία αντίστοιχη με αυτή του Διοικητή και των Υποδιοικητών.⁴²

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Δ.ΥΠ.Α. είναι ενδεκαμελές και αποτελείται:

Α) Από τον Διοικητή της Δ.ΥΠ.Α. ως Πρόεδρο. Πρόεδρος του Δ.Σ. και διοικητής της Δ.ΥΠ.Α., από τις 3 Σεπτεμβρίου 2019, είναι ο Σπύρος Πρωτοψάλτης.

Β) Από τον Υποδιοικητή της ΔΥΠΑ που ορίζεται ως 1ος αναπληρωτής του Διοικητή.

Γ) Από ένα πρόσωπο με ειδικές γνώσεις ή εμπειρία στα ζητήματα των αρμοδιοτήτων της ΔΥΠΑ, το οποίο ορίζεται, μαζί με τον αναπληρωτή του, από τον Υπουργό Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης.

Δ) Από ένα πρόσωπο με ειδικές γνώσεις ή εμπειρία στα ζητήματα των αρμοδιοτήτων της ΔΥΠΑ, το οποίο ορίζεται, μαζί με τον αναπληρωτή του, μετά από πρόταση του Υπουργού Οικονομικών.

⁴¹Ιστορική Εξέλιξη Δ.ΥΠ.Α. <https://www.dypa.gov.gr/istoriki-ekseliksi> Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 03/02/2024).

⁴²Διοικητικό Συμβούλιο <https://www.dypa.gov.gr/dioikitiko-simvouliao> Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 03/02/2024).

Ε) Από ένα πρόσωπο με ειδικές γνώσεις ή εμπειρία στα ζητήματα των αρμοδιοτήτων της ΔΥΠΑ, το οποίο ορίζεται, μαζί με τον αναπληρωτή του, μετά από πρόταση του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

ΣΤ) Από ένα πρόσωπο με ειδικές γνώσεις ή εμπειρία στα ζητήματα των αρμοδιοτήτων της ΔΥΠΑ, το οποίο ορίζεται, μαζί με τον αναπληρωτή του, μετά από πρόταση του Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων.

Ζ) Από δύο εκπροσώπους των εργοδοτών με τους αναπληρωτές τους.

Η) Από δύο εκπροσώπους των εργαζομένων με τους αναπληρωτές τους.

Θ) Από έναν εκπρόσωπο των εργαζομένων της Δ.ΥΠ.Α. με τον αναπληρωτή του.⁴³

Λογότυπο σε χρήση μέχρι το 2022.



Λογότυπο σε χρήση από το 2022.



44

⁴³ Διοικητικό Συμβούλιο <https://www.dypa.gov.gr/dioikitiko-simvouljo> Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 03/02/2024).

⁴⁴ Λογότυπο Ο.Α.Ε.Δ σε χρήση μέχρι και το 2022, λογότυπο Δ.ΥΠ.Α. σε χρήση από το 2022. https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%94%CE%B7%CE%BC%CF%8C%CF%83%CE%B9%CE%B1_%CE%A5%CF%80%CE%B7%CF%81%CE%B5%CF%83%CE%AF%CE%B1_%CE%91%CF%80%CE%B1%CF%83%CF%87%CF%8C%CE%BB%CE%B7%CF%83%CE%B7%CF%82

Σύμφωνα και με το Ν.4921/2022, ΦΕΚ Α 75/18.04.2022 σκοποί της Δ.ΥΠ.Α. είναι:

Α) Η εφαρμογή της κυβερνητικής πολιτικής για την ενίσχυση της απασχόλησης και την καταπολέμηση της ανεργίας, καθώς και η συμβολή στη διαμόρφωση της πολιτικής αυτής.

Β) Η μέριμνα για τους ανέργους, και ιδίως όσους εξ αυτών ανήκουν σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες, μέσω πολιτικών όπως η ασφάλιση κατά της ανεργίας, η συνδρομή στην αναζήτηση θέσεων εργασίας, η διευκόλυνση για την ένταξη ή επανένταξη στην αγορά εργασίας και η κατάρτισή τους.

Γ) Η μέριμνα για εργαζόμενους και ιδίως για ειδικές κατηγορίες εργαζομένων που προβλέπονται κάθε φορά από τον νόμο, μέσω επιδομάτων ή άλλων παροχών και προγραμμάτων.

Δ) Η εφαρμογή της κυβερνητικής πολιτικής για την επαγγελματική εκπαίδευση και κατάρτιση και την ανάπτυξη δεξιοτήτων του εργατικού δυναμικού, καθώς και η διασύνδεσή της με την αγορά εργασίας.

Ε) Η παρακολούθηση της αγοράς εργασίας και η διασύνδεση με τις επιχειρήσεις.

ΣΤ) Η εφαρμογή της κυβερνητικής πολιτικής για το εργατικό δυναμικό και τις οικογένειες αυτού, καθώς και για τους νέους της χώρας εν γένει ή άλλες ειδικότερες κατηγορίες που προβλέπονται κάθε φορά από τον νόμο, αναφορικά με τη στεγαστική τους συνδρομή και προστασία και τις λοιπές μορφές ενίσχυσης αυτών όπως χορήγηση επιδομάτων, επιδοτήσεων, χρηματοδοτήσεων ή άλλων παροχών και προγραμμάτων.

Ζ) Η ανάπτυξη κοινωνικών, τουριστικών και πολιτιστικών δράσεων προς όφελος του εργατικού δυναμικού και των οικογενειών αυτού.

Η) Η συνδρομή στη συλλογική οργάνωση και δράση του εργατικού δυναμικού.

Θ) Η συμμετοχή στον σχεδιασμό και την υλοποίηση του εθνικού προγράμματος μεταρρυθμίσεων σχετικά με πολιτικές αρμοδιότητας της Δ.ΥΠ.Α.⁴⁵

⁴⁵ Νόμος 4921/2022 – ΦΕΚ τεύχος Α 75/18.04.2022, Αρθ.3 Παρ.3.

Στο πλαίσιο αυτό η Δ.ΥΠ.Α. παρέχει τις εξής υπηρεσίες στα πλαίσια της κατάργησης του Ο.Ε.Κ ενσωματώνοντας στον οργανισμό κάθε εκκρεμότητα του καταργηθέντα Ο.Ε.Κ.:

1. Εκδίδει τους οριστικούς τίτλους (συμβόλαια) μεταβίβασης κυριότητας εργατικών κατοικιών σε οικισμούς τ. ΟΕΚ ή μεμονωμένων και διάσπαρτων διαμερισμάτων (ΠΑΚΑΔΙ) ανά την επικράτεια, στους δικαιούχους τους.
2. Συντάσσει τις συστάσεις οριζόντιων αυτοτελών ιδιοκτησιών στους οικισμούς, στους οποίους εκκρεμεί η έκδοση των οριστικών παραχωρητηρίων.
3. Μεριμνά για τη ρύθμιση αποπληρωμής οφειλών δικαιούχων εργατικών κατοικιών σε οικισμούς τ. ΟΕΚ ή δανειοληπτών εξ ιδίων κεφαλαίων τ. Ο.Ε.Κ. Για το σκοπό αυτό λειτουργούν εξειδικευμένες ψηφιακές εφαρμογές.
4. Μεριμνά για την άρση των βαρών (εξάλειψη υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης) που εγγράφονται υπέρ του Οργανισμού, σε βάρος του δικαιούχου, κατά τη μεταβίβαση της κατοικίας ή του διαμερίσματος ή τη χορήγηση του δανείου (χορηγηθείσες παροχές επί τ. Ο.Ε.Κ.) και μέχρι την εξόφλησή τους από το δικαιούχο.
5. Διαθέτει το υπολειπόμενο απόθεμα κενών και αδιάθετων κατοικιών τ. Ο.Ε.Κ. ανά την επικράτεια σε αστέγους δικαιούχους.
6. Φροντίζει για τη διασφάλιση των εμπράγματων δικαιωμάτων (κυριότητας, βαρών) του Οργανισμού, των προερχομένων από τον τ. Ο.Ε.Κ., στο Εθνικό Κτηματολόγιο.
7. Φροντίζει για την παρακολούθηση, προστασία, τεκμηρίωση, διαχείριση του Μητρώου Γεωπληροφορίας τ. Ο.Ε.Κ., δηλαδή των ακινήτων (καταστημάτων και αιθουσών συγκέντρωσης σε οικισμούς τ. ΟΕΚ, λοιπών κτιρίων κι αδόμητων γεωτεμαχίων) των προερχομένων από τον τ. Ο.Ε.Κ.

8. Παρέχει στοιχεία πολεοδομικής τεκμηρίωσης σε δικαιούχους, που αφορούν σε στοιχεία και τεχνικά σχέδια του φακέλου οικοδομικής άδειας των ανεγερθέντων οικισμών τ. Ο.Ε.Κ.
9. Παρέχει αντίγραφα δανειακών συμβάσεων για χορηγήσεις εξ ιδίων κεφαλαίων τ. ΟΕΚ, εκ του τηρούμενου αρχείου της Υπηρεσίας.⁴⁶

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί πως σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία από τον τ.Ο.Ε.Κ. μεγάλος αριθμός από τα δάνεια που είχαν χορηγηθεί στους πολίτες είχαν καταστεί ληξιπρόθεσμα. Με την μεγαλύτερη αύξηση να έχει σημειωθεί κατά την περίοδο της συνεχούς δεκαετούς οικονομικής κρίσης που αντιμετώπιζε η Ελλάδα, το 2018 και με δεδομένη την προβληματική κατάσταση που είχε δημιουργηθεί με την αποπληρωμή των δανείων, η πολιτεία θέσπισε ευνοϊκό για τους δανειολήπτες νομοθετικό πλαίσιο με το οποίο ρυθμίστηκαν τα δάνεια των πολιτών με πολύ ευνοϊκές ρυθμίσεις καθώς το νομοθετικό πλαίσιο προέβλεπε κα κούρεμα των τόκων υπερημερίας για τα ληξιπρόθεσμα δάνεια.

Β:Το παράδειγμα του Ηλιακού χωριού του τ.Ο.Ε.Κ.

Μια ενδιαφέρουσα διαφοροποίηση στο σύννηθες μοντέλο κατοικιών που κατασκεύαζε ο τ.Ο.Ε.Κ. αποτελεί το ηλιακό χωριό. Το Ηλιακό Χωριό βρίσκεται στην Πεύκη Αττικής, στα βόρεια προάστια της Αθήνας, σε απόσταση 18 χλμ. από το κέντρο της Αθήνας. Πρόκειται για ένα οικιστικό συγκρότημα 435 “ηλιακών” κατοικιών οι οποίες στεγάζουν δικαιούχους του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.⁴⁷ Το Ηλιακό Χωριό σχεδιάστηκε το 1984 βάσει μελέτης του αρχιτέκτονα Αλέξανδρου Τομπάζη και κατασκευάστηκε μέχρι το 1989 με τέτοιο τρόπο ώστε τα κτήρια να είναι ενεργειακά

⁴⁶Στεγαστική Προστασία Δ.ΥΠ.Α. <https://www.dypa.gov.gr/steghastiki-prostasia>(Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 16/10/2023).

⁴⁷Υπουργείο ανάπτυξης, γενική γραμματεία, τομέας ενέργειας και φυσικών πόρων, http://www.cres.gr/energy-saving/efarmoges_iliako_xorio.htm (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 10/10/2023).

αποδοτικά με πολλούς τρόπους, ώστε να εξασφαλίζουν ενεργειακή επάρκεια με πολλούς καινοτόμους τρόπους πάντα φιλικούς προς το περιβάλλον.⁴⁸

Ειδικότερα από τεχνικής άποψης στο Ηλιακό Χωριό είχαν εγκατασταθεί 6 βασικοί τύποι ενεργειακών συστημάτων. Η θέρμανση χώρων και η παροχή ζεστού νερού οικιακής χρήσης γίνεται από 17 συνολικά διαφορετικούς συνδυασμούς αντλιών θερμότητας και ηλιακών συλλεκτών. Η εξοικονόμηση ενέργειας υπολογίζεται μεταξύ 45-90% ανάλογα με το σύστημα.⁴⁹ Τα δεδομένα αυτά καταδεικνύουν την προσπάθεια υιοθέτησης ανανεώσιμων μορφών ενέργειας στις νέες κατοικίες εκσυγχρονίζοντας περιβαλλοντικά τα μέχρι την δημιουργία των κατοικιών παγκόσμια δεδομένα.

Για τα διεθνή δεδομένα στην εποχή κατασκευής του οικισμού, το ηλιακό χωριό αποτελούσε την μία από τις τρεις προσπάθειες σε διεθνές επίπεδο που επιχείρησαν ως πρωτοπόροι να δημιουργήσουν ένα σύγχρονο και ενεργειακά αυτόνομο πλαίσιο κοινωνικών κατοικιών σε παγκόσμια εμβέλεια. Η μοναδική χώρα όμως που κατάφερε να το ολοκληρώσει την δημιουργία των αυτόνομων ενεργειακά κατοικιών ήταν η Ελλάδα, καθώς τα άλλα δύο ηλιακά χωριά στην Ισπανία και το Μαρόκο σταμάτησαν τη λειτουργία τους λίγα χρόνια μετά την προσπάθεια δημιουργίας τους από τους κατασκευαστές τους.⁵⁰ Συμπερασματικά, σκοπός δημιουργίας του ηλιακού χωριού είναι η εξοικονόμηση ενέργειας και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος ενώ ταυτόχρονα να υπάρχουν οι κατάλληλες προδιαγραφές προκειμένου να ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις διατήρησης μιας σύγχρονης κατοικίας με όλες τις οικιακές ανέσεις σε ένα κεντρικό σημείο της πρωτεύουσας.

⁴⁸ Ενδεικτικά στις κατοικίες του ηλιακού χωριού υπήρχαν μονώσεις πάχους 10 εκ., διπλά τζάμια και κάθε άλλο σύγχρονο πρότυπο εξοικονόμησης ενέργειας. Στην εξωτερική πλευρά των κατοικιών υιοθετήθηκε το πρότυπο του ενεργειακού σχεδιασμού των παθητικών συστημάτων (εξωτερικά κελύφη κτιρίων).

⁴⁹Υπουργείο ανάπτυξης, γενική γραμματεία, τομέας ενέργειας και φυσικών πόρων, http://www.cres.gr/energy-saving/efarmoges_iliako_xorio.htm (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 10/10/2023).

⁵⁰*H.NIKOLAIDΗΣ*, Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη, 2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 17/10/2023).



51

⁵¹Πανοραμική φωτογραφία του ηλιακού χωριού από το διαδίκτυο. https://www.google.com/search?sca_esv=586895506&rlz=1C1ONGR_elGR1076GR1076&sxsrf=AM9HkKlaTQ9GDjxydSbPMJcMtBmWOocuGg:1701418561556&q=%CE%B7%CE%BB%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CE%BF+%CF%87%CF%89%CF%81%CE%B9%CE%BF&tbm=isch&source=lnms&sa=X&ved=2ahUKEwiv6eaH5u2CAxXLtqQKHdN_BDIQ0pQJegQIDRAB&biw=1536&bih=738&dpr=1.25#imgrc=HgB3boGFcLSZXM (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 10/10/2023).

Γ) Η κατάσταση σήμερα στο ηλιακό χωριό

Κάνοντας μια ιστορική αναδρομή ακόμη και στα πρώτα χρόνια παράδοσης των εργατικών κατοικιών στους πολίτες που ήταν δικαιούχοι για κατοικία στις εγκαταστάσεις του ηλιακού χωριού, γίνεται φανερό ότι ακόμη και από τους πρώτους μήνες μετά την οριστική εγκατάσταση των ενοίκων αποδείχθηκε εκ του αποτελέσματος πως τα ενεργειακά συστήματα που είχαν ενσωματωθεί ήταν ιδιαίτερος προβληματικά. Ειδικότερα, τα περισσότερα διαμερίσματα αντιμετώπιζαν σοβαρό πρόβλημα με τη θέρμανση και το ζεστό νερό, ενώ πολλά από τα συστήματα που είχαν εγκατασταθεί δεν λειτουργήσαν ποτέ.⁵² Οι δυσλειτουργίες αυτές δημιούργησαν μεγάλα ζητήματα για την βιωσιμότητα των κατοικιών καθώς από πλευράς της πολιτείας είχαν δαπανηθεί μεγάλα κονδύλια για την δημιουργία των συγκεκριμένων αυτόνομων ηλιακών κατοικιών.

Ειδικότερα, τα τελευταία χρόνια στις ταράτσες των σπιτιών του ηλιακού χωριού τα περισσότερα ηλιακά πάνελ που είχαν εγκατασταθεί είναι φθαρμένα στο μεγαλύτερο μέρος τους χωρίς να έχει γίνει καμία ενέργεια συντήρησης από τους αναδόχους όπως επιβαλλόταν σύμφωνα με τις αρχικές συμβάσεις εκτέλεσης του έργου. Χαρακτηριστικό παράδειγμα της εγκατάλειψης αποτελούν οι σιδεριές στις οποίες στηρίζονταν τα ηλιακά πάνελ καθώς την δεδομένη χρονική στιγμή παραμένουν εντελώς άδειες, ενώ σε κάποιες από αυτές οι κάτοικοι έχουν στερεώσει συμβατικούς ηλιακούς θερμοσίφωνες σε αντικατάσταση των κατεστραμμένων πάνελ.⁵³ Ακόμη και σήμερα στον ευρύτερο χώρο σποραδικά εμφανίζονται πεταμένα μονωτικά υλικά από τις κατοικίες τους.

Με την πάροδο των χρόνων τα προβλήματα που αντιμετώπιζε το ηλιακό χωριό αυξήθηκαν και το 2011 το πειραματικό μηχανοστάσιο το οποίο εξασφάλιζε την θέρμανση για τους χειμερινούς μήνες σταμάτησε να λειτουργεί εντελώς, στερώντας από περίπου 250 κατοικίες τη χειμερινή θέρμανση. Οι πολίτες αναγκάστηκαν να καταφύγουν σε έκτακτες -λύσεις ανάγκης- για την αντιμετώπιση του ζητήματος θέρμανσης των οικογενειών τους καταφεύγοντας σε εναλλακτικές λύσεις για την

⁵²Ηλιακό χωριό: Μια καινοτομία που απέτυχε... <https://www.messinialive.gr/iliako-chorio-mia-kainotomia-pou-apetyche/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 13/11/2023).

⁵³Μ. Δανηλόπουλος, Ηλιακό Χωριό με... σόμπες και θερμοσίφωνες <https://www.kathimerini.gr/society/913839/iliako-chorio-me-sompes-kai-thermosifones/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 14/11/2023).

θέρμανση όπως: σόμπες ξύλου, αερόθερμα, ηλεκτρικά καλοριφέρ και τζάκια, με έμμεσο αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση του απαιτούμενου ποσού για την θέρμανση των κοινωνικών κατά τα λοιπά κατοικιών τους.⁵⁴ Τελικά, το 2019 το Ηλιακό Χωριό αδυνατώντας πλέον να έχει βασικά ενεργειακά αποθέματα οδηγήθηκε στην σύνδεση με το δίκτυο του φυσικού αερίου.⁵⁵

Σχετικά με την πρόθεση για κατασκευή του ηλιακού χωριού και την προβληματική κατάσταση από τα πρώτα χρόνια λειτουργίας των κατοικιών, διαφαίνεται η δυσκολία δράσης του δημοσίου τομέα προληπτικά αλλά και κατασταλτικά στα προβλήματα των πολιτών, λόγω των αγκυλώσεων του νομοθετικού συστήματος και της πολλαπλότητας των διοικητικών διαδικασιών με τις συνεχείς αλληλοκαλύψεις αρμοδιοτήτων από τους εμπλεκόμενους φορείς του δημοσίου τομέα. Στην περίπτωση του ηλιακού χωριού υπήρχε δυσκολία επικοινωνίας μέσω του τ. Ο.Α.Ε.Δ ο οποίος ενσωμάτωσε τις λειτουργίες του τ.Ο.Ε.Κ. Τέλος, θα πρέπει να αναφερθούν όμως και οι παραλείψεις από πλευράς των ενοίκων των εργατικών κατοικιών του ηλιακού χωριού καθώς σε μελέτη του Α.Π.Θ. διαπιστώνεται ότι οι κάτοικοι, παρότι είχαν εκπαιδευτεί γύρω από τα συστήματα που είχαν τότε εγκατασταθεί, δυσκολεύονταν να τα λειτουργήσουν με σωστό τρόπο. Ειδικότερα, οι πολίτες τοποθετούσαν έπιπλα στους νότιους τοίχους, τα οποία "έκλειναν" τους τοίχους θερμικής αποθήκευσης σε κάποια από τα κτήρια του οικισμού και έτσι τον χειμώνα τα σπίτια ήταν πιο κρύα.⁵⁶

⁵⁴Μ. Δανηλόπουλος, Ηλιακό Χωριό με... σόμπες και θερμοσίφωνες <https://www.kathimerini.gr/society/913839/iliako-chorio-me-sompes-kai-thermosifones/>(Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 17/10/2023).

⁵⁵Η. Νικολαΐδης, Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη,2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 17/10/2023).

⁵⁶Η. Νικολαΐδης, Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη,2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 18/10/2023).

Δ) Αποτίμηση λειτουργίας τ.Ο.Ε.Κ.

Συμπερασματικά και σύμφωνα και με τα προαναφερόμενα δεδομένα συνάγεται το συμπέρασμα πως ο τ.Ο.Ε.Κ. αποτελούσε την κύρια και μοναδική μορφή άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής από πλευράς του Ελληνικού κράτους. Από την συνολική του λειτουργία είναι φανερό πως βοήθησε μεγάλο αριθμό πολιτών να αποκτήσουν την πρώτη τους κατοικία είτε λαμβάνοντας ολοκληρωμένες τις εργατικές κατοικίες που δημιουργήθηκαν, είτε και μέσα από τα χαμηλότοκα δάνεια τα οποία χορηγούταν στους πολίτες για την αγορά της πρώτης κατοικίας και τέλος από την επιδότηση ενοικίου στους πιο ευάλωτους πολίτες στην Ελληνική επικράτεια.

Τέλος, η γραφειοκρατία του δημοσίου τομέα οδήγησε στην ύπαρξη αγκυλώσεων στην υλοποίηση των ενεργειών του οργανισμού. Ενδεικτικό παράδειγμα αποτελεί πως εδώ και 12 χρόνια από την κατάργηση του οργανισμού υπάρχουν ακόμη και σήμερα ανεκμετάλλευτες ημιτελείς κατοικίες οι οποίες δεν παραδόθηκαν ποτέ στους ωφελούμενους που κληρώθηκαν για τις συγκεκριμένες κατοικίες, με αποτέλεσμα να μην προβούν στην εύρεση άλλης πρώτης κατοικίας για διαμονή. Ενδεικτικό της γραφειοκρατικής λειτουργίας του ελληνικού κράτους αποτελούν περιπτώσεις πολιτών που επιθυμούσαν να μεταβιβαστεί η κυριότητα των ακινήτων τους στους ίδιους, ακόμη και τα ημιτελή ακίνητα, προκειμένου να τα ολοκληρώσουν με ίδια κεφάλαια. Αυτό όμως, λόγω νομοθετικού κωλύματος, δεν ήταν εφικτό μέχρι και το 2022. Τέλος, υπάρχουν μεγάλες εκτάσεις γης ιδιοκτησίας του τ.Ο.Ε.Κ. οι οποίες παραμένουν ακόμη και σήμερα ανεκμετάλλευτες από την πολιτεία.

2.2 Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ (2010-2023)

2.2.1 Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην στεγαστική πολιτική.

Τα χρόνια της παρατεταμένης οικονομικής κρίσης συντέλεσαν στην μεγέθυνση του προβλήματος της στεγαστικής αποκατάστασης των πολιτών. Κατά την διάρκεια της οικονομικής κρίσης υπήρχε απουσία κοινωνικών στεγαστικών πολιτικών με αποτέλεσμα την περαιτέρω επιβάρυνση των χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων. Ειδικότερα, τα ευάλωτα νοικοκυριά αντιμετώπισαν σοβαρά οικονομικά ζητήματα δημιουργώντας με αυτό τον τρόπο μη εξυπηρετούμενες οφειλές, ενώ παράλληλα υποβάθμιζαν και το βιοτικό τους επίπεδο καθώς στερούνταν βασικών αγαθών και υπηρεσιών για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Η οικονομική κρίση είχε σημαντικές επιπτώσεις και στον κατασκευαστικό και κτηματομεσιτικό κλάδο, καθώς υπήρχε αδράνεια ολόκληρο το διάστημα της κρίσης στην υλοποίηση νέων οικοδομικών δραστηριοτήτων, ιδίως κατά τα πρώτα χρόνια της οικονομικής κρίσης (2008-2011). Επίσης, παρατηρούνται μεταβολές στον στεγαστικό κλάδο καθώς οι αξίες των ακινήτων έχουν πτωτικές τάσεις, ενώ παράλληλα λόγω της οικονομικής ανεπάρκειας, η ζήτηση για αγορά κατοικίας, μειώνεται σε μεγάλο βαθμό λόγω των οικονομικών προβλημάτων που αντιμετώπιζαν οι πολίτες, με τα δυσβάστακτα μέτρα που είχαν παρθεί την δεδομένη χρονική περίοδο σύμφωνα και με τις μνημονιακές δεσμεύσεις.⁵⁷

Η οικονομική κρίση οδήγησε πολλά νοικοκυριά στην έξωση από την κατοικία τους καθώς δεν ήταν συνεπείς στις πληρωμές των απαραίτητων υποχρεώσεων π.χ. αποπληρωμή δάνειων και ενοικίων. Παράλληλα, η Δ.Ε.Η. προχώρησε στη παύση της ηλεκτροδότησης πολλών ακινήτων λόγω των ληξιπρόθεσμων οφειλών, καθώς δεν υπήρχε πρόβλεψη κάποιου ευνοϊκού νομοθετικού πλαισίου για τη ρύθμιση των μη εξυπηρετούμενων οφειλών. Παράλληλα με τα προαναφερθέντα προβλήματα, το κόστος θέρμανσης των ακινήτων παρέμενε μεγάλο με αποτέλεσμα πολλά νοικοκυριά να αδυνατούν να καλύψουν την θέρμανση των κατοικιών τους και να προσπαθούν να

⁵⁷ Δ. Μπαλαμπανίδης, Ε. Πατατούκα, & Δ. Σιατίτσα (2013). Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα. Γεωγραφίες, Σελ.22.

θερμανθούν με εναλλακτικούς και πιο οικονομικούς τρόπους π.χ. με ξυλοσόμπες, τζάκια κτλ.

Οι μνημονιακές δεσμεύσεις είχαν σαν έμμεσο αποτέλεσμα την μείωση των μισθών και συντάξεων της πλειονότητας των πολιτών είτε εργαζόταν στο δημόσιο είτε και στον ιδιωτικό τομέα, ενώ ταυτοχρόνως παρατηρείται μείωση των κοινωνικών πολιτικών στους πιο ευάλωτους πολίτες από πλευράς της πολιτείας, «οδηγώντας» τους σε οικονομική δυσχέρεια και κοντά στο όριο της φτώχειας. Ταυτοχρόνως παρατηρείται παράλληλη όξυνση των κοινωνικών προβλημάτων, αλλά και των ανισοτήτων σε μεγάλο βαθμό.⁵⁸

Η Ελληνική πολιτεία όχι μόνο μείωσε σε μεγάλο βαθμό τις κοινωνικές παροχές στο πεδίο της στέγασης των πολιτών, αλλά και σύμφωνα με τις μνημονικές δεσμεύσεις και υποχρεώσεις αντιμετώπισε την ακίνητη περιουσία των πολιτών ως κύρια πηγή δημοσίων εσόδων, καθώς προχώρησε τόσο στην αύξηση των ήδη υπαρχόντων φόρων για την κατοικία, αλλά και στην θεσμοθέτηση νέων φόρων για την ακίνητη περιουσία των πολιτών, πχ. Ε.Ν.Φ.Ι.Α.⁵⁹ με αποτέλεσμα, οι φορολογούμενοι πολίτες να είναι αναγκασμένοι να πληρώνουν ακόμη και σήμερα φόρο για την ακίνητη περιουσία την οποία απέκτησαν με κόπους πολλών χρόνων.

⁵⁸ Δ. Μπαλαμπανίδης, Ε. Πατατούκα, & Δ. Σιατίτσα (2013). Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα. Γεωγραφίες, Σελ.25.

⁵⁹ Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α) είναι ένας φόρος που επιβάλλει το Ελληνικό κράτος για την ακίνητη περιουσία. Πρόκειται για έναν φόρο που πληρώνουν στο κράτος όλοι οι ιδιοκτήτες για κάθε ακίνητο που έχουν στην κατοχή τους (κατοικίες, οικόπεδα και αγροτεμάχια). Ο φόρος θεσπίστηκε το 2013 (ν.4223/2013 ΦΕΚ Α'287/31.12.2013)

2.2.2 Κοινωνικές πολιτικές και μέτρα προστασίας της πρώτης κατοικίας

Με την εμφάνιση των πρώτων επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης τα νοικοκυριά πιεζόμενα από τις οικονομικές δυσχέρειες της εποχής σε συνδυασμό με την ασύστολη χορήγηση δανείων χωρίς ενδελεχή έλεγχο της πιστοληπτικής ικανότητας από τα πιστωτικά ιδρύματα, οδηγήθηκαν στην αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών συμβάσεων και στην δημιουργία μη εξυπηρετούμενων δανείων γνωστά ως «κόκκινα δάνεια». Δεδομένης της προβληματικής κατάστασης που είχε δημιουργηθεί από κρατικής πλευράς, από το 2009 απαγορεύτηκαν οι πλειστηριασμοί ακινήτων αξίας κάτω των 200.000 ευρώ.⁶⁰ Ειδικότερα ψηφίστηκε ο Ν.3869/2010 (ΦΕΚ 130 Α') «Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων και άλλες διατάξεις», γνωστός στους πολίτες και ως «Νόμος Κατσέλη», με σκοπό την προστασία της 1ης κατοικίας των υπερχρεωμένων νοικοκυριών που αδυνατούσαν να αποπληρώσουν αποδεδειγμένα τις ληξιπρόθεσμες δανειακές τους υποχρεώσεις, και αποτέλεσε μια μορφή προστασίας από τυχόν απώλεια της πρώτης κατοικίας των ιδιοκτητών ακινήτων και ιδίως των πιο ευάλωτων νοικοκυριών με χαμηλό οικογενειακό εισόδημα.⁶¹

Ο νόμος «Κατσέλη» καλύπτει χρέη σε:

- Όλους τους τύπους στεγαστικών και καταναλωτικών δανείων (ανοιχτά δάνεια, καταναλωτικά δάνεια, στεγαστικά δάνεια, δάνεια πρώτης κατοικίας, δάνεια πρώτης κατοικίας από τον Οργανισμό Εργατικής Εστίας (ΟΕΚ), δάνεια πρώτης κατοικίας από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, δάνεια επισκευαστικά κατοικίας κτλ.)
- Πιστωτικές κάρτες.
- Χρέος προς το Δημόσιο.

Ο νόμος «Κατσέλη» ΔΕΝ καλύπτει χρέη:

⁶⁰ Δ. Σιατίτσα, (2019). Πού ζεις? Κατοικία στην Ελλάδα: επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές. Αθήνα: Ίδρυμα Ρόζα Λούνεμπουργκ (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 27/10/2023).

⁶¹ Ν. Κουραχάνης, (2016α). Το Μίγμα Ευημερίας στις Πολιτικές Αντιμετώπισης της Έλλειψης Στέγης στην Ελλάδα και οι Ευρύτερες Συνδηλώσεις του. Κοινωνική Πολιτική, 5, Σελ.64-79.

- Από εμπορικές συναλλαγές ή αδικοπραξία⁶²

Μελετώντας το νομοθετικό πλαίσιο μπορούμε να συμπεράνουμε πως με τον Ν.3869/2010 δόθηκε η ευκαιρία στους χαμηλών εισοδημάτων δανειολήπτες την περίοδο της οικονομικής κρίσης, να έχουν θεσμικά την δυνατότητα να διαπραγματευτούν τα χρέη τους, στις περιπτώσεις που αναφέρθηκαν και να ρυθμίσουν δικαστικά τα χρέη τους προς τις τράπεζες, ρευστοποιώντας οποιαδήποτε περιουσία εκτός της κύριας κατοικίας, ώστε να αποφευχθεί η απώλεια της πρώτης κατοικίας των πολιτών, με παράλληλη όμως εξυπηρέτηση των ληξιπρόθεσμων οφειλών. Το 2014 για πρώτη φορά μετά από την έναρξη ισχύος του νόμου «Κατσέλη» υπήρξε άρση της προστασίας των πλειστηριασμών από το Ν. 4336/2015, ο οποίος τροποποίησε τον αρχικό Ν.3869/2010, οδήγησε σε αμεσότερη διαδικασία πλειστηριασμών, ακόμη και με ηλεκτρονικό τρόπο. Με την ψήφιση του νόμου Ν.4472/2017 ακόμη και πρώτες κατοικίες ευάλωτων πολιτών πλειστηριάζονται καθημερινά μέσω ηλεκτρονικών πλειστηριασμών.

2.2.3 Επιδόματα Στέγασης

2.2.3.1 Φοιτητικό στεγαστικό επίδομα

Το κράτος με δεδομένη την αδυναμία πολλών πολιτών να ανταπεξέλθουν στα συνεχώς αυξανόμενα έξοδα σπουδών των παιδιών, προχωρήσαν στην θεσμοθέτηση του φοιτητικού στεγαστικού επιδόματος. Ειδικότερα, οι φοιτητές ή οι ομογενείς που σπουδάζουν σε Α.Ε.Ι. (Πανεπιστήμιο - πρώην Τ.Ε.Ι.), στην Ανώτατη Εκκλησιαστική Ακαδημία και σπουδαστές των Δημοσίων Ι.Ε.Κ, που διαμένουν σε μισθωμένη κατοικία σε άλλη πόλη από αυτή της κυρίας κατοικίας τους, πληρούν κάποια εισοδηματικά κριτήρια και επιτύχουν τουλάχιστον στο 50% των προβλεπόμενων μαθημάτων -με εξαίρεση τον πρώτο χρόνο σπουδών- και για όσο χρόνια διαρκούν οι προπτυχιακές σπουδές τους, λαμβάνουν φοιτητικό στεγαστικό επίδομα ύψους που, σύμφωνα με την

⁶²Ν. 3869/2010 Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ Α 130 - 03.08.2010)

τελευταία νομοθετική τροποποίηση του άρθρου 181 του ν.4972/2022 (Α'181), ανέρχεται στα 1.500€ για κάθε ακαδημαϊκό έτος και σε περιπτώσεις συγκατοίκησης στα 2.000€ ανά άτομο τον χρόνο.⁶³

Η αίτηση υποβάλλεται από τον δικαιούχο του επιδόματος, δηλαδή το πρόσωπο που θεωρείται ότι βαρύνει ο φοιτητής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 4172/2013 (Α' 167). Σε περίπτωση διαζευγμένων ή εν διαστάσει συζύγων, δικαιούχος του επιδόματος είναι ο γονέας, τον οποίο βαρύνει ο φοιτητής και τον εμφανίζει ως προστατευόμενο μέλος. Κατ' εξαίρεση, δικαιούχος θα είναι ο ίδιος ο φοιτητής εφόσον: α) είναι ορφανός από τους δύο γονείς ή β) οι γονείς του είναι κάτοικοι εξωτερικού ή γ) είναι πάνω από είκοσι πέντε (25) ετών ή δ) είναι υπόχρεος σε υποβολή φορολογικής δήλωσης και δεν θεωρείται εξαρτώμενο μέλος, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 4172/2013 (Α' 167)⁶⁴

Για το ακαδημαϊκό έτος 2022/2023 το προβλεπόμενο οικογενειακό εισόδημα ανέρχεται μέχρι και τα 30.000€ με εξαίρεση του πανεπιστήμιου Θράκης και του πανεπιστήμιου Δυτικής Μακεδονίας που υπάρχει προσαύξηση επιπλέον 4.000€ λόγω της ακριτικότητας των περιοχών. Ακόμη, υπάρχουν περιορισμοί στην μη ύπαρξη κατοικίας ιδιόκτητης στην πόλη φοίτησης και η ακίνητη περιουσία αθροιστικά δεν πρέπει να ξεπερνά τα 200.000 ευρώ. Τέλος, μια σημαντική τροποποίηση σε σχέση με προγενέστερα χρόνια αποτελεί η δυνατότητα χορήγησης του επιδόματος και σε περίπτωση διαμονής σε ξενοδοχειακό κατάλυμα - πανσιόν προσκομίζοντας τα απαραίτητα δικαιολογητικά μίσθωσης για τουλάχιστον 6 μήνες μέσα στο ακαδημαϊκό έτος 2022/2023.⁶⁵

⁶³Φοιτητικό στεγαστικό επίδομα «Εφαρμογή του άρθρου 181 του ν.4972/2022 (Α'181) - Αύξηση του στεγαστικού επιδόματος φοιτητών- Τροποποίηση παρ. 1 άρθρου 10 ν.3220/2004» https://stegastiko.minedu.gov.gr/Files/sygkatoikoi_criteria.pdf (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 29/10/2023).

⁶⁴Ελληνική δημοκρατία υπουργείο παιδείας, θρησκευμάτων & αθλητισμού. Εγκύκλιος: με Αρ.Πρωτ.:71894/Ζ1 για το επίδομα ακαδημαϊκού έτους 2022-2023 https://stegastiko.minedu.gov.gr/files/egkyklios_stegastiko_20222023.pdf (ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 29/10/2023).

⁶⁵Ελληνική δημοκρατία υπουργείο παιδείας, θρησκευμάτων & αθλητισμού. Εγκύκλιος: με Αρ.Πρωτ.:71894/Ζ1 για το επίδομα ακαδημαϊκού έτους 2022-2023 https://stegastiko.minedu.gov.gr/files/egkyklios_stegastiko_20222023.pdf (ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 29/10/2023).

Η αύξηση του φοιτητικού στεγαστικού επιδόματος κρίθηκε επιτακτική λόγω της ραγδαίας αύξησης τιμών για φοιτητική κατοικία με την παράλληλη αύξηση όλων των απαραίτητων αγαθών και υπηρεσιών για την αξιοπρεπή διαβίωση ενός μέσου φοιτητή. Τέλος, η αύξηση του επιδόματος στα 2.000€ για κάθε φοιτητή που πληροί τις προϋποθέσεις, σε περίπτωση συγκατοίκησης, έχει ως στόχο την περαιτέρω ώθηση για συγκατοίκηση, στα πλαίσια και των ευρωπαϊκών προτύπων, μειώνοντας με αυτό τον τρόπο κατά μεγάλο βαθμό τα έξοδα φοιτητικής διαβίωσης, ενώ ταυτοχρόνως αυξάνονται και οι διαθέσιμες προς κατοικία στέγες.

2.2.3.2 Στεγαστικό επίδομα για ευάλωτους πολίτες.

Το Επίδομα Στέγασης, εντάσσεται στο προνοιακό πρόγραμμα του Ο.Π.Ε.ΚΑ. από την θέσπιση του (ν. 4472/2017 (ΦΕΚ 74 τ.Α'), ΚΥΑ 15.6.2018 (ΦΕΚ 2282 τ.Β') με σκοπό την επιδότηση ενοικίου, για τα νοικοκυριά που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους. Πρόκειται για την πρώτη οργανωμένη προσπάθεια να αποκτήσει η χώρα συνεκτική στεγαστική πολιτική και αποτελεσματικό σύστημα κοινωνικής προστασίας της πρώτης κατοικίας σε τέτοια κλίμακα.⁶⁶ Πριν από το ισχύον στεγαστικό επίδομα υπήρχε, το πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου του τ.Ο.Ε.Κ. όπως προαναφέρθηκε, που όμως δίδονταν μόνο στα μέλη του τ.Ο.Ε.Κ. και έως το 2012, οπότε και ο τ.Ο.Ε.Κ. καταργήθηκε με τις οικονομικές δεσμεύσεις των μνημονίων.⁶⁷

Οι χορήγησης του στεγαστικού επιδόματος είναι οι ακόλουθες.

Ειδικότερα αυτές διαβαθμίζονται σε :

A) Εισοδηματικές

Το συνολικό εισόδημα για το επίδομα στέγασης δεν μπορεί να υπερβαίνει τις 7.000 ευρώ για μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσauξανόμενο κατά 3.500 ευρώ για κάθε επιπλέον μέλος του νοικοκυριού. Στη μονογονεϊκή οικογένεια για το πρώτο ανήλικο

⁶⁶ Επίδομα Στέγασης <https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegasis/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 16/11/2023).

⁶⁷ Δ. Σιατίτσα, (2019). Πού ζεις? Κατοικία στην Ελλάδα: επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές. Αθήνα: Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 27/10/2023).

μέλος του νοικοκυριού ορίζεται προσαύξηση 7.000 ευρώ. Στα νοικοκυριά με απροστάτευτα τέκνα, ορίζεται προσαύξηση 7.000 ευρώ για κάθε απροστάτευτο τέκνο. Τέλος, το συνολικό εισόδημα δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 21.000 ευρώ ετησίως, ανεξαρτήτως της σύνθεσης του νοικοκυριού.

B) Περιουσιακά κριτήρια

Ακίνητη περιουσία:

Η συνολική φορολογητέα αξία της ακίνητης περιουσίας του νοικοκυριού δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 120.000 ευρώ για το μονοπρόσωπο νοικοκυριό, προσαυξανόμενη κατά 15.000 ευρώ για κάθε πρόσθετο μέλος και έως των 180.000 ευρώ.

Γ) Κριτήρια διαμονής

Ο δικαιούχος του επιδόματος πρέπει να διαμένει νόμιμα και μόνιμα στην ελληνική επικράτεια κατά τα τελευταία 5 έτη πριν την υποβολή της αίτησης, όπως αποδεικνύεται από την υποβολή δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος για τα έτη αυτά ή από κάθε άλλο πρόσφορο δικαιολογητικό.⁶⁸

Τέλος, το ύψος του χορηγούμενου επιδόματος ανέρχεται στα 70 ευρώ το μήνα για τον κύριο δικαιούχο, που πληροί τα προαναφερόμενα κριτήρια και υποβάλει το σχετικό αίτημα. Στα 70 ευρώ υπάρχει προσαύξηση 35 ευρώ το μήνα για κάθε εξαρτώμενο μέλος του νοικοκυριού⁶⁹.

2.2.3.3 Επίδομα Στεγαστικής Συνδρομής για τους ανασφάλιστους υπερήλικες

Σύμφωνα με το άρθρο 24 έως 30 του ν. 4756/2020 (26.11.2020) και της ΚΥΑ ΦΕΚ Β' 2156 (25.5.2021) θεσμοθετήθηκε νέο νομοθετικό πλαίσιο, προσαρμοσμένο στις σημερινές ανάγκες των ανασφάλιστων υπερηλικών. Δικαιούχοι είναι πολίτες άνω

⁶⁸ Επίδομα Στέγασης <https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegasis/https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegasis/> Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 17/11/2023).

⁶⁹ Επίδομα Στέγασης <https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegasis/https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegasis/> Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 17/11/2023).

των 67 ετών, που δεν διαθέτουν δική του κατοικία, δεν λαμβάνουν το επίδομα στέγασης από τον Ο.Π.Ε.Κ.Α, ούτε την σύνταξη ανασφάλιστων υπερηλίκων και το ετήσιο φορολογητέο εισόδημά τους δεν πρέπει να υπερβαίνει το ποσό των τεσσάρων χιλιάδων τριακοσίων είκοσι ευρώ (4.320,00 €) ενώ, εάν είναι έγγαμοι, δεν πρέπει να ξεπερνάει το ποσό των οκτώ χιλιάδων εξακοσίων σαράντα ευρώ (8.640,00 €).⁷⁰ Εφόσον το ενοίκιο είναι μικρότερο των 362 ευρώ, υπάρχει η δυνατότητα να λάβουν όλο το ποσό που έχει συμφωνηθεί και αναγράφεται στο ηλεκτρονικό μισθωτήριο συμβόλαιο.⁷¹

⁷⁰Επίδομα Στέγασης <https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegasis/https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegasis/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 20/11/2023).

⁷¹Επίδομα Στεγαστικής Συνδρομής για τους ανασφάλιστους υπερήλικες <https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegastikis-syndromis-gia-tous-anasfalistous-yperilikes/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 19/11/2023).

3)Η ΕΓΚΑΘΙΔΡΥΣΗ ΚΑΙ Η ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗ ΕΛΛΑΔΑ (AIRBNB)

3.1 Η εμφάνιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών στη Ελλάδα

Για τα ελληνικά δεδομένα η εμφάνιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων συντελείται σε ένα μεταβατικό χρονικό σημείο, το οποίο χαρακτηρίζεται από αυξητικές τάσεις στον αστικό τουρισμό. Ειδικότερα, παρατηρείται μεγάλη αύξηση επισκεψιμότητας των μεγάλων αστικών κέντρων, όπως είναι η Αθήνα, από μεγάλο αριθμό τουριστών, σε ένα περιβάλλον το οποίο χαρακτηρίζεται από την πολυδιάστατη και συνεχιζόμενη οικονομική κρίση, αλλά παράλληλα και από την διαχρονική απουσία πολιτικών για την κατοικία.⁷² Αυτά τα δεδομένα οδήγησαν πολλούς ιδιοκτήτες κατοικιών να μετατρέψουν την χρήση των ακινήτων τους σε κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, με αμφότερο στόχο, την απόκτηση πολλαπλάσιου εισοδήματος από την μέχρι πρότινος προβληματική οικονομική απόδοση των ακινήτων τους. Παράλληλα, σύμφωνα και με τα στατιστικά δεδομένα, ο αριθμός των κενών διαμερισμάτων στην Αττική καταγράφει μεγάλη αύξηση πριν την έναρξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης⁷³.

Με την ραγδαία αύξηση του αστικού τουρισμού ήρθε και η εγκαθίδρυση του Airbnb, σε πολλές πόλεις της ελληνικής επικράτειας, με κύριο επίκεντρο όμως την Αθήνα, η οποία μετεξελίχθηκε σε ενδιάμεσο σταθμό των τουριστών, πριν τις νησιωτικές -και όχι μόνο- αποδράσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα της ραγδαίας ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μισθώσεως αποτελεί στην τριετία 2013-2016 σημειώθηκε αύξηση των αφίξεων στην πρωτεύουσα κατά 56% εν αντιθέσει με το 2007 που υπήρχε

⁷²Ν. Κουραχάνης, (2019). Κατοικία και κοινωνικά προβλήματα πολιτικές και κινήματα, εκδόσεις Διόνκος σελ.121.

⁷³ Δ. Παπαδοπούλου – Ν. Κουραχάνης, (2017). Άστεγοι και κοινωνικός αποκλεισμός στην Ελλάδα της κρίσης. Εκδόσεις Τόπος σελ.69.

μείωση κατά 22%.⁷⁴ Η μεγαλύτερη αύξηση παρατηρείται στο κέντρο, στα όρια του δήμου Αθηναίων, καθώς το 2015 υπάρχουν 2.000 καταχωρίσεις ακινήτων, το 2017 οι καταχωρίσεις έφτασαν στις 5.000, και τον Μάιο του 2019 να καταγράφονται πάνω από 10.000 καταχωρίσεις. Το 87,8% αυτών αποτελούν αυτόνομες κατοικίες,, ενώ μόνο το 11,6% είναι αυτόνομα δωμάτια και μόλις το 0,6% κοινόχρηστα δωμάτια για όλους τους διαμένοντες στην οικία⁷⁵. Οι μεγαλύτερες μισθώσεις Airbnb εντοπίζονται στις περιοχές με αυξημένο τουριστικό ενδιαφέρον, με το βασικό επίκεντρο γύρω από την Ακρόπολη και το Σύνταγμα.

Όλα τα ανωτέρω οδήγησαν πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων να μην ανανεώσουν τα μισθωτήρια συμβόλαια των κατοικιών που είχαν στην ιδιοκτησία τους, προκειμένου να προβούν στην μετατροπή αυτών των κατοικιών από την κλασική ενοικίαση σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η τακτική αυτή, την οποία ακολούθησαν πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων, είχε ως αποτέλεσμα μεγάλος αριθμός πολιτών που ζούσαν και εργάζονταν σε αυτές τις περιοχές, να αδυνατούν να βρουν κατοικία για διαμονή, ενώ παράλληλα, όσοι πολίτες έβρισκαν κατοικία παρατηρούσαν μια μεγάλη αύξηση των ενοικίων, που κυμαινόταν από 25-50%.⁷⁶ Τέλος, εμφανίστηκαν μεγάλες επιχειρήσεις διαχείρισης κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, που προέβαιναν σε συνεχείς αγορές ακινήτων, και την μετατροπή αυτών σε κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, με μαζικό τρόπο.

3.1 Επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών στην αύξηση των ενοικίων

Μπορεί να αποτυπωθεί πως, η ανυπαρξία προστατευτικού νομοθετικού πλαισίου, οδήγησε στην ασύστολη ίδρυση κατοικιών Airbnb, με κάθε ευκαιριακό μέσο,

⁷⁴E Izyumova, (2017). “the hospitality sector in Athens over the years” (<https://www.hospitalitynrt.org/opinion/4086010.html>, (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 22/10/2023).

⁷⁵N. Κουραχάνης, (2019). Κατοικία και κοινωνικά προβλήματα πολιτικές και κινήματα, εκδόσεις Διόνικος σελ.128.

⁷⁶ Δ. Παπαδοπούλου – Ν. Κουραχάνης,(2017). Άστεγοι και κοινωνικός αποκλεισμός στην Ελλάδα της κρίσης. Εκδόσεις Τόπος σελ.79.

χωρίς την λήψη τυχόν αντισταθμιστικών μέτρων για τους ενοίκους των κατοικιών, στις περιοχές, οι οποίες στην συνέχεια μετατράπηκαν σε κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Με αυτόν τον τρόπο, δημιουργήθηκαν οι κατάλληλες προϋποθέσεις προκειμένου να σημειωθεί αύξηση των τιμών ενοικίασης αλλά και των τιμών πώλησης των ακινήτων, καθώς τα διαθέσιμα ακίνητα για τις παραπάνω χρήσεις είναι όλο και λιγότερα και η ζήτηση για αυτά ακόμη μεγαλύτερη τα τελευταία χρόνια.

Ενδεικτικά και σύμφωνα με τα δεδομένα από μελέτη της κτηματομεσιτικής εταιρείας RE/MAX για το χρονικό διάστημα 2022-2023 η αύξηση των τιμών ενοικίασης κατοικιών τόσο στα μεγάλα αστικά κέντρα της Αττικής και της Θεσσαλονίκης όσο και στην περιφέρεια ανέρχεται κατά μέσο όρο στο 12%. Ειδικότερα, τα μισθώματα στην Αττική σημειώνουν αύξηση 8,6%, στη Θεσσαλονίκη 15,1% και στην περιφέρεια 12,3%. Αν αναζητήσει, δε, κανείς στοιχεία για συγκεκριμένες περιοχές, θα διαπιστώσει ότι τα πράγματα είναι αρκετά πιο μεταβλητά. Για παράδειγμα, στο κέντρο της Αθήνας, στα βόρεια και νότια προάστια, καταγράφηκε άνοδος σε ποσοστό 11,4%, 4,9% και 12,5% αντιστοίχως, ενώ στον Πειραιά και στη Δυτική Αττική παρουσιάστηκε αύξηση 5,7% και 11,7% αντιστοίχως.⁷⁷

3.2 Οι έμμεσες επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb

Η άνθιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων επέφερε σημαντικές μεταβολές και στην γενικότερη αναβάθμιση των περιοχών, στις οποίες υπάρχουν πολλές κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για κάποιους κλάδους δημιουργήθηκε ευνοϊκό πεδίο ανάπτυξης των δραστηριοτήτων τους, όπως είναι οι εταιρίες ανακαινίσεων, τα συνέργεια καθαρισμού και οι εργαζόμενοι στην υποδοχή επισκεπτών κ.α., ενώ παρατηρήθηκε και ανάπτυξη μεγάλων εμπορικών καταστημάτων στις ευρύτερες περιοχές. Στα θετικά της βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορούμε να αναφέρουμε ότι: α) ιδρύθηκαν νέες επιχειρήσεις, β) υπήρχε συμβολή στην ανάπτυξη του μέχρι πρότινος παλαιωμένου οικιστικού ιστού. Συμπερασματικά, γίνεται φανερό η οικονομική και δομική άνθιση των περιοχών που καταγράφεται η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης, πάντα όμως στο πεδίο της ιδιωτικής πρωτοβουλίας

⁷⁷ Αναφορές RE/MAX (2016,2017,2018,2019) <https://www.remax.gr/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 22/12/2023).

αποκλειστικά και με εμφανή την παντελή απουσία κρατικών παρεμβάσεων για τα προαναφερόμενα ζητήματα.⁷⁸

3.3 Το νομοθετικό πλαίσιο για την βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα αλλά και διεθνώς

Η εμφάνιση, η εδραίωση αλλά και η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικίας βρήκε τις περισσότερες χώρες του κόσμου χωρίς επαρκές νομοθετικό πλαίσιο για την ρύθμιση των συνθήκων λειτουργίας. Οι περισσότερες χώρες οδηγήθηκαν στην ψήφιση νόμων που αφορούν την βραχυχρόνια μίσθωση μόλις τα τελευταία χρόνια. Τα μέτρα αυτά, τα οποία θεσμοθετήθηκαν, αφορούν κυρίως στην φορολόγηση των κερδών και στις προϋποθέσεις έκδοσης άδειας χρήσης των ακινήτων, με τη μορφή βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ενδεικτικά παραδείγματα ρυθμίσεων αποτελούν της Νέας Υόρκης και του Βερολίνου, στα οποία υπάρχει πρόβλεψη για την υποχρέωση ταυτόχρονης διαμονής των μισθωτών, στο ίδιο ακίνητο κατά την περίοδο μίσθωσης των κατοικιών τους και σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά και η ρύθμιση που εφαρμόζεται στο Βερολίνο και την Βαρκελώνη σχετικά με το μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό Airbnb ανά γειτονιά.⁷⁹

Στην Ελλάδα, οι σχετικές παρεμβάσεις έγιναν με μεγάλη καθυστέρηση και κυρίως τα τελευταία χρόνια. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης χωρίς κανένα νομικό περιορισμό και παράλληλη απώλεια σημαντικών εσόδων από την φορολόγηση τους. Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα είναι ο Ν.4472/2017 ο οποίος θέτει ως βασικές προϋποθέσεις:

- Α) Ο διαχειριστής του ακινήτου να έχει εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε).

⁷⁸Ν. Κουραχάνης, (2019). Κατοικία και κοινωνικά προβλήματα πολιτικές και κινήματα, εκδόσεις Διόνικος σελ.125.

⁷⁹Ν. Κουραχάνης, (2019). Κατοικία και κοινωνικά προβλήματα πολιτικές και κινήματα, εκδόσεις Διόνικος σελ.123-124.

- Β) Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής:

Α. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.

Β. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.⁸⁰

Ως εκ τούτου, και σύμφωνα με τις κυβερνητικές προθέσεις, προβλέπεται να συντελεστεί μια σειρά αλλαγών στην νομοθεσία της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Έχει ξεκινήσει ήδη διαδικασία διαβούλευσης με τους θεσμικούς φορείς εκπροσώπησης του κλάδου, αλλά και εκπροσώπους του ξενοδοχειακού τομέα, στον οποίο παρατηρήθηκε σημαντική πτώση στον κύκλο εργασιών, από την στιγμή της εμφάνισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών. Κύριο αίτημα αυτών, είναι να τεθεί ένα σαφές πλαίσιο ίδρυσης και λειτουργίας στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, στο μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ανά γειτονιά, αλλά και από φορολογικής πλευράς, στην επιβολή φόρων ανάλογων με αυτούς που επιβάλλονται στα ξενοδοχεία.⁸¹

Ειδικότερα, το νέο νομοθετικό πλαίσιο που είναι προς ψήφιση, προβλέπει πως κάθε φυσικό πρόσωπο μπορεί να έχει μέχρι 2 ακίνητα σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για τα ακίνητα αυτά, θα είναι φορολογούμενος μόνο με την ισχύουσα νομοθεσία για την φορολόγηση εισοδημάτων, που προέρχονται από ενοικίαση

⁸⁰Βραχυχρόνιες μισθώσεις: Το εγχειρίδιο της ΑΑΔΕ <https://www.taxheaven.gr/news/44933/braxyxronies-misowseis-to-egxeiridio-ths-aade> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 16/12/2023).

⁸¹Νέο πλαίσιο λειτουργίας για τα Airbnb <https://www.kathimerini.gr/economy/562383241/neo-plaisio-leitourgias-gia-ta-airbnb> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 25/10/2023).

κατοικιών. Η διαφοροποίηση, στο γεγονός, πως το φυσικό πρόσωπο που έχει από 2 ακίνητα και άνω, θα πρέπει να προβεί σε έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην εφορία, καθώς θα είναι υπόχρεος καταβολής Φ.Π.Α. ως ασκών ελεύθερο επάγγελμα. Ακόμη, τα νομικά πρόσωπα θα είναι υπόχρεα στην καταβολή Φ.Π.Α. καθώς το προηγούμενο καθεστώς δεν προέβλεπε την καταβολή Φ.Π.Α. Επίσης θεσμοθετείται τέλος 0,5% επι των εσόδων από την δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών, όπως επιβάλλεται και στα ξενοδοχειακά καταλύματα. Τέλος, προβλέπεται η επιβολή τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, το οποίο θα ανέρχεται στα 10€/ημέρα για μονοκατοικίες άνω των 80τ.μ., όπως και για βίλες, ενώ για τα υπόλοιπα ακίνητα προβλέπεται καταβολή 1,5€/ ημέρα κατά την χρονική περίοδο από Μάρτιο μέχρι και τον Οκτώβριο. Ενώ, για τα διαστήματα με χαμηλότερη τουριστική κίνηση, μεταξύ Νοεμβρίου και Φεβρουάριου, το κόστος θα ανέρχεται σε 4€/ ημέρα για μονοκατοικίες άνω των 80τ.μ. και βίλες καθώς και 0,50€ για κάθε απλό ακίνητο.⁸²

Το προσχέδιο του νόμου προβλέπει ακόμη μεγαλύτερα πρόστιμα σε περιπτώσεις παραβάσεων της νέας νομοθεσίας για την βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών. Ειδικότερα, το νομοθετικό πλαίσιο περιλαμβάνει προτάσεις, οι οποίες προβλέπουν σε περιπτώσεις πολιτών που δεν προβούν στις απαραίτητες μεταβολές και δηλώσεις των κατοικιών τους πρόστιμο 50% επι των εσόδων, με ελάχιστο πρόστιμο στα 5.000€. Ακόμη, στην περίπτωση ανακριβούς δήλωσης ή και μη δήλωσης το πρόστιμο θα είναι διπλάσιο του εσόδου που προήλθε στον ιδιοκτήτη του ακινήτου.⁸³

Συμπεράνουμε λοιπόν πως η ανάπτυξη και καθιέρωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικίας συντελέστηκε με ταχύτατους ρυθμούς, λόγω και της μεγάλης αύξησης του αστικού τουρισμού. Όμως έγιναν με αυθαίρετο τρόπο, χωρίς να υπάρχει επαρκές νομοθετικό πλαίσιο, για την αντιμετώπιση των καταχρηστικών ενεργειών ίδρυσης και λειτουργίας των βραχυχρόνιων κατοικιών. Παράλληλα, ο κλάδος των ξενοδοχείων – ενοικιαζόμενων δωματίων, που ήδη προϋπήρχαν, αντιμετώπιζε σοβαρά

⁸²Μισθώσεις τύπου Airbnb: Πώς ακριβώς θα φορολογούνται – Τι αλλάζει για τους ιδιοκτήτες <https://www.naftemporiki.gr/finance/economy/1515703/misthoseis-typou-airbnb-pos-akrivos-tha-forologoyntai-ti-allazei-gia-toys-idioktites/> Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 13/10/2023).

⁸³Μισθώσεις τύπου Airbnb: Πώς ακριβώς θα φορολογούνται – Τι αλλάζει για τους ιδιοκτήτες <https://www.naftemporiki.gr/finance/economy/1515703/misthoseis-typou-airbnb-pos-akrivos-tha-forologoyntai-ti-allazei-gia-toys-idioktites/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 01/12/2023).

προβλήματα λειτουργίας λόγω και της μείωσης των εσόδων με την αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η νέα κυβερνητική εξαγγελία ικανοποιεί και τα αιτήματα των ξενοδόχων, καθώς επιχειρείται να θεσμοθετηθεί μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός διαθέσιμων κατοικιών για βραχυχρόνια μίσθωση, όπως και αναπροσαρμογή στους φορολογικούς συντελεστές.

4)ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΑΠΟ ΕΥΡΩΠΑΙΚΑ ΚΡΑΤΗ

4.1 Η περίπτωση της Αυστρίας

Η Αυστρία αποτελεί μια πρωτοπόρο χώρα -παράδειγμα- όσον αφορά την κοινωνική στεγαστική πολιτική, η οποία ασκείται στο μεγαλύτερο βαθμό μέσω των κοινωνικών κατοικιών, τις οποίες διαθέτει, ως κύρια μορφή άσκησης δημόσιας πολιτικής για την στέγαση των ευάλωτων πολιτών. Ειδικότερα, και με βάση τα στατιστικά στοιχεία για το σύνολο των κατοικιών σε ολόκληρη τη χώρα της Αυστρίας, 1 στις 5 κατοικίες είναι ενοικιαζόμενη κοινωνική κατοικία, διαθέσιμη προς τους πιο ευάλωτους πολίτες - μισθωτές. Σημαντικό δεδομένο αποτελεί αναμφίβολα, πως η Αυστρία είναι μία από τις μόλις έξι χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. όπου, από το 2010 μέχρι το 2018, το ποσοστό αυτών των κατοικιών αναλογικά με το σύνολο αυξήθηκε.⁸⁴

Τα κριτήρια επιλεξιμότητας για τους πολίτες που επιθυμούν να μισθώσουν μια κοινωνική κατοικία είναι ιδιαίτερα διευρυμένα με το δεδομένο ότι καλύπτουν στατιστικά το 80% των οικογενειών που διαμένουν στην χώρα, ποσοστό το οποίο αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά παγκοσμίως. Η δημοτική κυβέρνηση της Βιέννης αποτελεί τον μεγαλύτερο ιδιοκτήτη κατοικιών στην Αυστρία⁸⁵, καθώς στην πρωτεύουσα, μια πόλη 1,9 εκατομμυρίων κατοίκων, ο δήμος και κάποιοι μη κερδοσκοπικοί συνεταιρισμοί, διαχειρίζονται περίπου 200.000 ενοικιαζόμενες κοινωνικές κατοικίες.

Αυτό έχει ως αποτέλεσμα η Βιέννη να θεωρείται μία από τις πιο προσιτές πόλεις για διαμονή στην Ευρώπη, σύμφωνα με τον ετήσιο δείκτη στέγασης που εκδίδει η Deloitte. Με μόλις 8,66 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, πχ για μια γκαρσονιέρα 36τ.μ

⁸⁴H. Νικολαΐδης, Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη, 2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 01/12/2023).

⁸⁵Ε. Αλεβίζου, (2023) Πώς η κοινωνική στέγαση μπορεί να σώσει τις πόλεις του 21ου αιώνα. <https://www.in.gr/2023/06/25/life/design/pos-koinoniki-stegasi-mporei-na-sosei-tis-poleis-tou-21ou-aiona> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 01/12/2023).

στο κέντρο της Βιέννης το κόστος για ενοικίαση ανέρχεται κατά μέσο όρο στα 311€ τον μήνα, παρατηρείται δε δραματική αντίθεση με τις τιμές ενοικίασης κατοικιών σε πόλεις όπως το Παρίσι, το Λονδίνο, η Βαρκελώνη ή το Μόναχο, όπου οι τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο είναι υπερδιπλάσιες για μια κατοικία ίδιων προδιαγραφών, τόσο στο κέντρο των πόλεων όσο και στα ευρύτερα περίχωρα.⁸⁶

Συμπερασματικά, μπορούμε να αναφέρουμε πως το Αυστριακό παράδειγμα κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής με την υιοθέτηση του μοντέλου δημιουργίας και διαχείρισης κοινωνικών κατοικιών, αποτελεί μια πολιτική με αρκετά θετικά αποτελέσματα σε ολόκληρη την χώρα, καθώς αυτή η πολιτική βοηθά στην μείωση του κόστους ζωής των πολιτών, μέσω της μείωσης του κόστους για τις στεγαστικές ανάγκες, στην ισότιμη πρόσβαση στην κατοικία για όλους, με ειδική μεριμνά στις πιο ευπαθείς ομάδες και τέλος, στην αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου των πολιτών μέσα και από την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος .

⁸⁶Ε. Αλεβίζου, (2023) Πώς η κοινωνική στέγαση μπορεί να σώσει τις πόλεις του 21ου αιώνα. <https://www.in.gr/2023/06/25/life/design/pos-koioniki-stegasi-mporei-na-sosei-tis-poleis-tou-21ou-aiona/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 26/12/2023).

Ακολουθεί κάτοψη κοινωνικής κατοικίας από την Βιέννη με την ονομασία του κτηρίου: Karl -Marx -Hof :



87

4.2 Η περίπτωση της Γαλλίας

Η Γαλλία εφαρμόζει -όπως και η Αυστρία- το σύστημα των κοινωνικών κατοικιών για την στέγαση των πιο ευάλωτων πολιτών της χώρας. Ενδεικτικά, το 14% του συνόλου των κατοικιών στη χώρα, λειτουργούν με την μορφή κοινωνικών κατοικιών, ποσοστό αρκετά υψηλό σε επίπεδο ευρωπαϊκών χωρών. Ειδικότερα, η χρηματοδότηση του συστήματος των κοινωνικών κατοικιών στην Γαλλία προσομοιάζει στον τρόπο χρηματοδότησης του Ελληνικού συστήματος, όσο λειτουργούσε ο τ. Ο.Ε.Κ., καθώς στην γαλλική νομοθεσία προβλέπεται η παρακράτηση του 0,45%, από τους μισθούς που καταβάλλονται στη χώρα από επιχειρήσεις που εντάσσονται στην συγκεκριμένη ρύθμιση και αποτελεί, το κύριο κεφάλαιο για την ενοικιαζόμενη κοινωνική κατοικία, ενώ, ένα μικρότερο μέρος από την συγκεκριμένη παρακράτηση από τους μισθούς των Γάλλων πολιτών,

⁸⁷ Το κτήριο Karl -Marx -Hof στη Βιέννη / Photo: Wikimedia Commons

χρησιμοποιείται για την αγορά κατοικίας από τους πολίτες, μέσω επιδοτούμενου δανείου, όπως γινόταν και στην περίπτωση των Ελληνικών προτύπων λειτουργίας του τ. Ο.Ε.Κ.⁸⁸

Από τις περίπου 5 εκατομμύρια κοινωνικές κατοικίες που λειτουργούν στη Γαλλία, περίπου 2 εκατομμύρια, προστέθηκαν τα τελευταία 20 χρόνια. Οι κατοικίες αυτές, αποτελούνται από μικρά συγκροτήματα 10-30 διαμερισμάτων σε σχεδόν κάθε γειτονιά του Γαλλικού κράτους, ακόμη και σε δημοφιλείς και κεντρικές γειτονίες της Γαλλίας όπως πχ. το κέντρο του Παρισιού⁸⁹, καθώς, σύμφωνα με τον Κώδικα Κατασκευής και Στέγασης, το δημόσιο μπορεί να αναγκάσει τους δήμους να δημιουργήσουν κοινωνική στέγαση σε ποσοστό τουλάχιστον 20%. Το γεγονός αυτό αποτελεί πολύ σημαντική πολιτική, με κύριο στόχο, την ομαλή συμβίωση όλων των κοινωνικών ομάδων στο ίδιο χωροταξικό περιβάλλον και για την μη δημιουργία κοινωνικών ανισοτήτων μεταξύ των πολιτών. Η πολιτική αυτή που εφαρμόζεται στη Γαλλία έρχεται σε πλήρη αντίθεση με την ελληνική στεγαστική πολιτική του τ.Ο.Ε.Κ., καθώς, τα συγκροτήματα κατοικιών τα οποία δημιουργούσε ο φορέας, κατασκευάζονταν σε περιοχές αρκετά έξω από τον κεντρικό ιστό της εκάστοτε περιοχής. Με αυτό τον τρόπο δημιουργείτο μια μορφή έμμεσης διάκρισης για τους πολίτες που θα διαμένουν στις εργατικές κατοικίες του τ.Ο.Ε.Κ.

Επίσης, ενδεικτικό της επιτυχίας της συγκεκριμένης πολιτικής αποτελεί το γεγονός πως στην Γαλλία, ο Νόμος για την Αστική Αλληλεγγύη και Αναζωογόνηση, που είναι σε ισχύ από το 2000, ορίζει σαν βασική προϋπόθεση ότι το 20% του συνόλου των κατοικιών σε κάθε δήμο της χώρας οφείλει να είναι κοινωνικές κατοικίες. Στους δήμους που δεν πετυχαίνουν το στόχο του 20% επιβάλλεται πρόστιμο, αλλά και συστάσεις για την συμμόρφωση στην σχετική νομοθεσία. Τέλος, αποτελεί ορόσημο για

⁸⁸H. Νικολαΐδης (2023) ,Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη,2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 01/12/2023).

⁸⁹H. Νικολαΐδης (2023) ,Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη,2023: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 01/12/2023).

την Γαλλία το 2025, καθώς ο υποχρεωτικός στόχος του 20% για κοινωνική κατοικία θα αυξηθεί στο 25% όπως προβλέπει ο περίφημος νόμος Duflot⁹⁰.

Ταυτόχρονα, με την ενοικίαση των κοινωνικών κατοικιών, το γαλλικό κράτος δίνει επίσης ένα αρκετά σημαντικό επίδομα ενοικίου, το οποίο δικαιούνται περίπου τα μισά νοικοκυριά που ζουν στο ενοίκιο, ακόμα και στις κοινωνικές κατοικίες. Το επίδομα αυτό κυμαίνεται από το ένα τρίτο έως το μισό του συνόλου του ενοικίου⁹¹, πολιτική που βοηθά σημαντικά στην αντιμετώπιση των οικονομικών προβλημάτων των πιο αδύναμων οικονομικών στρωμάτων. Υπάρχουν 3 επιδόματα στέγασης, τα οποία δεν μπορούν να συνδυαστούν και χορηγούνται με την ακόλουθη σειρά προτεραιότητας:

A)Εξατομικευμένη βοήθεια στέγασης (Apl): προορίζεται για ενοικιαστές νέας ή παλαιάς κατοικίας που έχει αποτελέσει αντικείμενο συμφωνίας μεταξύ του ενοικιαστή και του κράτους για τον καθορισμό της εξέλιξης του ενοικίου, της διάρκειας της μίσθωσης, των συνθηκών συντήρησης, των προτύπων άνεσης κ.λπ.

B) Οικογενειακό επίδομα στέγασης (Alf): προορίζεται για άτομα που δεν μπορούν να επωφεληθούν από το Apl και που είναι παντρεμένοι για λιγότερο από 5 χρόνια ή έχουν παιδιά (γεννημένα ή αγέννητα) ή εξαρτώμενα άτομα.

Γ)Το επίδομα κοινωνικής στέγασης (Als): απευθύνεται σε ενοικιαστές που δεν μπορούν να επωφεληθούν ούτε από το Apl ούτε από το Alf.

Οι προϋποθέσεις χορήγησης στεγαστικής βοήθειας είναι:

- Γάλλος πολίτης ή πολίτης του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ή της Ελβετίας, με απόδειξη του δικαιώματος διαμονής·
- Είναι η κύρια κατοικία στην οποία διαμένουν για τουλάχιστον 8 μήνες το χρόνο.
- Δεν έχουν σχέση με τον ιδιοκτήτη (γονέας, παππούς, παιδί ή εγγόνι, κ.λπ.)

⁹⁰Δ. Μπαλαμπανίδης, (2022) Η παραγωγή και διάθεση κοινωνικής κατοικίας στη Γαλλία και στο Παρίσι. <https://www.synchronathemata.gr/i-paragogi-kai-diathesi-koinonikis-katoikias-sti-gallia-kai-sto-parisi> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 01/12/2023).

⁹¹Η.ΝΙΚΟΛΑΙΔΗΣ,(2023) Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη.: <https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 08/12/2023).

- Κανένα μέλος του νοικοκυριού δεν συνδέεται φορολογικά με έναν γονέα που υπόκειται σε φόρο περιουσίας.
- Ζουν σε ξενώνα, σε ξενοδοχείο, σε επιπλωμένα καταλύματα ή σε πανεπιστημιακή κατοικία.
- Είναι ηλικιωμένος ή ανάπηρος και ζει σε σπίτι, οίκο ευγηρίας, EHPAD ή μονάδα μακροχρόνιας φροντίδας.⁹²



93

4.3 Η περίπτωση της Ισπανίας

Στην Ισπανία, υπάρχουν διάφορα προγράμματα και πολιτικές που αναφέρονται στην πληρωμή του ενοικίου για αστέγους. Αυτά τα προγράμματα συνήθως παρέχουν οικονομική υποστήριξη στους αστέγους, είτε μέσω άμεσης πληρωμής του ενοικίου είτε μέσω ενίσχυσης για την εξασφάλιση στέγας. Ορισμένα από τα προγράμματα και τις πολιτικές που μπορούν να παρέχουν οικονομική υποστήριξη για τον πληρωμή του

⁹²Κατανοήστε τα πάντα σχετικά με την προσωπική βοήθεια στέγας, <https://www.caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement/les-aides-personnelles-au-logement> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 17/12/2023).

⁹³Η συνοικία Clichy-Batignolles στο Παρίσι Πηγή: https://www.paris-metropole-amenagement.fr/sites/default/files/2022-05/plan_du_projet_version_web_101017.pdf 17/11/2023

ενοικίου περιλαμβάνουν, ενίσχυση στους αστέγους για την κάλυψη του ενοικίου τους, κοινωνικές οικιστικές ενώσεις ή οργανισμοί παρέχουν κατοικίες σε χαμηλό ενοίκιο ή με ειδικούς όρους για τους αστέγους, πολλά προγράμματα παρέχουν οικονομική υποστήριξη στους αστέγους ως μέρος ενός ευρύτερου προγράμματος κοινωνικής ενσωμάτωσης, που συνήθως περιλαμβάνει και βοήθεια για την εύρεση εργασίας ή την εκπαίδευση. Αυτά τα προγράμματα συνήθως διαχειρίζονται από τις τοπικές αρχές, κοινωνικές οργανώσεις ή μη κυβερνητικές οργανώσεις, και συχνά συνδυάζουν διάφορες μορφές υποστήριξης για να αντιμετωπίσουν τις ανάγκες των αστέγων.⁹⁴

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί πως η Ε.Ε. μέσω της χρηματοδότησης από το ευρωπαϊκό κοινοτικό ταμείο αποδίδει ένα ποσοστό 25% των πόρων για τις πολιτικές σε επίπεδο Ε.Ε. που συσχετίζονται με την καταπολέμηση των φαινομένων άστεγων πολιτών, στα κράτη της Ε.Ε. Το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο (ΕΚΤ) είναι ένα από τα κύρια διαρθρωτικά ταμεία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στη χρηματοδότηση προγραμμάτων, που αποσκοπούν στην καταπολέμηση της αστεγίας και την προώθηση της κοινωνικής ένταξης. Οι πόροι αυτοί χρησιμοποιούνται για την υποστήριξη διάφορων προγραμμάτων και πρωτοβουλιών που απευθύνονται σε άτομα που βρίσκονται σε κατάσταση ανασφάλειας στέγασης.

⁹⁴Ενδειγμένες πολιτικές στέγασης, https://www.eccar.info/sites/default/files/document/10_Toolkit-GR-AdequateHousingPolicies.pdf (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 13/03/2024)

5.ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΩΝ ΑΝΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ

5.1 Αποτύπωση του προβλήματος των ανεκμετάλλευστων κατοικιών

Το μεγάλο πρόβλημα που ταλανίζει την Ελλάδα, ιδιαιτέρως τα τελευταία χρόνια, είναι το ζήτημα της στεγαστικής επάρκειας των διαθέσιμων προς κατοικία ακινήτων, σε πλήρη συνάρτηση με την ραγδαία αύξηση των τιμών αγοράς, αλλά και της ενοικίασης κατοικίας. Τα δεδομένα αυτά έρχονται να οξυνθούν ακόμη περισσότερο με το φαινόμενο των «κλειστών κατοικιών». Πρόκειται για ακίνητα, στο σύνολο της επικράτειας της χώρας, που για διάφορους λόγους, μένουν ανεκμετάλλευστα από τους ιδιοκτήτες τους για μεγάλο χρονικό διάστημα, διογκώνοντας με αυτόν τον τρόπο την ήδη σημαντική έλλειψη των διαθέσιμων κατοικιών προς ενοικίαση ή και αγορά. Ειδικότερα, προκειμένου να γίνει αντιληπτό το μέγεθος του προβλήματος: 750.000 ακίνητα δηλώνονται στην Α.Α.Δ.Ε. ως κενά/κλειστά, ενώ τα πρόσφατα στοιχεία από τις φορολογικές αρχές, αναφέρουν, πως τα κλειστά και χωρίς ηλεκτροδότηση ακίνητα, μπορεί να φτάνουν και τις 900.000, και σε ποσοστό 15% αναλογικά με το σύνολο των εγγεγραμμένων κατοικιών στην Ελλάδα.⁹⁵ Το συγκριτικά αυτό μεγάλο ποσοστό (15%) καταδεικνύει την ανάγκη λήψης δραστικών μέτρων από πλευράς του κράτους, προκειμένου τα ακίνητα αυτά να λάβουν και πάλι την ιδιότητα της ενεργής και διαθέσιμης κατοικίας προς διαμονή πολιτών, που αναζητούν στέγη για αγορά ή ενοικίαση και αδυνατούν να βρουν.

Το δεδομένο της έλλειψης διαθέσιμων κατοικιών σε συνάρτηση με την ραγδαία αύξηση των τιμών, θα έπρεπε να ωθήσει τους ιδιοκτήτες των «κλειστών» διαμερισμάτων στο να μεταβάλλουν την χρήση των κατοικιών που κατέχουν. Αναλυτικότερα, τα αίτια που οι ιδιοκτήτες των «κλειστών ακινήτων» δεν επιθυμούν να μεταβάλλουν την χρήση των ακινήτων και τα δηλώνουν στην εφορία ως ακατοίκητα είναι, πως πολλές φορές η παλαιότητα και οι φθορές που έχουν τα ακίνητα αυτά,

⁹⁵Ε. Χάτζογλου, (2023) Τα 900.000 κλειστά ακίνητα λύση στην έκρηξη των τιμών -Πώς θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν , <https://www.iefimerida.gr/oikonomia/ta-kleista-akinita-lysi-stin-ekrxi-ton-timon> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 20/12/2023).

δεδομένης και της μεγάλης αύξησης των οικοδομικών υλικών, δυσχεραίνουν τους ιδιοκτήτες στο να προβούν σε μερικές επισκευές, προκειμένου να τα ενοικιάσουν. Ακόμη, ένας βασικός λόγος που αποθαρρύνει τους ιδιοκτήτες να ενοικιάσουν τα συγκεκριμένα ακίνητα είναι, η μεγάλη φορολόγηση των εσόδων από ενοικίαση κατοικιών, που σε πολλές περιπτώσεις φτάνει και το 45% του συνολικού ποσού από τα έσοδα της μηνιαίας ενοικίασης, αποθαρρύνοντας τους ιδιοκτήτες να προβούν στην εκμίσθωση των κατοικιών αυτών. Τέλος, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις, που λόγω αποποίησης κληρονομιών ή τυχόν χρεών προς το δημόσιο και τις τράπεζες, να υπάρχει δέσμευση των συγκεκριμένων ακινήτων.

Το κράτος θα πρέπει να προβεί σε λήψη μέτρων, προκειμένου να ενταχθεί το μεγαλύτερο μέρος από αυτά τα ακίνητα, στην διάθεση των πολιτών που αντιμετωπίζουν πρόβλημα στην εύρεση κατοικίας, αλλά και όταν βρεθεί αυτή, στην οικονομική εξουθένωση, λόγω της ραγδαίας αύξησης των τιμών ενοικίασης και αγοράς κατοικίας. Ειδικότερα, θα μπορούσαν να γίνουν προσπάθειες μείωσης της φορολογίας στα ποσά των ενοικίων που προέρχονται από μίσθωση κατοικιών για ένα χρονικό διάστημα π.χ. 3 χρόνων από την στιγμή που γίνει ενοικίαση και ήταν δηλωμένο στην εφορία το συγκεκριμένο ακίνητο με τον χαρακτηρισμό: ακατοίκητο.

Επιπλέον και από την πλευρά της η πολιτεία θα πρέπει να δώσει προτεραιότητα και να προχωρήσει στις απαιτούμενες ενέργειες για την αξιοποίηση των αδήλωτων ακινήτων - αγνώστου ιδιοκτήτη που θα προκύψουν, όπως προβλέπεται στο άρθρο 9 του ν. 2664/1998 για το εθνικό κτηματολόγιο και να περιέλθουν στην κυριότητα του ελληνικού δημοσίου,⁹⁶ καθώς και των ακινήτων της τοπικής αυτοδιοίκησης που δεν χρησιμοποιούνται και παραμένουν σε αδράνεια για μεγάλα χρονικά διαστήματα.

⁹⁶ Νόμος 2664/1998 : Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες Διατάξεις (ΦΕΚ 275/Α/3-12-1998)

5.2 Το Πρόγραμμα ανακαινίζω - νοικιάζω

Η πολιτεία προσπαθώντας να αντιμετωπίσει το ζήτημα των ανεκμετάλλευστων κατοικιών, θεσμοθέτησε το πρόγραμμα «Ανακαινίζω – Νοικιάζω» με κύριο σκοπό την αξιοποίηση των ακινήτων που βρίσκονται σε αδράνεια, τα οποία αποτελούν το 15% του συνόλου των διαθέσιμων κατοικιών στην Ελλάδα. Ειδικότερα, το πρόγραμμα «Ανακαινίζω – Νοικιάζω» προβλέπει την επιδότηση για την επισκευή κατοικιών με σκοπό την διάθεσή τους για εκμίσθωση από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:

A) Να διαθέτουν την κυριότητα ή την επικαρπία του ακινήτου κατά ποσοστό που υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%),

B) Το ακίνητο έχει έκταση έως εκατό (100) τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.) και βρίσκεται σε οικιστική περιοχή,

Γ) Το ετήσιο οικογενειακό φορολογητέο, πραγματικό ή τεκμαρτό, εισόδημα που δεν υπερβαίνει τις σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ και διαθέτουν ακίνητη περιουσία, της οποίας η συνολική αξία δεν υπερβαίνει το ποσό των τριακοσίων χιλιάδων (300.000,00) ευρώ,

Δ) Το ακίνητο δεν έχει δηλωθεί ως πρώτη κατοικία, δεν έχει δηλωθεί ως μισθωμένο και δηλώνεται ως κενό στο έντυπο Ε2 που συνοδεύει τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος των τριών (3) τελευταίων ετών, και τέλος

Ε) Οι δικαιούχοι δεν έχουν λάβει επιδότηση για πρόγραμμα εξοικονόμησης ενέργειας ή ανακαίνισης σε ακίνητο της ιδιοκτησίας τους τα τελευταία πέντε (5) έτη και δεν έχουν

ενταχθεί σε προγράμματα επιδοτούμενης ενεργειακής εξοικονόμησης για οποιοδήποτε ακίνητό τους.⁹⁷

Οι εντασσόμενοι στο πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» επιδοτούνται για την πραγματοποίηση δαπανών επισκευής και ανακαίνισης επί του ακινήτου τους, ύψους μέχρι δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ, που περιλαμβάνουν τα απαιτούμενα υλικά και τις εργασίες. Η επιδότηση ανέρχεται στο σαράντα τοις εκατό (40%) των πραγματοποιηθεισών δαπανών και χορηγείται υπό τις εξής προϋποθέσεις, οι οποίες πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά: Α) Να υπάρχουν τα απαραίτητα τιμολόγια για τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για την ανάγκη ανακαίνισης της κατοικίας και Β) μετά την ανακαίνιση που θα γίνει στο ακίνητο, να προχωρούν οι ιδιοκτήτες σε εκμίσθωση του ακινήτου με διάρκεια τριών (3) τουλάχιστον ετών. Εν συνέχεια, θα μπορεί ο ιδιοκτήτης του, είτε να συνεχίσει την μίσθωση, είτε να αλλάζει το καθεστώς χρήσης του ακινήτου.⁹⁸

Το μέτρο αυτό έχει ως κύριο στόχο να δώσει ένα ισχυρό κίνητρο στους ιδιοκτήτες που έχουν τα ακίνητα τους σε αδράνεια, προκειμένου να τα ανακαινίσουν, - με αυξημένη κρατική επιδότηση- που ανέρχεται στο 40% της επιδότησης και στη συνέχεια να μισθώσουν το ακίνητο για τουλάχιστον 3 συνεχόμενα έτη. Με το μέτρο αυτό δημιουργούνται σε άμεσο χρόνο, επιπλέον κατοικίες, διαθέσιμες προς ενοικίαση στους πολίτες που αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα στεγαστικής επάρκειας, σε συνδυασμό με τις υψηλές τιμές ενοικίασης.

Καινοτομία του προγράμματος αποτελεί πως δεν υπάρχει περιορισμός από το νομοθετικό πλαίσιο του προγράμματος σχετικά με το είδος των εργασιών που επιδοτούνται για να συντελέσουν στην ανακαίνιση του ακινήτου, όπως προηγούμενα προγράμματα π.χ. «Εξοικονομώ»⁹⁹ που προϋπόθετε παρεμβάσεις που αφορούσαν αποκλειστικά σε ζητήματα εξοικονόμησης ενέργειας. Στο συγκεκριμένο πρόγραμμα

⁹⁷Πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» <https://www.dypa.gov.gr/anakainizo-noikiazoo> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 27/12/2023).

⁹⁸Πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» <https://www.dypa.gov.gr/anakainizo-noikiazoo> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 27/12/2023).

⁹⁹ Το Πρόγραμμα «Εξοικονομώ » εντάσσεται στα έργα που υποστηρίζονται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και έχει ως στόχο την προώθηση της εθνικής και ενωσιακής ενεργειακής πολιτικής για την εξοικονόμηση ενέργειας, μέσω της αναβάθμισης της ενεργειακής κλάσης των νοικοκυριών.

μπορούν να πραγματοποιηθούν από βασικές εργασίες ανακαίνισης του ακινήτου π.χ. αλλαγή κουφωμάτων. Επίσης, οι αλλαγές που επιδοτούνται από το πρόγραμμα μπορούν να είναι και αισθητικής φύσεως πχ διακόσμηση, ελαιοχρωματισμός κτλ.

Η συνολική δαπάνη του προγράμματος «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» δεν υπερβαίνει τα πενήντα εκατομμύρια (50.000.000) ευρώ και βαρύνει το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (Π.Δ.Ε.), ενώ η Δ.ΥΠ.Α. δύναται να συνεργάζεται με την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα Α.Ε. για την υλοποίηση όλου ή μέρους του προγράμματος «Ανακαινίζω - Νοικιάζω». Η υποβολή των αιτήσεων για την ένταξη στο συγκεκριμένο πρόγραμμα αναμένεται να ξεκινήσει σύμφωνα με την τοποθέτηση της αρμόδιας υπουργού Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας εντός του Μαρτίου του 2024. Το πρόγραμμα αυτό σε συνδυασμό με το πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των νέων «Σπίτι μου» για το οποίο θα γίνει εκτενής ανάλυση εν συνεχεία αποτελούν τις πρώτες ενέργειες από πλευράς του κράτους μετά από το πέρας 12 χρόνια από την κατάργηση του Ο.Ε.Κ. με τις μνημονιακές δεσμεύσεις όλων αυτών των χρόνων.

5.3 Το πρόβλημα της στεγαστικής ανεξαρτητοποίησης των νέων στη Ελλάδα

Τα πρόσφατα δεδομένα της Eurostat καταδεικνύουν την προβληματική κατάσταση στη στεγαστική ανεξαρτητοποίηση των νέων στην Ελλάδα. Τα σημαντικότερα προβλήματα είναι τα υψηλά ενοίκια κατοικίας, η άνοδος των τιμών αγαθών τα τελευταία χρόνια, και οι χαμηλοί μισθοί στην αγορά εργασίας, οδηγούν πολλούς νέους να παραμένουν στο πατρικό τους σπίτι για μεγάλο διάστημα και μετά την ενηλικίωση τους.

Ειδικότερα σε στοιχεία της Eurostat για το 2023, οι 7 στους 10 Έλληνες ηλικίας 18-34 μένουν με τους γονείς τους, στην πατρική τους κατοικία, σε ποσοστό 71,9% του συνόλου του πληθυσμού σε αυτή την ηλικιακή ομάδα, όταν ο μέσος όρος στην Ε.Ε. ανέρχεται σε ποσοστό 49,4%.¹⁰⁰ Τα ποσοστά αυτά καταδεικνύουν πως μια μεγάλη μερίδα αυτών των πολιτών, επιθυμούν να προβούν σε στεγαστική ανεξαρτητοποίηση, αλλά ο συνδυασμός των αυξημένων τιμών των ενοικίων -ιδιαίτερα τα τελευταία

¹⁰⁰ <https://ec.europa.eu/eurostat> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 01/12/2023).

χρόνια- σε συνάρτηση με τα πάγια έξοδα για την συντήρηση μιας μέσης κατοικίας, οδηγούν σε οικονομικό «αδιέξοδο», ένα μέσο μισθωτό στην Ελλάδα.

Με βάση τα δεδομένα της Eurostat, η Ελλάδα είναι δεύτερη στην κατάταξη χώρα στην Ευρώπη, σχετικά με το ποσοστό των νέων, 18-34 ετών που μένουν με τους γονείς τους. Το 71,9% των νέων Ελλήνων μένουν στο πατρικό τους, ενώ πρώτη στη λίστα είναι η Κροατία, με ποσοστό 78,2%. Το μεγάλο αυτό ποσοστό για την χώρα μας είναι φυσικό επακόλουθο, όταν το κόστος μίσθωσης μιας κατοικίας στην Ελλάδα είναι πάνω από 500€ το μηνά σε ποσοστό 48%, ενώ διαμερίσματα έως 50τμ. ξεκινούν από 400€ το μήνα.¹⁰¹ Με δεδομένο ότι ένα μέσο ζευγάρι 2 ατόμων στην Ελλάδα, έχει εισόδημα 2.000-2.200€/ μήνα, σε περίπτωση ύπαρξης και ενός τέκνου, δεν μπορεί να ανταπεξέλθει στην καθημερινότητα τους αν θα πρέπει να δαπανήσει το 37% του διαθέσιμου εισοδήματός τους μόνο για τις στεγαστικές τους ανάγκες.

Συμπερασματικά γίνεται φανερό η δυσχερής θέση, ιδίως των νέων ατόμων στην Ελλάδα, που αναγκάζονται να μένουν σχεδόν για ακόμη μια δεκαετία μετά την ενηλικίωση τους, στο πατρικό σπίτι των γονέων τους, καθώς αδυνατούν να καλύψουν το κόστος στέγασης για τους ίδιους, αλλά και μελλοντικά και των οικογενειών τους. Είναι επιτακτική ανάγκη, το κοινωνικό κράτος να μεριμνήσει λαμβάνοντας δέσμη μέτρων για την άμεση μεταβολή της προβληματικής κατάστασης που επικρατεί σήμερα, στη εύρεση στέγης για ένα μέσο μισθωτό.

¹⁰¹E-REAL ESTATES Α.Ε. ΠΑΝΕΛΛΑΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ-ΑΝΤΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ Α.Ε <https://e-realestates.gr/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 07/12/2023).

6.ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΝΕΩΝ " ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ"

6.1 Περίληψη του προγράμματος

Η στεγαστική πολιτική, αποτελεί ένα διαχρονικά, προβληματικό ζήτημα των περισσότερων χωρών στο ευρωπαϊκό τόξο, όπως καταγράφηκε και προγενέστερα. Μετά τα 10 χρόνια αδράνειας (2012-2022) του κράτους, στο πλαίσιο της στεγαστικής πολιτικής και στο χρονικό διάστημα μετά την οικονομική κρίση και την κατάργηση του Ο.Ε.Κ., συντελείται μια προσπάθεια άσκησης κοινωνικής πολιτικής για την στέγαση, μέσω του προγράμματος στεγαστικής αποκατάστασης των νέων «Σπίτι μου».

Ο Ν.5006/2022 – (ΦΕΚ Α' 239/2022¹⁰²) : «Σπίτι μου» - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση αποτελεί ένα ολοκληρωμένο νομοθετικό πλαίσιο, το οποίο ψηφίστηκε στις 20/12/2022 και προσπαθεί να αντιμετωπίσει τις χρόνιες παθογένειες της στεγαστικής και δημογραφικής πολιτικής της Ελλάδος, με πρωτοβουλία του υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων.

Το πρόγραμμα δανείων «Σπίτι μου» αφορά στη χορήγηση χαμηλότοκων ή άτοκων στεγαστικών δανείων προς νέους/νέες και νέα ζευγάρια, ηλικίας από είκοσι πέντε (25) έως τριάντα εννέα (39) ετών, για αγορά πρώτης κατοικίας.¹⁰³ Ειδικότερα, θα μελετήσουμε με ενδελεχή τρόπο τις συνοδευτικές εκθέσεις της νομοθετικής πρότασης, όπως αυτές συντάχθηκαν από τις αρμόδιες αρχές, θα αποτυπωθούν οι βασικοί οροί του προγράμματος, και θα γίνει αναφορά στην αποτίμηση της υλοποίησης του προγράμματος, με βάση τους σκοπούς θεσμοθέτησης και τα πρακτικά προβλήματα που ανέκυψαν κατά την περίοδο υλοποίησης του.

¹⁰²Ν. 5006/2022 Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α 239 - 22.12.2022).

¹⁰³Πρόγραμμα «Σπίτι μου» <https://www.dypa.gov.gr/spitimou> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 06/12/2023).

6.2 Αιτιολογική έκθεση προγράμματος

Με το παρόν πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των νέων «Σπίτι μου», επιδιώκεται να επιλυθεί το πρόβλημα της στεγαστικής αποκατάστασης των πολιτών. Η αιτιολογική έκθεση βοηθά στην διατύπωση συγκεκριμένων σαφών και χρονικά οριοθετημένων και κατά το δυνατόν μετρήσιμων στόχων, που επιδιώκονται με τη εκάστοτε νομοθετική ρύθμιση, καθώς και τους λόγους για τους οποίους, δεν είναι δυνατή η επίτευξη του σκοπού της νομοθέτησης χωρίς την ύπαρξη της προς ψήφιση ρύθμισης.¹⁰⁴

Το πρόβλημα που προσπαθεί να αντιμετωπίσει το νομοθέτημα μέσα από την αιτιολογική έκθεση, είναι το ζήτημα στέγης για πολλά νέα άτομα ή νέα ζευγάρια και γενικά την αυξημένη απουσία πολιτικών για την αύξηση της προσφοράς στέγης στην Ελλάδα. Επιπλέον, γίνεται προσπάθεια αντιμετώπισης του ζητήματος της έλλειψης χρηματοδοτικών εργαλείων για τη δανειοδότηση νέων με χαμηλά εισοδήματα, που αντιμετωπίζουν τεράστιο πρόβλημα με την αγορά πρώτης κατοικίας. Ακόμη, έχει ως στόχο την μείωση του δημογραφικού προβλήματος που αντιμετωπίζει σε μεγάλο βαθμό η Ελλάδα τα τελευταία έτη, μέσω της πρόβλεψης για την χορήγηση άτοκων δανείων για τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες.¹⁰⁵ Τέλος, και σε άμεση συνάρτηση με το β' μέρος του νόμου, αμφότερος σκοπός της προς ψήφιση νομοθεσίας είναι η αντιμετώπιση των συνολικών αδυναμιών των φορέων της γενικής κυβέρνησης, στο να αξιοποιήσουν την ακίνητη περιουσία του δημοσίου, που προβλεπόταν για την στεγαστική ανεξαρτητοποίηση των πολιτών, με παράλληλη αξιοποίηση της σύμπραξης με τον ιδιωτικό τομέα.

¹⁰⁴ Αρθ.71 παρ.4 Ελληνικό σύνταγμα της Ελλάδος.

¹⁰⁵ Ελληνικό Κοινοβούλιο (2022, Δεκέμβριος 20). Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις. https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law_id=755e62e8-504f-4459-a6d1-af660164f3f9 (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 16/12/2023).

Ειδικότερα, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση τα μακροχρόνια προβλήματα που αντιμετωπίζει η στεγαστική αγορά στην Ελλάδα είναι, η σταδιακή και συνεχώς αυξανόμενη αύξηση των τιμών αγοράς, αλλά και ενοικίασης των κατοικιών. Επομένως, ακρογωνιαίος λίθος του παρόντος νομοθετικού πλαισίου αποτελεί η μείωση του υψηλού κόστους στέγασης των νέων ηλικιακά πολιτών. Σύμφωνα με τα τελευταία στατιστικά δεδομένα, το τριάντα επτά τοις εκατό **(37%)** του εισοδήματος των πολιτών της Ελλάδας, ξοδεύεται για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών, ενώ ο μέσος όρος στην Ευρωπαϊκή Ένωση είναι είκοσι τοις εκατό **(20%)**. Επιπλέον η αιτιολογική έκθεση αναφέρει σαν βασικό σκοπό την στήριξη του νομοθετικού πλαισίου σε νέους και νέα ζευγάρια για στεγαστική αποκατάσταση, με κύριο δεδομένο την ηλικία στεγαστικής ανεξαρτητοποίησης στην Ελλάδα να βρίσκεται στα τριάντα ένα **(31)** έτη, συγκριτικά με είκοσι έξι **(26)** έτη στην Ευρωπαϊκή Ένωση **(5η χειρότερη επίδοση)**. Τέλος, κύριος στόχος είναι η αντιμετώπιση του δημογραφικού προβλήματος, εξαιτίας του χαμηλού δείκτη γεννήσεων των τελευταίων ετών.¹⁰⁶

6.3 Προϋποθέσεις υπαγωγής στο πρόγραμμα «Σπίτι μου»

Το πρόγραμμα «Σπίτι μου» έχει ως βασικό σκοπό την αγορά πρώτης κατοικίας μέσα από την χορήγηση χαμηλότοκου ή και άτοκου δανείου, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θα παρατεθούν στην συνέχεια. Ειδικότερα: Α) Οι δικαιούχοι που μπορούν να υποβάλουν αίτηση για την ένταξη στο πρόγραμμα είναι τα άτομα 25-39 ετών (κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για τη χορήγηση δανείου), ή σύζυγοι ή πρόσωπα που συνδέονται με σύμφωνο συμβίωσης, εφόσον ο ένας (1) εκ των δύο (2) είναι 25-39 ετών (κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για τη χορήγηση δανείου), εφόσον δεν διαθέτουν άλλο ακίνητο κατάλληλο για την κατοικία τους.¹⁰⁷ Β)

¹⁰⁶Ελληνικό Κοινοβούλιο (2022, Δεκέμβριος 20). *Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις*.https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law_id=755e62e8-504f-4459-a6d1-af660164f3f9 (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 18/12/2023).

¹⁰⁷ Ν. 5006/2022 Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α 239 - 22.12.2022).

Σε περίπτωση ύπαρξης ακινήτου αυτό θα πρέπει να μην πληροί τις προϋποθέσεις καταλληλότητας προς κατοικία και ειδικότερα:

- 1: Το υφιστάμενο ακίνητο να είναι έως 50 τ.μ., ενώ για κάθε επόμενο μέλος της οικογένειας το μέγεθος αυξάνεται κατά 10 τ.μ. ανά μέλος της οικογένειας.
- 2: Ο αιτών, διαθέτει είτε πλήρη κυριότητα, είτε επικαρπία σε ποσοστό συνιδιοκτησίας ανώτερο από 50% επί του ακινήτου του.
- 3: Το ακίνητο που ήδη διαθέτει πρέπει να βρίσκεται στην ίδια Περιφερειακή Ενότητα με τον τόπο εργασίας ή άσκησης επαγγέλματος του.¹⁰⁸

Εξαίρεση αποτελεί σύμφωνα με το αρθρο 3, παρ1 περ. δ της ΚΥΑ 189/2023 η περίπτωση ατόμων ή συζύγων που διαθέτουν περισσότερα του (1) ακίνητα με χρήση κατοικίας, καθώς σε αυτή την περίπτωση τεκμαίρεται ότι υπάρχει ακίνητο κατάλληλο για την κατοικία ανεξαρτήτως εάν πληρούνται ή όχι τα κριτήρια που μόλις αναφέρθηκαν.

Ο πολίτης που επιθυμεί να υποβάλει αίτηση για την δανειοδότηση θα πρέπει να πληροί τα εισοδηματικά κριτήρια που έχουν θεσμοθετηθεί. Τα ανώτατα όρια εισοδήματος, ταυτίζονται με τα όρια που καθορίζονται για την καταβολή του επιδόματος θέρμανσης, ανάλογα με την εκάστοτε ισχύουσα Κοινή Υπουργική Απόφαση. Για το έτος 2023 το χαμηλότερο ετήσιο εισόδημα που κάποιος πολίτης μπορεί να υποβάλει αίτηση ένταξης στο πρόγραμμα, ανέρχεται στα 10.000€¹⁰⁹

Προκειμένου η δράση να βοηθήσει τις τρίτεκνες και πολύτεκνες οικογένειες και να συνεισφέρει στην αντιμετώπιση του δημογραφικού προβλήματος της Ελλάδας, θέτει ειδικούς όρους σύμφωνα με τους οποίους : α) όταν ο αιτών είναι νέο ζευγάρι, το οποίο κατά την ημερομηνία αίτησης έχει τρία (3) και πλέον τέκνα ή β) όταν ο αιτών

¹⁰⁸ <https://www.dypa.gov.gr/spitimou?tab=basiki-oroi-toy-daniou&tab2=&tab3=>(Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 17/12/2023).

¹⁰⁹ Ν. 5006/2022 Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α 239 - 22.12.2022).

είναι νέος ή νέο ζευγάρι, το οποίο κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δανείου έχει αποκτήσει τρία (3) τέκνα, τότε οι τόκοι του δανείου επί επιτοκίου θα καταβάλλονται από τη Δ.ΥΠ.Α. και τα στεγαστικά δάνεια θα χορηγούνται άτοκα. Με την πρόβλεψη που θεσπίζεται με την εν λόγω διάταξη, τίθεται ως στόχος να διευκολυνθεί η πρόσβαση των νέων ατόμων και οικογενειών σε προσιτή κατοικία και να καλυφθούν αποτελεσματικά οι στεγαστικές τους ανάγκες.¹¹⁰

6.4 Βασικοί όροι του δανείου

Ενδιαφέρον σημείο είναι η αποτύπωση του άρθρου 4 που αναφέρεται στον τρόπο χορήγησης των δανείων καθώς και την κρίση από τα τραπεζικά ιδρύματα για την πιστοληπτική ικανότητα του κάθε οφειλέτη. Καθορίζεται με αυτόν τον τρόπο το ανώτατο ύψος του δανείου, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου (έκταση, παλαιότητα) που θα αποκτηθεί και το ανώτατο ποσοστό του τιμήματος που καλύπτεται με το δάνειο. Ειδικότερα:

- Το Πρόγραμμα υποστηρίζει δανειοδότηση μόνο για ακίνητα που:
 1. Θα χρησιμοποιηθούν ως κατοικία
 2. Έχουν αξία έως €200.000, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συμβόλαιο αγοράς
 3. Έχουν μέγεθος έως 150 τ.μ.
 4. Έχουν παλαιότητα τουλάχιστον δεκαπέντε (15) έτη κατά τον χρόνο της αγοράς, όπως προκύπτει από την άδεια κατασκευής
 5. Βρίσκονται εντός οικιστικής περιοχής, όπως ειδικότερα προβλέπεται στο άρθρο 4 του ν. 5006/2022 (Α' 239)¹¹¹

¹¹⁰ Ελληνικό Κοινοβούλιο (2022, Δεκέμβριος 20). *Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις*. https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law_id=755e62e8-504f-4459-a6d1-af660164f3f9 (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 17/12/2023).

¹¹¹ Πρόγραμμα «Σπίτι μου» <https://www.dypa.gov.gr/spitimou?tab=basiki-oroi-toy-daniou&tab2=&tab3=> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 22/12/2023).

Ο πωλητής του ακινήτου απαγορεύεται να αποτελεί συγγενή (του αγοραστή ή του ετέρου μέλους ζευγαριού), εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας, Α' ή Β βαθμού, ή πρόσωπο που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με τον αγοραστή.

Τα επιλέξιμα δάνεια του προγράμματος θα πρέπει να πληρούν σωρευτικά τις κατωτέρω προϋποθέσεις:

1. Δάνεια με διάρκεια έως τριάντα (30) έτη
2. Δάνεια βάσει των οποίων το ακίνητο αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα από τον αγοραστή ή τους αγοραστές, αν πρόκειται για συζύγους ή για μέρη συμφώνου συμβίωσης, με κατανομή του ποσοστού κυριότητας μεταξύ τους ανάλογη με την οικονομική συμβολή καθενός στο χορηγούμενο δάνειο.
3. Το δάνειο καλύπτει έως και το 90% της εμπορικής αξίας του ακινήτου όπως αυτή αποτυπώνεται στο συμβόλαιο αγοράς.
4. Το ακίνητο πληροί τα κριτήρια επιλεξιμότητας.
5. Κατά τη διάρκεια του δανείου απαγορεύεται και είναι αυτοδικαίως άκυρη οποιαδήποτε εμπράγματη σύμβαση που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση του αποκτώμενου ακινήτου, πλην αυτής που απαιτείται για παροχή εξασφάλισης για το δάνειο, εκτός αν συναινούν η Δ.ΥΠ.Α. και το πιστωτικό ίδρυμα που χορηγεί το δάνειο.
6. Οι συμβάσεις δανείου που καταρτίζονται στο πλαίσιο του προγράμματος «Σπίτι μου» δεν επιβαρύνονται με την εισφορά του ν. 128/1975¹¹².

¹¹² Η εισφορά του Ν. 128/75, εκφρασμένη σαν ποσοστό (0,12% για χρηματοδότηση κατοικίας και 0,60% για χρηματοδότηση λοιπών ακινήτων), προστίθεται στο εκάστοτε επιτόκιο (σταθερό ή κυμαινόμενο) με βάση το οποίο διαμορφώνεται η μηνιαία δόση του δανειολήπτη για την αντίστοιχη περίοδο. Η εισφορά αποδίδεται από τον δανειολήπτη στην Τράπεζα, η οποία με την σειρά της την αποδίδει στο Δημόσιο.

Μια σημαντική πρόβλεψη του προγράμματος αποτελεί πως δεν θα πρέπει να υπάρχει εγγύηση τρίτου προσώπου για την έγκριση του δανείου από το τραπεζικό ίδρυμα, δεδομένο πολύ βοηθητικό και για νέους που επιθυμούν να αγοράσουν την πρώτη κατοικία τους, καθώς σε διαφορετική περίπτωση με τα ισχύοντα στον τραπεζικό τομέα για την έγκριση δανείων και τις ρυθμιστικές ρήτρες τις οποίες θέτει ως προαπαιτούμενο το τραπεζικό ίδρυμα, δεν θα ήταν δυνατή η έκδοση δανείου την δεδομένη χρονική στιγμή, χωρίς εγγύησης τρίτων προσώπων και υποθήκευσης άλλων περιουσιακών στοιχείων του ενδιαφερόμενου δανειολήπτη για την έγκριση ενός κοινού στεγαστικού δανείου.

6.5 Χρηματοδότηση του προγράμματος

Το πρόγραμμα δανείων «Σπίτι μου» υλοποιείται με πόρους που χρηματοδοτούνται εξ' ολοκλήρου από τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης και διαχειρίζεται η Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα Α.Ε..^{113 114}Ενώ παράλληλα θα πρέπει να αναφέρουμε ότι στον προϋπολογισμό της Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης Δ.ΥΠ.Α. (φορέας Γενικής Κυβέρνησης) προβλέπεται δαπάνη η οποία ανέρχεται στο ποσό των 375 εκατ. ευρώ περίπου, από τη χρηματοδότηση μέρους των δανείων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Σπίτι μου», ενώ παράλληλα προβλέπεται και ενδεχόμενη δαπάνη από : - την κάλυψη του επιτοκίου επί του ποσού του δανείου που χορηγείται από πιστωτικό ίδρυμα, σε περίπτωση που ο δανειολήπτης είναι ή καθίσταται κατά τη διάρκεια του δανείου, τρίτεκνος ή πολύτεκνος. (άρθρα 3 και 4) - τον επαναπροσδιορισμό των εισοδηματικών προϋποθέσεων και τη συνακόλουθη αύξηση

¹¹³Πρόγραμμα «Σπίτι μου» <https://www.dypa.gov.gr/spitimou?tab=sinerghazomenes-trapezes&tab2=&tab3=> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 24/12/2023).

¹¹⁴ Ειδικότερα σύμφωνα με την έκθεση του άρθρο 75 παρ. 3 του Συντάγματος η οποία έχει εφαρμογή στην περίπτωση νομοσχεδίων που συνεπάγονται δαπάνη ή ελάττωση εσόδων όπως το συγκεκριμένο νομοθέτημα υπάρχει δέσμευση επί του κρατικού προϋπολογισμού, δαπάνης η οποία ανέρχεται, στο ποσό των 52 εκατ. ευρώ περίπου.

των δικαιούχων, για την καταβολή παροχών της Δ.ΥΠ.Α. προς ανέργους και αναζητούντες εργασία.¹¹⁵

Η Δ.ΥΠ.Α. δημοσιοποιεί τα πιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στο Πρόγραμμα και τους όρους συμμετοχής τους (προσφερόμενο επιτόκιο, έξοδα νομικού και τεχνικού ελέγχου). Ο πολίτης επιλέγει το πιστωτικό ίδρυμα που επιθυμεί και υποβάλλει την αίτηση του σε αυτό. Υπάρχει δηλαδή η δυνατότητα στον κάθε πολίτη να υποβάλει αίτηση, σε οποίο τραπεζικό ίδρυμα επιθυμεί, προκειμένου να γίνει έλεγχος των κριτηρίων επιλεξιμότητας, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις υπαγωγής που ορίζει το νομοθετικό πλαίσιο, καθώς και ο προσδιορισμός της πιστοληπτικής ικανότητας του δανειολήπτη από πλευράς του τραπεζικού ιδρύματος, προκειμένου να γίνει και η έγκριση του αντιστοίχου ποσού, προς δανειοδότηση για την αγορά της κατοικίας και ο προσδιορισμός της μηνιαίας δόσης καταβολής και το χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής του δάνειου.

¹¹⁵ Ελληνικό Κοινοβούλιο (2022, Δεκέμβριος 20). *Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις*. https://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou?law_id=755e62e8-504f-4459-a6d1-af660164f3f9 (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 26/12/2023).

Ακολουθεί πίνακας με τα 10 τραπεζικά ιδρύματα και το εύρος του κυμαινόμενου επιτοκίου το οποίο προσφέρουν στους πολίτες που υποβάλουν αίτηση υπαγωγής στο πρόγραμμα «Σπίτι μου»:

α/α	Πιστωτικό Ίδρυμα	Σταθερό Επιτόκιο	Κυμαινόμενο Επιτόκιο - Επιτόκιο βάσης	Κυμαινόμενο Επιτόκιο - Εύρος (%)
1	Alpha Bank		Euribor 3μήνου	2,20%
2	Attica Bank		Euribor 3μήνου	2,9%-4%
3	Eurobank		Euribor 3μήνου	1%-4%
4	Εθνική		Euribor 3μήνου	2%-2,5%
5	Τράπεζα Πειραιώς		Euribor μηνός	2,50%
6	Παγκρήτια		Euribor 3μήνου	1,5%-2%
7	Συνεταιριστική Τράπεζα Ηπείρου		Euribor 3μήνου	2%-3,5%
8	Συνεταιριστική Τράπεζα Θεσσαλίας		Euribor μηνός	2%-4%
9	Συνεταιριστική Τράπεζα Καρδίτσας	5,00%	-	-
10	Συνεταιριστική Τράπεζα Χανίων		Euribor 3μήνου	1,5%-4,9%

116

6.6 Στάδια έγκρισης και εκταμίευσης του δανείου

Ο πολίτης από την στιγμή που επιλέξει το τραπεζικό ίδρυμα και υποβάλει αίτηση υπαγωγής, εντός εξήντα (60) ημερών από την αίτηση του δανειολήπτη στο τραπεζικό ίδρυμα, το πιστωτικό ίδρυμα ελέγχει την πλήρωση των απαιτούμενων κριτηρίων και του χορηγεί την οικονομική προέγκριση κρίνοντας την πιστοληπτική

¹¹⁶Πίνακας με τα 10 συνεργαζόμενα τραπεζικά ιδρύματα για το πρόγραμμα σπίτι μου, με προσδιορισμό του επιτοκίου ανα τραπεζικό ίδρυμα για την ενημέρωση των πολιτών που θέλουν να υποβάλουν αίτηση. <https://www.dypa.gov.gr/spitimou?tab=sinerghazomenes-trapezes&tab2=&tab3=> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 17/12/2023).

ικανότητα των δανειοληπτών και την πλήρωση των προϋποθέσεων του Ν.5006/2022 - ΦΕΚ Α' 239/2022 όπως αναφερθήκαν και προγενέστερα.

Η οικονομική προέγκριση ισχύει για εξήντα (60) ημέρες από τη γνωστοποίηση της στον αιτούντα. Εντός της σχετικής προθεσμίας ο αιτών οφείλει να γνωστοποιήσει στο πιστωτικό ίδρυμα το αιτούμενο ποσό δανείου, το ακίνητο που προτίθεται να αγοράσει και την τιμή στην οποία προτίθεται να το αγοράσει και να προσκομίσει τα έγγραφα που απαιτούνται, ώστε το πιστωτικό ίδρυμα να κάνει τον απαραίτητο έλεγχο.¹¹⁷ Εφόσον η εν λόγω προθεσμία παρέλθει άπρακτη, η οικονομική προέγκριση παύει να ισχύει. Διαφορετικά, κατόπιν των αναγκαίων ελέγχων, η αίτηση εντάσσεται στο πρόγραμμα και εκκινεί ο νομικός και τεχνικός έλεγχος του προς αγορά ακινήτου.¹¹⁸

Ο νομικός και τεχνικός έλεγχος επιβαρύνει αποκλειστικά τους δανειολήπτες, με το κόστος αυτού να είναι ήδη γνωστό προκειμένου να γίνει ελεύθερη επιλογή τραπεζικού ιδρύματος από τον πολίτη. Στο στάδιο αυτό ελέγχεται τεχνικά το ακίνητο προς αγορά από τους συνεργάτες του τραπεζικού ιδρύματος για το εάν πληρούνται σωρευτικά όλες οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο πρόγραμμα σπίτι μου, καθώς και η οικονομική εκτίμηση του προς αγορά ακινήτου από τον εκτιμητή του τραπεζικού ιδρύματος. Στον νομικό έλεγχόν γίνεται ταυτοποίηση και διασταύρωση της κυριότητας του ακινήτου από τον εκάστοτε πωλητή, καθώς και μελέτη των προδιαγραφών που θα πρέπει να έχουν τα συμβόλαια αγοράς που πρόκειται να υπογραφούν.

Η περίοδος ολοκλήρωσης τεχνικού και νομικού ελέγχου του υπό αγορά ακινήτου διαρκεί έως και εξήντα (60) ημέρες από την ημερομηνία της ένταξης της αίτησης στο πρόγραμμα. Σε αντίθετη περίπτωση, εφόσον ο αιτών επιθυμεί να συνεχίσει με άλλο ακίνητο, μπορεί να το πράξει υπό την προϋπόθεση ότι η ως άνω περιγραφόμενη διαδικασία, συμπεριλαμβανομένης της ολοκλήρωσης του νομικού και τεχνικού ελέγχου του ακινήτου από το πιστωτικό ίδρυμα, δεν υπερβαίνει τις εκατό είκοσι (120) ημέρες από την ένταξη της αίτησης στο Πρόγραμμα.

¹¹⁷ Πρόγραμμα «Σπίτι μου» <https://www.dypa.gov.gr/spitimou?tab=basiki-oroi-toy-danioy&tab2=&tab3=> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 28/12/2023).

¹¹⁸ 4) Ν. 5006/2022 Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α 239 - 22.12.2022).

Ο μέγιστος χρόνος για την υπογραφή της σύμβασης δανείου και την εκταμίευση του δανείου είναι έως έξι (6) μήνες από την ημερομηνία ένταξης της αίτησης στο Πρόγραμμα.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις καθυστέρησης της διαδικασίας μετεγγραφής του ακινήτου και με την προϋπόθεση ότι η σχετική αίτηση για εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης έχει υποβληθεί εντός της προθεσμίας των έξι (6) μηνών, η ολοκλήρωση της σύμβασης δανείου και της εκταμίευσης, δύναται να παραταθεί για επιπλέον δύο (2) μήνες. Προεγκεκριμένα δάνεια ωφελούμενων, για τα οποία δεν κατέστη δυνατή η υλοποίηση του σκοπού τους εντός αυτού του χρονικού διαστήματος (ήτοι 6+2 μήνες από την ημερομηνία προέγκρισης της αίτησης στο Πρόγραμμα), θα ακυρώνονται και θα αποδεσμεύεται ο προϋπολογισμός τους. Η ως άνω ρύθμιση δεν ισχύει σε περίπτωση που οι προθεσμίες δεν έχουν τηρηθεί χωρίς υπαιτιότητα του αιτούντος. Ο ωφελούμενος θα έχει δικαίωμα να υποβάλει εκ νέου αίτημα χρηματοδότησης, εφόσον υπάρχουν και διαθέσιμοι πόροι στον προϋπολογισμό του Προγράμματος.

6.7 Τα οφέλη του προγράμματος “Σπίτι μου”

Αξιολογώντας το πρόγραμμα «Σπίτι μου» μπορούμε να απαριθμήσουμε τα οφέλη των νέων δανειοληπτών που θα κάνουν την αγορά πρώτης κατοικίας, μέσω του προγράμματος, ως ακολούθως:¹¹⁹

- Α) Δυνατότητα αποπληρωμής δανείου με διάρκεια έως 30 χρονιά.
- Β) Προνομιακό επιτόκιο δανείου που αντιστοιχεί αναλογικά στο $\frac{1}{4}$ του επιτοκίου της αγοράς. Και αναλυτικότερα για νέους μέχρι 39 καλύπτεται το 75% του κεφαλαίου ενώ σε περίπτωση τριτέκνων ή πολυτέκνων ζευγαριών υπάρχει κάλυψη του 100% του επιτοκίου.

¹¹⁹ Ν. 5006/2022 Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α 239 - 22.12.2022).

- Γ)Ο δανειολήπτης μπορεί να κάνει πρόωρη εξόφληση του δανείου μερική ή και ολική πριν τον καθορισμένο χρόνο χωρίς καμία οικονομική επιβάρυνση.
- Δ)Το δάνειο μέσω το προγράμματος θα μπορεί να καλύψει μέχρι κι το 90% από την εμπορική αξία του προς αγοράς ακινήτου.
- Ε)Το δάνειο φέρει απαλλαγή από την ειδική εισφορά του ν. 128/1975, σήμερα ανέρχεται σε 0,12%.
- Ζ)Δεν προϋποθέτει εγγύηση τρίτου προσώπου για την χορήγηση του δανείου.

Ενδεικτικό παράδειγμα του οφέλους δανειοδότησης μέσω του προγράμματος είναι ότι για δάνειο ύψους 100.000€ με 30 χρόνια διάρκεια αποπληρωμής και 5,5% επιτόκιο Euribor συν 2,8% που αποτελεί το μέσο περιθώριο το οποίο κατά μέσο όρο χρεώνουν οι τράπεζες. Η τιμή για μηνιαία δόση ανέρχεται στα 587,32 το μηνά χωρίς το πρόγραμμα «Σπίτι μου». Με την επιδότηση του προγράμματος, η δόση μειώνεται στα 334,82€ το μηνά, δηλαδή μια μείωση 244,65€ το μήνα ή 2.935€ το χρόνο σε περίπτωση δανείων αποπληρωμής μέχρι 30 χρόνων. Σε περίπτωση τρίτεκνες ή πολύτεκνης οικογενείας ακόμη και εάν η ιδιότητα δημιουργηθεί μετά την αρχική έγκριση του δανείου απαλλάσσονται εντελώς από το επιτόκιο. Σε αυτήν την περίπτωση στο ίδιο παράδειγμα η δόση θα είναι 277,78€ το μήνα, το οποίο συνεπάγεται όφελος για τον δανειολήπτη 309,74€ τον μήνα ή 3.716,86€ ετήσιος.

Γίνεται λοιπόν εμφανές και με πραγματικά δεδομένα πως το πρόγραμμα «Σπίτι μου» αποτελεί μια σημαντική βοήθεια στα νέα άτομα προκειμένου να προβούν στην αγορά πρώτης κατοικίας, που τα τελευταία χρόνια ειδικά έχει γίνει αρκετά δύσκολη, με δεδομένες τις συνεχείς αυξήσεις των τιμών πώλησης, αλλά και ενοικίασης των ακινήτων, με την συνεχόμενη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος, λόγω της αύξησης του πληθωρισμού της Ελλάδας.

Η δανειακή σύμβαση του προγράμματος δίνει την δυνατότητα σε ένα μέσο νοικοκυριό, να μπορεί να αποπληρώσει την πρώτη κατοικία του με ένα ποσοστό του μηναίου εισοδήματός τους που δεν θα οδηγούσε στην οικονομική εξάντληση και στην μη εξυπηρέτηση του δανείου, με τα δεδομένα της οικονομικής κατάστασης που διανύουμε σήμερα. Η αποπληρωμή του δανείου σε βάθος 30 ετών δεν είναι αποκλειστική, αλλά υπάρχει και η δυνατότητα στους πολίτες να μειώσουν τα χρόνια αποπληρωμής του, αυξάνοντας όμως την μηναία δόση. Όμως, εάν αναλογιστούμε την ραγδαία αύξηση των τιμών ενοικίασης μιας κατοικίας σε ένα αστικό κέντρο, η διαφορά στην μηναία δόση αγοράς κατοικίας μέσα από το πρόγραμμα «Σπίτι μου» ή ενοικίασης μια μέσης κατοικίας σε ένα αστικό κέντρο είναι μηδαμινή, με το δεδομένο της απόκτησης μόνιμης κατοικίας.

Ακολουθεί ενδεικτικό παράδειγμα με πλάνο αποπληρωμής δανείου στο πλαίσιο ενός εμπορικού δανείου και ενός δανείου μέσα από το πρόγραμμα σπίτι μου στα 20 χρόνια:

	Εμπορικό δάνειο	Πρόγραμμα «Σπίτι μου»	Πρόγραμμα «Σπίτι μου» (τρίτεκνοι, πολύτεκνοι)
Υψος δανείου	100.000	100.000	100.000
Διάρκεια (μήνες)	240	240	240
Euribor 3μήνου	3,012%	3,012%	3,012%
Spread επιτοκίου	2,8%	2,8 %	2,8%
Τελικό επιτόκιο	5,812%	1,453%	0%
Δόση δανείου	705,63 €	480,39 €	416,67 €
Μηνιαία Εξοικονόμηση		225,24 €	288,96 €

120

¹²⁰Πρόγραμμα «Σπίτι μου»: Αναλυτικά παραδείγματα για τα χαμηλότοκα στεγαστικά δάνεια και τις μηνιαίες δόσεις <https://www.newsit.gr/oikonomia/programma-spiti-mou-analytika-paradeigmata-gia-ta-xamilotoka-stegastika-daneaia-kai-tis-miniaies-doseis/3739893/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 16/12/2023).

6.8 Στατιστικά στοιχεία προγράμματος

Από την έναρξη του προγράμματος στις 3 Απριλίου 2023 μέχρι και την Παρασκευή 29 Σεπτεμβρίου 2023 όπου και πλέον έληξε η προθεσμία υποβολής νέων αιτήσεων από ενδιαφερόμενους δανειολήπτες, υποβλήθηκαν περισσότερες από 40.000 αιτήσεις, εκ των οποίων 23.875 έλαβαν προέγκριση και 9.378 προχώρησαν στο στάδιο της έγκρισης, δηλαδή ξεκίνησε ο νομικός και τεχνικός έλεγχος του ακινήτου, δεσμεύοντας 742 εκ. ευρώ από τον συνολικό προϋπολογισμό των 750 εκ. ευρώ της Δ.ΥΠ.Α. για το πρόγραμμα.¹²¹

Ειδικότερα ενδιαφέρον αποτελούν τα επιμέρους στατιστικά δεδομένα για το πρόγραμμα «Σπίτι Μου». Αναλυτικά, το 60% των 9.378 εγκεκριμένων δανείων αφορούν νέα ζευγάρια, ενώ το 88% αφορά δικαιούχους με ετήσιο εισόδημα κάτω από 24.000 ευρώ. Τα περισσότερα δάνεια έχουν εγκριθεί στην Περιφέρεια Αττικής (39%) και στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας (22%) και ακολουθούν οι Περιφέρειες Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης (7%), Θεσσαλίας (6%) και Δυτικής Ελλάδας (6%). Οι εγκρίσεις έχουν δεσμεύσει συνολικά 989,5 εκ. ευρώ και ο μέσος όρος δανείου ανέρχεται σε 105.510 ευρώ.¹²²

Τα συγκεντρωτικά αυτά στοιχεία από την ολοκλήρωση του προγράμματος καταδεικνύουν την μεγάλη επιθυμία των νέων ατόμων μέχρι 39 χρονών για αγορά πρώτης κατοικίας, με δυνατότητα επιδότησης του τόκου για την αποπληρωμή μέχρι και 30 χρόνια, το πρόγραμμα αυτό προσπαθεί να ενισχύσει μια μερίδα ποιο ευάλωτων πολιτών, με εισόδημα από 10.000€ προκειμένου να μην αποκλείσουν τους πολίτες με ένα χαμηλότερο οικονομικό υπόβαθρο, για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με ευνοϊκούς όρους.

121Δελτίο Τύπου, Τμήμα Επικοινωνίας & Δημοσίων Σχέσεων Αθήνα, 25.09.2023, <https://www.dypa.gov.gr/storage/deltia-typou/dt-mekhri-tin-paraskefi-oi-aitiseis-ghia-to-spiti-moy-tis-dypa.pdf> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 01/12/2023).

122Δελτίο Τύπου, Τμήμα Επικοινωνίας & Δημοσίων Σχέσεων Αθήνα, 25.09.2023, <https://www.dypa.gov.gr/storage/deltia-typou/dt-mekhri-tin-paraskefi-oi-aitiseis-ghia-to-spiti-moy-tis-dypa.pdf> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 07/12/2023).

Το πρόγραμμα «Σπίτι Μου» υλοποιείται με την σύμπραξη της ΔΥΠΙΑ, της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας (ΕΑΤ) και 10 συνεργαζόμενων τραπεζικών ιδρυμάτων της χώρας, τηρώντας από την έναρξη των αιτήσεων απόλυτη σειρά προτεραιότητας στην εκταμίευση των δανείων βάση της διαθεσιμότητας των κονδυλίων και την σειρά υποβολής των αιτήσεων από τους δανειολήπτες.

Παρατηρούμε με άμεση συσχέτιση με τα στατιστικά στοιχεία της ΔΥ.ΠΙΑ. για το πρόγραμμα «Σπίτι μου», πως το μεγαλύτερο ενδιαφέρον των πολιτών που επιθυμούν την υπαγωγή τους στο πρόγραμμα αυτό προέρχεται από την Περιφέρεια Αττικής σε συνολικό ποσοστό το 39% των αιτήσεων. Τα δεδομένα αυτά καταδεικνύουν την επιθυμία των πολιτών της πρωτεύουσας, για αγορά πρώτης κατοικίας μέσα από δανειοδότηση και υπαγωγή στο πρόγραμμα.

6.9 Προστατευτικό πλαίσιο από ενδεχόμενες αυθαιρεσίες πολιτών

Ο νομοθέτης του προγράμματος «Σπίτι μου» θέλοντας να αποτρέψει τυχόν καταχρήσεις του προγράμματος από τον βασικό σκοπό νομοθέτησης, που σύμφωνα και με την αιτιολογική έκθεση του νόμου είναι η αγορά πρώτης κατοικίας από νέους μέχρι 39 ετών. Με το ΦΕΚ 5006 στο κεφάλαιο Α, άρθρο 3, παράγραφος 1, προβλέπει πως το σπίτι για το οποίο θα υπάρξει η δανειοδότηση μέσα από την επιδότηση του επιτόκιού, θα πρέπει να γίνει αγορά ως πρώτη κατοικία. Αυτό συνεπάγεται, ότι θα πρέπει να δηλώνεται ως κύρια κατοικία από τον δανειολήπτη, άρα δεν θα μπορεί να έχει άλλη χρήση π.χ. ενοικίαση μέχρι την αποπληρωμή του δανείου. Από την στιγμή της αποπληρωμής του δανείου και εν συνεχεία, ο πολίτης μπορεί να μεταβάλει την χρήση του ακινήτου. Η ρύθμιση αυτή τέθηκε, θέλοντας να προλάβει αγορές ακινήτων μέσω του προγράμματος, για κερδοσκοπικούς λόγους, της ενοικίασης του ακινήτου για το οποίο ο ιδιοκτήτης επιδοτείται για την διαμονή του ιδίου ως πρώτη κατοικία.

Ακόμη, μια νομοθετική πρόβλεψη την οποία έχει συμπεριλάβει ο νομοθέτης είναι πως ο πωλητής του ακινήτου, απαγορεύεται να αποτελεί συγγενή (του αγοραστή ή του ετέρου μέλους ζευγαριού), εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας, Α' ή Β βαθμού, ή πρόσωπο που συνδέεται με σύμφωνο συμβίωσης με τον αγοραστή, ενδεικτικά:

παππούδες/γιαγιάδες σε σχέση με εγγόνια ,αδέλφια σε σχέση μεταξύ τους, γονείς σε σχέση με τέκνα . Η πιστοποίηση του βαθμού συγγένειας πραγματοποιείται με πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης και πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών (ή με σχετικό σύμφωνο συμβίωσης)¹²³, ο όρος αυτός τέθηκε με την πρόνοια κατάχρησης του προγράμματος για εικονικές πωλήσεις κατοικιών από συγγενικά πρόσωπα.

6.10 Ειδική πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου για το «Σπίτι μου» της Δ.ΥΠ.Α.

Με ανακοίνωση του τμήματος επικοινωνίας & δημοσίων σχέσεων της Δ.ΥΠ.Α. και με βάση κοινό δελτίο τύπου των υπουργών Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, δίνεται η δυνατότητα πλέον από 07/02/2024 στο πλαίσιο επιτάχυνσης της αποπεράτωσης των αιτημάτων των ωφελούμενων δανειοληπτών του προγράμματος «Σπίτι μου», να υπάρχει η δυνατότητα ολοκλήρωσης των αιτημάτων για το Ελληνικό κτηματολόγιο ηλεκτρονικά σε ειδική πλατφόρμα της Δ.ΥΠ.Α Με αυτόν τον τρόπο, οι δικαιούχοι εξυπηρετούνται πολύ πιο εύκολα και σύντομα, ώστε να τηρούνται οι προβλεπόμενοι χρόνοι εκταμίευσης του δανείου για το ακίνητο που επιθυμούν να αποκτήσουν.¹²⁴

Η συγκεκριμένη πλατφόρμα υλοποιείται σε συνέχεια μνημονίου συνεργασίας που υπογράφηκε μεταξύ της Δ.ΥΠ.Α. και του «Ελληνικό Κτηματολόγιο» για την ταχύτατη ολοκλήρωση κοινών ενεργειών για το πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των νέων: «Σπίτι μου», με συνεργασία των Υπουργών Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας Σοφίας Ζαχαράκη και Ψηφιακής Διακυβέρνησης Δημήτρη Παπαστεργίου και του Υφυπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης Κωνσταντίνου Κυρανάκη. Συγκεκριμένα, η πλατφόρμα επιτρέπει απευθείας στους δανειολήπτες την

¹²³ Πρόγραμμα «Σπίτι μου» <https://www.dypa.gov.gr/spitimou?tab=basiki-oroi-toy-danioy&tab2=&tab3=> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 14/12/2023).

¹²⁴ Ενεργοποιήθηκε η ειδική πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου για το «Σπίτι μου» της ΔΥΠΙΑ, <https://www.dypa.gov.gr/energhopoiithike-i-eidiki-platforma-aitiseon-ktimatologhiou-ghia-to-spiti-moy-tis-dypa> (ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 07/02/2024)

καταχώριση και παρακολούθηση των ανοικτών αιτήσεών τους, στα κτηματολογικά γραφεία της χώρας.¹²⁵

Σε δήλωση της, η Υπουργός Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, Σοφία Ζαχαράκη επισημαίνει: «Απλοποιούμε και επιταχύνουμε ακόμη περισσότερο τις διαδικασίες του προγράμματος «Σπίτι μου». Μέχρι σήμερα 3.686 νέες και νέοι, έως 39 ετών βρήκαν το σπίτι που ήθελαν, και το δάνειο τους εκταμιεύθηκε σε χρόνο ρεκόρ. Άλλες 4.413 συμβάσεις δανείων είναι έτοιμες. Με την πλατφόρμα που τέθηκε σε εφαρμογή, χάρη στην άριστη συνεργασία μας με το Ελληνικό Κτηματολόγιο, δίνουμε τη δυνατότητα στους δικαιούχους μόνοι τους, με λίγα κλικ να ολοκληρώσουν τις ενέργειες που απαιτούνται για τον έλεγχο του ακινήτου, χωρίς ταλαιπωρία και άγχος για τις προθεσμίες εκταμίευσης του δανείου τους».¹²⁶

Ο Διοικητής της ΔΥΠΑ, Σπύρος Πρωτοψάλτης δήλωσε: «Χιλιάδες νέοι θα μπορέσουν να ολοκληρώσουν ταχύτερα την αγορά της πρώτης κατοικίας τους. Με αποδοτικότερο και πιο σύγχρονο τρόπο θα εξυπηρετούνται πλέον οι πολίτες που αξιοποιούν το πρόγραμμα «Σπίτι μου» μέσω της νέας ειδικής πλατφόρμας που δημιουργήθηκε, μετά από τη γόνιμη συνεργασία μας με το Ελληνικό Κτηματολόγιο».¹²⁷

Ο Πρόεδρος του Ελληνικού Κτηματολογίου, Στέλιος Σακαρέτσιος δήλωσε: «Μέσα από την πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου που δημιουργήθηκε για το πρόγραμμα «Σπίτι μου», δίνουμε τη δυνατότητα στα νέα ζευγάρια να έχουν προτεραιότητα στη μεταγραφή του συμβολαίου τους, εξασφαλίζοντας την παρακολούθηση των διαδικασιών για την τήρηση των προθεσμιών του δανείου τους.

¹²⁵ Ενεργοποιήθηκε η ειδική πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου για το «Σπίτι μου» της ΔΥΠΑ, <https://www.dypa.gov.gr/energhopoiithike-i-eidiki-platforma-aitiseon-ktimatologhiou-ghia-to-spiti-moy-tis-dypa> (ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 07/02/204)

¹²⁶ Ενεργοποιήθηκε η ειδική πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου για το «Σπίτι μου» της ΔΥΠΑ, <https://www.dypa.gov.gr/energhopoiithike-i-eidiki-platforma-aitiseon-ktimatologhiou-ghia-to-spiti-moy-tis-dypa> (ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 07/02/204)

¹²⁷ Ενεργοποιήθηκε η ειδική πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου για το «Σπίτι μου» της ΔΥΠΑ, <https://www.dypa.gov.gr/energhopoiithike-i-eidiki-platforma-aitiseon-ktimatologhiou-ghia-to-spiti-moy-tis-dypa> (ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 07/02/204)

Με τον τρόπο αυτό περισσότερα νέα ζευγάρια θα διευκολυνθούν στην απόκτηση της πρώτη κατοικία τους»¹²⁸

Η διαδικασία για την ολοκλήρωση της διαδικασίας είναι αρκετά απλοποιημένη. Ειδικότερα, όσοι υποψήφιοι δανειολήπτες έχουν υποβάλει αίτηση προς ένα κτηματολογικό γραφείο στο πλαίσιο του «Σπίτι μου», μπορούν να δηλώνουν στο «Ελληνικό Κτηματολόγιο» τα στοιχεία των αιτήσεων τους, ώστε να διεκπεραιωθούν στα χρονικά όρια προθεσμιών του προγράμματος.

Στην πλατφόρμα οι δανειολήπτες ακολουθούν τα παρακάτω βήματα:

- Συμπληρώνουν τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης στο Taxisnet
- Επιλέγουν αν πρόκειται είτε για αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης και μεταβίβαση κυριότητας, είτε για την εγγραφή βάρους.
- Συμπληρώνουν τον αριθμό πρωτοκόλλου της αίτησής τους στο Κτηματολόγιο, το έτος υποβολής της καθώς και το κτηματολογικό γραφείο της χώρας στο οποίο την κατέθεσαν.¹²⁹

Μέσα από την πλατφόρμα οι δανειολήπτες θα έχουν τη δυνατότητα να παρακολουθήσουν την ολοκλήρωση των παραπάνω δηλώσεων – αιτήσεων. Η πλατφόρμα είναι προσβάσιμη στη διεύθυνση: <https://www.gov.gr/ipiresies/periousia-kai-phorologia/epidoteseis-politon/aiteseis-ktimatologhiou-gia-to-programma-to-spiti->

¹²⁸ Ενεργοποιήθηκε η ειδική πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου για το «Σπίτι μου» της ΔΥΠΙΑ, <https://www.dypa.gov.gr/energhopoiithike-i-eidiki-platforma-aitiseon-ktimatologhiou-gia-to-spiti-moy-tis-dypa> (ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 07/02/2024)

¹²⁹ Ενεργοποιήθηκε η ειδική πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου για το «Σπίτι μου» της ΔΥΠΙΑ, <https://www.dypa.gov.gr/energhopoiithike-i-eidiki-platforma-aitiseon-ktimatologhiou-gia-to-spiti-moy-tis-dypa> (ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 07/02/2024)

μου. Η προσπάθεια αυτή διαλειτουργικότητας μεταξύ των φορέων του δημοσίου για την επιτάχυνση της διαδικασίας αποπεράτωσης των δανειακών συμβάσεων για το πρόγραμμα «Σπίτι μου» καταδεικνύει πως με την αξιοποίηση των τεχνολογικών μέσων θα δοθεί μια άμεση λύση στους πολίτες - ωφελούμενους του προγράμματος που δεσμεύονται από κάποιες αποκλειστικές προθεσμίες για την ολοκλήρωση της διαδικασίας και την εκταμίευσης του ποσού. Τέλος και με βάση την δεδομένη αποχή των συμβολαιογράφων στην Ελλάδα για μεγάλο χρονικό διάστημα, κινδύνευσαν πολλοί ωφελούμενοι να χάσουν την αποκλειστική προθεσμία υπαγωγής, μέσα από την συγκεκριμένη ρύθμιση δόθηκε λύση στην προβληματική και αρκετά χρονοβόρα διαδικασία μεταγραφής του ακινήτου με άμεσο και αποτελεσματικό τρόπο.

6.11 Συσχέτιση προγράμματος με δημογραφικό πρόβλημα

Η αιτιολογική έκθεση του προγράμματος «Σπίτι μου» κάνοντας αναφορά τόσο στο ποσοστό του μηνιαίου μισθού, το οποίο ξοδεύουν οι Έλληνες για της στεγαστικές τους ανάγκες, αλλά και τον υψηλό μέσο όρο στη στεγαστικής ανεξαρτητοποίησης των πολιτών θέτει ως βασικό έμμεσο στόχο του προγράμματος, πέρα από τα προαναφερθέντα και την μέριμνα του προγράμματος στο δημογραφικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η χώρα μας τα τελευταία χρόνια. Τα δεδομένα από την τελευταία απογραφή του 2021 καταδεικνύουν την αναγκαιότητα θέσπισης μέτρων, τα οποία θα επιβραδύνουν την ραγδαία μείωση του πληθυσμού στην πλειονότητα των περιφερειών την χώρας, σε συνδυασμό με την συνεχής μείωση των νέων γεννήσεων.

Στον συγκεντρωτικό πίνακα από την ΕΛΣΤΑΤ στη δεκαετία 2011-2021 υπάρχει μείωση του πληθυσμού της χώρας μας κατά 383.795 άτομα με την μείωση να είναι εμφανής στις 11 από τις 12 περιφέρειες της χώρας μας. Η μεγαλύτερη μείωση πληθυσμού καταγράφεται στην δυτική Μακεδονία με ποσοστό -10,10% του συνόλου του πληθυσμού, ενώ την μικρότερη μείωση πληθυσμού καταγράφουν η Αττική και η περιφέρεια της Κρήτης με ποσοστό 0,9%. Η μοναδική περιφέρεια στην οποία παρατηρείται αύξηση του πληθυσμού στην δεκαετία 2011-2021 είναι η περιφέρεια νοτίου Αιγαίου με ποσοστό 5% και συνολική αύξηση πληθυσμού κατά 15.527 άτομα.

Ακολουθεί ο πίνακας με τα αναλυτικά δεδομένα και για τις 12 περιφέρειες της χώρας μας:

ΕΛΛΑΔΑ – ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΛΣΤΑΤ)				
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	2011	2021	Ποσοστό μεταβολής	Μεταβολή πληθυσμού
ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ - ΘΡΑΚΗ	608.182	562.069	-7,6%	-46.113
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	1.882.108	1.792.069	-4,8%	-90.039
ΔΥΤΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	283.689	255.056	-10,1%	-28.633
ΗΠΕΙΡΟΣ	336.856	319.543	-5,1%	-17.313
ΘΕΣΣΑΛΙΑ	732.762	687.527	-6,2%	-45.235
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑ	547.390	505.269	-7,7%	-42.121
ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ	207.855	200.726	-3,4%	-7.129
ΔΥΤΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ	679.796	643.349	-5,4%	-36.447
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΣ	577.903	538.366	-6,8%	-39.537
ΑΤΤΙΚΗ	3.828.434	3.792.469	-0,9%	-35.965
ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	199.231	194.136	-2,6%	-5.095
ΝΟΤΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	309.015	324.542	5,0%	15.527
ΚΡΗΤΗ	623.065	617.360	-0,9%	-5.705
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	10.818.297	10.434.502	-3,5%	-383.795

130

Η πολιτεία θα πρέπει λοιπόν να λάβει άμεσα και δυναμικά μέτρα για το δημογραφικό πρόβλημα που ταλανίζει την χώρα μας, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στις περιφέρειες με την μεγαλύτερη μείωση πληθυσμού και να εφαρμόσει πολιτικές με γνώμονα τις ανάγκες κάθε περιφερειακής διεύθυνσης. Το πρόγραμμα «Σπίτι μου» έχει σαν στόχο, με την πρόβλεψη του νόμου για τελείως άτοκα δάνεια, στην περίπτωση που ο πολίτης - δανειολήπτης είναι τρίτεκνος ή πολύτεκνος. Με την πρόθεση αυτή παρακινεί τους νέους να αυξήσουν των αριθμό των τέκνων στην οικογένεια τους με κρατική αρωγή και στήριξη για την υποστήριξη των τριτέκνων και πολύτεκνων οικογενειών.

¹³⁰ Ελληνική Στατιστική Αρχή <https://www.statistics.gr/> (Ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 16/12/2023).

Με κύριο γνώμονα την αντιμετώπιση του δημογραφικού προβλήματος, εξαιτίας του χαμηλού δείκτη γεννήσεων τα τελευταία έτη, ακόμη και εάν κάποιος πολίτης κατά την χορήγηση του δανείου δεν έχει την ιδιότητα του τρίτεκνου ή πολυτέκνου και την απόκτηση εν συνέχεια κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του δάνειου, θα έχει απαλλαγή από το επιτοκίου του δανείου από την στιγμή γέννησης του τεκνού και θεμελίωσης του δικαιώματος με την ιδιότητας τριτέκνου.¹³¹

Τέλος, θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στην ενίσχυση των περιοχών στις οποίες καταγράφεται ραγδαία μείωση του πληθυσμού. Ειδικότερα, στις περιοχές αυτές θα πρέπει να υπάρχει κρατική κοινωνική μέριμνα προκειμένου να υιοθετηθούν κοινωνικές πολιτικές για την ώθηση των νέων στην μόνιμη εγκατάσταση και κατοικία στις συγκεκριμένες περιοχές, αυτό μπορεί να επιτευχθεί με πολιτικές για την αύξηση της απασχόλησης και της επαγγελματικής αποκατάστασης των πολιτών, στις ακριτικές περιοχές που αντιμετωπίζουν εμπόδια βιοπορισμού, λόγω και της μειωμένης προσφοράς εργασίας στις συγκεκριμένες περιοχές πχ. Υιοθέτηση προγραμμάτων επιδοτούμενης απασχόλησης για την πρόσληψη ανέργων από τις επιχειρήσεις που ήδη υπάρχουν, όπως και με την δημιουργία επιδοτούμενων προγραμμάτων, για ίδρυση νέων επιχειρήσεων από ανέργους. Στα πλαίσια του κοινωνικού κράτους και της μέριμνας για το δημογραφικό πρόβλημα θα πρέπει να υπάρχουν πολιτικές μείωσης του κόστους διαβίωσης στις περιοχές που αντιμετωπίζουν πρόβλημα, με υιοθέτηση πολιτικών όπως, εκπτώσεις στα τιμολόγια ηλεκτρικής ενέργειας και ύδρευσης, αύξηση του επιδόματος θέρμανσης για τις περιοχές με αυξημένες ανάγκες θέρμανσης π.χ. Καστοριά, Γρεβενά κτλ. Τέλος, στον τομέα της στεγαστικής αποκατάστασης θα πρέπει να εφαρμοστούν πολιτικές, με αυξημένη κρατική αρωγή, στις συγκεκριμένες περιοχές για στεγαστική αποκατάσταση των πολιτών, στις περιοχές με μεγάλη μείωση πληθυσμού, ως ένα αντισταθμιστικό μέτρο για την αντιμετώπιση του δημογραφικού προβλήματος που ταλανίζει τις περισσότερες περιοχές της Ελλάδος.

¹³¹ Ν. 5006/2022 Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α 239 - 22.12.2022).

ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Τα δεδομένα τα οποία παρατέθηκαν στην παρούσα εργασία, είναι σημαντικό να τονιστεί, η σπουδαιότητα της στεγαστικής αποκατάστασης των πολιτών, καθώς και η αναγκαιότητα άσκησης κοινωνικών πολιτικών για την στέγαση, οι οποίες θα πρέπει άμεσα να εφαρμοστούν προκειμένου να ανατραπεί η σημερινή προβληματική κατάσταση στον στεγαστικό τομέα στην Ελλάδα, η οποία χαρακτηρίζεται από αύξηση των τιμών ενοικίασης αλλά και αγοράς πρώτης κατοικίας, οδηγώντας τους πολίτες σε στεγαστικό «αδιέξοδο».

Η δεκαετής οικονομική κρίση, η απουσία κοινωνικών πολιτικών για την στέγαση, η αύξηση και εδραίωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών, καθώς και η αδράνεια στην ανοικοδόμηση νέων κατοικιών, στα χρόνια της οικονομικής κρίσης, αποτελούν μερικούς από τους κύριους παράγοντες που έχουν διαμορφώσει την σημερινή προβληματική κατάσταση στο στεγαστικό τομέα. Ακόμη, η γραφειοκρατική δυσχέρεια της δημόσιας διοίκησης είχε σαν κύριο αποτέλεσμα την μη αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας που ενδείκνυται για την στέγαση των πολιτών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα των πολλαπλών αγκυλώσεων της δημόσιας διοίκησης στην Ελλάδα αποτελούν οι εργατικές κατοικίες του τ.Ο.Ε.Κ., καθώς σε πολλές περιπτώσεις έμειναν ημιτελείς για πολλά χρόνια -άνω των 20 ετών- και δεν δίνονταν η δυνατότητα στους δυνητικούς δικαιούχους ολοκλήρωσης των ημιτελών κατοικιών τους ακόμη και με ίδια κεφάλαια.

Επίσης, συμπεραίνουμε, πως, οι ανάγκες διαβίωσης των πολιτών σήμερα, αυξάνονται συνεχώς, με αποτέλεσμα την σημαντική μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των πολιτών. Παρά το μεγάλο κόστος στεγαστικής συνδρομής, η πολιτεία δεν έχει προβεί σε καμία αύξηση του προνοιακού επιδόματος στέγασης για τους εύρωστους πολίτες. Τα ποσά επιδότησης παραμένουν το ίδιο χαμηλά από την στιγμή θεσμοθέτησης τους -πριν 10 χρόνια- ενώ οι τιμές των ενοικίων στην πλειονότητα των πόλεων στην Ελλάδα, έχουν ακόμη και διπλασιαστεί τα δυο τελευταία χρόνια. Παράλληλα, στο πλαίσιο του κοινωνικού κράτους θα πρέπει να τονιστεί πως οι

φοιτητικές στεγαστικές εστίες χρήζουν στην πλειονότητα των περιπτώσεων ολικής ανακαίνισης προκειμένου να ανταποκρίνονται στα σύγχρονα ευρωπαϊκά ακαδημαϊκά πρότυπα. Η Ελλάδα, διαθέτει έναν από του μικρότερους αριθμούς φοιτητικών εστιών σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες τη Ε.Ε. Το γεγονός αυτό, έχει σαν αποτέλεσμα την οικονομική εξασθένηση των ελληνικών οικογενειών που επιθυμούν να σπουδάσουν τα τέκνα τους στα Ελληνικά πανεπιστήμια.

Στην παρούσα εργασία, γίνεται αποτύπωση των στεγαστικών πολιτικών σε δυο πρωτοπόρες ευρωπαϊκές χώρες στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής. Η Αυστρία και η Γαλλία έχουν εφαρμόσει διαφορετικές κοινωνικές πολιτικές για την στεγαστική αποκατάσταση των πολιτών, με σημαντικά αποτελέσματα στην πρόσβαση κάθε πολίτη σε στέγη. Η Ελλάδα, θα μπορούσε να υιοθετήσει τέτοιες κοινωνικές πολιτικές στο πλαίσιο των χωρών της Ε.Ε., προκειμένου να μεριμνήσει για την ισότιμη πρόσβαση και των πιο ευάλωτων πολιτών στην στέγη.

Η στεγαστική αποκατάσταση των πολιτών και ειδικότερα των νέων αποτελεί άκρως προβληματική πολιτική στην Ελλάδα. Τα στατιστικά δεδομένα στο σύνολο των ευρωπαϊκών χωρών, καταδεικνύουν την σοβαρότητα της κατάστασης. Χαρακτηριστικά, ο μέσος όρος στεγαστικής ανεξαρτητοποίησης των νέων στην Ελλάδα είναι τα **32** έτη, την ώρα που σε ευρωπαϊκό επίπεδο δεν ξεπερνούν τα **26** έτη, δεδομένο που της χρεώνει μια από τις χειρότερες επιδόσεις σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Τέλος, το γεγονός ότι το **37%** του εισοδήματος των πολιτών ξοδεύεται για τις στεγαστικές ανάγκες, καταδεικνύει την σοβαρότητα του προβλήματος που ταλανίζει τους Έλληνες πολίτες, οι οποίοι διαθέτουν το μεγαλύτερο μέρος του εισοδήματός τους για τις στεγαστικές τους ανάγκες.

Το πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των νέων «Σπίτι μου» αποτελεί την πρώτη προσπάθεια μετά τα 12 χρόνια αδράνειας από την κατάργηση του τ.Ο.Ε.Κ., για να δοθεί η δυνατότητα σε νέους πολίτες 26-39 χρονών να αποκτήσουν την πρώτη τους κατοικία, με την κρατική συμβολή στην επιδότηση του επιτοκίου. Ο μεγάλος αριθμός

αιτήσεων από την έναρξη του προγράμματος στις 3 Απριλίου 2023, μέχρι και την Παρασκευή 29 Σεπτεμβρίου 2023, όπου και πλέον έληξε η προθεσμία υποβολής νέων αιτήσεων από ενδιαφερόμενους δανειολήπτες, καταδεικνύει την επιτυχή έκβαση του προγράμματος. Ειδικότερα, υποβλήθηκαν περισσότερες από 40.000 αιτήσεις υπαγωγής, γεγονός που αποτυπώνει την ανταπόκριση των πολιτών στην αγορά πρώτης κατοικίας με ευνοϊκούς όρους, προκειμένου να υπάρξει στεγαστική ανεξαρτητοποίηση των πολιτών.

Στην παρούσα εργασία αποτυπώθηκαν με ενδελεχή τρόπο οι ρυθμίσεις του νομοθετικού πλαισίου για το πρόγραμμα «Σπίτι μου». Πιο συγκεκριμένα, έγινε αναφορά στα κριτήρια επιλεξιμότητας των δικαιούχων, στην διαδικασία εκταμίευσης των ποσών κτλ. Η σπουδαιότητα του προγράμματος στην στεγαστική αποκατάστασή των νέων πολιτών είναι δεδομένη, καθώς, πάνω από 18.000 πολίτες θα έχουν πλέον την δική τους πρώτη κατοικία. Ωστόσο, κρίνεται σκόπιμο ότι θα πρέπει να αποτυπωθούν και κάποια σημεία προβληματισμού για το πρόγραμμα «Σπίτι μου». Ειδικότερα, θα αναφέρουμε κάποια δεδομένα σύμφωνα με την σταχυολόγηση των πρώτων στατιστικών στοιχείων από την εφαρμογή του νόμου. Παραδείγματος χάρη, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση, το παρόν νομοθέτημα για το πρόγραμμα σπίτι μου έχει ως βασικό στόχο την επίλυση του δημογραφικού ζητήματος. Βασικός όρος του προγράμματος είναι η αγορά ακινήτου μέχρι 150τ.μ. και το μέγιστο όριο χρηματοδότησης είναι τα 150.000€. Σύμφωνα όμως με τις σημερινές ραγδαίες αυξήσεις των τιμών αγοράς ακινήτου, τα ακίνητα που μπορούν να αγοράσουν οι πολίτες με τιμές που εγκρίνουν τα πιστωτικά ιδρύματα, δεν μπορούν να ξεπεράσουν τα 65-75 τετραγωνικά, γεγονός που δυσχεραίνει την στέγαση στο ακίνητο πολύτεκνων οικογενειών.

Επίσης, σε άμεση συνάρτηση και με την απαγόρευση ενοικίασης του ακινήτου κατά την διάρκεια αποπληρωμής του δανείου, γίνεται σαφές πως αποτρέπει πολλούς νέους πολίτες από την αγορά πρώτης κατοικίας, καθώς η δέσμευση ιδιοκατοίκησης για το χρόνο αποπληρωμής του δανείου, «οδηγεί» ουσιαστικά στον πλήρες αποκλεισμό όλων των στρατιωτικών, εποχικών και ένστολων υπαλλήλων από την αγορά πρώτης κατοικίας, καθώς οι συνεχείς μεταθέσεις των εκάστοτε υπαλλήλων για υπηρεσιακούς

λόγους, είχε ως αποτέλεσμα να μην μπορούν να είναι ωφελούμενοι του προγράμματος, διότι δεν θα μπορούν να αξιοποιήσουν το ακίνητο καθόλου κατά τα διαστήματα μεταθέσεων και αλλαγής του τόπου άσκησης των καθηκόντων τους για ολόκληρο τον χρόνο αποπληρωμής του δανείου. Η πρόβλεψη αυτή θέλει να προλάβει την κατάχρηση του προγράμματος από πολίτες που θέλουν να λάβουν το προνομιακό δάνειο, όχι για την δική τους στέγαση, αλλά για την εκμετάλλευση του ακινήτου με επενδυτικό σκοπό π.χ. βραχυχρόνια μίσθωση κτλ. Συμπερασματικά, θα ήταν δόκιμη η σύσταση επιτροπής από πλευράς της Δ.ΥΠ.Α. η οποία θα εξετάζει τέτοιου είδους περιπτώσεις και θα επιτρέπει την εκμετάλλευση του ακινήτου για το χρόνο απουσίας του εργαζομένου από την κύρια κατοικία του.

Επιπλέον, ένας ακόμη παράγοντας για τον οποίο δεν λαμβάνεται μέριμνα στο πρόγραμμα «Σπίτι μου», με αποτέλεσμα να δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την υλοποίηση του προγράμματος, είναι ο μεγάλος χρόνος εκταμίευσης του ποσού για την αποπληρωμή του πωλητή του ακινήτου, καθώς ο μέσος χρόνος αποπληρωμής ανέρχεται σε 6-8 μήνες, δεδομένο που αποτρέπει πολλούς πωλητές από την πώληση του εκάστοτε ακινήτου μέσω του προγράμματος «Σπίτι μου», οδηγώντας τους ωφελούμενους του προγράμματος στην μη εύρεση κατοικίας, που να πληροί αφενός τις τιθέμενες από τον νόμο προϋποθέσεις, και αφετέρου την αυξημένη κοστολόγηση των ακινήτων από τους πωλητές των ακινήτων, όταν τα ακίνητα τους πληρούν τα κριτήρια επιλεξιμότητας.

Ακόμη κρίνεται σκόπιμη, η υλοποίηση κοινωνικών πολιτικών για την στέγη και από πλευράς των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Καθώς, η τοπική αυτοδιοίκηση μπορεί να αφοουγκραστεί και να γνωρίζει τις ιδιαιτερότητες και ανάγκες κάθε γεωγραφικής περιοχής, με αυτό τον τρόπο μπορεί να εφαρμόσει κοινωνικές πολιτικές στενευμένες στις κοινωνικές ομάδες που αντιμετωπίζουν σημαντικά προβλήματα στέγασης. Το κράτος ειδικότερα, θα πρέπει να μεριμνήσει σε περιοχές με προβλήματα στην στεγαστική αποκατάσταση, αλλά και στις περιοχές με την μεγαλύτερη μείωση πληθυσμού, προκειμένου να συνεργαστεί με τις τοπικές διοικήσεις των περιοχών προκειμένου, να υιοθετηθούν πολιτικές που θα ανατρέψουν την προβληματική κατάσταση των συγκεκριμένων περιοχών.

Τέλος, κρίνεται σκόπιμη η μέριμνα από πλευράς της πολιτείας για το πρόβλημα της στεγαστικής αποκατάστασης των πολιτών. Αυτό, μπορεί να επιτευχθεί τόσο με την επέκταση των ήδη υπαρχόντων μέτρων π.χ. την επέκταση του προγράμματος «Σπίτι μου», την άμεση έναρξη του προγράμματος «Ανακαινίζω – Νοικιάζω», καθώς και μέσα από την θέσπιση νέων πολιτικών για την ανατροπή της προβληματικής κατάστασης. Η πολιτεία θα πρέπει να μεριμνήσει και για την ενίσχυση των πιο ευάλωτων οικονομικά πολιτών, μέσα από την αύξηση τόσο του επιδόματος στέγασης, όσο και του φοιτητικού στεγαστικού επιδόματος, με την ταυτόχρονη αναβάθμιση των φοιτητικών εστιών για τους νέους που επιθυμούν να έχουν ισότιμη πρόσβαση στην τριτοβάθμια εκπαίδευση. Ακόμη, από πλευράς της δημόσιας διοίκησης, θα πρέπει να γίνουν οι απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να αξιοποιηθούν οι ανεκμετάλλευτες υποδομές του κράτους ,που ενδείκνυνται για την στέγαση των πολιτών. Οι πολιτικές για την στέγαση πρέπει να έχουν άμεση προτεραιοποίηση προκειμένου να ανατραπεί η προβληματική κατάσταση του ταλανίζει την χώρα μας στον στεγαστικό τομέα, ώστε να εξασφαλιστεί η ισότιμη πρόσβαση στην στέγη για κάθε πολίτη.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

- 1)Αμιτσής Γ. (2001), Αρχές οργάνωσης και λειτουργίας του συστήματος κοινωνικής πρόνοιας, Εκδόσεις Παπαζήση.
- 2)Γράβαλου Α., Εθνικό σύστημα Κοινωνικής φροντίδας στην Ελλάδα σήμερα, ως μέρος του ευρύτερου συστήματος Κοινωνικής Προστασίας: Προκλήσεις και Προοπτικές, Εθνική σχολή δημόσιας διοίκησης, Αθήνα 2003.
- 3)Κουραχάνης Ν. (2016). Το Μίγμα Ευημερίας στις Πολιτικές Αντιμετώπισης της Έλλειψης Στέγης στην Ελλάδα και οι Ευρύτερες Συνδηλώσεις του. Κοινωνική Πολιτική. Εκδόσεις Διόνικος
- 4)Κουραχάνης Ν. (2019). Κατοικία και κοινωνία: προβλήματα, πολιτικές και κινήματα. Αθήνα: Εκδόσεις Διόνικος.
- 5)Κοτζαμάνης Β. – Ναλούτας Φ. (1985). Η κρατική παρέμβαση στον τομέα της εργατικής – λαϊκής κατοικίας, Επιθεώρηση κοινωνικών ερευνών.
- 6)Κουραχάνης Ν. (2017). Κοινωνικές πολιτικές στέγασης, Εκδόσεις Παπαζήση.
- 7)Κοντιάδης Ξ. (2008), Εισαγωγή στην κοινωνική διοίκηση και στους θεσμούς κοινωνικής ασφάλειας, Εκδόσεις Παπαζήση
- 8) Κοντιάδης Ξ. (1997), «Όψεις αναδιάρθρωσης του κράτους πρόνοιας στην Ευρώπη»,Εκδ. Σάκκουλα Αθήνα-Κομοτηνή

9)Λουκά Ε. (2022). «Κοινωνική Στεγαστική Πολιτική στην Ελλάδα παρελθόν, παρόν και μέλλον» » Διδακτορική διατριβή, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

8)Μπαλαμπανίδης Β. , Πατατούκα Ε. και Σιατίτσα Δ. (2013). Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα , ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ Νο 22.

10)Παπαδοπούλου Δ. – Κουραχάνης Ν. (2017). Άστεγοι και κοινωνικός αποκλεισμός στην Ελλάδα της κρίσης. Εκδόσεις Τόπος.

11)Σιατίτσα Δ. (2017). Εναλλακτικά μοντέλα συλλογικής ιδιοκτησίας και κατοικίας. In Θ. Ανδρίτσος, Γ. Βελεγράκης , & Ε. Καραγκιοζίδου (Eds.), Τετράδια Ριζοσπαστικής Γεωγραφίας (pp. 224-243). Συλλογική έκδοση. Retrieved from 82 https://www.academia.edu/36432713/Εναλλακτικά_μοντέλα_συλλογικής_ιδιοκτησίας

12)Σιατίτσα Δ. (2019). Πού ζεις? Κατοικία στην Ελλάδα: επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές. Αθήνα: Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ.

13)Σταθόπουλος Π. (2015), Κοινωνική προστασία, κοινωνική πρόνοια. Εκδ. Παπαζήση

14)Σακελλαρόπουλος Θ. (1999), «Η μεταρρύθμιση του κοινωνικού κράτους», Εκδ. Κριτική, Αθήνα.

15)E Izyumova,., (2017). “the hospitality sector in Athens over the years” (<https://www.hospitalitynrt.org/opinion/4086010.html>)

16) Τσολακίδου Σ. «Κοινωνικές πολιτικές για την κατοικία σε Ελλάδα και Ευρώπη την περίοδο της στεγαστικής κρίσης , η περίπτωση της Θεσσαλονίκης» Διδακτορική διατριβή, 2018, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ:

- 1)Στεγαστική Προστασία Δ.ΥΠ.Α. <https://www.dypa.gov.gr/steghastiki-prostasia>
- 2)Η.ΝΙΚΟΛΑΙΔΗΣ,Η Στεγαστική Πολιτική Στην Ελλάδα Και Στην Ευρώπη,2023:
<https://www.dianeosis.org/2023/04/i-stegastiki-politiki-stin-ellada/>
- 3)Υπουργείο ανάπτυξης, γενική γραμματεία, τομέας ενέργειας και φυσικών πόρων,
http://www.cres.gr/energy-saving/efarmoges_iliako_xorio.htm.
- 4)Υπουργείο ανάπτυξης, γενική γραμματεία, τομέας ενέργειας και φυσικών πόρων,
http://www.cres.gr/energy-saving/efarmoges_iliako_xorio.htm
- 5)Ηλιακό χωριό: Μια καινοτομία που απέτυχε... <https://www.messinialive.gr/iliako-chorio-mia-kainotomia-pou-apetyche/>
- 6)Μ. Δανηλόπουλος, Ηλιακό Χωριό με... σόμπες και θερμοσίφωνες
<https://www.kathimerini.gr/society/913839/iliako-chorio-me-sompes-kai-thermosifones/>
- 7)Φοιτητικό στεγαστικό επίδομα
https://stegastiko.minedu.gov.gr/Files/sygkatoikoi_criteria.pdf
- 98Επίδομα Στέγασης <https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegasis/>
- 9)Επίδομα Στεγαστικής Συνδρομής για τους ανασφάλιστους υπερήλικες
<https://opeka.gr/stegasi-proti-katoikia/epidoma-stegastikis-syndromis-gia-tous-anasfalistous-yperilikes/>
- 10)Ε Izyumova,, (2017). “the hospitality sector in Athens over the years”
(<https://www.hospitalitynrt.org/opinion/4086010.html>)
- 11)Αναφορές RE/MAX (2016,2017,2018,2019) <https://www.remax.gr/>
- 12)Βραχυχρόνιες μισθώσεις: Το εγχειρίδιο της ΑΑΔΕ
<https://www.taxheaven.gr/news/44933/braxyxronies-misowseis-to-egxeiridio-ths-aade>
- 13)Νέο πλαίσιο λειτουργίας για τα Airbnb
<https://www.kathimerini.gr/economy/562383241/neo-plaisio-leitourgias-gia-ta-airbnb>

- 14) Μισθώσεις τύπου Airbnb: Πώς ακριβώς θα φορολογούνται – Τι αλλάζει για τους ιδιοκτήτες <https://www.naftemporiki.gr/finance/economy/1515703/misthoseis-typou-airbnb-pos-akrivos-tha-forologoyntai-ti-allazei-gia-toys-idioktites/>
- 15) Ε. Αλεβίζου, (2023) Πώς η κοινωνική στέγαση μπορεί να σώσει τις πόλεις του 21ου αιώνα. <https://www.in.gr/2023/06/25/life/design/pos-koinoniki-stegasi-mporei-na-sosei-tis-poleis-tou-21ou-aiona/>
- 16) Δ. Μπαλαμπανίδης, (2022) Η παραγωγή και διάθεση κοινωνικής κατοικίας στη Γαλλία και στο Παρίσι. <https://www.synchronathemata.gr/i-paragogi-kai-diathesi-koinonikis-katoikias-sti-gallia-kai-sto-parisi/>
- 17) Κατανοήστε τα πάντα σχετικά με την προσωπική βοήθεια στέγασης, <https://www.caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement/les-aides-personnelles-au-logement>
- 18) Ε. Χάτζογλου, (2023) Τα 900.000 κλειστά ακίνητα λύση στην έκρηξη των τιμών - Πώς θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν , <https://www.iefimerida.gr/oikonomia/ta-kleista-akinita-lysi-stin-ekrivi-ton-timon>
- 19) Πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» <https://www.dypa.gov.gr/anakainizo-noikiazoz>
- 20) <https://ec.europa.eu/eurostat>
- 21) E-REAL ESTATES A.E. ΠΑΝΕΛΛΑΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ-ΑΝΤΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ Α.Ε <https://e-realestates.gr/>
- 22) Πρόγραμμα «Σπίτι μου» <https://www.dypa.gov.gr/spitimou>
- 23) Πρόγραμμα «Σπίτι μου»: Αναλυτικά παραδείγματα για τα χαμηλότοκα στεγαστικά δάνεια και τις μηνιαίες δόσεις <https://www.newsit.gr/oikonomia/programma-spiti-mou-analytika-paradeigmata-gia-ta-xamilotoka-stegastika-daneia-kai-tis-miniaies-doseis/3739893>
- 24) Δελτίο Τύπου, Τμήμα Επικοινωνίας & Δημοσίων Σχέσεων Αθήνα, 25.09.2023, <https://www.dypa.gov.gr/storage/deltia-typou/dt-mekhri-tin-paraskefi-oi-aitiseis-ghia-to-spiti-moy-tis-dypa.pdf>
- 25) Ελληνική Στατιστική Αρχή <https://www.statistics.gr/>

26) Ιστορική Εξέλιξη Δ.ΥΠ.Α. <https://www.dypa.gov.gr/istoriki-ekseliksi>

27) Διοικητικό Συμβούλιο <https://www.dypa.gov.gr/dioikitiko-simvouliao>

28) Ενεργοποιήθηκε η ειδική πλατφόρμα αιτήσεων Κτηματολογίου για το «Σπίτι μου» της ΔΥΠΑ, <https://www.dypa.gov.gr/energhopoiithike-i-eidiki-platforma-aitiseon-ktimatologhioy-ghia-to-spiti-moy-tis-dypa> (ημερομηνία τελευταίας πρόσβασης στο διαδίκτυο: 07/02/204)

ΕΘΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ:

- 1)Αρθ.21 Παρ.1-3, Σύνταγμα Της Ελλάδας, Βουλή Των Ελλήνων.
- 2)Αρθ.71 παρ.4 Ελληνικό σύνταγμα της Ελλάδος
- 3)Ν. 3869/2010) Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ Α 130 - 03.08.2010)
- 4)Στεγαστικό επίδομα ακαδημαϊκού έτους 2022-2023
https://stegastiko.minedu.gov.gr/Files/Egkyklios_Stegastiko_20222023.pdf
- 5)Νόμος 2664/1998 : Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες Διατάξεις (ΦΕΚ 275/Α/3-12-1998)
- 6)Ν. 5006/2022 Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α 239 - 22.12.2022).
- 7)ΕΚΘΕΣΗ σχετικά με την κοινωνική στέγαση στην Ευρωπαϊκή Ένωση 30.4.2013 - (2012/2293(INI)), Επιτροπή Απασχόλησης και Κοινωνικών Υποθέσεων
Εισηγήτρια: Karima Delli , https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-7-2013-0155_EL.html

