

Αναγκαιότητα και δυνατότητες για Αποκεντρωμένη Κοινωνική Στεγαστική Πολιτική στην Ελλάδα

Δήμητρα Σιατίτσα, Δρ. Πολεοδομίας ΕΜΠ, Ερευνήτρια ΕΜΠ/Πανεπιστήμιο Κρήτης

*Κοινωνική και Οικονομικά Προσιτή κατοικία: Στοιχεία & Πρακτικές.
Αντιμετώπιση της Στεγαστικής Κρίσης και της Αστεγίας στην Περιφέρεια Κρήτης*
Περιφερειακό Παρατηρητήριο Κοινωνικής Ένταξης Περιφέρειας Κρήτης | 11 Δεκεμβρίου 2025, Ηράκλειο

Ευκαιρίες σε ευρωπαϊκό επίπεδο

- **Ευρωπαϊκό Πλάνο για την Οικονομικά Προσιτή Κατοικία → 16 Δεκεμβρίου**
- **Αύξηση των κονδυλίων για τη στεγαστική πολιτική**
 - μέσα από τα διαρθρωτικά ταμεία (ΕΣΠΑ)
 - με νέα χρηματοδοτικά ταμεία (Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο)
- **Ενίσχυση των δημόσιων αναπτυξιακών τραπεζών για χρηματοδότηση**
 - έργων κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας
 - έργων ενεργειακής αναβάθμισης κατοικιών
 - αυτόνομα ή στο πλαίσιο ολοκληρωμένων παρεμβάσεων/αναπλάσεων σε επίπεδο γειτονιάς
- **Ενίσχυση των εργαλείων και υπηρεσιών τεχνικής βοήθειας για**
 - ανάπτυξη ικανοτήτων
 - ωρίμανση σχεδίων
 - εφαρμογή πιλότων

αλλά και σημαντικές προκλήσεις (εμπόδια)

1. Η αξιοποίηση αυτών των ευκαιριών και ο τρόπος υλοποίησης της στεγαστικής πολιτικής **εξαρτάται από την Εθνική Στρατηγική και το θεσμικό πλαίσιο κάθε κράτους μέλους**
2. Ο προσανατολισμός των ευρωπαϊκών δαπανών σε **δαπάνες για άμυνα, ασφάλεια, ενέργεια**, και η μεγαλύτερη ευελιξία στα ταμεία δημιουργεί σημαντικούς περιορισμούς
3. Η **μη δεσμευτικότητα και ασάφεια ως προς το τι συνιστά οικονομικά προσιτή κατοικία** και πώς αποτιμάται ο κοινωνικός αντίκτυπος, κινδυνεύει να μετατρέψει αυτό το σχέδιο σε άλλη μια ευκαιρία κερδοσκοπίας για το κατασκευαστικό/ κτηματομεσιτικό κεφάλαιο (*πίσω από κάθε μοντέλο “προσιτής” κατοικίας βρίσκονται τοποθετημένα επιχειρηματικά συμφέροντα*)

Αύξηση της προσφοράς προσιτής και κοινωνικής κατοικίας: πώς & με ποιούς;

Η συζήτηση εστιάζει στην **αύξηση της προσφοράς με περισσότερη χρηματοδότηση, ευελιξία, απελευθέρωση του πλαισίου, φθηνότερες κατασκευές και λιγότερη γραφειοκρατία.**

Όμως, η περισσότερη προσφορά δεν θα λύσει το πρόβλημα

→ αν η αγορά παραμείνει κερδοσκοπική και αρρυθμιστη

→ αν δεν υπάρξει μια συνεκτική στρατηγική με συγκεκριμένους δεσμευτικούς δείκτες ως προς την κοινωνική ανταπόδοση, την διατήρηση της προσιτότητας της κατοικίας σε βάθος χρόνου, και τη διαφύλαξη του δημόσιου συμφέροντος

Συστάσεις της Συμβουλευτικής Επιτροπής Στέγασης

75 συστάσεις απαντούν σε 6 βασικά ερωτήματα:

1. Πως θα καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες όλων;
2. Πως μπορεί το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού να υποστηρίξει την ανάπτυξη κατοικίας;
3. Πως να εξασφαλίσουμε προσιτή κατοικία παράλληλα με την επίτευξη των κλιματικών στόχων;
4. Τι δεξιότητες και τι αλυσίδες διανομής χρειαζόμαστε;
5. Πως θα χρηματοδοτήσουμε την ανάπτυξη προσιτής κατοικίας;
6. Πως θα συντονίσουμε τις προσπάθειες σε Ευρωπαϊκό, Εθνικό και Τοπικό επίπεδο;

Housing Advisory Board recommendations to the European Commission, 20/11/2025

Συστάσεις της Συμβουλευτικής Επιτροπής Στέγασης

- Η κατοικία ως κρίσιμη κοινωνική και οικονομική υποδομή
- Προσδιορισμός της οικονομικής προσιτότητας με βάση ποσοτικούς και ποιοτικούς δείκτες (ποιότητα κατοικίας, τοπικές κοινότητες, υγεία και οικονομία, υπολογισμός του συνόλου των στεγαστικών δαπανών)
- Εφαρμογή της μεθόδου τιμολόγησης (προσιτό ενοίκιο) που βασίζεται στο κόστος κατασκευής και τον κύκλο ζωής των κατοικιών (όχι με βάση την εμπορική τιμή αγοράς)
- Προτεραιότητα στην επανάχρηση έναντι των νέων κατασκευών, στην πυκνωση έναντι της αστικής επέκτασης
- Έρευνα και καινοτομία σε νέες μεθόδους κατασκευής, και τεχνογνωσία στην επανάχρηση/συντήρηση
- Αναβάθμιση μεταφορικών δικτύων και επικοινωνίας για αποκέντρωση σε περιοχές υπό εγκατάλειψη
- Δημιουργία δημόσιων (ανταποδοτικών) ταμείων και ειδικούς πόρους
- Διαφάνεια και καλύτερα δεδομένα
- Πολιτική συναίνεση: με την συμμετοχή των πολιτών και των τοπικών κοινωνιών

Στην Ελλάδα: περιορισμένη δυνατότητα άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, ιδιαίτερα στο τοπικό επίπεδο από Δήμους και κοινωνικούς φορείς

- **Αποκέντρωση χωρίς πόρους** | επιπτώσεις λιτότητας, υποστελέχωση, διοικητική/τεχνική ανεπάρκεια
- **Απουσία κατάλληλου υποστηρικτικού θεσμικού πλαισίου** | το υφιστάμενο σύστημα είναι προσανατολισμένο σε ατομικές λύσεις, που στηρίζονται στην ελεύθερη αγορά και σε συμπράξεις με ιδιώτες, περιορισμένες δυνατότητες για δημόσιους/δημοτικούς, κοινωνικούς ή συνεταιριστικούς φορείς
- **Έλλειψη τεχνογνωσίας και εργαλείων παρέμβασης** | αποσπασματικός τρόπος εφαρμογής στεγαστικών προγραμμάτων, απουσία διαδικασιών/δομών συσσώρευσης γνώσης, εξάρτησή από ευρωπαϊκά προγράμματα
- **Έλλειψη κατάλληλων μηχανισμών χρηματοδότησης** | απουσία ειδικών ταμείων και δημόσιων εγγυοδοτικών φορέων

**Ανάγκη
διαμόρφωσης
κοινού οράματος**

**για το δικαίωμα στην
κατοικία για όλες και
όλους**

Χτίζοντας πάνω σε μια δεκαετή εμπειρία

2012 Ξενώνες Φιλοξενίας και Δομές Αστέγων (Δήμοι/ΕΣΠΑ)

2014 Κοινωνική Κατοικία (Δήμος Αθηναίων)

2015 Στέγαση και Εργασία (Υπ. Εργασίας/ΟΠΕΚΑ)

2016 Πρόγραμμα προσωρινής φιλοξενίας αιτούντων άσυλο (ΕΣΤΙΑ/ΥΑ/Υπ. Μετανάστευσης)

2018 Curing The Limbo (Δήμος Αθηναίων/UIA/URBACT)

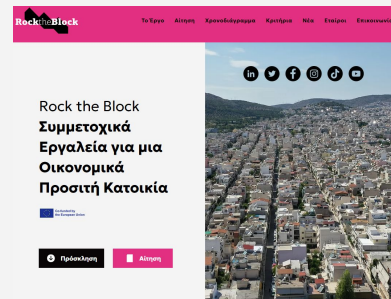
2019 Πρόγραμμα στεγαστικής συνδρομής για αναγνωρισμένους πρόσφυγες (HELIOS/ΔΟΜ/Υπ. Μετανάστευσης)

2023 ΚΑΛΥΨΗ (ΔΥΠΑ/ΥΚΟΙΣΟ/ΟΠΕΚΑ)

2024 Rock the Block (Δήμος Αιγάλεω/EUI/URBACT)

2024 Πιλοτικό Κοινωνικής Στέγασης για πλέον Ευάλωτες Ομάδες (Δήμοι Αθήνας/Δήμοι Θεσσαλονίκης/ ΥΚΟΙΣΟ/ Τ.Τ.Α.)

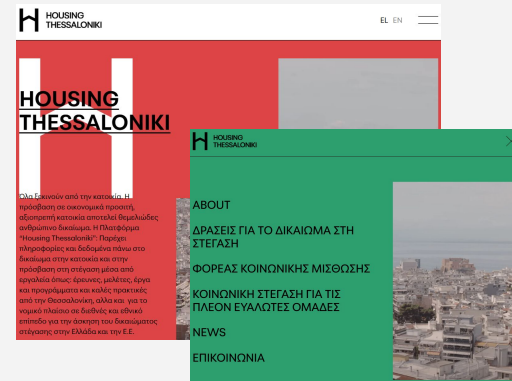
! Όμως: αποσπασματικά, ανεπαρκή, ασύνδετα



<https://www.rocktheblock.gr/>



<https://www.athenskatoikia.gr/>

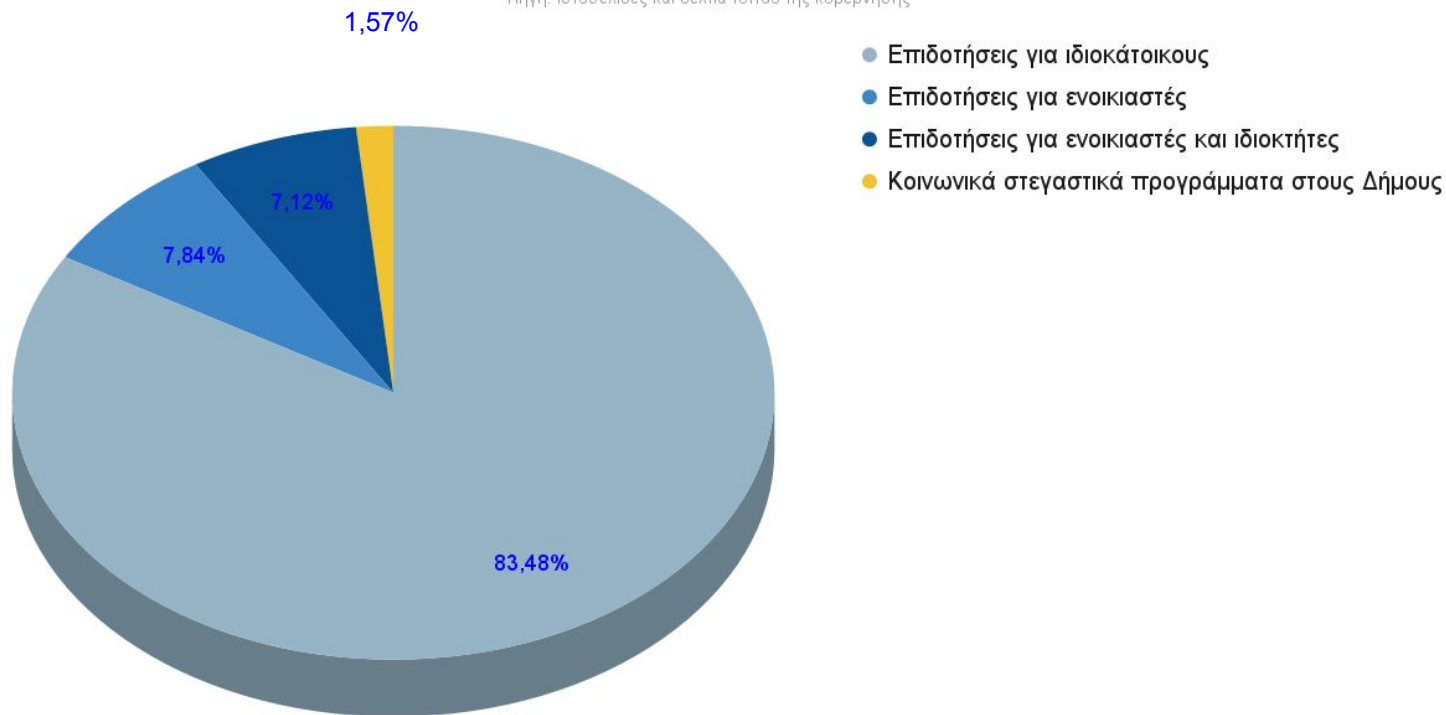


<https://housing-thessaloniki.gr/>

Ελάχιστοι πόροι για κοινωνική στέγαση στους Δήμους

Κατανομή δημόσιας δαπάνης ανά κατηγορία πολιτικής

Πηγή: Ιστοσελίδες και δελτία τύπου της κυβέρνησης



Δυνατότητες χρηματοδότησης

Ευρωπαϊκοί πόροι

- Γραφεία Κοινωνικής Στέγασης, ενταγμένα σε 5 ΠΕΠ, 2021-2027 (λειτουργικό κόστος)
- 250 εκ στο Κοινωνικό Κλιματικό Σχέδιο της Ελλάδας (για 1000 κοινωνικές κατοικίες)
- Τροποποίηση κανονισμού διαρθρωτικών ταμείων: δυνατότητα αύξησης κονδυλίων για επενδύσεις που προωθούν την οικονομικά προσιτή στέγαση στην τρέχουσα προγραμματική περίοδο, και αυξημένα κονδύλια στην επόμενη (ΕΚΤ και ΕΤΠΑ)
- Χρηματοδοτικοί μηχανισμοί Ευρωπαϊκών Αναπτυξιακών Τραπεζών (Invest EU, EIB/CEB)

Εθνικοί πόροι

- Αποθεματικό πρώην ΟΕΚ (;)
- Πράσινο ταμείο (;)
- Άλλοι εθνικοί πόροι (;, 250 εκ. ΠΔΕ ΥΚΟΙΣΟ στο σχέδιο του Υπ. Άμυνας για 2.500 κατοικίες)

Ερωτήματα για τα προγράμματα που σχεδιάζονται

- Θα περιλαμβάνονται οι Φορείς της Τ.Α. και μη-κερδοσκοπικοί φορείς, και πως;
- Θα υπάρξει θεσμική αναγνώριση, διάθεση πόρων και πλαίσιο για την σταδιακή ωρίμανση δημοτικών, συνεταιριστικών και κοινωνικών στεγαστικών παρόχων;
- Θα δοθεί προτεραιότητα στην δημιουργία σταθερών δημόσιων μηχανισμών και σχημάτων πολυεπίπεδης διακυβέρνησης για την παραγωγή και διάθεση κοινωνικής κατοικίας;
- Θα δοθεί προτεραιότητα στην δημιουργία δημόσιου και κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος που θα παραμείνει μόνιμα εκτός αγοράς;
- Θα υποστηριχθεί η βιώσιμη, καλής ποιότητας, συμπεριληπτική κατοικία με συμμετοχικές διαδικασίες σε επίπεδο γειτονιάς και τοπικής κοινότητας;
- Θα ενταχθούν οι παρεμβάσεις για την κοινωνική κατοικία στον Τοπικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό;
- Θα υπάρξει διαβούλευση για την Εθνική Στρατηγική και τα επιμέρους προγράμματα;

Άξονες για την τοπική στεγαστική πολιτική

Στρατηγικοί Άξονες για την στεγαστική πολιτική σε τοπικό επίπεδο

Ενίσχυση της διοικητικής & επιχειρησιακής ικανότητας των Δήμων για τον σχεδιασμό και άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής

Αύξηση του Κοινωνικού Ενοικιαζόμενου Αποθέματος (αξιοποίηση δημοτικής, δημόσιας και αδρανούς περιουσίας)

Αναβάθμιση και βιωσιμότητα του υφιστάμενου στεγαστικού αποθέματος

Ενίσχυση μηχανισμών πρόληψης και υπηρεσιών για την αντιμετώπιση της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού

Κοινωνικός Διάλογος & Ανάπτυξη Οικοσυστήματος παραγωγής και διανομής της κατοικίας εκτός αγοράς

Στρατηγικός στόχος:

Ενίσχυση της διοικητικής & επιχειρησιακής ικανότητας της Τοπικής Αυτοδιοίκησης

**Διαμόρφωση μόνιμου
και επαρκούς
διοικητικού
μηχανισμού για την
εφαρμογή
στεγαστικών
προγραμμάτων**



Στρατηγικός στόχος:

Ενίσχυση της διοικητικής & επιχειρησιακής ικανότητας της Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Επιμέρους προκλήσεις

- **Παρακολούθηση και καταγραφή των στεγαστικών αναγκών και προβλημάτων**
- **Τεχνογνωσία & επάρκεια για ανάπτυξη/διαχείριση ακινήτων:** Εντοπισμό κενών κτιρίων & διαμερισμάτων, Απόκτηση δικαιώματος χρήσης στεγαστικών μονάδων (μίσθωση, αγορά, παραχώρηση, συμπράξεις), Επισκευή/Προσαρμογή/Αναβάθμιση και Συντήρηση
- **Διαχείριση κοινωνικών μισθώσεων:** συλλογή κοινωνικών ενοικίων, διαχείριση αιτιολογημένων ή αναίτιων μη-πληρωμών, Σύστημα αντιμετώπισης κρίσεων, Ευελιξία με βάση τις ανάγκες και τις δυνατότητες των ωφελουμένων, Αποθεματικό για κάλυψη χρεών, Προώθηση κουλτούρας συμμετοχής ωφελουμένων σε κοινωνικά προγράμματα
- **Υπηρεσίες εξατομικευμένης υποστήριξης δικαιούχων** με στόχο την σταδιακή επανένταξη ή/και αυτονόμηση (π.χ.: εξειδικευμένη υποστήριξη για χρήστες, άτομα με πολλαπλές επιβαρύνσεις (τύπου Housing First), υποστήριξη για μετανάστες και πρόσφυγες (διερμηνεία, μαθήματα γλώσσας κλπ) κ.α.)
- **Ενιαίο σύστημα διαχείρισης και παρακολούθησης ωφελουμένων** (case management) > Ενιαίο για όλα τα προγράμματα
- **Συνεργασία με το κεντρικό κράτος για αναγκαίες παρεμβάσεις για τη μείωση/σταθεροποίηση των τιμών αγοράς και ρύθμιση της τουριστικής χρήσης του αποθέματος**

Στρατηγικός στόχος:

Ενίσχυση της επιχειρησιακής ικανότητας της Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Δημιουργία Μητροπολιτικών/ Περιφερειακών Παρατηρητηρίων Κατοικίας

- Η υποστήριξη της ανάπτυξης και εφαρμογής αποτελεσματικών στεγαστικών πολιτικών για την αντιμετώπιση φαινομένων στεγαστικού αποκλεισμού και επισφάλειας.
- Η παροχή ανοικτών και έγκυρων δεδομένων για τον τομέα της κατοικίας στον Δήμο, σε άλλους ενδιαφερόμενους φορείς και το ευρύτερο κοινό.
- Η συγκέντρωση και επεξεργασία των διαθέσιμων δεδομένων και η διενέργεια σε βάθος αναλύσεων και μελετών
- Η βελτίωση της ποιότητας των διαθέσιμων δεδομένων
- Η κάλυψη κενών μέσω στοχευμένων ερευνητικών πρωτοβουλιών και δικτύωσης με αντίστοιχους επιστημονικούς/ερευνητικούς φορείς στην Ελλάδα και το Εξωτερικό

Στρατηγικός στόχος:

Αύξηση του κοινωνικού ενοικιαζόμενου αποθέματος

Αύξηση προσφοράς μέσω:	Διαδικασία/διακυβέρνηση:
1. Νέα κατασκευή κατοικιών 2. Αγορά 3. Επανάχρηση κενού αποθέματος	1. Άμεση παρέμβαση του δημοσίου (ίδια μέσα)
	2. Στρατηγικές συμμαχίες (συμπράξεις) ○ Με οργανώσεις του Τρίτου Τομέα (ΜΚΟ, Συνεταιρισμούς, Ιδρύματα) ○ Με ιδιωτικές εταιρείες (Housing Providers), που στοχεύουν σε μακροπρόθεσμες επενδύσεις και αποδέχονται χαμηλότερες αποδόσεις (patient capital), εφόσον υπάρχει εγγυημένο σταθερό πλαίσιο.

Στρατηγικός στόχος:

Αύξηση του κοινωνικού ενοικιαζόμενου αποθέματος

**Προτεραιότητα στην
αξιοποίηση του
δημόσιου/κοινωνικού
αποθέματος και των
κενών ακινήτων**

- Η χώρα έχει από τα μεγαλύτερα ποσοστά κενών κατοικιών
 - 871.353 κενά διαμερίσματα στην απογραφή του 2021,
 - 117.137 κενές κατοικίες (110.840 διαμερίσματα), 34.161 μη ηλεκτροδοτούμενες κατοικίες (2024) στον Δήμο Αθήνας
- Από τις μεγαλύτερες αναλογίες κατοικιών ανά κάτοικο ανάμεσα στις χώρες του ΟΟΣΑ (600/1000 κατοίκους)
- Πολλά κενά και αναξιοποίητα ακίνητα ανήκουν σε δημόσιους και κοινωφελείς φορείς
- Κενά σε περιοχές υπό εγκατάλειψη/ πληθυσμιακή συρρίκνωση
- Ενεργοποίηση μέσω Φορέων Κοινωνικής Μίσθωσης (Social Rental Agency: πακέτο κινήτρων, τοπικοί μηχανισμοί εντοπισμού και διαχείρισης)

! Όμως δεν έχουμε καλή γνώση: για την κατάσταση, την τρέχουσα χρήση και το καθεστώς ιδιοκτησίας (Παρατηρητήριο/Μελέτες)

Στρατηγικός στόχος:

Αναβάθμιση και βιωσιμότητα του υφιστάμενου στεγαστικού αποθέματος

**Αξιοποίηση πόρων
ενεργειακής
αναβάθμισης και
κλιματικής
προσαρμογής**

- Σύνδεση κλιματικών/ περιβαλλοντικών/ενεργειακών στόχων με την στεγαστική πολιτική
- Αντιμετώπιση ενεργειακής φτώχειας και βελτίωση/αναβάθμιση της ποιότητας της κατοικίας/στεγαστικών συνθηκών
- Συνέργειες στον σχεδιασμό των χρηματοδοτικών προγραμμάτων και εργαλείων
- Πιλοτικές παρεμβάσεις σε επίπεδο κτιρίου/πολυκατοικίας και γειτονιάς

Στρατηγικός στόχος:

Ανάπτυξη οικοσυστήματος παραγωγής και διάθεσης της κατοικίας εκτός αγοράς

Συμπράξεις Δημόσιου-Δημόσιου & Δημόσιου-Τρίτου Τομέα

- **Υποστηρικτικό πλαίσιο & ειδικό καθεστώς για Δημοτικούς, Κοινοτικούς και Συνεταιριστικούς Μη-κερδοσκοπικούς κατασκευαστές & παρόχους κοινωνικής κατοικίας**
 - Παραχώρηση ακινήτων με χαμηλό κόστος ή δωρεάν
 - Δικαίωμα προτίμησης αγοράς ακινήτων
 - Επιδοτούμενος δανεισμός, εγγυοδοσία
 - Χαμηλότερη φορολογία
 - Σύνδεση με χρηματοδοτικά προγράμματα και ειδικά ταμεία,
 - Άμεση πρόσβαση στα δάνεια EIB/CEB
 - Τεχνική βοήθεια
- **Κοινωνική αντιπαροχή για κενά/εγκαταλειμμένα κτίρια** ή νέες κατασκευές με συμπράξεις Δημόσιου-Δημοσίου και Δημόσιου-Τρίτου Τομέα
- **Κοινωνικός διάλογος & Κίνητρα** για την ενεργοποίηση του πεδίου, ανάπτυξη κοινωνικών υποδομών και εξειδικευμένων φορέων Τρίτου Τομέα/ΚΑΛΟ

! Όμως οι συμπράξεις μπορούν να πετύχουν μόνο με ισχυρό δημόσιο τομέα και στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής

Ανάγκη για σταθερή & μακροχρόνια δημόσια παρέμβαση στην κατοικία!

Η στεγαστική πολιτική απαιτεί μεγάλο ορίζοντα για να αποδώσει

- Σταθερή ατζέντα (πέρα από τους εκλογικούς πολιτικούς κύκλους)
- Σταθερές δομές πολυεπίπεδης διακυβέρνησης
- Ενίσχυση του ρόλου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης (τοπικές πολιτικές με βάση τις τοπικές ανάγκες)
- Ικανή χρηματοδότηση και σταθερή δέσμευση πόρων για οικονομική βιωσιμότητα

Εργαλεία παρακολούθησης και ελέγχου της αγοράς κατοικίας και του οικιστικού αποθέματος

- Για τον έλεγχο και μετριασμό των αρνητικών κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων από την ανακαίνιση & εν. αναβάθμιση ακινήτων (εκτοπισμός οικονομικά ασθενέστερων και ευάλωτων ομάδων λόγω υψηλού κόστους)
- Τη σύνδεση στόχων αστικής ανάπτυξης και περιβαλλοντικής αναβάθμισης με την στέγαση
- Την παρακολούθηση και έλεγχο της αγοράς κατοικίας (Η άνοδος των τιμών και η ανεξέλεγκτη λειτουργία θέτει εμπόδια στην δημόσια παρέμβαση και την άσκηση κοινωνικής πολιτικής)

Κοινό στρατηγικό όραμα για την κοινωνική & οικονομικά προσιτή κατοικία

- Ευρεία κοινωνική συναίνεση και συμμαχίες στην κατεύθυνση της ενίσχυσης της κοινωνικής κατοικίας
- Σύμπραξη Δήμων, τοπικών φορέων και κοινωνικής οικονομίας για διεκδίκηση και πιλοτικά εγχειρήματα

Ευχαριστώ για την προσοχή σας!

Επικοινωνία: dimisiat@gmail.com