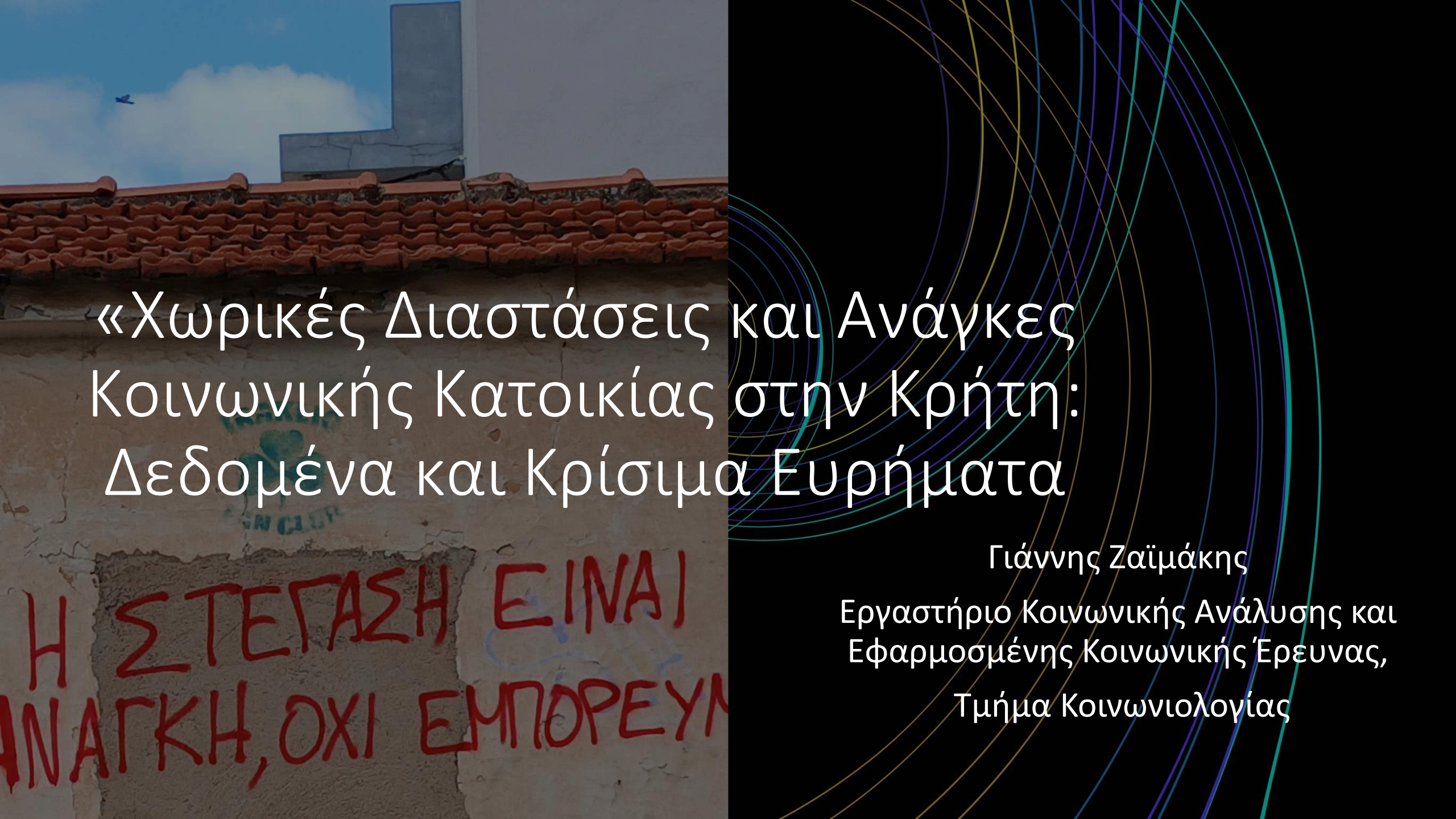
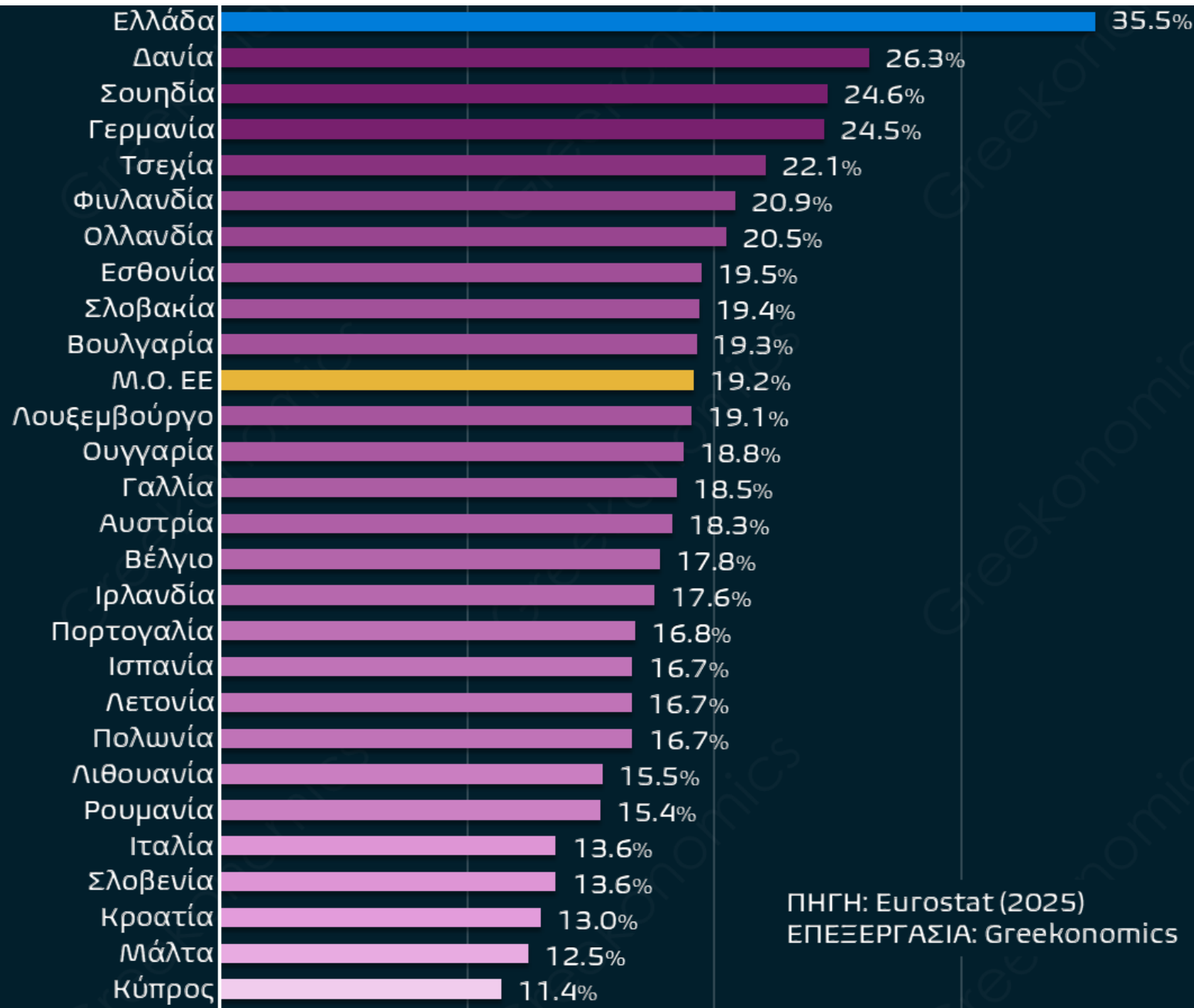




«Χωρικές Διαστάσεις και Ανάγκες Κοινωνικής Κατοικίας στην Κρήτη: Δεδομένα και Κρίσιμα Ευρήματα

Γιάννης Ζαϊμάκης

Εργαστήριο Κοινωνικής Ανάλυσης και
Εφαρμοσμένης Κοινωνικής Έρευνας,
Τμήμα Κοινωνιολογίας

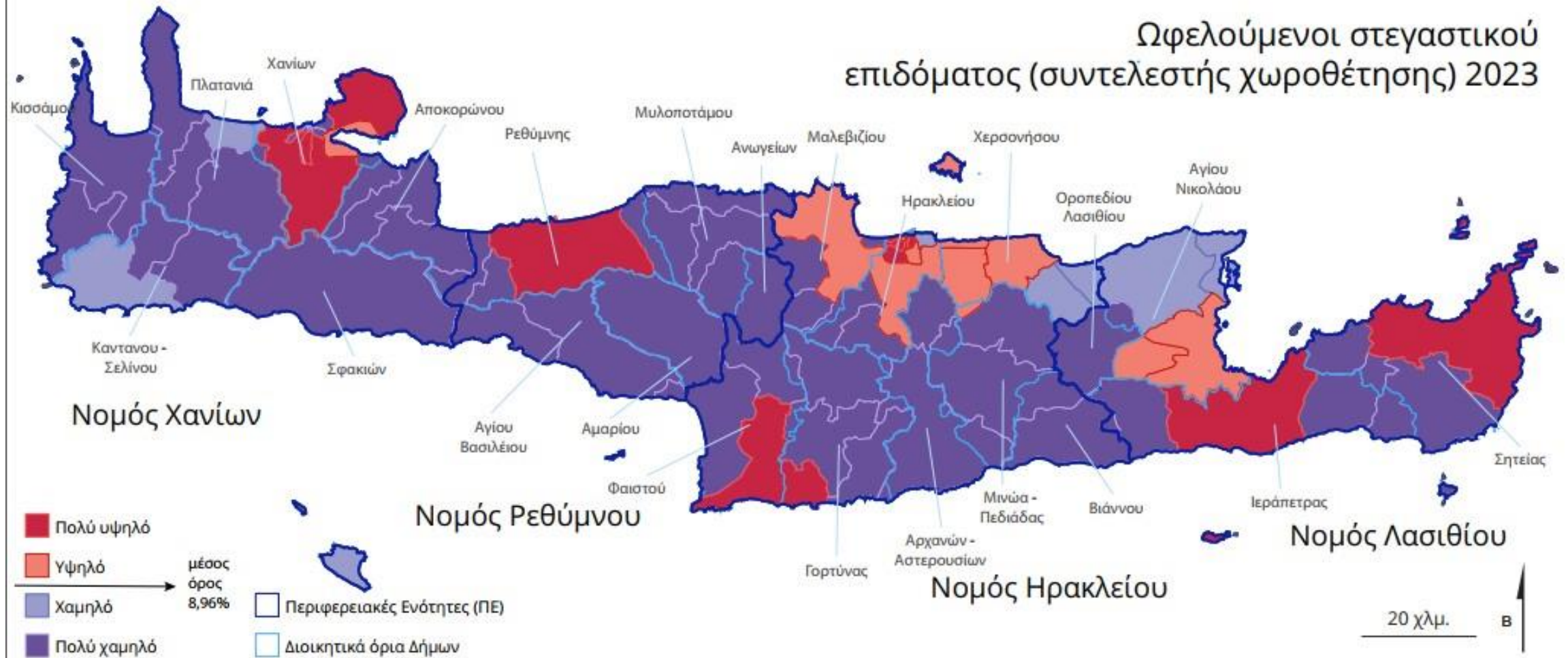


ΠΗΓΗ: Eurostat (2025)
ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ: Greekonomics

Το ζήτημα της στεγαστικής δαπάνης

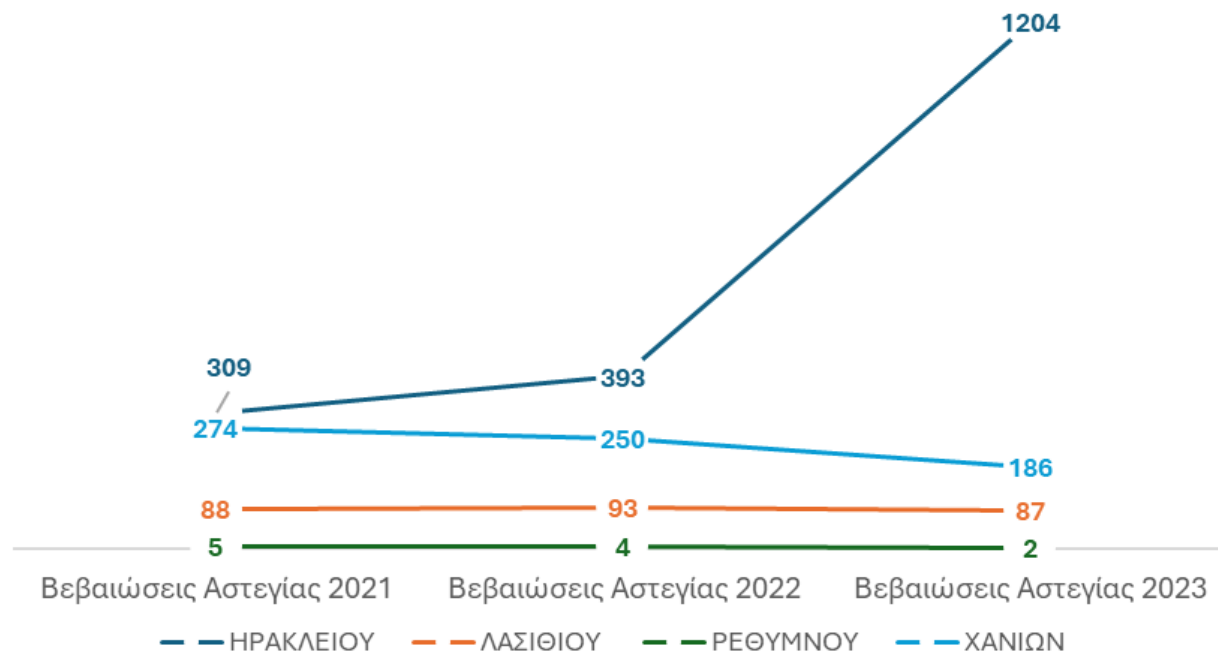
- Η ελληνική οικογένεια δαπανά κατά μέσο όρο το 35,5% του διαθέσιμου εισοδήματός της για στεγαστικές δαπάνες, έναντι του 19,2% που δαπανάται μεσοσταθμικά στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ωφελούμενοι στεγαστικού επιδόματος (συντελεστής χωροθέτησης) 2023



Βεβαιώσεις αστεγίας στην περίοδο 2021-2023 ανά ΠΕ στην Κρήτη

- Δήμοι με υψηλότερο αριθμό αστέγων το 2023: Ηρακλείου (1.164 κυρίως πρόσφυγες από την Παλαιστίνη), Χανίων (170) και Ιεράπετρας (80).

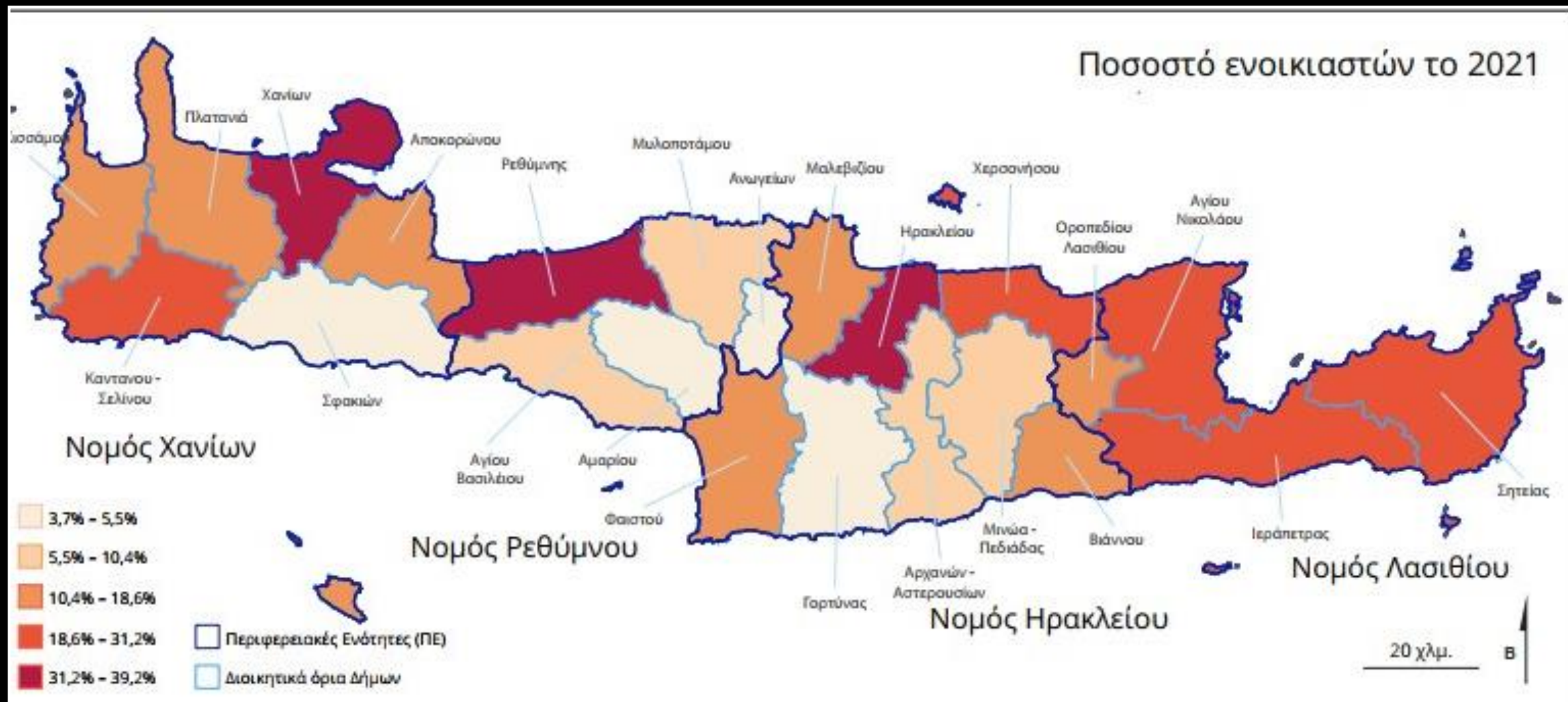


Χωρική κατανομή αστέγων στην πόλη του Ηρακλείου

Πρόσφυγες & Μετανάστες σε Αγία Τριάδα, Καράβολα, Καμίνια, Δειλινά και Γιόφυρο



Ντόπιοι σε Ν. Αλικαρνασσό, Πόρο, στα Ενετικά Τείχη και στα Πάρκα στο κέντρο της πόλης



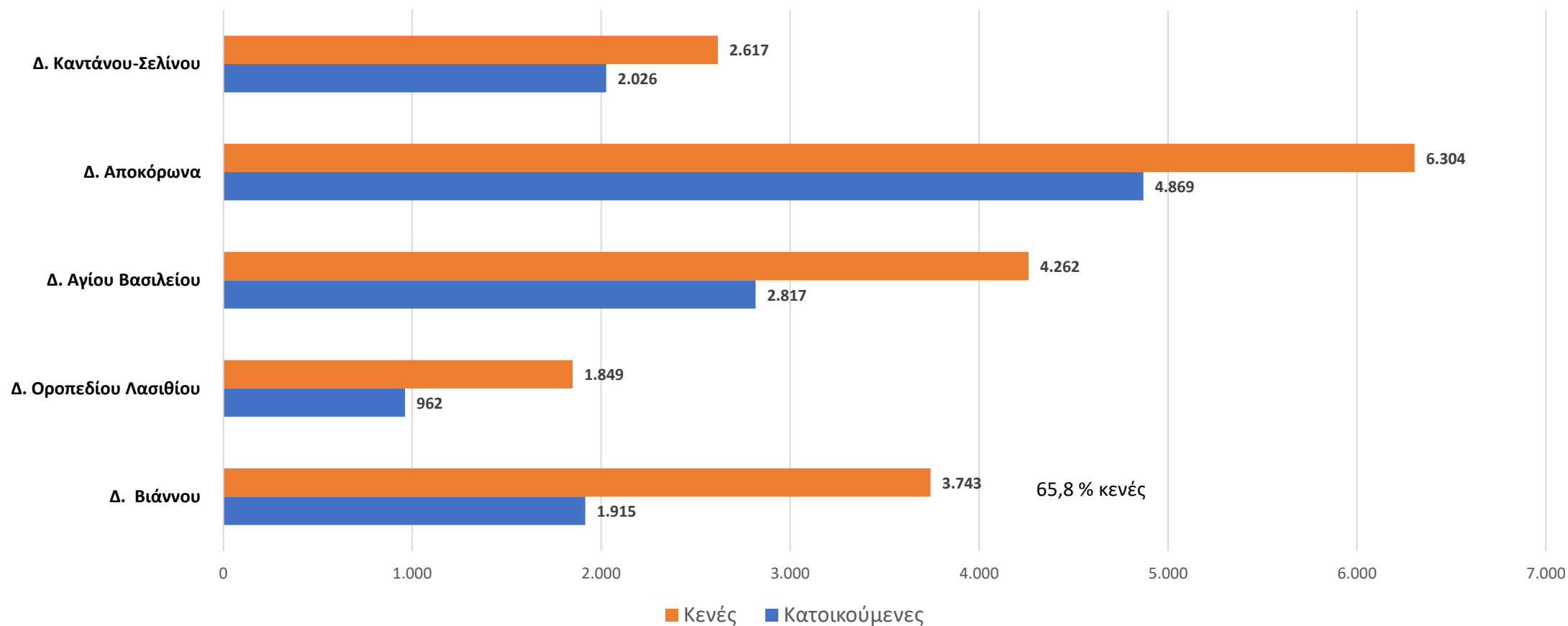
Χωρική κατανομή των νοικοκυριών σε ενοίκιο στην Κρήτη (2021)

Δείκτες υποχρησιμοποίησης κατοικιών (κενές/κανονικές) το 2021



Στην Κρήτη το 38,9 % των κατοικιών είναι κενές έναντι 34,5% στην Ελλάδα

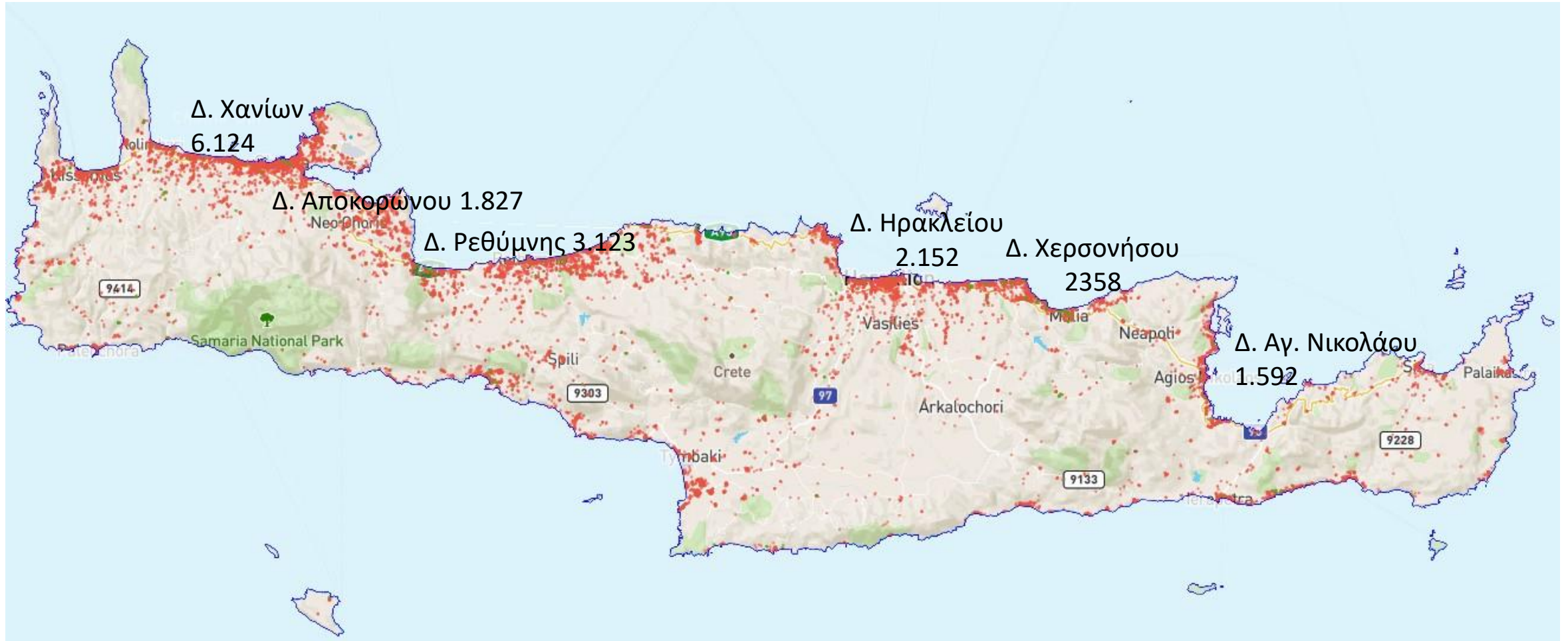
Δήμοι με υψηλότερο ποσοστό υποχρησιμοποιημένων κατοικιών



Δείκτης μεταβατικής κενότητας
(ενοικίαση/πώληση) το 2021



Κατανομή καταλυμάτων στην πλατφόρμα του Airbnb (2025)



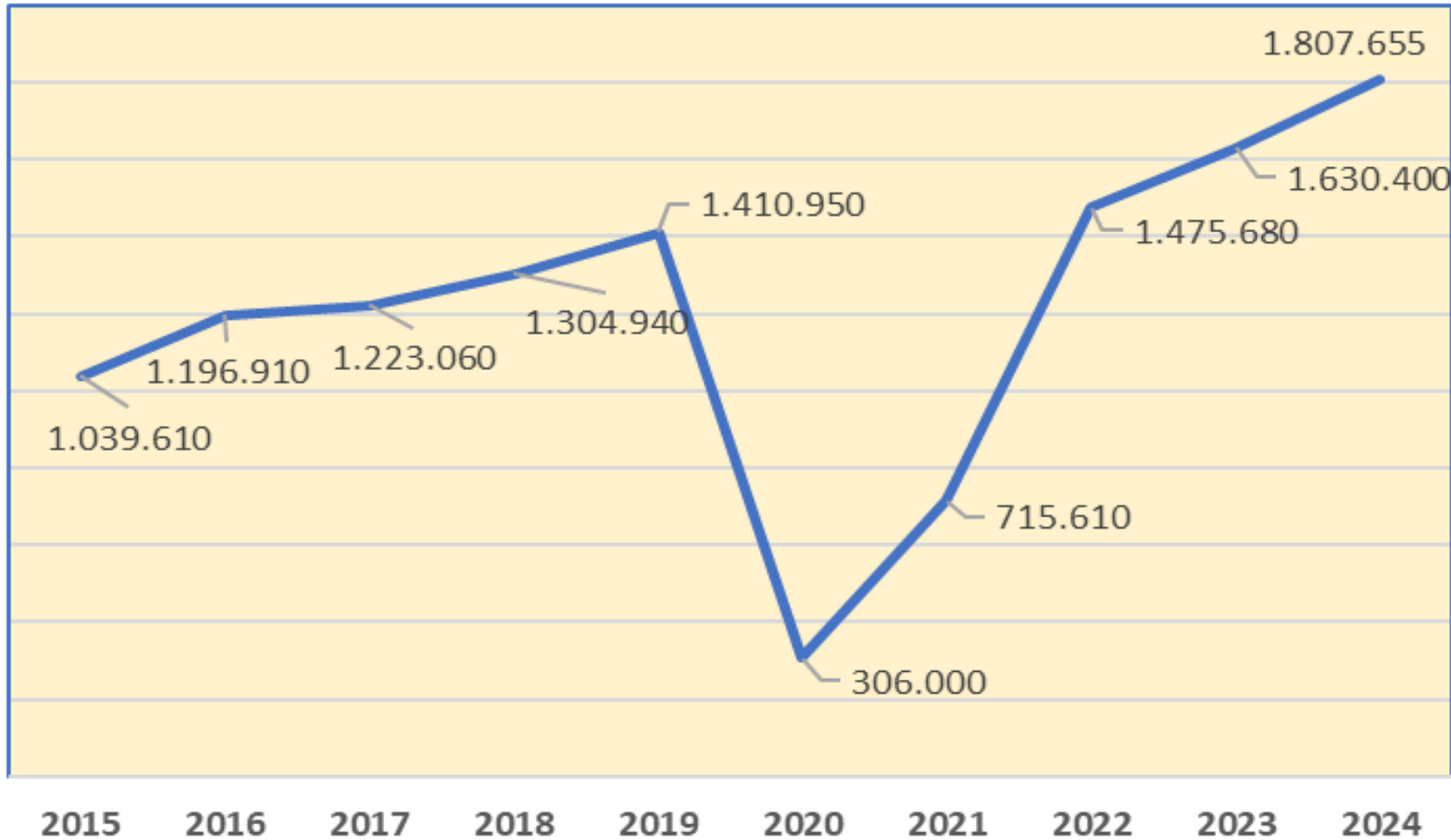
Κατανομή ισχυουσών αδειών της Golden Visa ανά Περιφερειακή Ενότητα στην Κρήτη

- Υψηλή συμμετοχή αλλοδαπών στο σύνολο του πληθυσμού των κατοίκων στα Χανιά (ψηφιακοί νομάδες, εργαζόμενοι στον τουρισμό, lifestyle μετανάστες) 9,7% στο σύνολο του πληθυσμού της Δ.Ε. Χανίων. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ
- Επενδυτές κυρίως άνδρες με προέλευση από Κίνα, ΗΠΑ, Ρωσία, Η.Β & Ισραήλ



Πηγή: Παρατηρητήριο Κοινωνικής
Ένταξης Περιφέρειας Κρήτης (2025)

Αφίξεις τουριστών με πτήσεις τσάρτερ και κρουαζιερόπλοια (2015-2024)

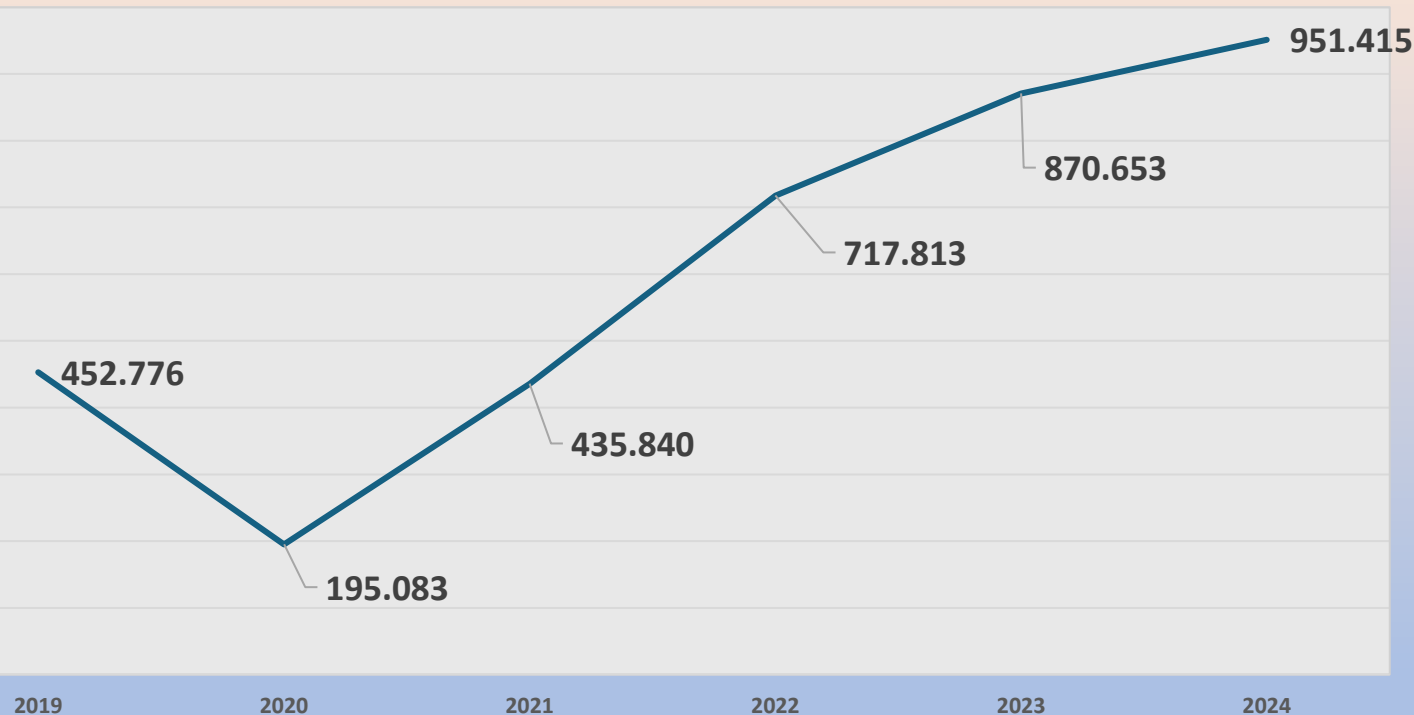


456. 964 επισκέπτες με απευθείας πτήσεις τον Ιούλιο του 2024 σε μια πόλη 54.599 κατοίκων (110.646)



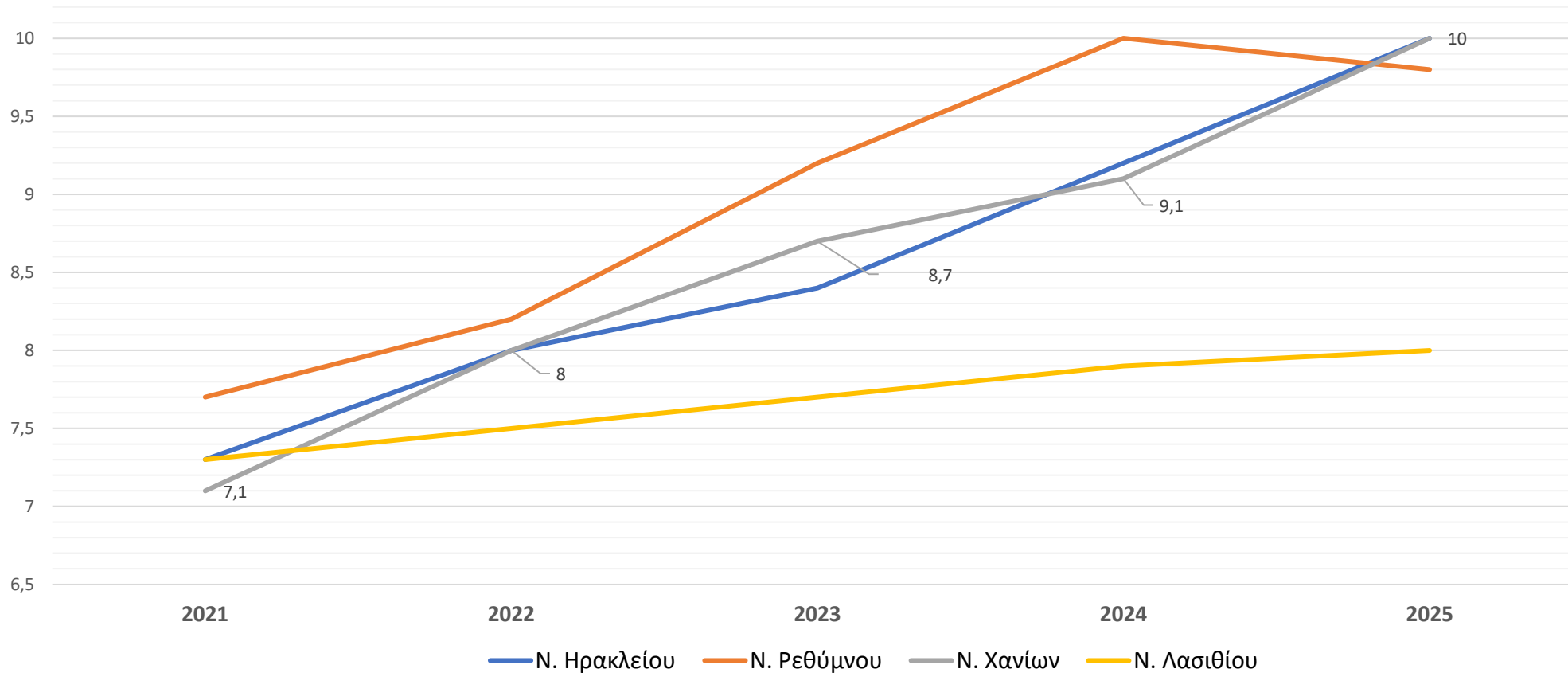
Πηγές: Fraport Greece / Παρατηρητήριο Τουρισμού Δυτικής Κρήτης/Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ)

Συνολικός αριθμός ημερών μίσθωσης σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Περιφέρεια Κρήτης στην μεταπανδημική περίοδο



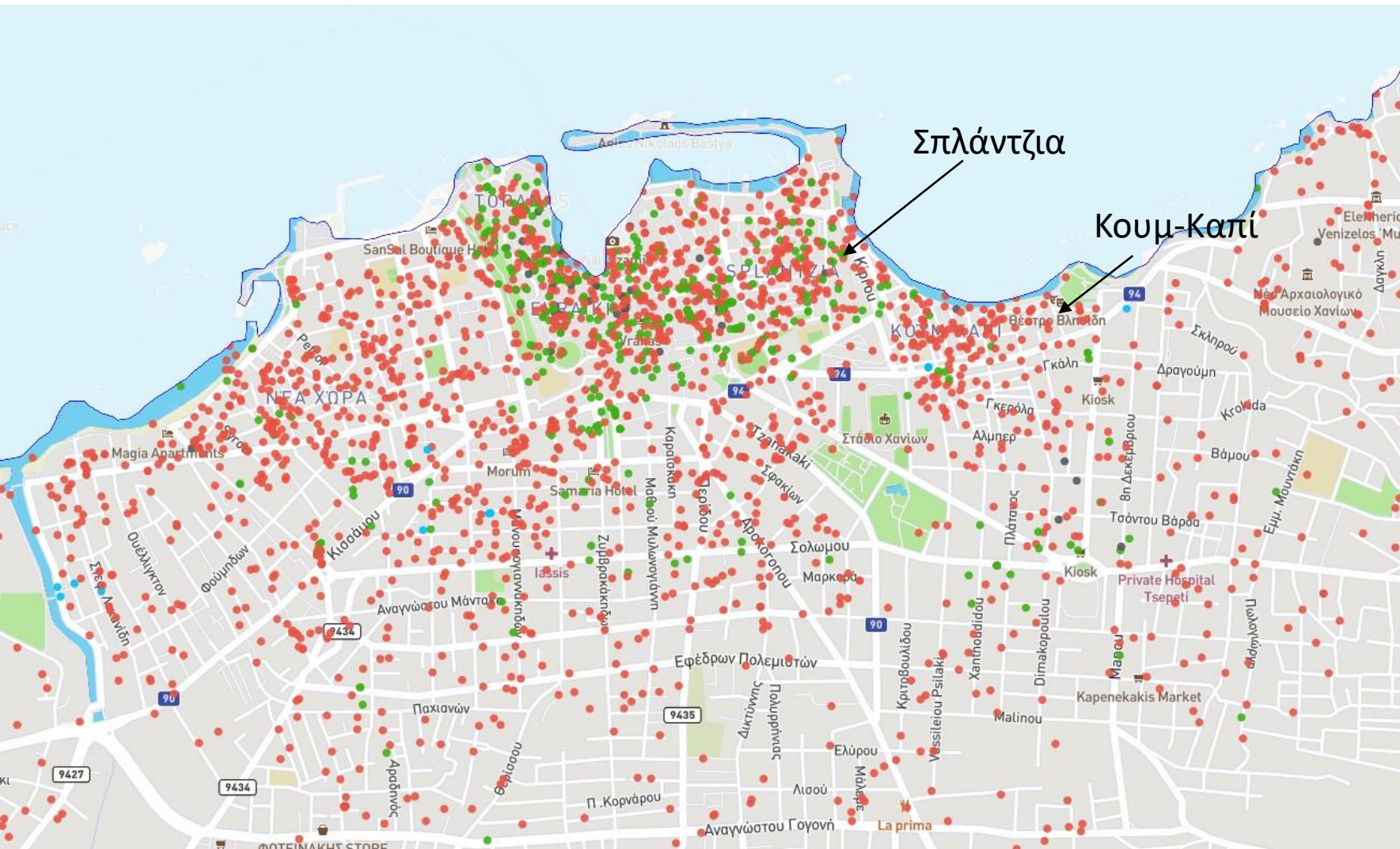
Κρήτη: 3^η Περιφέρεια της Ελλάδος σε αριθμό ημερησίων μισθώσεων (11,6% στο σύνολο της χώρας)

Εξέλιξη τιμών ενοικίου ανά τ.μ. στις ΠΕ Κρήτης



Το 33,2% των ενοικιαστών στο Δ. Χανίων δηλώνει πως το 1/2 του εισοδήματος πηγαίνει στο ενοίκιο και το 38% δηλώνει αντίστοιχα το 1/3. 65,2% δηλώνει ως μεγαλύτερο εμπόδιο στην αναζήτηση κατοικίας ότι το σπίτι ήταν διαθέσιμο μόνο την τουριστική περίοδο. Πηγή: Έρευνα του Σωματίου Μισθωτών Τεχνικών, επιμ. Ε. Παπατζανή & Β. Κουτσουμπιά (2025)

Χωρική κατανομή 6051 καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω Airbnb στο Δήμο Χανίων



Επιπτώσεις:

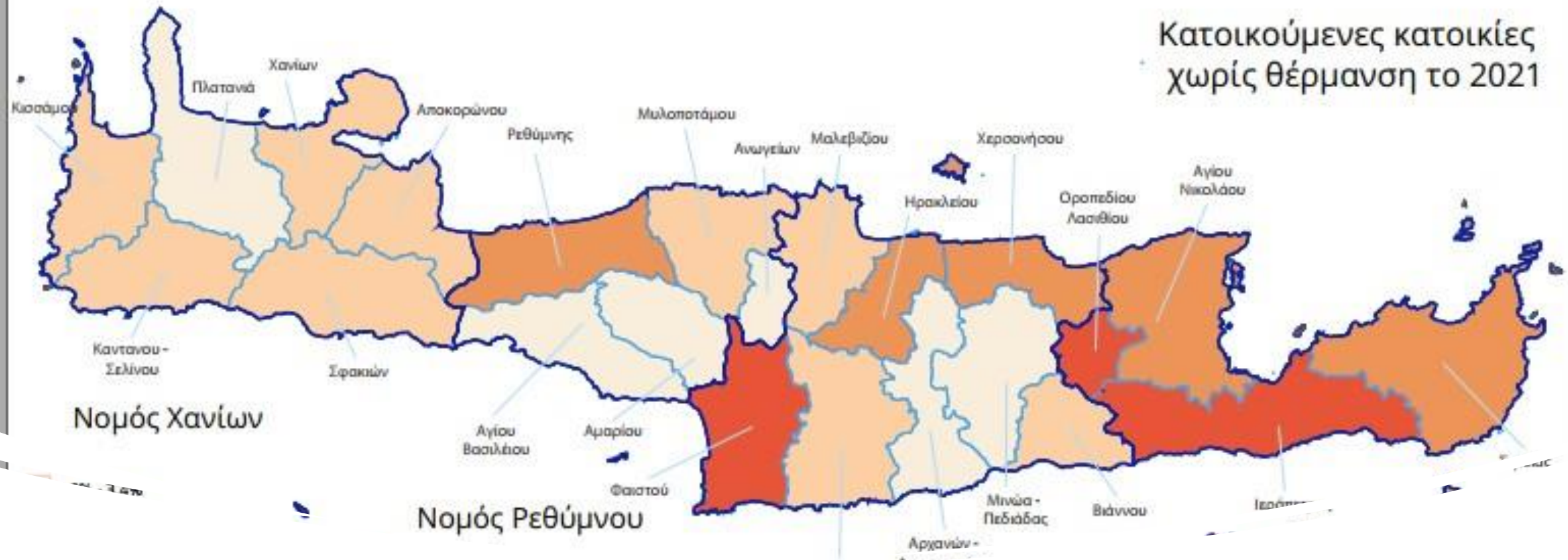
- Εκτοπισμός παλαιών ενοικιαστών και κατοίκων
- τουριστικοποίηση λαϊκών γειτονιών που μετατρέπονται από χώρους κατοικίας σε τουριστικές ζώνες
- Αύξηση τιμών ενοικίων και κατοικιών

➤ Πηγή: Δίκτυο ιστοσελίδων αγγελιών ακινήτων Spitogatos (2023)



- Κατανομή των 2151 καταλυμάτων Airbnb στην εντός των Τειχών πόλη του Ηρακλείου

Κατοικούμενες κατοικίες
χωρίς θέρμανση το 2021



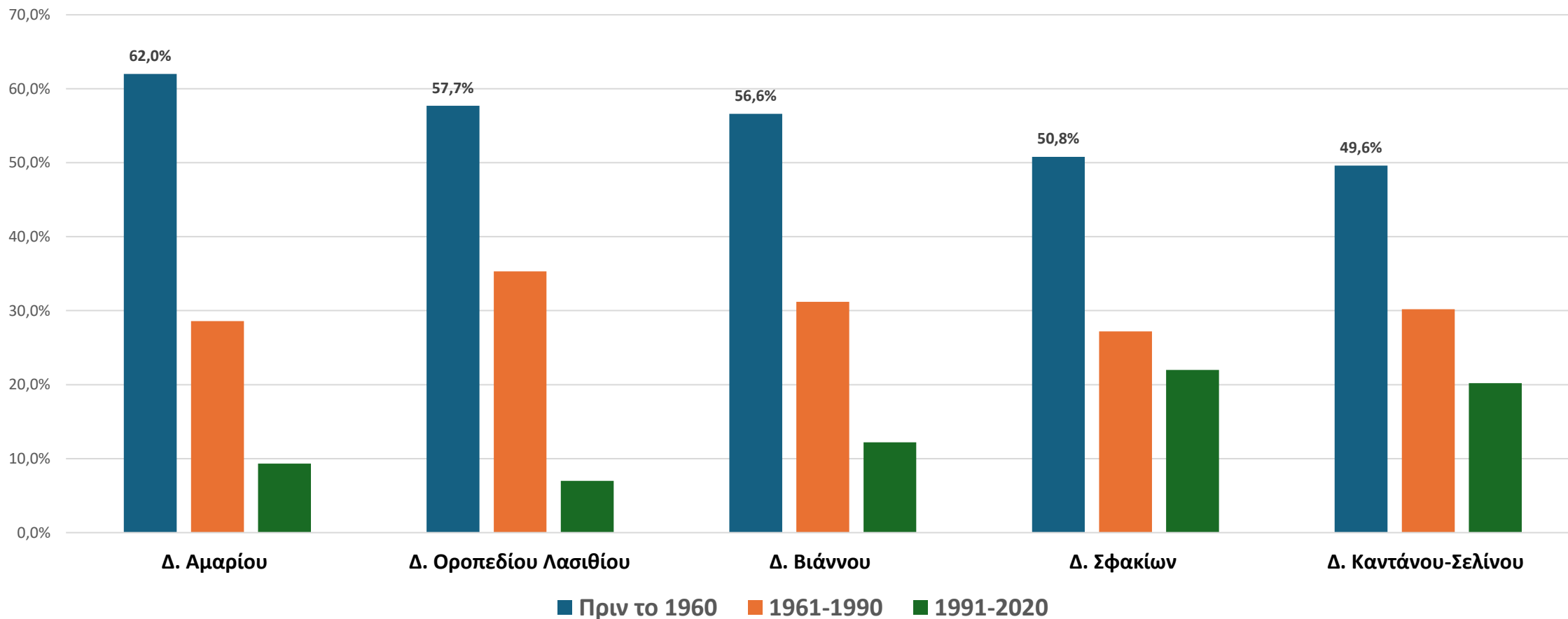
Ενεργειακή φτώχεια

- Διαφοροποίηση δυτικής και ανατολικής Κρήτης στο κίνδυνο της ενεργειακής φτώχειας
- Δήμοι Οροπεδίου Λασιθίου, Ιεράπετρας, Φαιστού, Αγ.Νικολάου αυξημένη ανέχειας και ενεργειακής φτώχειας
- Υψηλή συσχέτιση της έλλειψης θέρμανσης με τη συνολική αποστέρηση
- Ορεινοί και αποστερημένοι αγροτικοί δήμοι έχουν υψηλότερα ποσοστά στην έλλειψη δικτύου υδροδότησης και λουτρού ή ντους

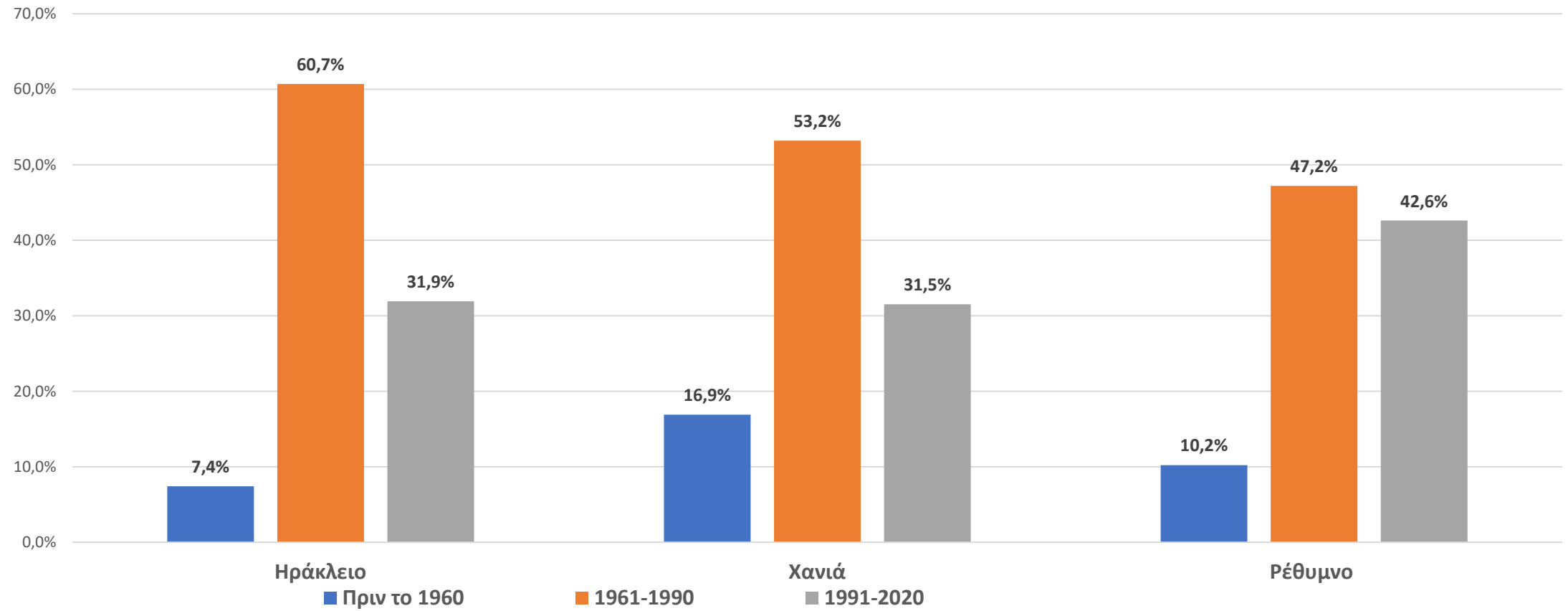
Δείκτης στεγαστικής στενότητας
(κάτω από 19τμ/ άτομο) το 2021



Δήμοι με το πιο γερασμένο κτιριακό απόθεμα



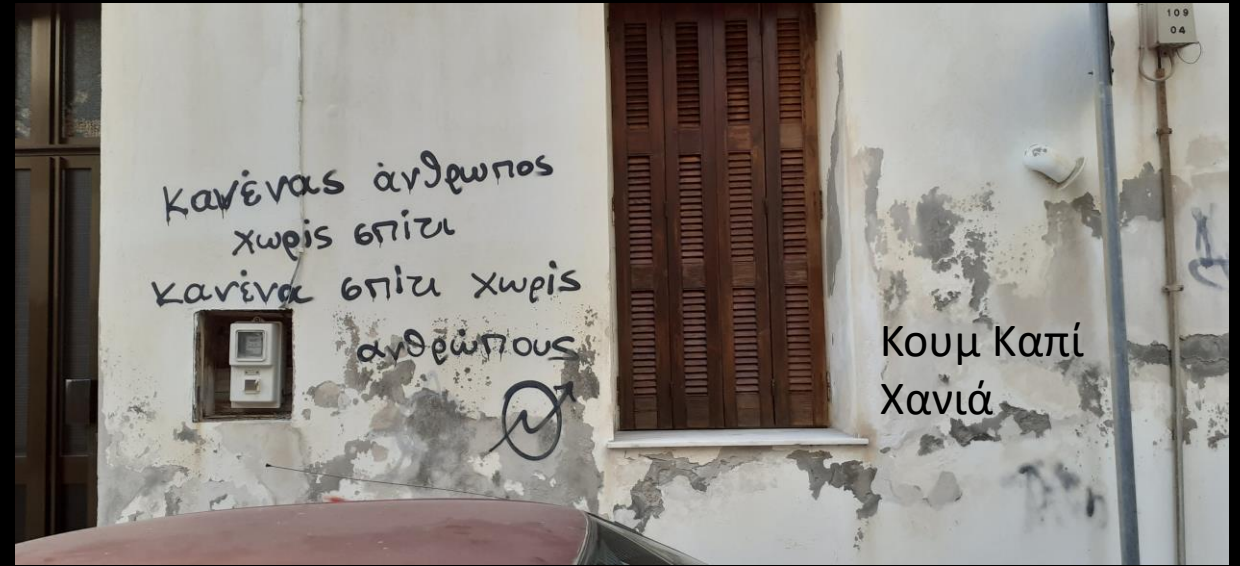
Περίοδο κατασκευής κτιρίων σε πόλεις της Κρήτης



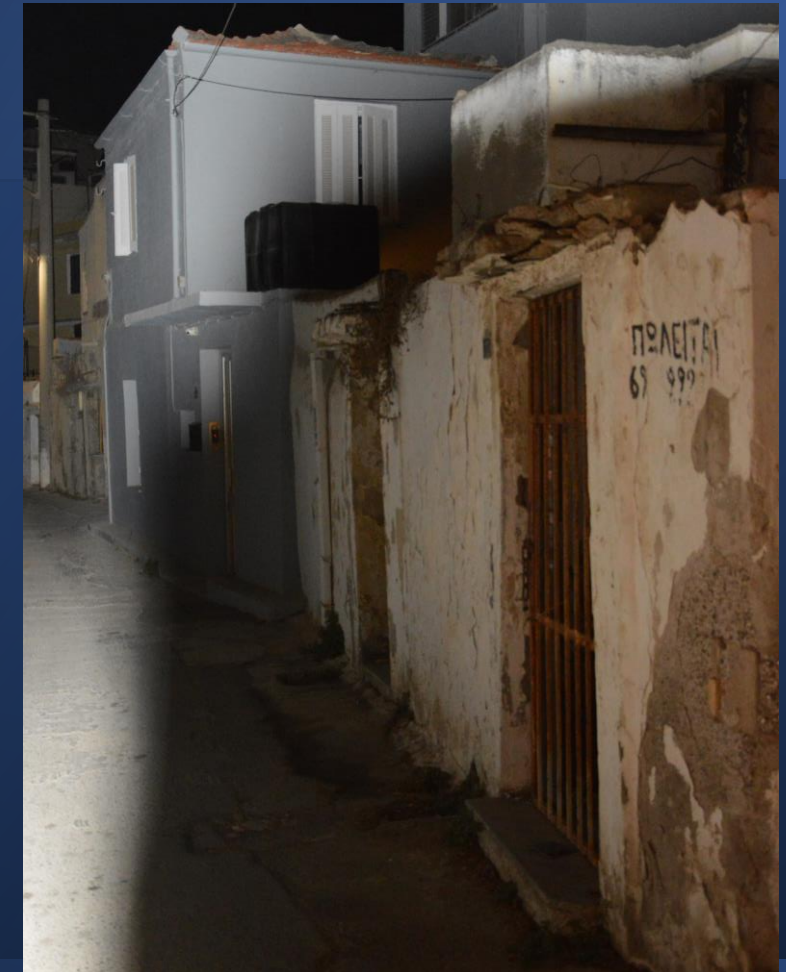
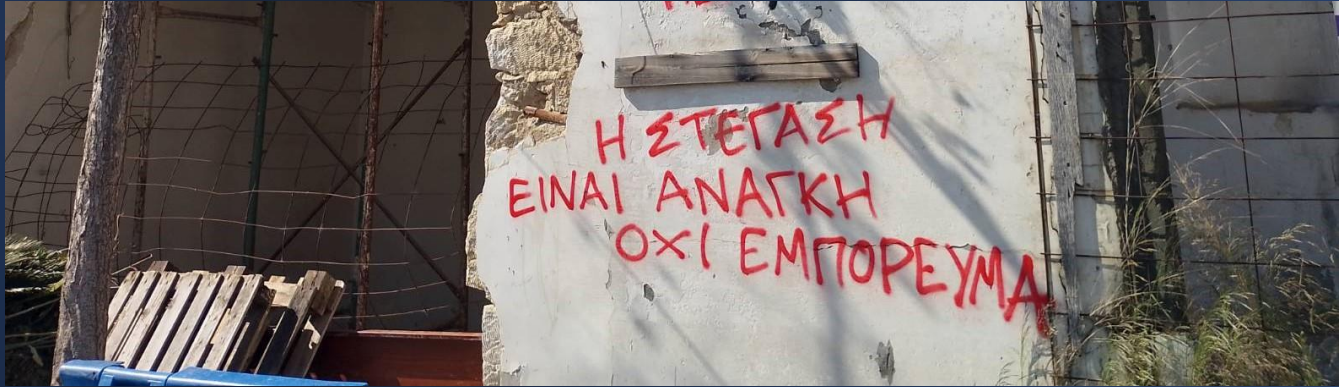
Ρεπερτόρια διαμαρτυρίας συμμετεχόντων στην έρευνα

TOURISTS GO HOME
BECAUSE YOU
TAKE OURS

Σπλάντζια Χανιά, 2023



Αγία Τριάδα και Λάκκος



Βασικά συμπεράσματα

Οι αγροτικές (νότιο-ανατολική Κρήτη) & ορεινές περιοχές υψηλότερα ποσοστά κατοικιών που ζουν σε συνθήκες ενεργειακής φτώχειας (γερασμένο κτιριακό απόθεμα, ελλείψεις ανέσεων κατοικίας και χαμηλά εισοδήματα)

Στις αστικές περιοχές παρατηρούνται θύλακες στεγαστικής επισφάλειας και ενεργειακής φτώχειας κυρίως στο Ηράκλειο σε γειτονιές στην παλιά πόλη και σε εργατικές συνοικίες

Στα Χανιά παρατηρούνται συνθήκες τουριστικοποίησης λαϊκών γειτονιών που συνοδεύονται από αύξηση των τιμών των ενοικίων και εκτοπισμό των κατοίκων

Ο μαζικός τουρισμός, η επέκταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης & οι πολιτικές της διεθνικής μετακίνησης κεφαλαίων μέσω της Golden Visa είναι βασικοί παράγοντες για την αύξηση των τιμών

Στην Κρήτη υπάρχει μεγάλος αριθμός κενών κατοικιών που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για τις ανάγκες κοινωνικής στέγασης



Λάκκος 2025

Σκέψεις για πολιτικές

- Ανάπτυξη συμμετοχικού κοινωνικού σχεδιασμού για την κοινωνική στέγαση που λαμβάνει υπόψη το λόγο των ευάλωτων ομάδων και τις χωρικές διαστάσεις του φαινομένου
- Δημιουργία μόνιμων μηχανισμών παρακολούθησης του φαινομένου
- Ανάπτυξη προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας & στεγαστικών συνεταιρισμών
- Περιορισμός ή απαγόρευση τουριστικής χρήσης σε ιστορικές γειτονιές των πόλεων
- Κίνητρα σε ιδιοκτήτες και συνεταιρισμούς για την αξιοποίηση του ανεκμετάλλετου κτιριακού αποθέματος
- Στεγαστικές πολιτικές σε ορεινές και απομακρυσμένες περιοχές, αναβάθμιση κατοικιών, δημιουργία οικοκοινοτήτων σε ερειπωμένους οικισμούς, προσέλκυση νέων κατοίκων
- Αξιοποίηση δημόσιου κτιριακού αποθέματος σε πόλεις και ύπαιθρο & χρηματοδοτικών εργαλείων

ΣΠΙΤΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΛΑΟ
ΟΧΙ ΑΛΛΑ AIRBNB