



περιφερειακό παρατηρητήριο
κοινωνικής ένταξης
περιφέρειας κρήτης



ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ
REGION OF CRETE

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Κοινωνική Κατοικία:
Σύγχρονες Ανάγκες,
Δεδομένα και Προκλήσεις
Προσβασιμότητας

01/2026



Με τη συγχρηματοδότηση
της Ευρωπαϊκής Ένωσης





ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ REGION OF CRETE

Copyright © ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ

Περιφέρεια Κρήτης
Περιφερειακό Παρατηρητήριο Κοινωνικής Ένταξης
Αβέρωφ 1, 71201, Ηράκλειο
Τ: +30 2813 412 442, -443
www.socialobservatory.crete.gov.gr

Το παρόν κείμενο πολιτικής υλοποιήθηκε στο πλαίσιο της πράξης, «Στήριξη της Λειτουργίας Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Κοινωνικής Ένταξης στην Περιφέρεια Κρήτης», του Προγράμματος «Κρήτη», του ΕΣΠΑ 2021-2027, η οποία χρηματοδοτείται από το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο (ΕΚΤ+) και από εθνικούς πόρους.

Απαγορεύεται η με οποιοδήποτε τρόπο αναδημοσίευση του κειμένου (όλου ή και μέρος αυτού), χωρίς άδεια ή σχετική παραπομπή & αναφορά της πηγής.



περιφερειακό παρατηρητήριο
κοινωνικής ένταξης
περιφέρειας κρήτης

Κοινωνική Κατοικία:
Σύγχρονες Ανάγκες, Δεδομένα και
Προκλήσεις Προσβασιμότητας
Ιανουάριος 2026

Πίνακας Περιεχομένων

Σημείωμα Έκδοσης	4
Εισαγωγή	6
1. Το πρόβλημα της Στέγασης στην Περιφέρεια Κρήτης	7
2. Θεσμικά ζητήματα στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα	11
2.1 Δομικές αιτίες και θεσμικό έλλειμμα	11
2.2 Θεσμικές προϋποθέσεις και κατευθύνσεις για ένα ολοκληρωμένο σύστημα κοινωνικής και προσιτής κατοικίας	12
3. Ο Ρόλος και οι Δυνατότητες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στη διαμόρφωση στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα	17
3.1 Δυνατότητες Χρηματοδότησης	20
3.2 Στρατηγικοί Άξονες Δράσης	21
4. Το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης Θεσσαλονίκης: Μια καλή πρακτική κοινωνικής μίσθωσης στην τοπική αυτοδιοίκηση	23
Σύνοψη - Συμπεράσματα	26



Σημείωμα Έκδοσης

Το παρόν κείμενο αποτελεί ειδική έκδοση των συμπερασμάτων της ημερίδας που διοργανώθηκε στο πλαίσιο των δράσεων του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Κοινωνικής Ένταξης της Περιφέρειας Κρήτης (Παρατηρητήριο), ενταγμένης στην Περιφερειακή Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη (ΠΕΣΚΕ), σε ευθυγράμμιση με την Εθνική και την Ευρωπαϊκή Στρατηγική για την κοινωνική συνοχή και τη βιώσιμη ανάπτυξη.

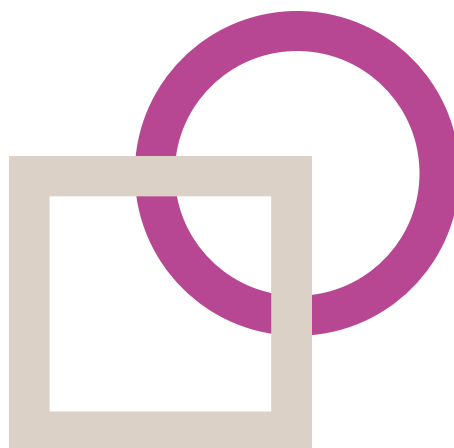
Την εναρκτήρια ομιλία απηύθυνε ο Αντιπεριφερειάρχης Κοινωνικής Πολιτικής και Αλληλεγγύης κ. Στέλιος Βοργιάς, τονίζοντας τη σημασία της διαμόρφωσης πολιτικής για τη στήριξη της κοινωνικής κατοικίας, ενώ τον πρόλογο και τον συντονισμό της ημερίδας είχε η κα Κατερίνα Βλασάκη, Προϊσταμένη του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Κοινωνικής Ένταξης της Περιφέρειας Κρήτης.

Στο επιστημονικό και θεματικό σκέλος της ημερίδας παρουσιάστηκαν δεδομένα, ερευνητικά ευρήματα και καλές πρακτικές που ανέδειξαν τις χωρικές, κοινωνικές και θεσμικές διαστάσεις της κοινωνικής κατοικίας. Ο Καθηγητής Κοινωνιολογίας Ιωάννης Ζαϊμάκης, Επιστημονικά Υπεύθυνος της συνεργασίας Πανεπιστημίου Κρήτης – Περιφερειακού Παρατηρητηρίου, παρουσίασε κρίσιμα ευρήματα σχετικά με τις ανάγκες κοινωνικής κατοικίας στην Κρήτη. Η κα Αδαμαντία Ζησοπούλου, Διευθύντρια Στεγαστικής Πολιτικής του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, ανέλυσε την ιστορική εξέλιξη και τους σύγχρονους μετασχηματισμούς της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα, ενώ η Δρ. Δήμητρα Σιατίτσα, ερευνήτρια σε θέματα πόλης και κατοικίας, ανέδειξε την αναγκαιότητα αποκεντρωμένων στεγαστικών πολιτικών με ισχυρό τοπικό αποτύπωμα. Στο ίδιο πλαίσιο, η κα Μερίτς Όζγκουνες, Συντονίστρια Προγραμμάτων Κοινωνικής Στέγασης του Φορέα Κοινωνικής Μίσθωσης Θεσσαλονίκης – ΜΑΘ Α.Ε. ΑΟΤΑ, παρουσίασε την εμπειρία και τα αποτελέσματα του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης Θεσσαλονίκης ως παράδειγμα μακροπρόθεσμης και τοπικά προσαρμοσμένης στεγαστικής πολιτικής.



Η ημερίδα ολοκληρώθηκε με γόνιμη συζήτηση με το κοινό και τη διατύπωση συνοπτικών συμπερασμάτων, επιβεβαιώνοντας ότι η κοινωνική κατοικία αποτελεί θεμελιώδη πυλώνα κοινωνικής προστασίας και βασική προϋπόθεση κοινωνικής ένταξης και ευημερίας.

Η δομή και η ροή του κειμένου που ακολουθεί βασίζονται κατά κύριο λόγο στη διάρθρωση των εισηγήσεων, όπως αυτές παρουσιάστηκαν στο πλαίσιο της ημερίδας. Ωστόσο, οι διατυπώσεις, οι αναλύσεις και τα συμπεράσματα που περιλαμβάνονται στο παρόν κείμενο αποτελούν αποκλειστική ευθύνη του Περιφερειακού Παρατηρητηρίου Κοινωνικής Ένταξης της Περιφέρειας Κρήτης. Οι εισηγήσεις της Ημερίδας βρίσκονται στη Διαδικτυακή Πύλη του Παρατηρητηρίου, [εδώ](#).



Εισαγωγή

Η στεγαστική κρίση αποτελεί σήμερα μία από τις πιο κρίσιμες κοινωνικές προκλήσεις, με άμεσες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής, την κοινωνική συνοχή και τις αναπτυξιακές προοπτικές των τοπικών κοινωνιών. Η έλλειψη κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας, το υψηλό κόστος στέγασης, η ενεργειακή φτώχεια και οι πιέσεις που ασκούνται από τη τουριστική αξιοποίηση της κατοικίας και τις μεταβολές στην αγορά ακινήτων, διαμορφώνουν συνθήκες στεγαστικής επισφάλειας για ολοένα και ευρύτερα κοινωνικά στρώματα. Το πρόβλημα δεν περιορίζεται στους πλέον ευάλωτους, αλλά αφορά εργαζόμενους, φοιτητές, νέους δημόσιους υπαλλήλους και νέα νοικοκυριά, αναδεικνύοντας τη στέγη ως βασικό παράγοντα κοινωνικής σταθερότητας και βιώσιμης ανάπτυξης.

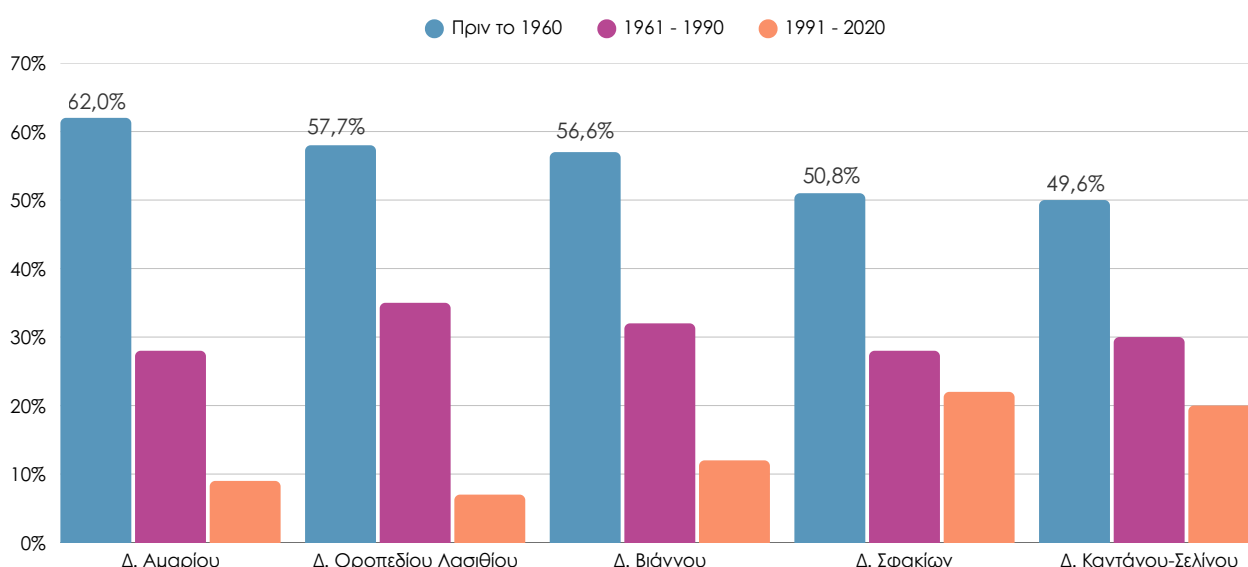
Στο πλαίσιο αυτό, η κοινωνική και προσιτή κατοικία αναδεικνύεται σε κρίσιμο πεδίο δημόσιας πολιτικής, που απαιτεί συντονισμένο σχεδιασμό, θεσμική επάρκεια και πολυεπίπεδη διακυβέρνηση. Η παρούσα προσέγγιση, εστιάζει στις δομικές αιτίες της στεγαστικής κρίσης, στις θεσμικές προϋποθέσεις για τη συγκρότηση ενός λειτουργικού συστήματος κοινωνικής στέγασης και στον ρόλο των Περιφερειών και των Δήμων ως βασικών φορέων υλοποίησης. Παράλληλα, αναδεικνύονται καλές πρακτικές που καταδεικνύουν ότι η ενεργοποίηση του υφιστάμενου στεγαστικού αποθέματος και η δημιουργία μόνιμων μηχανισμών κοινωνικής στέγασης μπορούν να αποτελέσουν ρεαλιστική και βιώσιμη απάντηση στη στεγαστική κρίση.



1. Το πρόβλημα της Στέγασης στην Περιφέρεια Κρήτης

Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα τεκμηριώνεται με σαφή και αδιαμφισβήτητα ποιοτικά και ποσοτικά δεδομένα, τα οποία αποκαλύπτουν το βάθος και τη συστημική της διάσταση, καθώς η ελληνική οικογένεια δαπανά κατά μέσο όρο το **35,5% του διαθέσιμου εισοδήματός** της για στεγαστικές δαπάνες, έναντι μόλις **19,2% στον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης**, γεγονός που καταδεικνύει τη δραστική επιβάρυνση των νοικοκυριών και τον αυξημένο κίνδυνο στεγαστικής επισφάλειας. Στο ίδιο πλαίσιο, η Περιφέρεια Κρήτης εμφανίζει έντονα χωρικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, αποτυπώνοντας ένα σύνθετο και πολυδιάστατο πρόβλημα που αφορά τόσο τα αστικά κέντρα όσο και τις αγροτικές και ορεινές περιοχές. Στους ορεινούς και αγροτικούς δήμους, ιδίως στη νότια και νοτιοανατολική Κρήτη, καταγράφονται υψηλά επίπεδα ενεργειακής φτώχειας, τα οποία συνδέονται με το γερασμένο κτιριακό απόθεμα, τις ελλείψεις βασικών ανέσεων και τα χαμηλά εισοδήματα. Αντίστοιχα, στα αστικά κέντρα εντοπίζονται θύλακες στεγαστικής επισφάλειας, με χαρακτηριστικές περιπτώσεις γειτονιών στην παλιά πόλη του Ηρακλείου και σε εργατικές συνοικίες.

Διάγραμμα 1 Δήμοι με το πιο γερασμένο κτιριακό απόθεμα



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή 2021, Επεξεργασία & Ανάλυση του Εισηγητή



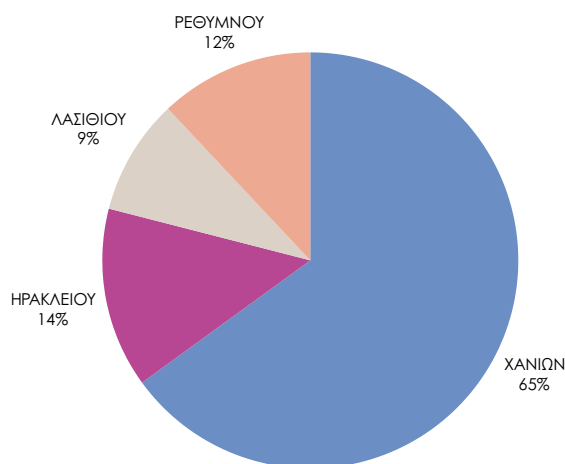
περιφερειακό παρατηρητήριο
κοινωνικής ένταξης
περιφέρειας κρήτης

Κοινωνική Κατοικία:
Σύγχρονες Ανάγκες, Δεδομένα και
Προκλήσεις Προσβασιμότητας
Ιανουάριος 2026

Ιδιαίτερη ένταση λαμβάνει το φαινόμενο της τουριστικοποίησης, κυρίως στα Χανιά και σε άλλες παράκτιες περιοχές, όπου παραδοσιακά λαϊκές γειτονιές μετατρέπονται σε τουριστικές ζώνες. Η εξέλιξη αυτή συνοδεύεται από σημαντικές αυξήσεις των ενοικίων, περιορισμό της προσφοράς κατοικιών για μόνιμη χρήση και σταδιακό εκτοπισμό των κατοίκων. Η απουσία συστηματικών προγραμμάτων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, σε συνδυασμό με την επέκταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και επενδυτικές πρακτικές όπως η Golden Visa, εντείνουν περαιτέρω τη στεγαστική στενότητα.

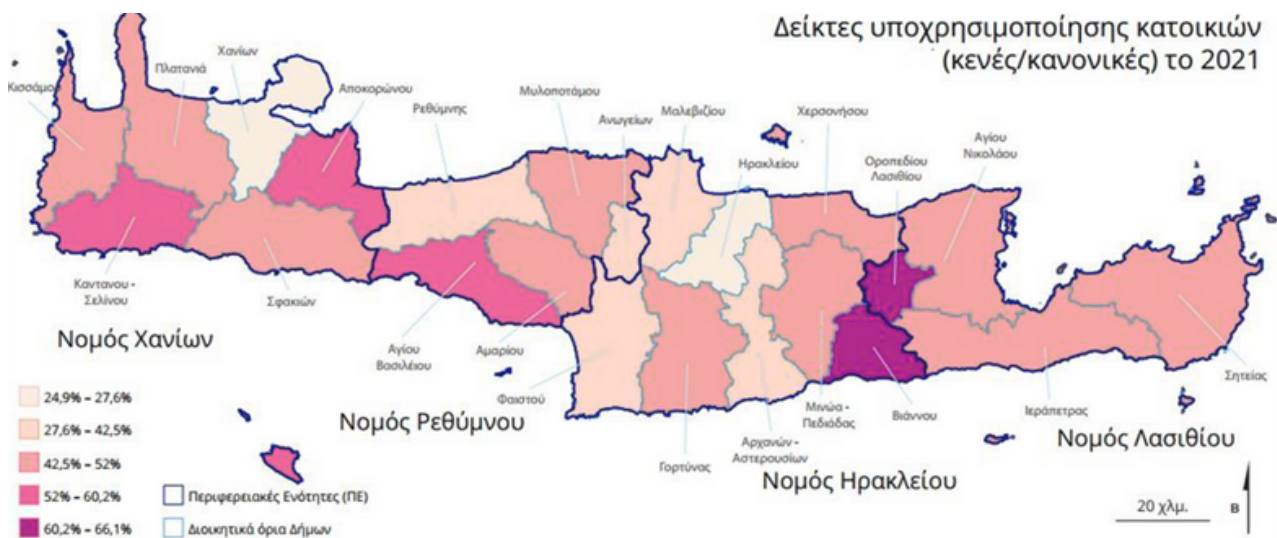
Διάγραμμα 2 Κατανομή ισχυουσών αδειών της Golden Visa ανά Περιφερειακή Ενότητα στην Κρήτη

- Υψηλή συμμετοχή των 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 Κοινωνική Ένταξης Περιφέρειας Κρήτης (2025)

Παράλληλα, καταγράφεται μεγάλος αριθμός κενών ή υποχρησιμοποιημένων κατοικιών, κυρίως εξοχικών ή ερειπωμένων οικιών σε αγροτικούς και ορεινούς δήμους, αλλά και φαινόμενα «μεταβατικής κενότητας» σε περιοχές που προορίζονται για τουριστική εκμετάλλευση.



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή 2021, Επεξεργασία από Επιστημονική Ομάδα 2ου & 3ου Ερευνητικού Άξονα του Πανεπιστημίου Κρήτης στο Περιφερειακό Παρατηρητήριο Κοινωνικής Ένταξης Περιφέρειας Κρήτης 2025

Τα εμπειρικά δεδομένα αναδεικνύουν, τέλος, την αυξανόμενη αντίδραση των ίδιων των κατοίκων απέναντι στην αλλοίωση του κοινωνικού χαρακτήρα των γειτονιών τους, εκφράζοντας την ανάγκη για ζωντανές, βιώσιμες κοινότητες και όχι μονολειτουργικές τουριστικές περιοχές.

Γενικότερα στην Κρήτη, οι αγροτικές και ορεινές περιοχές, ιδίως στη νότια και νοτιοανατολική ζώνη του νησιού, εμφανίζουν τα υψηλότερα ποσοστά κατοικιών που βιώνουν συνθήκες ενεργειακής φτώχειας, αποτέλεσμα του γερασμένου κτιριακού αποθέματος, των ελλείψεων βασικών ανέσεων και των χαμηλών εισοδημάτων. Παράλληλα, στα αστικά κέντρα παρατηρούνται θύλακες στεγαστικής επισφάλειας και ενεργειακής φτώχειας, με ιδιαίτερη ένταση στο Ηράκλειο, τόσο στην παλιά πόλη όσο και σε εργατικές συνοικίες.

Στα Χανιά, το φαινόμενο της τουριστικοποίησης λαϊκών γειτονιών συνοδεύεται από σημαντικές αυξήσεις των ενοικίων και σταδιακό εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων, ενώ ο μαζικός τουρισμός, η επέκταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και οι πολιτικές διεθνούς μετακίνησης κεφαλαίων μέσω της Golden Visa αποτελούν βασικούς παράγοντες αύξησης των τιμών κατοικίας. Την ίδια στιγμή, στην Κρήτη καταγράφεται μεγάλος αριθμός κενών κατοικιών, οι οποίες θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν άμεσα για την κάλυψη αναγκών κοινωνικής στέγασης, προσφέροντας ένα κρίσιμο πεδίο άμεσης και αποτελεσματικής παρέμβασης.



**περιφερειακό παρατηρητήριο
κοινωνικής ένταξης
περιφέρειας κρήτης**

Κοινωνική Κατοικία:
Σύγχρονες Ανάγκες, Δεδομένα και
Προκλήσεις Προσβασιμότητας
Ιανουάριος 2026

Οι πολιτικές για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης οφείλουν να βασιστούν σε έναν συμμετοχικό κοινωνικό σχεδιασμό, ο οποίος ενσωματώνει συστηματικά τη φωνή των ευάλωτων ομάδων και λαμβάνει υπόψη τις χωρικές διαστάσεις του φαινομένου, ώστε οι παρεμβάσεις να ανταποκρίνονται στις πραγματικές ανάγκες των τοπικών κοινωνιών. Παράλληλα, απαιτείται η δημιουργία μόνιμων μηχανισμών παρακολούθησης της στεγαστικής κατάστασης, οι οποίοι θα επιτρέπουν τον έγκαιρο εντοπισμό πιέσεων και την τεκμηριωμένη χάραξη πολιτικής.

Σε αυτό το πλαίσιο, καθίσταται αναγκαία η ανάπτυξη προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας και στεγαστικών συνεταιρισμών, σε συνδυασμό με στοχευμένους περιορισμούς ή και απαγορεύσεις της τουριστικής χρήσης σε ιστορικές και λαϊκές γειτονιές των πόλεων, προκειμένου να ανακοπεί η διαδικασία εκτοπισμού των κατοίκων. Ταυτόχρονα, πρέπει να θεσπιστούν ουσιαστικά κίνητρα προς ιδιοκτήτες και συνεταιριστικά σχήματα για την αξιοποίηση του ανεκμετάλλετου κτιριακού αποθέματος, το οποίο αποτελεί κρίσιμο πόρο για την παραγωγή κοινωνικής κατοικίας.

Ιδιαίτερη έμφαση χρειάζεται να δοθεί στις ορεινές και απομακρυσμένες περιοχές, μέσω ολοκληρωμένων στεγαστικών πολιτικών που περιλαμβάνουν την αναβάθμιση υφιστάμενων κατοικιών, τη δημιουργία οικοκοινοτήτων σε ερειπωμένους οικισμούς και την προσέλκυση νέων κατοίκων. Τέλος, η συστηματική αξιοποίηση του δημόσιου κτιριακού αποθέματος σε αστικές και αγροτικές περιοχές, σε συνδυασμό με τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία, μπορεί να αποτελέσει τον πυρήνα ενός βιώσιμου και κοινωνικά δίκαιου μοντέλου στεγαστικής πολιτικής.



2. Θεσμικά ζητήματα στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα

2.1. Δομικές αιτίες και θεσμικό έλλειμμα

Η κοινωνική κατοικία παραμένει διαχρονικά υποαναπτυγμένη, ενώ η κρατική παρέμβαση στη στέγαση περιορίστηκε ιστορικά σε αποσπασματικά μέτρα, με έμφαση στην ατομική ιδιοκατοίκηση και στην αυτορρύθμιση της αγοράς. Η απουσία ενός σταθερού και θεσμοθετημένου συστήματος κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας έχει ως αποτέλεσμα η σημερινή κρίση να εκδηλώνεται με ιδιαίτερη ένταση, επηρεάζοντας όχι μόνο τις πλέον ευάλωτες ομάδες αλλά και ευρύτερα κοινωνικά στρώματα.

Η σημερινή στεγαστική κρίση στην Ελλάδα λαμβάνει διαστάσεις δομικής κοινωνικής κρίσης, καθώς η χώρα καταγράφει το υψηλότερο ποσοστό πολιτών στην Ευρωπαϊκή Ένωση που δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών. Το 2024, το 35,5% του διαθέσιμου εισοδήματος των ελληνικών νοικοκυριών κατευθυνόταν σε στεγαστικές δαπάνες, γεγονός που καταδεικνύει τον δυσανάλογο οικονομικό φόρτο που συνεπάγεται η πρόσβαση σε αξιοπρεπή κατοικία. Η κατάσταση αυτή επιδεινώνεται περαιτέρω από τη συνεχιζόμενη άνοδο των τιμών ακινήτων, καθώς την περίοδο 2020–Αύγουστος 2025 οι τιμές πώλησης κατοικιών αυξήθηκαν κατά 55%, ενώ ο δείκτης τιμών παλαιών και νέων κατοικιών στο σύνολο της χώρας κατέγραψε σωρευτική αύξηση 48,4% και 51,2% αντίστοιχα.

Οι πιέσεις αυτές μεταφράζονται σε σοβαρές επιπτώσεις στις συνθήκες διαβίωσης των νοικοκυριών. Το 27,0% του πληθυσμού διαμένει σήμερα σε κατοικίες που αντιμετωπίζουν στενότητα χώρου, ποσοστό αισθητά υψηλότερο από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο του 16,9%, ενώ το 19,0% του πληθυσμού αδυνατεί να διατηρήσει το σπίτι του επαρκώς ζεστό, έναντι μόλις 9,2% στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Παράλληλα, η δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή κατοικία αποτυπώνεται και στη διαγενεακή διάσταση του προβλήματος, καθώς η μέση ηλικία αποχώρησης των νέων από την οικογενειακή κατοικία στην Ελλάδα ανέρχεται στα 30,7 έτη, όταν ο ευρωπαϊκός μέσος όρος περιορίζεται στα 26,2 έτη, επιβεβαιώνοντας την καθυστέρηση στη στεγαστική αυτονομία των νέων.





Η στεγαστική πίεση τροφοδοτείται από έναν συνδυασμό παραγόντων προσφοράς και ζήτησης. Από την πλευρά της προσφοράς, το γερασμένο οικιστικό απόθεμα, η περιορισμένη ανανέωση κατοικιών κύριας χρήσης, η ανισόρροπη κατανομή της οικοδομικής δραστηριότητας προς τουριστικές επενδύσεις, η αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και η ύπαρξη μεγάλου αριθμού κενών αλλά ανενεργών κατοικιών εκτός αγοράς περιορίζουν τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μόνιμη διαμονή. Παράλληλα, το αυξημένο κατασκευαστικό κόστος λειτουργεί αποτρεπτικά τόσο για νέες κατασκευές όσο και για την ανακαίνιση του υφιστάμενου αποθέματος.

Από την πλευρά της ζήτησης, η αύξηση του αριθμού των νοικοκυριών, η μείωση του μεγέθους τους, η καθυστερημένη στεγαστική αυτονομία των νέων και η αυξημένη επενδυτική ζήτηση σε οικιστικά ακίνητα εντείνουν περαιτέρω την πίεση στην αγορά. Οι συνθήκες αυτές καθιστούν σαφές ότι η αγορά κατοικίας, χωρίς ισχυρή και σταθερή δημόσια παρέμβαση, δεν μπορεί να λειτουργήσει με όρους κοινωνικής δικαιοσύνης και συνοχής.

2.2. Θεσμικές προϋποθέσεις και κατευθύνσεις για ένα ολοκληρωμένο σύστημα κοινωνικής και προσιτής κατοικίας

Η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης προϋποθέτει τη συγκρότηση ενός ολοκληρωμένου συστήματος κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας, με σαφή θεσμική αρχιτεκτονική, πολυεπίπεδη διακυβέρνηση και μακροχρόνιο ορίζοντα εφαρμογής. Ένα τέτοιο σύστημα δεν μπορεί να βασίζεται σε μεμονωμένα προγράμματα ή προσωρινές χρηματοδοτήσεις, αλλά απαιτεί μόνιμες δομές, σταθερούς κανόνες και προβλέψιμο πλαίσιο λειτουργίας. Κεντρικό στοιχείο είναι η μετάβαση από την επιδοματική λογική στη δημιουργία διατηρήσιμου κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος εκτός της ελεύθερης αγοράς.

Καθοριστικής σημασίας είναι η συμπληρωματικότητα μεταξύ κοινωνικής κατοικίας και οικονομικά προσιτής κατοικίας. Η κοινωνική κατοικία απευθύνεται σε νοικοκυριά με περιορισμένους οικονομικούς πόρους και συγκεκριμένα κοινωνικά κριτήρια, ενώ η οικονομικά προσιτή κατοικία αφορά χαμηλά έως μεσαία εισοδήματα και λειτουργεί προληπτικά έναντι της στεγαστικής επισφάλειας. Η συνύπαρξη των δύο πυλώνων επιτρέπει τη μείωση των ανισοτήτων και την αποτροπή της διολίσθησης ευρύτερων κοινωνικών ομάδων σε συνθήκες επισφάλειας.



Παρότι τα τελευταία χρόνια έχουν θεσπιστεί νέα εργαλεία, όπως η κοινωνική μίσθωση και η κοινωνική αντιπαροχή, η αποτελεσματικότητά τους εξαρτάται από την ένταξή τους σε ένα ενιαίο και συνεκτικό πλαίσιο πολιτικής. Χωρίς σαφή κατανομή ρόλων μεταξύ κεντρικού κράτους, Περιφερειών και Δήμων, τα εργαλεία αυτά κινδυνεύουν να λειτουργήσουν αποσπασματικά ή να παραμείνουν ανενεργά. Απαιτείται παράλληλα η θεσμική αναγνώριση και στήριξη μη κερδοσκοπικών και κοινωνικών φορέων ως σταθερών παρόχων κοινωνικής στέγας, με εγγυήσεις βιωσιμότητας και δημόσιας εποπτείας.

Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δοθεί στην αξιοποίηση του υφιστάμενου δημόσιου, δημοτικού και ανενεργού στεγαστικού αποθέματος, το οποίο αποτελεί το ταχύτερο και οικονομικά αποδοτικότερο πεδίο παρέμβασης και αναχαιτίζει την ανεξέλεγκτη λειτουργία της αγοράς που δημιουργεί ανισότητες. Η ενεργοποίηση αυτού του αποθέματος οφείλει να συνδυαστεί με πολιτικές ενεργειακής αναβάθμισης και κλιματικής προσαρμογής, ώστε η κοινωνική στέγαση να συμβάλει ταυτόχρονα στη μείωση της ενεργειακής φτώχειας και στην επίτευξη περιβαλλοντικών στόχων. Παρεμβάσεις σε επίπεδο κτιρίου, πολυκατοικίας και γειτονιάς μπορούν να λειτουργήσουν πολλαπλασιαστικά για την κοινωνική συνοχή και την αναζωογόνηση περιοχών υπό υποβάθμιση.

Παράλληλα, η ανάπτυξη συστημάτων παρακολούθησης της αγοράς κατοικίας και του οικιστικού αποθέματος αποτελεί κρίσιμη θεσμική προϋπόθεση. Η ύπαρξη αξιόπιστων δεδομένων και μηχανισμών ανάλυσης επιτρέπει τον έγκαιρο εντοπισμό πιέσεων, τη στοχευμένη παρέμβαση και την αποφυγή ανεπιθύμητων φαινομένων, όπως ο κοινωνικός εκτοπισμός και η υπερβολική τουριστικοποίηση. Τα παρατηρητήρια κατοικίας μπορούν να λειτουργήσουν ως βασικός πυλώνας τεκμηρίωσης και αξιολόγησης της στεγαστικής πολιτικής σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.

Τέλος, η κοινωνική και οικονομικά προσιτή κατοικία πρέπει να αναγνωριστεί ρητά ως κρίσιμη κοινωνική και οικονομική υποδομή, αντίστοιχη με την υγεία, την παιδεία και τις μεταφορές. Η αποτελεσματική στεγαστική πολιτική απαιτεί σταθερή δημόσια δέσμευση πόρων, θεσμική συνέχεια πέρα από εκλογικούς κύκλους και ευρεία κοινωνική και πολιτική συναίνεση. Μόνο μέσα από ένα τέτοιο θεσμικά συγκροτημένο, κοινωνικά νομιμοποιημένο και μακροπρόθεσμα βιώσιμο πλαίσιο μπορεί η κοινωνική στέγαση να λειτουργήσει ως εργαλείο κοινωνικής προστασίας, κοινωνικής συνοχής και βιώσιμης ανάπτυξης.



Στο πλαίσιο της θεσμικής αναγνώρισης του ρόλου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην κοινωνική μίσθωση, παρέχεται με Κοινή Υπουργική Απόφαση η δυνατότητα θέσπισης και υλοποίησης αντίστοιχων προγραμμάτων από Δήμους και Περιφέρειες, σύμφωνα με τα άρθρα 11–12 του ν. 5229/2025.

Ακολουθούν τα υφιστάμενα προγράμματα στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα και το πιλοτικό πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης για τις πλέον ευάλωτες ομάδες του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας:





Υφιστάμενα Προγράμματα Στεγαστικής Πολιτικής Πρόοδος Υλοποίησης

		ΖΗΤΗΣΗ		
		Προϋπολογισμός	Ρυθμός απορρόφησης	Δικαιούχοι
Επιδότηση για αγορά πρώτης κατοικίας	Το Σπίτι μου Ι	1.000.000.000 €	87,4%	8.978
	Το Σπίτι μου ΙΙ	2.000.000.000 €	68,44%	11.025
Επιδόματα & Οικονομική Υποστήριξη	Επιστροφή ενοικίου	230.000.000 €		948.000
	Επίδομα στέγασης	340.000.000 €	100%	590.778
	Επίδομα στέγασης φοιτητών	86.500.000 €	100%	44.844
	Επίδομα στέγασης ανασφάλιστων υπερηλίκων	4.000.000 €	100%	664

Ανακαίνιση Παλαιών Κτιρίων



Πρόγραμμα «Αναβαθμίζω το Σπίτι μου»

Πρόγραμμα «Εξοικονομώ 2025»

Αύξηση του Αποθέματος Κατοικιών



Πρόγραμμα «Ανακαίνιζω – Ενοικιάζω»

Κατασκευή φοιτητικών εστιών

Στέγαση για Ευάλωτες Ομάδες



Πρόγραμμα Στέγασης και Εργασία για άστεγους ΙΙΙ

Δομές φιλοξενίας αστεγών

Πρόγραμμα «ΚΑΛΥΨΗ»

Πιλοτικό πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης (Αθήνα & Θεσσαλονίκη)

ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Προϋπολογισμός	Ρυθμός απορρόφησης	Δικαιούχοι
400.000.000 €	15,3%	3.300
434.000.000 €	Η εκτέλεση του προϋπολογισμού δεν έχει ακόμη ξεκινήσει	15.720 ¹
50.000.000 €	62%	3.836
625.000.000 €	Η εκτέλεση του προϋπολογισμού δεν έχει ακόμη ξεκινήσει	8.500 κλίνες
20.000.000 €	42%	1.597
Δ/Υ	100%	1.070
21.500.000 €	23,2%	422
1.600.000 €	55,6%	125



1. Εκτιμώμενοι Δικαιούχοι : 5.720 νοικοκυριά (εκ των οποίων 3.144 είναι ευάλωτα).



Πιλοτικό Πρόγραμμα: Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες

Το πρώτο οργανωμένο πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης στην Ελλάδα υλοποιείται **πιλοτικά** σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

Άμεση ομάδα στόχος: Ιδιοκτήτες κενών κατοικιών στον Δήμο Αθηναίων και δημόσιοι φορείς ιδιοκτήτες κενών κατοικιών στη Μητροπολιτική Θεσσαλονίκη

Έμμεση ομάδα στόχος: Νοικοκυριά που ανήκουν σε ευάλωτες ομάδες και διαβιών σε στεγαστική επισφάλεια (απειλή ή κίνδυνος απώλειας κατοικίας, κίνδυνος έλλειψης στέγης)

Θεσσαλονίκη

Το πρόγραμμα στοχεύει στην παροχή στεγαστικής υποστήριξης σε ευάλωτες κατηγορίες του πληθυσμού που διαβιών σε Δήμους της Θεσσαλονίκης και βρίσκονται σε στεγαστική επισφάλεια, μέσω της ανακαίνισης του αδρανούς δημόσιου στεγαστικού αποθέματος και της ένταξής του σε ένα δίκτυο οικονομικά προσιτής κατοικίας. Το πρόγραμμα ενισχύει δημόσιους φορείς που έχουν στην ιδιοκτησία τους κατοικίες για εργασίες, υλικά και λοιπές υπηρεσίες, ώστε οι κατοικίες αυτές να διατεθούν σε ωφελομένους του προγράμματος, με μειωμένο μίσθωμα σε σχέση με την μέση τιμή μισθώματος

Προϋπολογισμός: 1.600.000 €

Χρηματοδότηση :ΤΑΑ

Αριθμός ωφελομένων : 125

Οικονομική αποδοτικότητα: €25.000-30.000 ανά ανακαίνιση

Αριθμός κατοικιών: 40 στην Θεσσαλονίκη και 10 στην Αθήνα

- Κοινωνική στέγαση: Επιδότηση ανακαίνισης κενών ιδιωτικών και δημόσιων κατοικιών
- Ένταξη των ανακαινισμένων κατοικιών σε δίκτυο οικονομικά προσιτής ενοικιαζόμενης κατοικίας, με μειωμένο μίσθωμα σε σχέση με τη μέση τιμή αγοράς για ωφελομένους ευάλωτων ομάδων
- Δημιουργία μηχανισμών διασύνδεσης ιδιοκτητών κατοικιών με τοπικές κοινωνικές υπηρεσίες, ως βάση για μόνιμη πολιτική κοινωνικής στέγασης

3. Ο Ρόλος και οι Δυνατότητες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στη διαμόρφωση στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα, η δυνατότητα άσκησης συνεκτικής κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής παραμένει περιορισμένη, ιδίως σε τοπικό επίπεδο από τους Δήμους και τους κοινωνικούς φορείς, λόγω ενός πλέγματος δομικών και θεσμικών αδυναμιών. Η διαδικασία αποκέντρωσης πραγματοποιήθηκε χωρίς την αντίστοιχη μεταφορά πόρων και αρμοδιοτήτων, με αποτέλεσμα οι επιπτώσεις της μακρόχρονης λιτότητας, η εκτεταμένη υποστελέχωση και η διοικητική και τεχνική ανεπάρκεια να υπονομεύουν σοβαρά την επιχειρησιακή ικανότητα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Παράλληλα, απουσιάζει ένα επαρκές και υποστηρικτικό θεσμικό πλαίσιο για την κοινωνική στέγαση, καθώς το υφιστάμενο σύστημα παραμένει προσανατολισμένο σε ατομικές λύσεις που βασίζονται στην ελεύθερη αγορά και σε συμπράξεις με ιδιώτες, αφήνοντας εξαιρετικά περιορισμένα περιθώρια δράσης σε δημόσιους, δημοτικούς, κοινωνικούς ή συνεταιριστικούς φορείς. Η έλλειψη τεχνογνωσίας και κατάλληλων εργαλείων παρέμβασης εντείνει το πρόβλημα, καθώς τα στεγαστικά προγράμματα εφαρμόζονται αποσπασματικά, χωρίς σταθερές διαδικασίες και δομές συσώρευσης γνώσης, ενώ παραμένουν σε μεγάλο βαθμό εξαρτημένα από ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά σχήματα. Τέλος, η απουσία κατάλληλων μηχανισμών χρηματοδότησης, όπως ειδικά ταμεία και δημόσιοι εγγυοδοτικοί φορείς, περιορίζει καθοριστικά τη δυνατότητα ανάπτυξης βιώσιμων και μόνιμων πολιτικών κοινωνικής κατοικίας.

Χτίζοντας πάνω σε μια δεκαετή εμπειρία στεγαστικών παρεμβάσεων, η Ελλάδα έχει αναπτύξει από το 2012 έως σήμερα μια σειρά προγραμμάτων που καλύπτουν διαφορετικές όψεις της στεγαστικής επισφάλειας, ξεκινώντας από τους Ξενώνες Φιλοξενίας και τις Δομές Αστέγων των Δήμων μέσω ΕΣΠΑ, την Κοινωνική Κατοικία του Δήμου Αθηναίων το 2014, το πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία» του Υπουργείου Εργασίας και του ΟΠΕΚΑ το 2015, το πρόγραμμα προσωρινής φιλοξενίας αιτούντων άσυλο ΕΣΤΙΑ υπό την ευθύνη της Ύπατης Αρμοστείας και του Υπουργείου Μετανάστευσης το 2016, το ευρωπαϊκό



πρόγραμμα Curing the Limbo του Δήμου Αθηναίων (UIA/URBACT) το 2018 και το πρόγραμμα στεγαστικής συνδρομής για αναγνωρισμένους πρόσφυγες HELIOS του ΔΟΜ και του Υπουργείου Μετανάστευσης το 2019. Η δεκαετία αυτή ολοκληρώνεται με νεότερες παρεμβάσεις, όπως το πρόγραμμα «ΚΑΛΥΨΗ» της ΔΥΠΑ, του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και του ΟΠΕΚΑ το 2023, το ευρωπαϊκό πρόγραμμα Rock the Block του Δήμου Αιγάλεω (EUI/URBACT) το 2024 και το Πιλοτικό Πρόγραμμα Κοινωνικής Στέγας για Πλέον Ευάλωτες Ομάδες που υλοποιείται το ίδιο έτος από τους Δήμους Αθήνας και Θεσσαλονίκης σε συνεργασία με το ΥΚΟΙΣΟ και το Ταμείο Τάξης και Ανάπτυξης. Παρά την αξιόλογη αυτή συσσώρευση εμπειρίας, οι παρεμβάσεις παραμένουν κατά κανόνα αποσπασματικές, ανεπαρκώς διασυνδεδεμένες και χωρίς ενιαίο θεσμικό πλαίσιο, γεγονός που περιορίζει τη δυνατότητα διαμόρφωσης ενός συνεκτικού και βιώσιμου συστήματος κοινωνικής κατοικίας.

Ιδιαίτερα στρεβλή είναι η κατανομή της δημόσιας στεγαστικής δαπάνης στην Ελλάδα, καθώς το 83,48% των πόρων κατευθύνεται σε επιδοτήσεις για ιδιοκατοίκους, ενώ μόλις 7,84% αφορά επιδοτήσεις για ενοικιαστές και 7,12% μικτά σχήματα για ενοικιαστές και ιδιοκτήτες. Ιδιαίτερα αποκαλυπτικό είναι ότι τα **κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα** των Δήμων απορροφούν μόλις το 1,57% της συνολικής δαπάνης, επιβεβαιώνοντας ότι η ελληνική στεγαστική πολιτική παραμένει δομικά προσανατολισμένη σε ατομικές, επιδοματικού τύπου λύσεις και όχι στη συγκρότηση μόνιμου κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος σε τοπικό επίπεδο.

Οι Περιφέρειες διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση και τον συντονισμό της στεγαστικής πολιτικής σε περιφερειακό επίπεδο, λειτουργώντας ως ο συνδετικός κρίκος μεταξύ της εθνικής στρατηγικής και της τοπικής εφαρμογής. Μέσα από τον χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό, την αξιοποίηση ευρωπαϊκών και εθνικών χρηματοδοτικών εργαλείων και την υποστήριξη των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, οι Περιφέρειες μπορούν να προωθήσουν ολοκληρωμένες παρεμβάσεις κοινωνικής και προσιτής κατοικίας. Ο ρόλος αυτός καθίσταται ιδιαίτερα κρίσιμος σε περιοχές με έντονες ενδοπεριφερειακές ανισότητες, όπου απαιτείται συντονισμός δράσεων που υπερβαίνουν τα διοικητικά όρια ενός μεμονωμένου Δήμου.





Σε αυτό το πλαίσιο, οι Δήμοι αποτελούν τον βασικό φορέα υλοποίησης της στεγαστικής πολιτικής στο τοπικό επίπεδο, καθώς διαθέτουν άμεση γνώση των κοινωνικών αναγκών, της τοπικής αγοράς κατοικίας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε γειτονιάς. Η συμβολή τους είναι καθοριστική τόσο στη χαρτογράφηση της στεγαστικής επισφάλειας όσο και στη διαχείριση και αξιοποίηση της δημοτικής ακίνητης περιουσίας. Παράλληλα, μέσω των κοινωνικών τους υπηρεσιών, οι Δήμοι διασφαλίζουν τη σύνδεση της στέγης με υπηρεσίες κοινωνικής υποστήριξης, απασχόλησης και ένταξης, ενισχύοντας τη συνοχή και την αποδοχή των παρεμβάσεων από τις τοπικές κοινωνίες.

Η αποτελεσματικότητα του στεγαστικού σχεδιασμού εξαρτάται, συνεπώς, από τη λειτουργική σύμπραξη Περιφερειών και Δήμων, με σαφή κατανομή ρόλων και κοινό πλαίσιο στόχων. Στο σημείο αυτό, η Περιφέρεια Κρήτης αναλαμβάνει ρόλο ενεργού συντονιστή, συνεργαζόμενη με το αρμόδιο Υπουργείο και τους Δήμους του νησιού για την ανάπτυξη κοινωνικής και προσιτής κατοικίας. Ο σχεδιασμός εστιάζει στην αξιοποίηση νέων χρηματοδοτικών εργαλείων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με έμφαση στην αγορά, αναβάθμιση και επαναδιάθεση εγκαταλελειμμένων ή ανενεργών κτηρίων, καθώς και στην ανάπτυξη φοιτητικών κατοικιών μέσω Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα στο Πανεπιστήμιο Κρήτης και στο Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο.

Οι παρεμβάσεις αυτές εντάσσονται στο ευρύτερο πλαίσιο της Εθνικής και Περιφερειακής Στρατηγικής για την Κοινωνική Ένταξη και τη Μείωση της Φτώχειας (ΕΣΚΕ – ΠΕΣΚΕ), στο οποίο η πρόσβαση σε αξιοπρεπή και κατάλληλη στέγη αντιμετωπίζεται ως θεμελιώδης προϋπόθεση κοινωνικής συνοχής και ποιότητας ζωής. Η κοινωνική στέγη προσεγγίζεται ολιστικά, όχι μόνο ως απάντηση στην αστεγία, αλλά ως μέσο κοινωνικής και επαγγελματικής ένταξης για ευρύτερες κοινωνικές ομάδες που βιώνουν στεγαστική επισφάλεια.

Τον τεκμηριωμένο σχεδιασμό και την αποτελεσματική εφαρμογή των παραπάνω πολιτικών υποστηρίζει το **Περιφερειακό Παρατηρητήριο Κοινωνικής Ένταξης της Περιφέρειας Κρήτης**. Μέσω του μηχανισμού χαρτογράφησης GIS CRETE, το Παρατηρητήριο αποτυπώνει τη χωρική αποστέρωση και τις κοινωνικές ανάγκες σε επίπεδο Περιφέρειας, επιτρέποντας τη στοχευμένη προτεραιοποίηση παρεμβάσεων σε κρίσιμα πεδία όπως η στέγαση, η ενέργεια, η απασχόληση και το εισόδημα. Με τον τρόπο αυτό, η



Περιφέρεια Κρήτης και οι Δήμοι ενισχύουν τον ρόλο τους ως φορείς ολοκληρωμένου σχεδιασμού και εφαρμογής κοινωνικών πολιτικών, μεταβαίνοντας από αποσπασματικές δράσεις σε συνεκτικές, χωρικά ευαίσθητες και κοινωνικά δίκαιες παρεμβάσεις.

3.1. Δυνατότητες Χρηματοδότησης

Οι δυνατότητες χρηματοδότησης για την ανάπτυξη κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας διαμορφώνονται τόσο σε ευρωπαϊκό όσο και σε εθνικό επίπεδο. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, προβλέπεται η λειτουργία Γραφείων Κοινωνικής Στέγασης ενταγμένων σε πέντε Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα της περιόδου 2021–2027, καλύπτοντας κυρίως το λειτουργικό τους κόστος, ενώ στο Κοινωνικό Κλιματικό Σχέδιο της Ελλάδας προβλέπονται πόροι ύψους 250 εκατ. ευρώ για την ανάπτυξη περίπου 1.000 κοινωνικών κατοικιών. Παράλληλα, η τροποποίηση του κανονισμού των Διαρθρωτικών Ταμείων της Ευρωπαϊκής Ένωσης δημιουργεί τη δυνατότητα αύξησης των κονδυλίων για επενδύσεις που προωθούν την οικονομικά προσιτή στέγαση στην τρέχουσα προγραμματική περίοδο, καθώς και σημαντικά αυξημένες χρηματοδοτήσεις στην επόμενη, τόσο μέσω του Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Ταμείου όσο και του Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης. Επιπλέον, σημαντικό ρόλο μπορούν να διαδραματίσουν οι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί των Ευρωπαϊκών Αναπτυξιακών Τραπεζών, όπως το InvestEU και τα εργαλεία της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και της Τράπεζας Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης.

Σε εθνικό επίπεδο, διερευνώνται δυνητικές πηγές χρηματοδότησης όπως το αποθεματικό του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, το Πράσινο Ταμείο και άλλοι εθνικοί πόροι, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και πρόβλεψη ύψους 250 εκατ. ευρώ στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, στο πλαίσιο του σχεδίου του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας για την ανάπτυξη 2.500 κατοικιών.



3.2. Στρατηγικοί Άξονες Δράσης

Με βάση τους στρατηγικούς άξονες δράσης που αποτυπώνονται στο σχήμα, η στεγαστική πολιτική σε τοπικό επίπεδο οφείλει καταρχάς να εστιάσει στην ουσιαστική ενίσχυση της διοικητικής και επιχειρησιακής ικανότητας των Δήμων. Η συγκρότηση μόνιμων δομών, όπως το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, με σαφείς ρόλους τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποστήριξης, αποτελεί προϋπόθεση για τη μετάβαση από αποσπασματικές παρεμβάσεις σε συνεκτικό σχεδιασμό και συστηματική εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων. Η ύπαρξη εξειδικευμένων ομάδων τεχνικής και κοινωνικής υποστήριξης, σε διασύνδεση με τις υπηρεσίες του Δήμου και της Περιφέρειας, διασφαλίζει τη λειτουργική επάρκεια του μηχανισμού και τη δυνατότητα απορρόφησης και αξιοποίησης χρηματοδοτικών εργαλείων.

Στρατηγικοί Άξονες για την στεγαστική πολιτική σε τοπικό επίπεδο

Ενίσχυση της διοικητικής & επιχειρησιακής ικανότητας των Δήμων για τον σχεδιασμό και άσκηση 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.

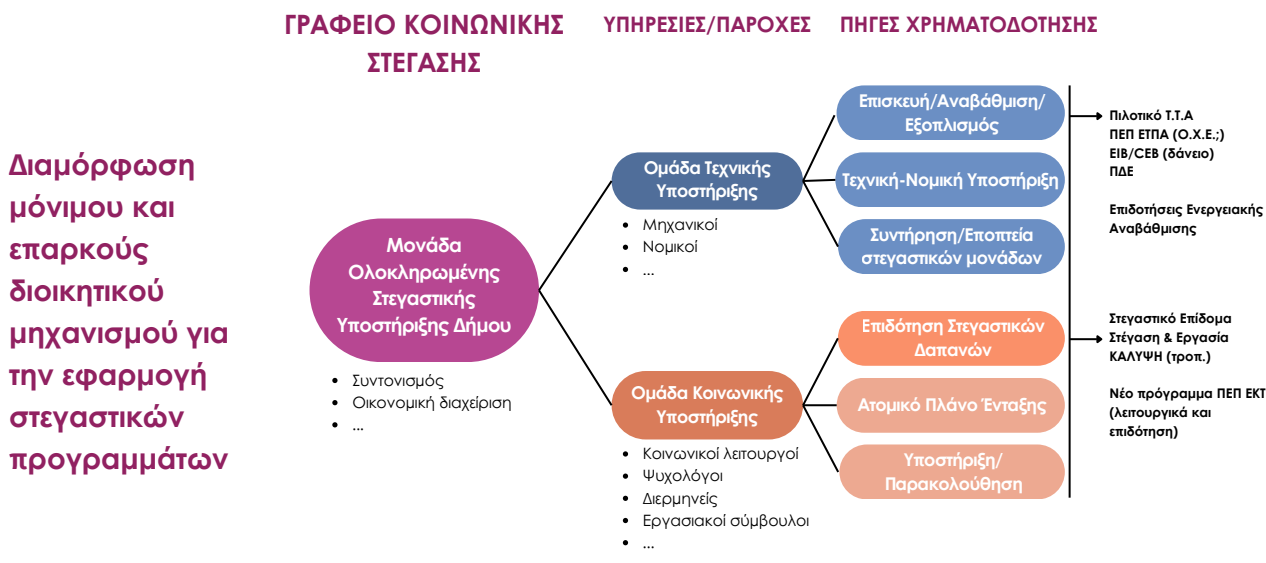
Κοινωνικός Διάλογος & Ανάπτυξη Οικοσυστήματος παραγωγής και διανομής της κατοικίας εκτός αγοράς

Δεύτερος κρίσιμος άξονας συνιστά η αύξηση και ενεργοποίηση του κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος μέσω της αξιοποίησης της δημοτικής, δημόσιας και αδρανούς περιουσίας, με ταυτόχρονη αναβάθμιση και διασφάλιση της βιωσιμότητας του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος. Η προσέγγιση αυτή επιτρέπει την ταχεία παραγωγή κοινωνικών κατοικιών εκτός ελεύθερης αγοράς, τη μείωση της ενεργειακής φτώχειας μέσω παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης και την αποτροπή περαιτέρω υποβάθμισης γειτονιών που πλήττονται από στεγαστική επισφάλεια ή μονολειτουργικές τουριστικές χρήσεις.



Στρατηγικός Στόχος:

Ενίσχυση της διοικητικής & επιχειρησιακής ικανότητας της Τοπικής Αυτοδιοίκησης



Τέλος, καθοριστικής σημασίας είναι η ενίσχυση μηχανισμών πρόληψης και υποστήριξης απέναντι στη στεγαστική επισφάλεια, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη ενός ευρύτερου οικοσυστήματος κοινωνικού διαλόγου και συνεργασιών εκτός αγοράς. Η λειτουργία δομών συμβουλευτικής, διαμεσολάβησης και κοινωνικής παρακολούθησης, καθώς και η θεσμική συνεργασία Δήμων, Περιφερειών, κοινωνικών φορέων και μη κερδοσκοπικών οργανισμών, δημιουργούν τις προϋποθέσεις για την οικοδόμηση ενός ανθεκτικού τοπικού συστήματος κοινωνικής κατοικίας, ικανού να ανταποκριθεί τόσο στις άμεσες ανάγκες στέγασης όσο και στις μακροπρόθεσμες προκλήσεις κοινωνικής συνοχής και βιώσιμης ανάπτυξης.



4. Το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης Θεσσαλονίκης: Μια καλή πρακτική κοινωνικής μίσθωσης στην τοπική αυτοδιοίκηση

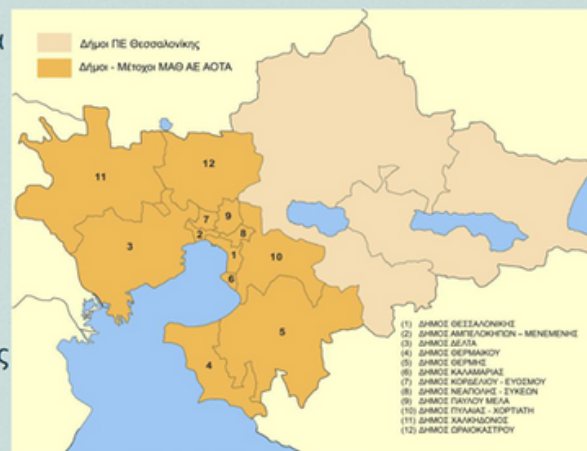
Οι παραπάνω θεσμικές αρχές και κατευθύνσεις δεν αποτελούν θεωρητικό σχήμα, αλλά μπορούν να μεταφραστούν σε εφαρμόσιμες πολιτικές, όπως δείχνει το ακόλουθο παράδειγμα του **Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης Θεσσαλονίκης**. Το ΓΚΣ αποτελεί μια χαρακτηριστική περίπτωση καλής πρακτικής στον τομέα της κοινωνικής στέγασης, το οποίο δημιουργήθηκε από τη ΜΑΘ Α.Ε. (Αναπτυξιακό Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης). Η πρωτοβουλία αυτή απάντησε σε ένα έντονο και τεκμηριωμένο στεγαστικό παράδοξο της μητροπολιτικής περιοχής: την ταυτόχρονη ύπαρξη μεγάλου αριθμού κενών κατοικιών και αυξημένων στεγαστικών αναγκών. Σύμφωνα με διαθέσιμα δεδομένα, περισσότερα από 77.000 ακίνητα παρέμεναν κενά, ενώ την ίδια περίοδο οι τιμές ακινήτων αυξήθηκαν κατά 65% από το 2016 και οι ενοικιαστές δαπανούσαν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για στέγαση. Η πραγματικότητα αυτή ανέδειξε τα όρια των επιδοματικών πολιτικών και την ανάγκη ενεργοποίησης του ανενεργού στεγαστικού αποθέματος μέσω δομικών παρεμβάσεων.

Το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης συγκροτήθηκε ως μόνιμος μηχανισμός κοινωνικής μίσθωσης, με αφετηρία τη συστηματική καταγραφή και ταυτοποίηση μακροχρόνια κενών κατοικιών, αξιοποιώντας μεθοδολογίες βασισμένες σε διοικητικά δεδομένα (διακοπές ρεύματος και νερού).



ΜΑΘ Α.Ε. - ΑΟΤΑ

- συμβολή στη μητροπολιτική λειτουργία της Θεσσαλονίκης
- παροχή τεχνικής και διαχειριστικής υποστήριξης στους ΟΤΑ
- εδραίωση ενός βιώσιμου μοντέλου αστικής ανάπτυξης
- προσαρμογή και μετριασμός της κλιματικής αλλαγής
- διασφάλιση δίκαιης μετάβασης για όλες τις κοινωνικές ομάδες



Η πρώτη πιλοτική παρέμβαση περιλαμβάνει 40 διαμερίσματα, τα οποία παρέμεναν κλειστά για 15–20 χρόνια και ανήκουν σε Δήμους, ΝΠΔΔ ή ιδρύματα. Τα ακίνητα ελέγχονται νομικά και πολεοδομικά, ανακαινίζονται και αναβαθμίζονται ενεργειακά, και στη συνέχεια διατίθενται με κοινωνικό μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο της αγοράς.

Το πιλοτικό πρόγραμμα Κοινωνικής Στέγας – Γραφείο Κοινωνικής Στέγας

40 διαμερίσματα

- ✓ Νομικός έλεγχος ακινήτων
- ✓ Τακτοποίηση
- ✓ Ενεργειακή αναβάθμιση 2 κλάσης
- ✓ Κοινωνικό μίσθωμα: 5% αντικειμενικής – 50-60% κάτω από την αγοραία τιμή

Φορείς Ιδιοκτήτες

- Δήμοι
- ΝΠΔΔ
- ΝΠΙΔ

Τεχνική υποστήριξη από
Συμβούλιο της Ευρώπης &
Housing Europe

Χρηματοδότηση: ΤΑΑ -ΥΚΟΙΣΟ



περιφερειακό παρατηρητήριο
κοινωνικής ένταξης
περιφέρειας κρήτης

Κοινωνική Κατοικία:
Σύγχρονες Ανάγκες, Δεδομένα και
Προκλήσεις Προσβασιμότητας
Ιανουάριος 2026

Ιδιαίτερη αξία της καλής πρακτικής έγκειται στο γεγονός ότι το Γραφείο δεν περιορίστηκε στην παροχή κατοικιών, αλλά ανέπτυξε ολοκληρωμένα συστήματα και διαδικασίες: μεθοδολογία αξιολόγησης και επιλογής ακινήτων, αντικειμενικά κριτήρια σύζευξης κατοικιών και ωφελούμενων, μηχανισμούς κοινωνικής παρακολούθησης και υποστήριξης, καθώς και τυποποιημένες διαδικασίες συνεργασίας με τους Δήμους. Παράλληλα, η εμπειρία αυτή συνέβαλε σε θεσμικές αλλαγές, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την άρση της υποχρέωσης πλειοδοτικού διαγωνισμού για την κοινωνική μίσθωση δημοτικών ακινήτων, ενισχύοντας τον ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης στην παραγωγή κοινωνικής κατοικίας.

Το παράδειγμα του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης Θεσσαλονίκης αναδεικνύει την κοινωνική στέγαση ως δημόσια επένδυση και κρίσιμη κοινωνική υποδομή, η οποία μειώνει μακροπρόθεσμα τις κοινωνικές δαπάνες και ενισχύει την κοινωνική ένταξη. Μέσα από τη δημιουργία μόνιμων δομών, την αξιοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος και την πολυεπίπεδη διακυβέρνηση, το μοντέλο αυτό διαμορφώνει ένα συνεκτικό και μεταφέρσιμο πλαίσιο πολιτικής, το οποίο μπορεί να προσαρμοστεί και να εφαρμοστεί σε άλλες πόλεις και περιφέρειες της χώρας.



Σύνοψη - Συμπεράσματα

- ▶▶▶ Η κρίση στην Περιφέρεια Κρήτης **εμφανίζει έντονες χωρικές και κοινωνικές διαφοροποιήσεις**. Προβλήματα καταγράφονται τόσο στα αστικά κέντρα όσο και στις αγροτικές και ορεινές περιοχές. **Στους ορεινούς και αγροτικούς δήμους**, ιδιαίτερα στη νότια και νοτιοανατολική Κρήτη, παρατηρούνται **υψηλά επίπεδα ενεργειακής φτώχειας**, που σχετίζονται με το **γερασμένο κτιριακό απόθεμα**, τις ελλείψεις βασικών ανέσεων και τα χαμηλά εισοδήματα. Στα αστικά κέντρα εντοπίζονται θύλακες στεγαστικής επισφάλειας και ενεργειακής φτώχειας, με χαρακτηριστικό παράδειγμα το Ηράκλειο (παλιά πόλη και εργατικές συνοικίες).
- ▶▶▶ Η **αύξηση του μαζικού τουρισμού** και της **βραχυχρόνιας μίσθωσης**, σε συνδυασμό με επενδυτικές πρακτικές όπως η **Golden Visa**, επιταχύνει την **τουριστικοποίηση** λαϊκών γειτονιών (ιδιαίτερα στα Χανιά και σε παράκτιες ζώνες). Η εξέλιξη αυτή οδηγεί σε άνοδο των ενοικίων, περιορισμό της κατοικίας για μόνιμη χρήση, όξυνση της στεγαστικής στενότητας καθώς και στον **σταδιακό εκτοπισμό των κατοίκων**.
- ▶▶▶ Παρά τις αυξημένες ανάγκες, στην Κρήτη καταγράφεται μεγάλος αριθμός **κενών ή υποχρησιμοποιημένων κατοικιών** (εξοχικών/ερειπωμένων, αλλά και «μεταβατικής κενότητας» σε περιοχές τουριστικής αξιοποίησης), που συνιστούν κρίσιμο απόθεμα προς αξιοποίηση για κοινωνική στέγαση.
- ▶▶▶ Τα εμπειρικά δεδομένα καταγράφουν **αυξανόμενη κοινωνική αντίδραση** απέναντι στην αλλοίωση του κοινωνικού χαρακτήρα των γειτονιών, με αίτημα για **ζωντανές, βιώσιμες κοινότητες** αντί μονολειτουργικών τουριστικών ζωνών.
- ▶▶▶ Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα καταγράφεται ως η εντονότερη στην ΕΕ, με το υψηλότερο ποσοστό πολιτών που δαπανούν **πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για στέγαση**. Η επιβάρυνση αυτή συνδέεται άμεσα με τη ραγδαία άνοδο των τιμών κατοικίας, οι οποίες αυξήθηκαν κατά 55% την περίοδο (2020–2025), ενώ ο δείκτης τιμών καταγράφει σωρευτική **αύξηση 48,4% στις παλαιές και 51,2% στις νέες κατοικίες**. Οι πιέσεις αυτές



μεταφράζονται σε επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης, με **υψηλά ποσοστά στενότητας χώρου (27,0%) και αδυναμίας επαρκούς θέρμανσης κατοικίας (19,0%)**, σημαντικά πάνω από τον μέσο όρο της ΕΕ. Παράλληλα, η κρίση αποκτά **έντονη διαγενεακή διάσταση**, καθώς η καθυστέρηση πρόσβασης σε αυτόνομη κατοικία αποτυπώνεται στη μέση ηλικία αποχώρησης από την οικογενειακή εστία **(30,7 έτη)**, μία από τις υψηλότερες στην Ευρώπη **(26,2 έτη)**.

▶▶▶ Η στεγαστική πίεση τροφοδοτείται από συνδυασμό παραγόντων προσφοράς (παλαιώση αποθέματος, τουριστικές επενδύσεις, βραχυχρόνια μίσθωση, κενά εκτός αγοράς, υψηλό κόστος κατασκευής/ανακαίνισης) και ζήτησης (αύξηση νοικοκυριών, μικρότερο μέγεθος, επενδυτική ζήτηση).

▶▶▶ Η αποτελεσματική αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης απαιτεί μετάβαση από αποσπασματικές και επιδοματικές παρεμβάσεις σε ένα **ολοκληρωμένο σύστημα κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας**, με μόνιμες δομές, σαφείς κανόνες και πολυεπίπεδη διακυβέρνηση. Κεντρικό στοιχείο αυτής της μετάβασης αποτελεί η **θεσμοθέτηση μόνιμων μηχανισμών παρακολούθησης της αγοράς κατοικίας και του οικιστικού αποθέματος**, οι οποίοι επιτρέπουν την έγκαιρη ανίχνευση πιέσεων και τη στοχευμένη παρέμβαση, συμβάλλοντας στην πρόληψη του κοινωνικού εκτοπισμού και της υπερ-τουριστικοποίησης.

▶▶▶ Κρίσιμη κατεύθυνση αποτελεί η **αξιοποίηση δημόσιου/δημοτικού/ανενεργού αποθέματος**, ως το ταχύτερο και οικονομικά αποδοτικότερο πεδίο παρέμβασης, σε συνδυασμό με **ενεργειακή αναβάθμιση** και κλιματική προσαρμογή, ώστε να μειώνεται η ενεργειακή φτώχεια και να αναζωογονούνται γειτονιές.

▶▶▶ Η πρόσφατη θεσμική αναγνώριση του ρόλου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην κοινωνική μίσθωση (**άρθρα 11–12 του ν. 5229/2025**) δημιουργεί ένα νέο πεδίο παρέμβασης για Δήμους και Περιφέρειες. Ωστόσο, **η δυνατότητα άσκησης συνεκτικής κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής παραμένει περιορισμένη**, καθώς η αποκέντρωση αρμοδιοτήτων δεν συνοδεύεται από

επαρκείς πόρους, σταθερούς μηχανισμούς χρηματοδότησης και επιχειρησιακή υποστήριξη. Η χρόνια υποστελέχωση, η διοικητική και τεχνική ανεπάρκεια, καθώς και η έλλειψη εξειδικευμένης τεχνογνωσίας και εργαλείων παρέμβασης, μετατρέπουν τον θεσμικό ρόλο της Αυτοδιοίκησης από ουσιαστικό σε κυρίως δυνητικό.

▶▶▶ Η χρηματοδότηση της κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας μπορεί να ενισχυθεί μέσω ευρωπαϊκών και εθνικών πόρων, όπως τα Γραφεία Κοινωνικής Στέγασης στο πλαίσιο των ΠΕΠ 2021–2027, το Κοινωνικό Κλιματικό Σχέδιο (**250 εκ. ευρώ για περίπου 1.000 κατοικίες**) και εθνικές προβλέψεις, όπως **250 εκ. ευρώ για 2.500 κατοικίες** μέσω του ΠΔΕ. Ωστόσο, η απουσία ειδικών και μόνιμων μηχανισμών χρηματοδότησης, όπως ειδικά ταμεία ή δημόσιοι εγγυοδοτικοί φορείς, περιορίζει τη δυνατότητα μετατροπής αυτών των πόρων σε σταθερές και βιώσιμες πολιτικές κοινωνικής κατοικίας.

▶▶▶ Οι στρατηγικοί άξονες δράσης σε τοπικό επίπεδο συνοψίζονται σε: (α) ενίσχυση διοικητικής/επιχειρησιακής ικανότητας Δήμων μέσω μόνιμων δομών (π.χ. Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης), (β) αύξηση και ενεργοποίηση κοινωνικού αποθέματος από δημόσια/δημοτική/αδρανή περιουσία με αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος και (γ) ανάπτυξη μηχανισμών πρόληψης, κοινωνικής υποστήριξης και συνεργασιών εκτός αγοράς.

▶▶▶ Η εμπειρία του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης Θεσσαλονίκης δείχνει στην πράξη ότι η κοινωνική μίσθωση μπορεί να ενεργοποιήσει ανενεργό οικιστικό απόθεμα σε συνθήκες έντονης στεγαστικής πίεσης. Σε μια πόλη με περισσότερα από **77.000 κενά ακίνητα** και αύξηση τιμών κατοικίας κατά **65% από το 2016**, η πιλοτική **αξιοποίηση 40 διαμερισμάτων που παρέμεναν κλειστά για 15–20 χρόνια** κατέδειξε ότι, μέσω ελέγχου, ανακαίνισης, ενεργειακής αναβάθμισης και διάθεσης με κοινωνικό μίσθωμα, **η κοινωνική κατοικία μπορεί να λειτουργήσει ως δημόσια επένδυση και κρίσιμη κοινωνική υποδομή**. Το παράδειγμα αυτό αναδεικνύει τη δυνατότητα μόνιμων δομών κοινωνικής στέγασης να μειώνουν μακροπρόθεσμα κοινωνικές δαπάνες και να ενισχύουν την κοινωνική ένταξη, όταν εντάσσονται σε πλαίσιο σταθερής και πολυεπίπεδης διακυβέρνησης.



Κοινωνική Κατοικία: Σύγχρονες Ανάγκες, Δεδομένα και Προκλήσεις Προσβασιμότητας

01/2026



περιφερειακό παρατηρητήριο
κοινωνικής ένταξης
περιφέρειας κρήτης