

1 Στεγαστικό βάρος στην Ελλάδα: Eurostat, πραγματικότητα και υποκαταγραφή



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ
– τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

Ανάλογα του δείκτη housing cost overburden rate 2015–2025 και του πραγματικού κόστους στέγασης για ενοικιαστές στην Ελλάδα, με βάση Eurostat, ΕΛΣΤΑΤ και ΑΑΔΕ.

2

ΤΙ ΜΕΤΡΑ Ο ΔΕΙΚΤΗΣ EUROSTAT

2Α ΟΡΙΣΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗ (ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ EUROSTAT)

Ο δείκτης housing cost overburden rate είναι το ποσοστό του πληθυσμού που ζει σε νοικοκυριά όπου το συνολικό κόστος στέγασης (καθαρό από επιδόματα στέγασης) υπερβαίνει το 40% του διαθέσιμου εισοδήματος (καθαρό από επιδόματα στέγασης).

Το κόστος στέγασης αναφέρεται στις μηνιαίες δαπάνες που σχετίζονται με το δικαίωμα κατοίκησης σε μια κατοικία. Λαμβάνονται υπόψη μόνο οι δαπάνες που πληρώνονται, ανεξάρτητα από το ποιος τις καλύπτει.

Για τους ιδιοκτήτες, το κόστος στέγασης περιλαμβάνει τους τόκους στεγαστικού δανείου, καθαρούς από τυχόν φορολογική έκπτωση και μεικτούς ως προς τα επιδόματα στέγασης (δηλαδή τα επιδόματα στέγασης δεν αφαιρούνται από το συνολικό κόστος).

Για τους ενοικιαστές, το κόστος στέγασης περιλαμβάνει τα ενοίκια, μεικτά ως προς τα επιδόματα στέγασης (δηλαδή τα επιδόματα στέγασης δεν αφαιρούνται από το συνολικό κόστος).

2Β ΤΙ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

- Παροχές (νερό, ηλεκτρικό ρεύμα, φυσικό αέριο, θέρμανση)
- Υποχρεωτικές υπηρεσίες και χρεώσεις (π.χ. αποχέτευση, αποκομιδή απορριμμάτων)
- Τακτική συντήρηση και επισκευές
- Ασφάλιση κτιρίου
- Φόροι και τέλη που σχετίζονται με την κατοικία
- Ενοίκιο (για ενοικιαστές) ή τόκοι στεγαστικού δανείου (για ιδιοκτήτες με δάνειο)

3

ΕΛΛΑΔΑ VS ΕΕ ΣΗΜΕΡΑ

3Α ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΕΠΙΤΕΛΕΩΝ (ΤΕΛΕΥΤΑΙΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΕΤΟΣ)



Η Ελλάδα παρουσιάζει σχεδόν 3–4 φορές υψηλότερο στεγαστικό βάρος από τον μέσο όρο της ΕΕ.

4

ΥΠΟΔΗΛΩΣΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΠΙΘΑΝΗ ΥΠΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ

4Α ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΟ ΤΩΝ 255 € (ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ)

- Σύμφωνο με στοιχεία της ΑΑΔΕ που επικαλέστηκε η κυβέρνηση, το μέσο δηλωθέν στην εφορία ενοίκιο στην Ελλάδα είναι περίπου 255 € τον μήνα, για περίπου 1,2 εκατ. μισθώσιες.

- Έρευνες σε αγγελίες δείχνουν ότι με 250–255 € είναι σχεδόν αδύνατον να βρεθεί κατοικία σε μεγάλες πόλεις, γεγονός που υποδηλώνει εκτεταμένη φοροδιαφυγή/υποδηλώση μισθωμάτων.

4Β ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΑΥΤΟ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΗΣ EUROSTAT

- Η Eurostat υπολογίζει το κόστος στέγασης των ενοικιαστών με βάση τα ενοίκια και τις λοιπές δαπάνες στέγασης όπως τα δηλώνονται στα ίδια τα νοικοκυριά στην έρευνα EU-SILC (όχι από τα φορολογικά στοιχεία της ΑΑΔΕ).
- Αν σε μια χώρα –όπως δείχνουν τα στοιχεία της ΑΑΔΕ για την Ελλάδα– υπάρχει κοινή νομοθεσία υποδηλώσεως ενοικίων (δηλώνεται στην εφορία χαμηλότερο μίσθωμα από το πραγματικό), είναι εύλογο να υποθέσουμε ότι μια αντίστοιχη τάση μπορεί να επιβεβαιωθεί και τις αυτοαναφερόμενες απαντήσεις των νοικοκυριών στις στατιστικές έρευνες.
- Σε αυτή την περίπτωση, το κόστος στέγασης που μπαίνει στον αριθμητή του δείκτη housing cost overburden (ενοίκιο + λογαριασμοί + τέλη + συντήρηση + ασφάλιση) θα είναι πιθανότατα χαμηλότερο από το πραγματικό, ιδίως για τους ενοικιαστές.
- Με άλλα λόγια, αν και η Eurostat ήδη καταγράφει για την Ελλάδα housing cost overburden κοντά στο 26,4% – το υψηλότερο στην ΕΕ –, το πραγματικό στεγαστικό βάρος των ενοικιαστών μπορεί να είναι ακόμη μεγαλύτερο, λόγω υποδηλώσεως ενοικίων τόσο στη φορολογία όσο και ενδεχομένως στις έρευνες.



Πηγές: Eurostat (tespm140, ilc_lnh007a), Statistics Explained – Living conditions in Europe: housing, Hellenic Statistical Authority, ΑΑΔΕ, εθνικά περιοριστά για δηλωμένα ενοίκια.



Σημ.: Η Eurostat χρησιμοποιεί δεδομένα από την έρευνα EU-SILC (αυτοαναφερόμενες απαντήσεις νοικοκυριών). Η σύδεση με τα φορολογικά στοιχεία της ΑΑΔΕ (μέσο δηλωθέν ενοίκιο 255 €) αφορά μισθό υποδηλωμένο στην αγορά ενοικίων και λειτουργεί ως ένδειξη, όχι ως άμεση εισοδηματική στο δείκτη.

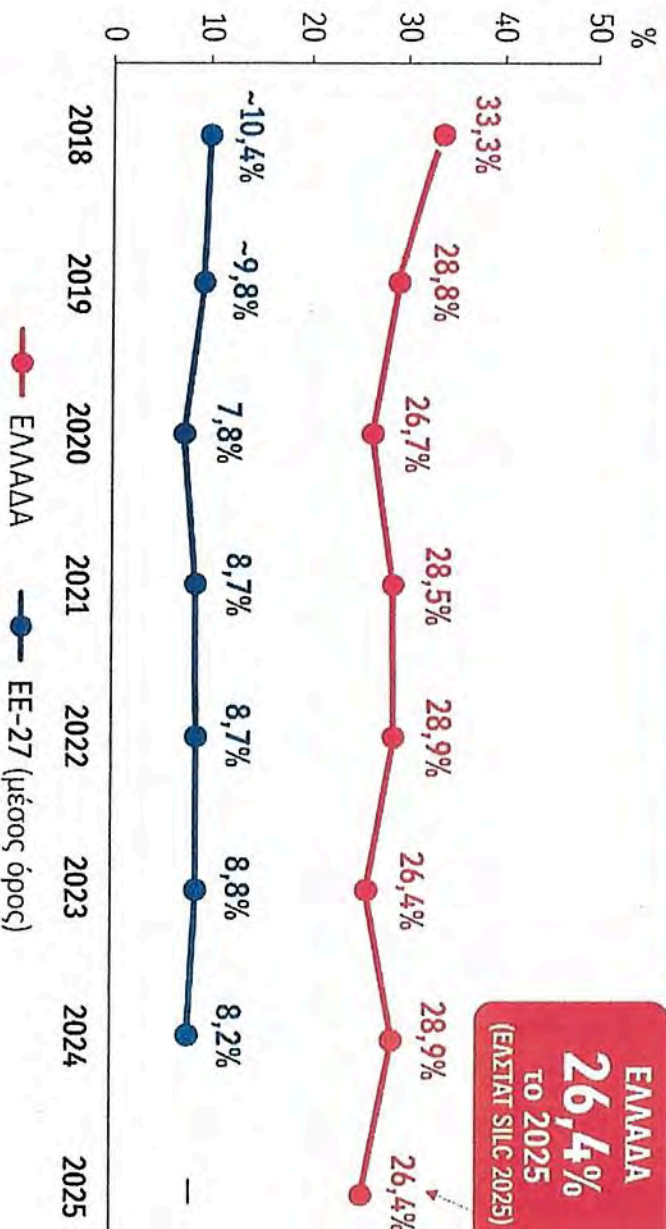


Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – Γ. ΟΕΕ – Γ. ΟΕΚ

ΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ Η ΕΛΛΑΔΑ ΜΕ ΤΗ ΜΕΤΑΝΥΤΕΡΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

ΔΕΙΚΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ (% ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ)

% πληθυσμού που δαπανά >40% του διαθέσιμου εισοδήματός για στέγαση



ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΑΟΥΝ ΚΑΘΑΡΑ



1 στους 4

πολίτες στην Ελλάδα δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του για στέγαση.



~3,5 φορές

υψηλότερη επιβάρυνση από τον μέσο όρο της ΕΕ.



Η ΕΛΛΑΔΑ ΠΡΩΤΑΘΛΕΙ
διαρκώς στην ΕΕ ως χώρα με τη μεγαλύτερη στεγαστική επιβάρυνση.



**Η ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ
ΣΕ ΚΡΙΣΙΜΑ ΥΨΗΛΑ ΕΠΙΠΕΔΑ
ΓΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΗ ΤΗΝ ΟΚΤΑΕΤΙΑ**



Η στεγαστική επιβάρυνση στην **Ελλάδα παραμένει σταθερά στο 26-33%** την περίοδο 2018-2025, χωρίς αποκλίμακωση, επιβεβαιώνοντας ότι η πρόσβαση σε αξιοπρεπή κατοικία έχει μετατραπεί σε συνθήκη οικονομικής ασφυξίας για πολύ μεγάλο μέρος της κοινωνίας.



Πηγή: Eurostat, ilc_lhno07a
Total population, Annual, % — API update 2026-04-23



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – Γ. ΟΕΕ – Γ. ΟΕΚ



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

Στεγαστικό βάρος στην Ευρώπη: 2015-2025

Η Ελλάδα παραμένει μόνιμα στον πύλο της ΕΕ

Δείκτης: Housing cost overburden rate
(% πληθυσμού που δαπανά πάνω από 40% του διαθέσιμου εισοδήματός του για στέγη)



ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΗΝΥΜΑ

2015-2025: Ο μέσος όρος της ΕΕ στον δείκτη housing cost overburden μένει γύρω στο 8%.

Στην Ελλάδα, παρά κάτω από το 25% και στα πιο πρόσφατα στοιχεία 26,4%, το υψηλότερο ποσοστό στην ΕΕ.



2015-2016

Μετά την κρίση, η Ελλάδα ξεκινά με housing cost overburden γύρω στο **30%** – περίπου τετραπλάσιο του μέσου όρου ΕΕ.



2018-2019

Παραμένει πάνω από 25%, ενώ ο μέσος όρος της ΕΕ κινείται γύρω στο 8%.



2020-2021

Η επιβάρυνση δεν υποχωρεί: η Eurostat καταγράφει σταθερά πάνω από 25% των Ελλήνων σε overburden.



2024-2025

Στα πιο πρόσφατα στοιχεία, η Ελλάδα φτάνει **26,4%** – 1η στην ΕΕ σε στεγαστικό βάρος.



Για τα νοικοκυριά κάτω από το όριο φτώχειας στην Ελλάδα, ο δείκτης housing cost overburden ξεπερνά το **40-45%** στα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία.



Σύμφωνα με τη Eurostat (datasets tespm140, ilc_lhno07a), την περίοδο 2015-2025 ο δείκτης housing cost overburden στην ΕΕ-27 κινείται γύρω στο **8%**, ενώ στην Ελλάδα παραμένει σταθερά πάνω από **25%** και φτάνει **26,4%** στα πιο πρόσφατα στοιχεία.



Η Ελλάδα καταγράφει συστηματικά **3,4 φορές** υψηλότερο στεγαστικό βάρος από τον μέσο όρο της ΕΕ, σε όλη τη δεκαετία 2015-2025.



ΠΗΓΗ: Eurostat
tespm140 (housing cost overburden rate)
ilc_lhno07a / ilc_lhno07c
(τελευταία διαθέσιμα στοιχεία: 2025)

Σημείωση: Ο δείκτης μετρά το ποσοστό πληθυσμού που ζει σε νοικοκυριά όπου το συνολικό κόστος στέγης (προγινετικό εννοικό ή τεκμαίριμνο εννοικό, συν δαπάνες) ξεπερνά το 40% του διαθέσιμου εισοδήματος.

“ Η Ελλάδα έχει εδώ και μια δεκαετία την υψηλότερη ή από τις υψηλότερες τιμές στεγαστικού βάρους στην ΕΕ, επιβεβαιώνοντας ότι το πρόβλημα δεν είναι συγκυριακό αλλά **διαρθρωτικό**. ”



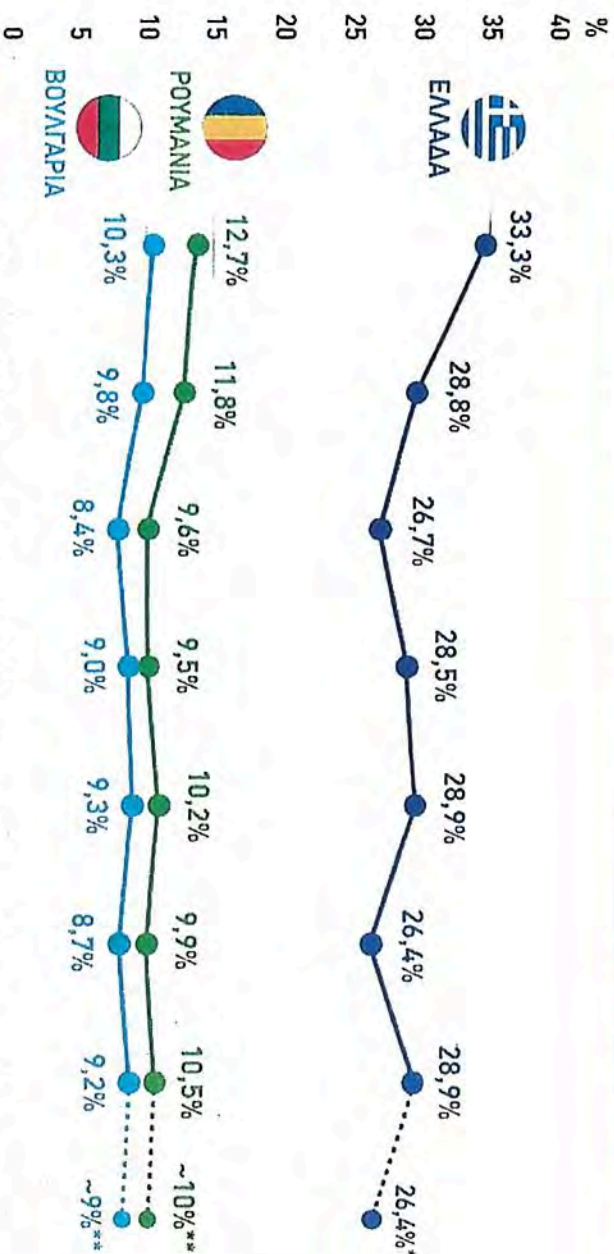
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΜΒΟΥΤΗΣ
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ ΟΑΕΔ – Γ. ΟΕΕ – Γ. ΟΕΚ

ΕΝΟΤΗΤΑ 2: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ Η ΕΛΛΑΔΑ ΞΕΠΕΡΝΑ ΤΑ ΒΑΛΚΑΝΙΑ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ

ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΠΟΥ ΔΑΠΑΝΑ >40% ΤΟΥ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΗ (ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ, %)

ΙΑΙΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ
ΙΑΙΑ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ
ΙΑΙΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ
ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ, ΡΟΥΜΑΝΙΑ ΚΑΙ ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ (2018–2025)



* 2025: ΕΛΣΤΑΤ SILC 2025

** 2025: Εκτίμηση Eurostat βάσει διαβάθμισης τόπου

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ ΕΥΡΗΜΑΤΑ (2018–2025)

- Η Ελλάδα κινείται σταθερά σε επίπεδα 26%–33% για όλη την περίοδο.
- Η Ρουμανία διατηρείται γύρω στο 9%–12%.
- Η Βουλγαρία παραμένει γύρω στο 8%–10%.



Η ψαλίδα δεν κλείνει.
Η Ελλάδα αποκλίνει συστηματικά
από τις γειτονικές χώρες.



Η ΕΛΛΑΔΑ ΣΕ ΜΟΝΙΜΑ ΥΨΗΛΑ ΕΠΙΠΕΔΑ

Το 2025,
26,4%
του πληθυσμού στην Ελλάδα δαπανά
πάνω από το 40% του εισοδήματός του
για στεγαστικές δαπάνες.
1 στους 4
πολίτες

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΒΑΛΚΑΝΙΚΕΣ ΧΩΡΕΣ (2024)

ΕΛΛΑΔΑ
28,9%
ΡΟΥΜΑΝΙΑ
10,5%
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ
9,2%

Η ΕΛΛΑΔΑ ΕΧΕΙ:

2,7 φορές
υψηλότερη επιβάρυνση
από τη Ρουμανία
3,1 φορές
υψηλότερη επιβάρυνση
από τη Βουλγαρία



Η στεγαστική επιβάρυνση στην Ελλάδα είναι πολλαπλάσια από χώρες με χαμηλότερο εισόδημα.
Το πρόβλημα δεν είναι οικονομικής σύγκλισης, αλλά **θεσμικής και πολιτικής αποτυχίας**.

ΠΗΓΗ:
Eurostat – ilc_lvho07a
Total population, Annual %
(Τελευταία ενημέρωση: 23/04/2026)





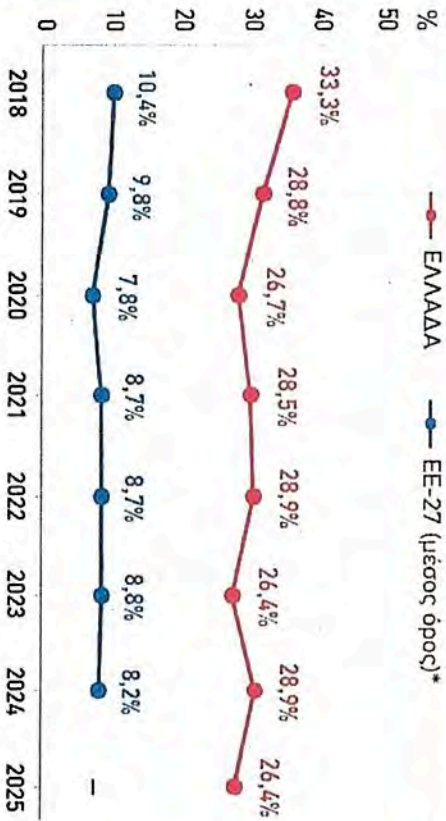
Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ: Η ΕΛΛΑΔΑ ΠΡΩΤΑΘΛΗΤΡΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

Πάνω από 1,1 εκατ. νοικοκυριά στην Ελλάδα δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγηση.

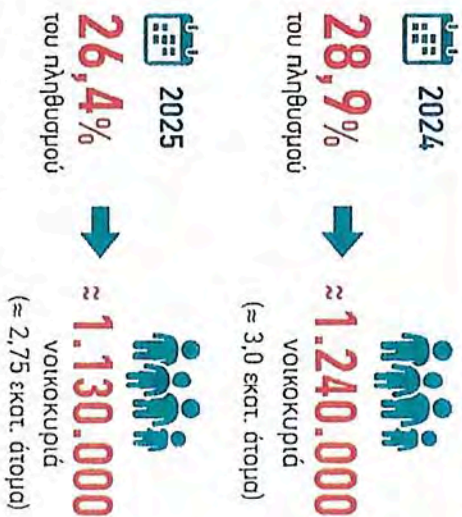


ΔΕΙΚΤΗΣ ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ (% ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ) % πληθυσμού που δαπανά >40% του διαθέσιμου εισοδήματός για στέγηση



* Για την ΕΕ-27 δεν έχει ακόμη δημοσιευθεί πλήρης aggregate 2025.

Η ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΣΕ ΑΡΙΘΜΟΥΣ (ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΝΟΙΚΟΚΥΡΡΙΩΝ)



Με βάση τα στοιχεία Eurostat (tespm140) και εκτίμηση ιδιωτικών νοικοκυριών ΕΛΣΤΑΤ / EU-SILC.

ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΑΟΥΝ ΚΑΘΑΡΑ

- 1 στους 4** πολίτες στην Ελλάδα δαπανούν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για στέγηση.
- ~3,5 φορές** υψηλότερη επιβάρυνση από τον μέσο όρο της ΕΕ.
- Η ΕΛΛΑΔΑ ΠΡΩΤΑΘΛΗΤΡΙΑ** διαρκώς στην ΕΕ ως χώρα με τη μεγαλύτερη στεφαστική επιβάρυνση.

ΜΙΑ ΜΙΚΡΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ, ΑΛΛΑ Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΚΡΙΣΙΜΗ

Η στεφαστική επιβάρυνση στην Ελλάδα παραμένει σταθερά στο **26%-33%** την περίοδο 2018-2025, χωρίς αποκλίσεις. Η πρόοδος σε αξιοσημείωτη κατοικία έχει μετατραπεί σε αυθόρμητη οικονομική ασφυξία για πολύ μεγάλο μέρος της κοινωνίας.

Η ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΣΕ ΚΡΙΣΙΜΑ ΥΨΗΛΑ ΕΠΙΠΕΔΑ ΓΙΑ ΟΔΟΚΗΡΗ ΤΗΝ ΟΚΤΑΕΤΙΑ



Η ΣΤΕΦΑΣΗ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΠΟΝΤΥΕΝΕΙΑ – ΕΙΝΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ
Χρειάζονται άμεσα πολιτικές για ηρωική στέγηση και κοινωνική προστασία.



**ΠΡΟΣΤΗ
ΣΤΕΓΗ**



**ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**



**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΑΝΑΚΟΦΥΣΗ**



Πηγή: Eurostat, itc_mh07a (tespm140) – Total population, Annual, % – API update 2026-04-23
ΕΛΣΤΑΤ: Εκτίμηση ιδιωτικών νοικοκυριών (EU-SILC)



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

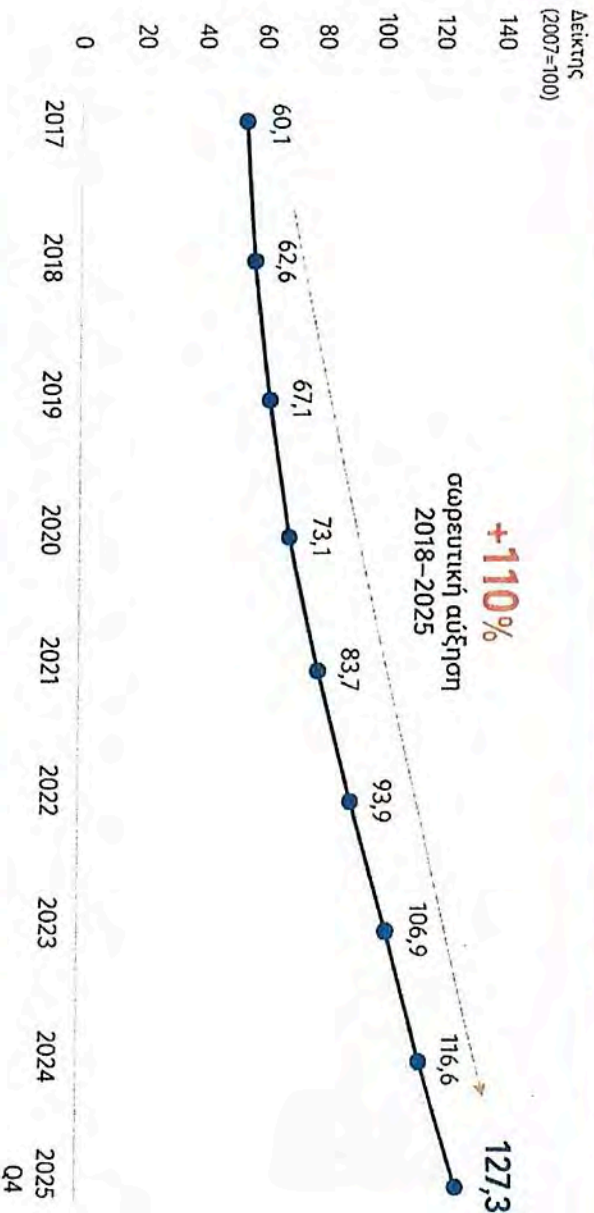


Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΑ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

ΣΩΦΡΕΥΤΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Δείκτης ΤΤΕ (Βάση 2007=100)

ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ – ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ



ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ (ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ)



Η ετήσια μεταβολή κορυφώθηκε στο 13-14% κατά την περίοδο 2022-2023, ενώ παραμένει σε υψηλά επίπεδα και το 2025.



ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα παρουσιάζει συνεχή και επιταχυνόμενη άνοδο από το 2018, με σωρευτική αύξηση άνω του 110% έως το 4ο τρίμηνο του 2025.

Η πίεση ζήτησης και η έλλειψη προσφοράς οικονομικά προσιτής στέγης συνθέτουν ένα δομικό πρόβλημα που απαιτεί άμεσες παρεμβάσεις.



Η σωρευτική άνοδος επιβεβαιώνει τη δομική ένταση της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα.

2018–2025 ΣΩΦΡΕΥΤΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ

+110%

Οι τιμές κατοικιών έχουν υπερδιπλασιαστεί μέσα σε μία δεκαετία.



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΑ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος – Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (Βάση 2007=100), Δείκτης Τιμών «Δείκτες τιμών οικοτικών ακινήτων», 6^ο τρίμηνο 2025, 19 Μαρτίου 2026.



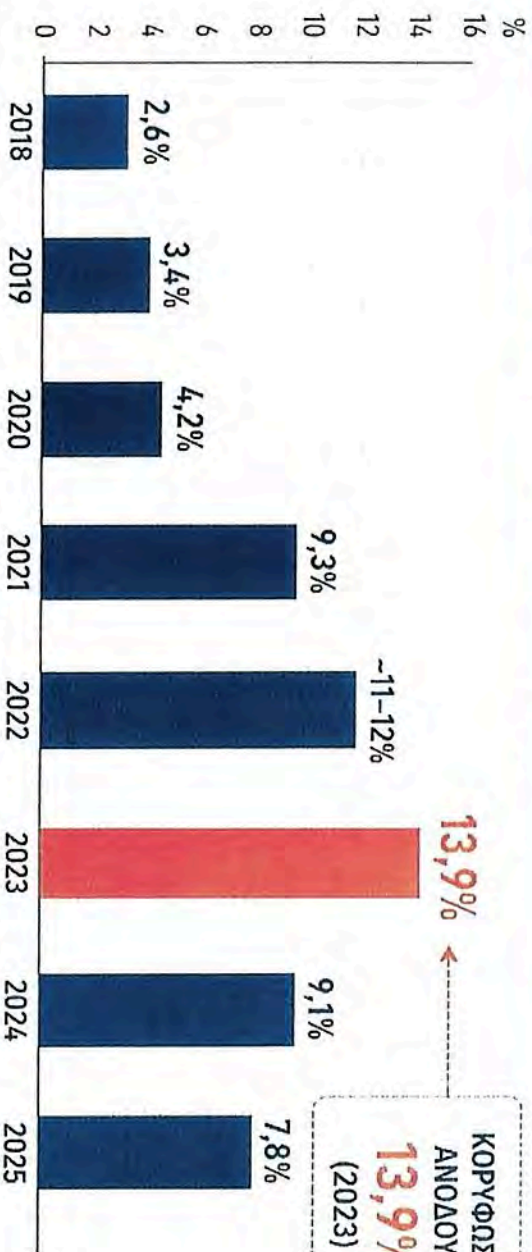
Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

ΕΤΗΣΙΟΣ ΠΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

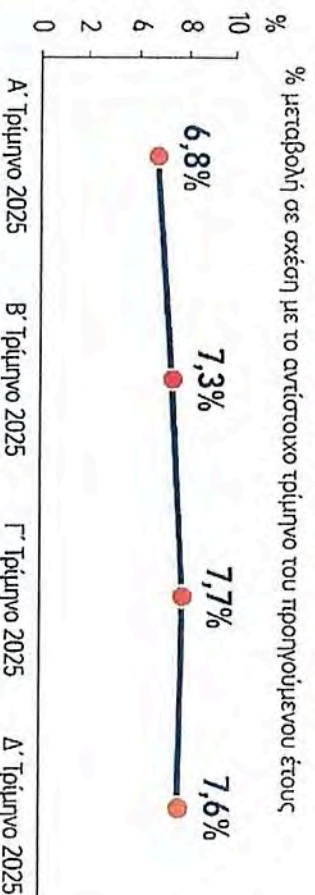
% μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος

ΚΑΡΤΑ 2

ΕΤΗΣΙΟΣ ΠΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ (ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ)



ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΡΙΜΗΝΙΩΝ 2025 (ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ)



Ήττα επιτάχυνση στη
διάρκεια του 2025 και
σταθεροποίηση περί το
7,6-7,8% στο β' εξάμηνο.



ΚΥΡΙΑ ΕΙΚΟΝΑ

Η αγορά κατοικίας εισήλθε σε φάση
έντονης ανόδου μετά το 2021, με
διηρήφους ρυθμούς αύξησης για
δύο συνεχόμενα έτη.



Παρά την αποκλιμάκωση μετά το 2023,
οι τιμές συνεχίζουν να αυξάνονται με
ρυθμούς πολλαπλάσιους της εισοδηματικής
εξέλιξης των νοικοκυριών.

ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΟΥΝ ΟΙ ΑΡΙΘΜΟΙ



Διηρήφιοι ρυθμοί αύξησης 2022-2023:
ισχυρή πίεση ζήτησης & έλλειψη προσφοράς.



Αποκλιμάκωση ρυθμών μετά το 2023,
χωρίς όμως αντιστροφή της τάσης.



Η στεγαστική κρίση παραμένει επίμονη
και απαιτεί στοχευμένες δημόσιες παρεμβάσεις.



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος – Δείκτης Τιμών Διαμερισμάτων (Βάση 2007=100),
Δείκτης Τιμών «Δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων», δ' τρίμηνο 2025, 19 Μαρτίου 2026.



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ - Γ. ΟΕΕ - Γ. ΟΕΚ

ΣΤΕΓΑΣΗ & ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 2019-2026

Η ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΡΥΝΕΙ ΤΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ

Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΝΕΛΑΣΤΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ



ΕΝΟΙΚΙΟ

Κόρια κατοικία



ΕΝΕΡΓΕΙΑ

Ρεύμα, φυσικό αέριο
και άλλα καύσιμα



ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ
ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Συντήρηση, επισκευές,
νερό, κοινόχρηστα κ.ά.



ΕΝΙΑΙΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΔΙΑΒΙΩΣΗΣ
ΑΝΕΛΑΣΤΙΚΟ
ΚΑΙ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΟ

ΓΙΑΤΙ ΕΧΕΙ ΣΗΜΑΣΙΑ:

- ✓ Δεν μπορείτε να μην πληρώσετε για στέγαση και ενέργεια.
- ✓ Κάθε αύξηση επιβαρύνει άμεσα τον οικογενειακό προϋπολογισμό.
- ✓ Η σωρευτική μείση μειώνει την αγοραστική δύναμη και αυξάνει την ευαλωτότητα.



1. ΚΟΣΤΟΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ (ΔΤΚ - ΕΛΣΤΑΤ)

Ομάδα «Στέγαση, νερό, ηλεκτρισμός, φυσικό αέριο και άλλα καύσιμα»
Ετήσια % μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος



ΣΩΡΕΥΤΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
2019-2026*

+52,9%

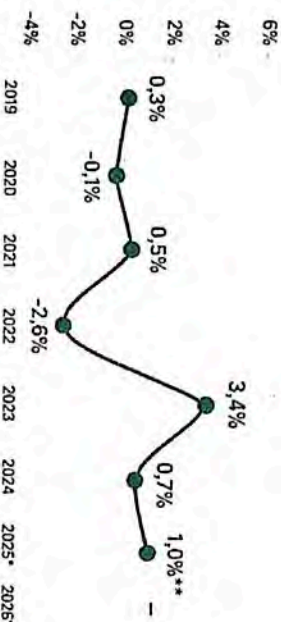


Αντιστοίχιση ετήσιων μεταβολών
(2019 ως βάση)

* 2025 & 2026: στοιχεία έκ. και Αρ. 10/2025

2. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

Εκτιμώμενη ετήσια % μεταβολή σε πραγματικούς όρους



ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΣΩΡΕΥΤΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ
2019-2026*

+10% έως +15%



Με βάση στοιχεία ΓΓΕ (2022-2024)
και Eurostat για το πραγματικό
διαθέσιμο εισόδημα (PPS).

* 2025 & 2026: εκτίμηση
** Εκτίμηση 2025 (ΓΓΕ, Μάιος 2025)

3. Η ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΣΗΜΑΣΙΑ



ΚΟΣΤΟΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ
(ΔΤΚ - ΕΛΣΤΑΤ)

+52,9%
2019-2026*



ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ
ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

+10% έως +15%
2019-2026*



Η αύξηση του κόστους στέγασης είναι
3 έως 5 φορές
υψηλότερη από τη μεταβολή των εισοδημάτων
(τάξη μεγέθους)

5. ΤΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΗΝΥΜΑ

Το πρόβλημα δεν είναι μόνο η αύξηση τιμών,
αλλά η απόκλιση μεταξύ κόστους στέγασης και εισοδημάτων.

Οι αυξήσεις σε ενοίκια και ενέργεια είναι ανελαστικές και μετασφράζονται άμεσα
σε επιδείνωση της ποιότητας ζωής, της απασφάλισης και της κοινωνικής συνοχής.



EE-27 (σε πώλες)
8,8%

VS

ΕΜΜΑΔΑ (σε πώλες)
31,2%

Ιστορικό υψηλό: 49% το 2014
το 2025

Μέσος όρος EE-27: -8-9%
το 2025

ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ

Στέγαση: ετήσιες % μεταβολές ΔΤΚ (ομάδα "Housing, water, electricity, gas and other fuels"). Η σωρευτική μεταβολή υπολογίζεται ως αντιστοίχιση ετήσιων πωλήσεων με έτος βάσης το 2019. Εισοδήματα: πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών σε PPS (συνδεδεμένο τύπο), εκτιμήσεις για 2025-2026 όπου δεν υπάρχουν ολοκληρωμένα ετήσια στοιχεία.

ΣΚΑΝΑΡΕΤΕ ΓΙΑ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Όλα τα δεδομένα και οι πηγές
σε ένα σημείο



Η ΣΤΕΓΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ - ΟΧΙ ΠΡΟΝΟΜΙΟ

Μάιος 2026



ΠΑΝΕΥΤΟ
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΟΑΕΑ - Γ. ΟΕΕ - Γ. ΟΕΚ

ΣΤΕΤΑΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: TIMEΣ VS ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ



ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΗΝΥΜΑ
Οι τιμές των κατοικιών αυξάνονται
πολλοπλάσια ταχύτερα από τα εισοδήματα.
Η απόκλιση αυτή κινδυνεύει να στεγνώνει
ολόκληρο και πιο απρόσβλητο
για την ανάπτυξη των νοικοκυριών.

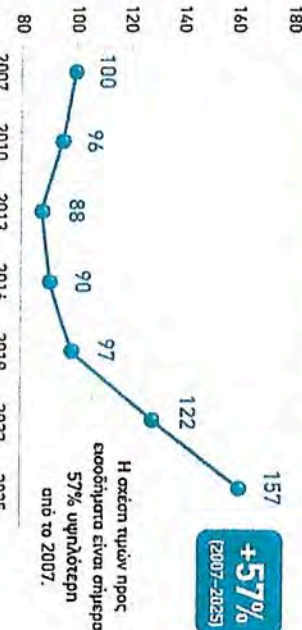
1. ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΡΕΧΟΥΝ ΠΛΟΥΤΟ ΠΙΟ ΓΡΗΓΟΡΑ ΑΠΟ ΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ

Εξέλιξη Δείκτη Τιμών Κατοικιών (ΤΙΚ) και
Δείκτη Εισοδημάτων Εισοδήματος Νοικοκυριών (ΕΝΔΕΙΤ)
(βάση 2007=100)



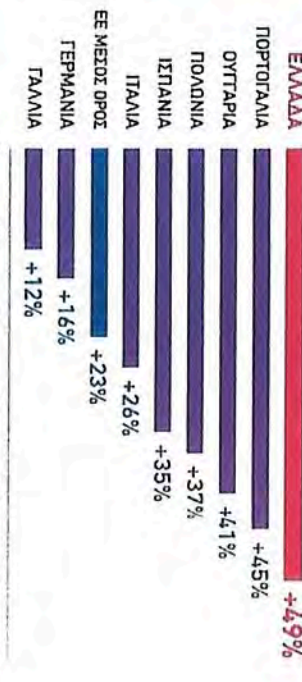
2. Ο ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ / ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΕΚΤΟΣΕΤΗΚΕ

House Price / Income Ratio (Δείκτης προσιτότητας κατοικίας)
(βάση 2007=100)



3. ΣΕ ΣΥΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ: ΣΤΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΕΠΙΛΕΙΝΟΥΣΙΤΕ

Μεταβολή House Price / Income Ratio (2015-2024)



4. ΠΡΟΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ: ΠΟΣΑ ΧΡΟΝΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΧΡΕΙΑΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΝΑ ΑΠΟΓΡΑΞΕΙΣ ΕΝΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 70 Τ.Μ.

Ετη εισοδήματος διαθέσιμου εισοδήματος που απαιτούνται
(μέσο διαμείρισμα 70 τ.μ. σε αστικό κέντρο)



5. ΕΝΟΙΚΙΑ: Η ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΥΞΑΝΕΤΑΙ ΚΑΙ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ

Εξέλιξη Δείκτη Ενοικίων (ΕΝΔΕΙΤ)



6. ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΟΥΝ ΟΑΑ ΑΥΤΑ;

- Η οξεία της κατοικίας απομακρύνεται**
αυστηρότητα από την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών.
- Η ιδιοκατοίκηση γίνεται απρόσιτη**
για τη μεγάλη τάξη και τους νέους.
- Το βόρος του ενοικίου στο εισόδημα**
αυξάνεται, ιδιαίτερα για τα χαμηλά και μεσαία εισοδήματα.
- Η στεγαστική κρίση δεν είναι συγκυριακή,**
αλλά δομική και διαρκής.

ΣΥΝΟΔΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ
Τιμές κατοικιών: +79%
Ενοίκια: +77%
Εισοδήματα: +14%
Αποτέλεσμα: House Price / Income Ratio +57%

Η ΑΠΟΣΥΝΑΕΣΗ ΤΙΜΩΝ - ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΕΙΝΑΙ Ο ΠΥΡΗΝΑΣ ΤΗΣ ΣΤΕΤΑΣΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ
Τιμές αυξάνονται
πολλοπλάσια ταχύτερα
από τα εισοδήματα

Μείωση προσιτότητας
για αγορά και ενοίκιο

Παρασύρουν νοικοκυριά,
ιδίαι ή μεσοτάξη

Μεγαλύτερη επιβάρυνση
εισοδήματος

Διευκόλυνση
με τον χρόνο

ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΤΟΧΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ:
ΕΛΛΑΔΑ vs ΕΕ-27 (2018–2025)

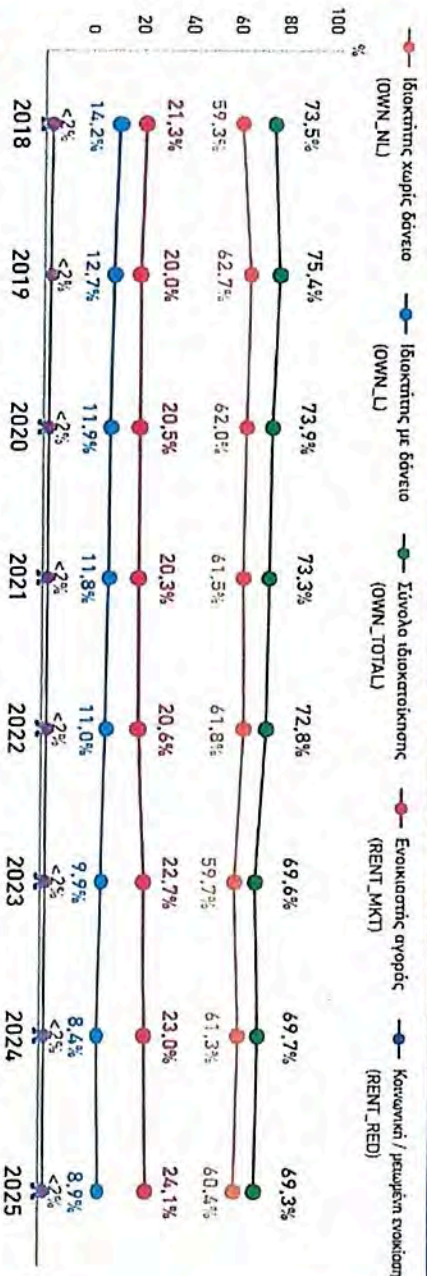
Πηγή: Eurostat, ilc_lvh002 | Τελευταία ενημέρωση: 23/04/2026

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΑΝΑ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΤΟΧΗΣ (2025)

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΚΑΤΟΧΗΣ (EU-SILC)	ΕΛΛΑΔΑ 2025	ΕΕ-27 2024	ΔΙΑΦΟΡΑ (ΕΛΛΑΔΑ – ΕΕ-27)
Ιδιοκτήτης χωρίς δάνειο (OWN_NL)	60,4%	44,2%	+16,2 μ.μ.
Ιδιοκτήτης με δάνειο (OWN_L)	8,9%	24,3%	–15,4 μ.μ.
Σύνολο ιδιοκατοίκισης (OWN_TOTAL)	69,3%	68,5%	≈ Ισόποσο
Ενοικιαστής αγοράς (RENT_MKT)	24,1%	21,1%	+3,0 μ.μ.
Κοινωνική / μειωμένη ενοίκιαση (RENT_RED)	< 2% *	~10%	~–8 μ.μ.

* <2%: πολύ χαμηλό ποσοστό, κοντά στο μηδέν (η τιμή για την Ελλάδα δεν εμφανίζεται λόγω στρογγυλοποίησης)

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΛΛΑΔΑΣ 2018–2025 (% ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ)



i Σημείωση: Τα στοιχεία προέρχονται από το EU-SILC (ilc_lvh002). Μικρές διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποίηση.



ΤΙ ΜΕΤΡΑΕΙ Ο ΔΕΙΚΤΗΣ
Ποσοστό πληθυσμού ανά καθεστώς
κατοχής κύριας κατοικίας.
Πληθυσμός: σύνολο πληθυσμού.
EU-SILC ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

ΤΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΑΠΟΚΑΝΥΓΟΥΝ ΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

- ΠΑΡΟΜΟΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗΣ
Η Ελλάδα (69,3%) βρίσκεται περίπου
στον μέσο όρο της ΕΕ-27 (68,5%).
- ΕΝΤΕΛΟΣ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ
• Πολλοί ιδιοκτήτες χωρίς δάνειο (60,4% vs 44,2%).
• Πολύ λίγοι ιδιοκτήτες με δάνειο (8,9% vs 24,3%).
- ΤΑΧΕΙΑ ΑΝΟΔΟΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ ΑΤΟΡΑΣ
Από 20,3% (2021) σε 24,1% (2025)
αύξηση +3,8 ποσοστιαίες μονάδες σε 4 χρόνια.
- ΣΧΕΔΟΝ ΑΝΥΠΑΡΚΤΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ
Η Ελλάδα διαθέτει <2% κοινωνική/μειωμένη ενοίκιαση,
ενώ ο μέσος όρος της ΕΕ-27 είναι ~10%.

ΕΡΜΗΝΕΙΑ

Το κριτήριο εύρημα δεν είναι το επίπεδο ιδιοκατοίκησης (που ευρίσκεται με τον ευρωπαϊκό μέσο), αλλά η αναστατωμένη της: η **ιδιόκτητη κατοικία** στην Ελλάδα ανήκει κυρίως σε παλαιότερες γενιές που την απέκτησαν χωρίς δάνειο ή την κληρονομήσαν, ενώ οι νεότερες γενιές — χωρίς πρόσβαση σε στεγαστικό δάνειο, χωρίς κοινωνική ενοίκιαση και με εκτοξευμένα ενοίκια — εξωθούνται στη δευτερογενή αγορά αγοράζας ενοικίασης ή παραμένουν στη γονική οikia. Αυτό δημιουργεί έντονη διαγενεακή ανισότητα στέγωσης που τα συγκεντρωτικά ποσοστά αδυνατούν να αναδείξουν.

ΔΕΙΚΤΗΣ ΗΙCΡ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ – ΕΛΛΑΔΑ

ΕΞΕΛΙΞΗ 2015–2025 (2015=100)

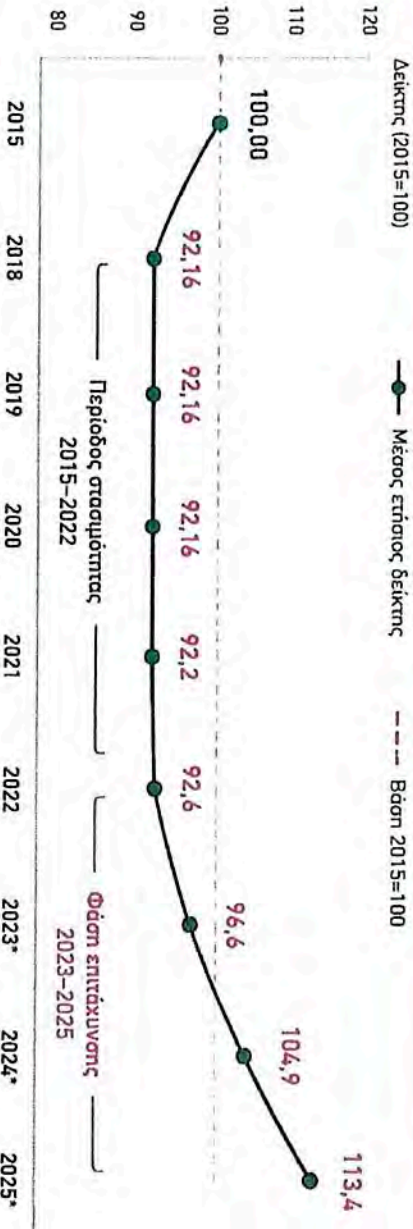
Πηγές: Eurostat, prc_hicp_midx, COICOP CP041 (Actual rentals for housing), Ελλάδα
Τελευταία ενημέρωση: 06/02/2026



Η ΑΓΟΡΑ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΜΕΤΑΒΑΣΗ

Μετά από χρόνια στασιμότητας, η Ελλάδα εισέρχεται σε φάση ταχείας ανόδου των ενοικίων.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΔΕΙΚΤΗ ΗΙCΡ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (2015=100)



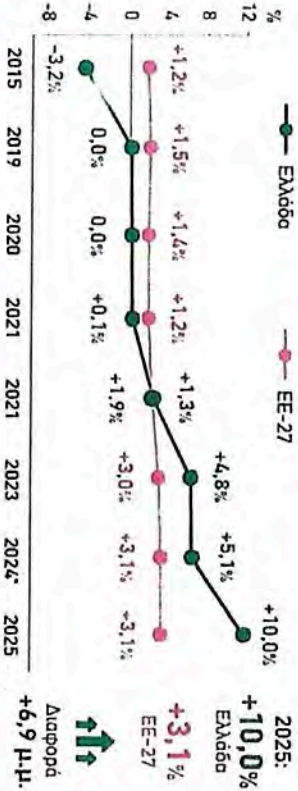
* Εκτίμηση μέσου ετήσιου δείκτη βάσει μηνιαίων στοιχείων ΗΙCΡ.

* Εκτίμηση μέσου ετήσιου δείκτη βάσει μηνιαίων στοιχείων ΗΙCΡ.

ΜΕΙΟΣ ΕΤΗΣΙΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ (2015=100) ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΟΛΗ

Έτος	Μέσος ετήσιος δείκτης (2015=100)	Μεταβολή vs προηγ. έτος (βάση)
2015	100,00	— (βάση)
2016	92,16	—
2017	92,16	0,0%
2018	92,16	0,0%
2019	92,16	0,0%
2020	92,16	0,0%
2021	92,2	-0,0%
2022	92,6	+0,4%
2023*	96,6	+4,3%
2024*	104,9	+8,6%
2025*	113,4	+8,1%

ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ (%)



Ο ρυθμός αύξησης των ενοικίων στην Ελλάδα το 2025 είναι τριπλάσιος από τον μέσο όρο της ΕΕ-27.



Επιτάχυνση που διατηρείται σε υψηλά επίπεδα: από +3,6% (Δεκ. 2023) → +8,5% (Δεκ. 2024) → +8,4% (Δεκ. 2025).



Συμβατή εικόνα από Eurostat και ΕΛΣΤΑΤ: ισχυρή και διαρκής άνοδος των ενοικίων.

ΜΗΝΙΑΙΑ ΕΙΚΟΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ (%) – ΕΛΛΑΔΑ

Μηνιαία	Ιαν	Απρ	Ιουλ	Οκτ	Δεκ
2023	+4,0%	+4,1%	+6,0%	+5,1%	+3,6%
2024	+4,3%	+4,4%	+7,5%	+8,5%	+8,5%
2025	+9,2%	+9,9%	+10,5%	+10,9%	+8,4%

ΣΩΡΕΥΤΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ

2022–2025 (βάσει ΗΙCΡ δείκτη)	2021–2025 (βάσει ΕΛΣΤΑΤ ΔΤΚ)
+22,9%	+21,5%



ΚΕΝΤΡΙΚΟ
ΕΥΡΗΜΑ

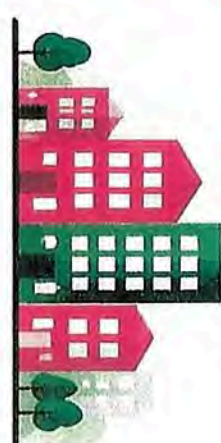
Μετά από περίοδο παρατηρημένης στασιμότητας (2015–2022), τα ενοίκια στην Ελλάδα εισέρχονται από το 2023 σε φάση ταχείας και επιταχυνόμενης ανόδου, με σωρευτική αύξηση περίπου 23% την περίοδο 2022–2025 και ρυθμό αύξησης το 2025 τριπλάσιο από τον μέσο όρο της ΕΕ.



ΕΝΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: Η ΜΕΓΑΛΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ

ΔΗΛΩΜΕΝΑ VS ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ: ΔΥΟ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ ΕΙΚΟΝΕΣ ΤΗΣ ΙΔΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ

Τα επίσημα στοιχεία αποτυπώνουν τα δηλωμένα ενοίκια που καταγράφονται στη φορολογική διοίκηση, ενώ η αγορά λειτουργεί σε **πολύ υψηλότερα επίπεδα**.



ΤΟ ΕΠΙΣΗΜΟ (ΔΗΛΩΜΕΝΑ ΕΝΟΙΚΙΑ)



Μέσο δηλωθέν ενοίκιο στην Ελλάδα (όλα τα μισθωτήρια)

255€ / μήνα

Πηγή: ΑΑΔΕ - Στοιχεία Μισθώσεων Ακινήτων 2023 (βηλώσεις φορολογικού έτους 2023)

Τα στοιχεία αφορούν το μέσο ενοίκιο που έχει δηλωθεί στις φορολογικές δηλώσεις.



Ενδεικτικό εύρος μέσου ζητούμενου ενοικίου (νέα μισθωτήρια /γγελίες)

450€ - 650€ / μήνα

Πηγές: Spitiogatos.gr, Indomio.gr, RE/MAX, έρευνες αγοράς 2024-2025 (μέσοι όροι ζητούμενων ενοικίων σε γγγελίες)

Το ποσό αφορούν ζητούμενα ενοίκια νέων μισθωτηρίων και διαφέρουν από τα δηλωθέντα.

255€

ΓΙΑΤΙ ΥΠΑΡΧΕΙ ΤΕΤΟΙΑ ΑΠΟΚΛΙΣΗ:

ΥΠΟΔΗΛΩΣΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ

Σημαντικό ποσοστό ενοικίων δηλώνεται χαμηλότερο από το πραγματικό (διόρθωση στο χέρι). Έλεγχοι ΑΑΔΕ εντορίζουν μισθώματα 5€, 10€, 20€ σε περιοχές με πολύ υψηλές τιμές.

ΜΗ ΔΗΛΩΜΕΝΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Ένα μέρος της αγοράς λειτουργεί χωρίς κοινόχρηστο δώρο (ιδίως βραχυχρόνιες και άτυπες μισθώσεις).

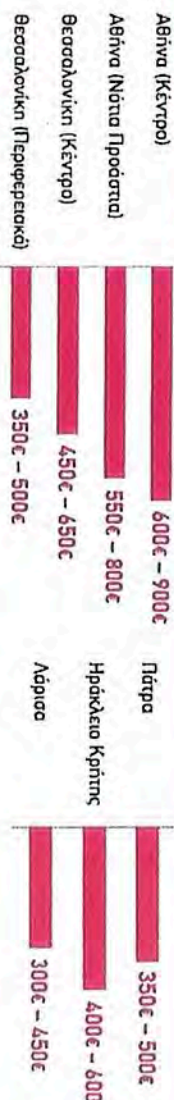
ΠΑΛΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ

Πολλά μισθωτήρια είναι noch με χαμηλά ενοίκια και ηήγες αναπροσαρμογής συνεδμεμένες με τον ΔΤΚ.

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΟΣ ΜΕΤΟΣ ΟΡΟΣ

Ο μέσος όρος συμπεριλαμβάνει όλα τα ποσά (νοιά, χαμηλά, συγγενικά, υποδηλωμένα, πλυνοντα τεχνικά το συνολικό επίπεδο).

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ ΑΓΟΡΑΣ (ΝΕΑ ΕΝΟΙΚΙΑ) - ΜΕΤΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΟΣ ΟΡΟΣ (€ / ΜΗΝΑ)



Οι τιμές νέων ενοικίων είναι 2 έως 3 φορές υψηλότερες από το μέσο δηλωθέν ενοίκιο.

Η ΕΙΚΟΝΑ ΜΕ ΜΙΑ ΜΑΤΙΑ

ΜΕΣΟ ΔΗΛΩΘΕΝ ΕΝΟΙΚΙΟ (ΑΑΔΕ 2023)

255€ / μήνα

+

ΜΕΣΟ ΖΗΤΟΥΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ (ΑΓΟΡΑ 2024-2025)

450€ - 650€ / μήνα

=

ΔΙΑΦΟΡΑ

+77% έως +155%

υψηλότερα στην πραγματική αγορά



Οι επίσημοι δείκτες και το φορολογικό στοιχεία αποτυπώνουν τη στασιμότητα των πωλών ενοικίων, ενώ η πραγματική αγορά νέων μισθώσεων κινείται σε πολύ υψηλότερα επίπεδα.

STOCK (υπερτίτλο: ενοίκια / αγορά)
Ποσοστό των ενοικίων που αυξάνονται, μικρό ποσοστό

VS

FLOW (νέα συμβόλαια / αγορά)
Αυξανόμενη τις νέες υψηλότερες τιμές της αγοράς



255€ / μήνα



450€ - 650€ / μήνα

=

ΔΙΑΦΟΡΑ

+77% έως +155%

υψηλότερα στην πραγματική αγορά

Σημείωση: Τα ποσά είναι μέσοι όροι και ενδεικτικά. Οι πραγματικές τιμές διαφέρουν ανά περιοχή, παλαιότητα ακινήτου και χαρακτηριστικά. Πηγές: ΑΑΔΕ (Στοιχεία Μισθώσεων 2023) | ΕΛΣΤΑΤ (ΔΤΚ) | Eurostat (HICP CPD4.1) | Spitiogatos.gr | Indomio.gr | RE/MAX Hellas | Έρευνες αγοράς 2024-2025



ΕΝΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΤΟ ΚΡΥΦΟ ΚΕΝΟ & Η ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΕΝΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΔΗΛΩΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ

Η ΜΕΓΑΛΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ

ΔΗΛΩΜΕΝΟ ΜΕΣΟ ΕΝΟΙΚΙΟ
(στοιχεία ΑΑΔΕ)

255€
/ μήνα

ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΜΕΣΟ ΕΝΟΙΚΙΟ
(εκτιμήσεις αγοράς)

450€ - 650€
/ μήνα

“ Τα δηλωμένα ενοίκια είναι πολύ χαμηλότερα από τα πραγματικά επιπλέον της αγοράς.

ΑΠΟΚΛΙΣΗ

+75% έως +155%
από το δηλωμένο μέσο ενοίκιο

ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

ΕΝΕΡΓΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ
ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (εκτίμηση)

1,2 - 1,5
εκστ. μισθώσεις



ΜΕΘΟΔΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

(Πραγματικό μέσο ενοίκιο - Δηλωμένο μέσο ενοίκιο) × 12 μήνες × Αριθμός ενεργών μισθώσεων

Πηγή δεδομένων: ΑΑΔΕ (μέσο δηλωθέν ενοίκιο 255€/μήνα) • Έρευνες αγοράς 2024-2025

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΗΛΩΣΤΩΝ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ (ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΥΛΗ)

ΣΕΝΑΡΙΑ

ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ
ΜΕΣΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ



ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ
ΜΕΣΟ ΕΝΟΙΚΙΟ
(€/μήνα)

ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΠΟ
ΔΗΛΩΜΕΝΟ (255€)
(€/μήνα)

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΔΗΛΩΣΤΟ ΜΙΣΘΩΜΑ / ΕΤΟΣ (δισ. €)

Με 1,2 εκστ. μισθώσεις

Με 1,5 εκστ. μισθώσεις

ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΟ ΣΕΝΑΡΙΟ

450€

195€

~ 2,8 δισ. €

~ 3,5 δισ. €

ΜΕΣΑΙΟ ΣΕΝΑΡΙΟ

550€

295€

~ 4,2 δισ. €

~ 5,3 δισ. €

ΥΨΗΛΟ ΣΕΝΑΡΙΟ

650€

395€

~ 5,7 δισ. €

~ 7,1 δισ. €

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΠΛΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΥ (ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΟ ΚΕΝΟ)

Αν εφαρμοστεί μέσος αποτελεσματικός φορολογικός συντελεστής:

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΔΗΛΩΣΤΗ ΥΛΗ
(δισ. € ετησίως)

ΦΟΡΟΣ ΜΕ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ 15%*

ΦΟΡΟΣ ΜΕ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ 25%*

3 δισ. €

~ 450 εκστ. €

~ 750 εκστ. €

5 δισ. €

~ 750 εκστ. €

~ 1,25 δισ. €

* Το εισόδημα από ακίνητα πέραισιν φορολογείται με κλίμακα 15% για τα πρώτα 12.000€, 35% για το υπόλοιπο 12.001€ - 35.000€ και 45% για το υπερβάλλον.

ΠΩΣ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ Η ΑΠΟΚΛΙΣΗ



Υποδηλώνει ενοικίων
(δηλώνονται χαμηλότερα ποσά).



Μη δηλωμένες μισθώσεις
(δεν καταγράφονται καθόλου).



Παλαιά χαμηλά συμβόλαια
που κρατούν χαμηλό τον μέσο όρο.



Μεθοδολογική διαφορά (stock vs flow)
Ο ΔΤΚ/ΗΓΡ μετρά υφιστάμενα ενοίκια,
όχι νέες τιμές αγοράς.



ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΑΥΤΟ;

Η αγορά ενοικίων λειτουργεί σε πολλαπλάσια επίπεδα από τα δηλωμένα, δημιουργώντας σημαντικό φορολογικό κενό.

Πρόκειται για ΕΚΤΙΜΗΣΗ και ΟΧΙ για βεβαιωμένη φοροδιαφυγή.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ



Η απόκλιση μεταξύ δηλωμένων και πραγματικών ενοικίων υποδηλώνει πιθανή υποδηλωμένη φορολογική ύλη της τάξης των 3 - 5 δισ. € ετησίως και δυναμική απώλεια φόρου περίπου 0,45 - 1,25 δισ. € ετησίως, ανάλογα με τον αριθμό ενεργών μισθώσεων και τον εφαρμοζόμενο μέσο φορολογικό συντελεστή.



ΠΗΓΕΣ:

ΑΑΔΕ (στοιχεία μισθώσεων 2023)

• Έρευνες αγοράς 2024-2025 (Spillogatos.gr, Indomio.gr, RE/MAX)

• ΕΛΤΑΤ - ΗΓΡ

Τελευταία ενημέρωση: Μάιος 2025



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

Η ΕΜΜΑΔΑ ΣΕ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΔΙΕΞΟΔΟ – Η ΣΤΕΓΗ ΠΑΥΕΙ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΚΑΘΟΔΙΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

ΤΑ ΕΠΙΣΗΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΜΜΑΔΟΣ (2018–2025) ΜΙΛΟΥΝ ΑΠΟ ΜΟΝΑ ΤΟΥΣ

ΤΙ ΕΔΕΙΞΑΝ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (2018–2025)



ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΟΥΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΑ



Η ΑΥΞΗΣΗ ΤΙΜΩΝ ΕΙΝΑΙ ΠΟΛΛΑΠΛΑΣΙΑΣ
ΤΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Η αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών δεν ακολουθεί
την εκρηκτική άνοδο των τιμών κατοικίας.



Η ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΗ ΓΙΝΕΤΑΙ
ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΚΑΙ ΟΧΙ ΚΑΘΟΔΙΚΗ

Η ιδιοκατοίκηση απομακρύνεται όλο και περισσότερο
από τη μεσαία τάξη και τους νέους.



Η ΚΡΙΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΕΤΑΙ ΕΚΤΟΣ ΜΕΤΑΛΩΝ ΠΤΟΛΕΩΝ

Οι αυξήσεις τιμών καταγράφονται πλέον
σε όλη τη χώρα, όχι μόνο στην Αθήνα και
τη Θεσσαλονίκη.



Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΔΕΝ ΑΠΟΚΑΙΜΑΚΩΝΕΤΑΙ – ΠΑΤΙΩΝΕΤΑΙ
Η αγορά δεν αυτορυθμίζεται προς όφελος των νοικοκυριών.
ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΑΜΕΣΗ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ.



ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΔΙΑΡΘΡΩΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΠΡΟΣΙΤΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΟΧΙ ΓΙΑ ΣΥΓΚΥΡΙΑΚΗ ΑΥΞΗΣΗ ΤΙΜΩΝ.
Η στέγη είναι κοινωνικό αγαθό και θεμελιώδης δικαίωμα – όχι εργαλείο κερδοσκοπίας.



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος – Δείκτες Τιμών Διαμερισμάτων (Βάση 2007=100),
Δελτία Τύπου «Δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων», δ' τρίμηνο 2025, 19 Μαρτίου 2026.



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ



ΠΑΝΣΥΠΟ
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΝΔΙΚΙΟΣ
ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΟΑΕΑ - Γ. ΟΕΕ - Γ. ΟΕΚ

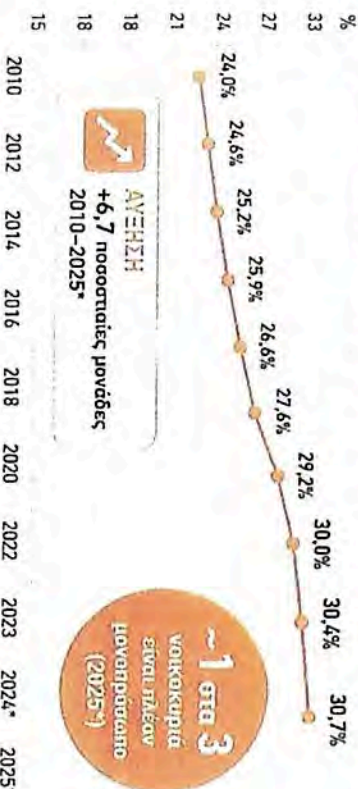
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: Η ΔΟΡΑΤΗ ΕΚΡΗΞΗ ΖΗΤΗΣΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ – ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΣΠΙΤΙΑ ΓΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ, ΜΕ ΛΙΓΟΤΕΡΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ, ΙΔΙΩΣ ΓΙΑ ΜΙΚΡΑ ΣΠΙΤΙΑ



ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΗΝΥΜΑ
Η ραγδαία αύξηση των μονοπρόσωπων νοικοκυριών αυξάνει τη ζήτηση για κατοικίες ταχύτερα από τον πληθυσμό, ενώ η περιορισμένη προσφορά, ιδίως μικρών κατοικιών, εμποδίζει τα άτομα.

1. ΕΚΦΑΝΤΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ (%)



2. ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΑΥΤΗ Η ΑΥΞΗΣΗ;



ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΖΗΤΗΣΗΣ
Ιδιος πληθυσμός, περισσότερα νοικοκυριά = περισσότερα σπίτια που απαιτούνται.
Π.χ. 1 οικογένεια που διαμένει → 2 νοικοκυριά → 2 σπίτια



ΑΥΞΗΣΗ ΖΗΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΜΙΚΡΑ ΑΚΙΝΗΤΑ
Γκροσσινέρες και 1 υπνοδωμάτιο είναι περιορισμένα, πιο ευέλικτα και πιο ελκυστικά σε επενδυτές & Αιτώντες.



ΠΙΕΣΗ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΜΙΚΡΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
Η προσφορά μικρών κατοικιών δεν επαρκεί για τον αυξανόμενο αριθμό νοικοκυριών.



ΣΥΝΑΝΤΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΔΡΑΣΗ
Μονοπρόσωπα νοικοκυριά + Αιτώντες + Golden Visa + χαμηλή κατοικευσή = πολλαπλό σπκ ζήτησης πάνω σε περιορισμένη προσφορά.

3. Η ΑΝΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΝΕΙ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ

ΖΗΤΗΣΗ (Αυξανόμενη)

ΠΡΟΣΦΟΡΑ (Περιορισμένη)

VS

Περισσότερα νοικοκυριά που χρειάζονται στέγη

Δεν δημιουργούνται αρκετές νέες κατοικίες, ιδίως μικρές



ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ: ΑΥΞΗΣΗ ΤΙΜΩΝ & ΕΝΟΙΚΙΩΝ

4. ΠΑΤΗ ΔΕΙΛΟΥΝ ΤΑ ΜΙΚΡΑ ΣΠΙΤΙΑ:



Μετατόπιση μικρών κατοικιών σε στεγασμό από Αιτώντες ή επενδυτές τοπικιστική χρήση (π.χ. Golden Visa) κατοικιών νοικοκυριά

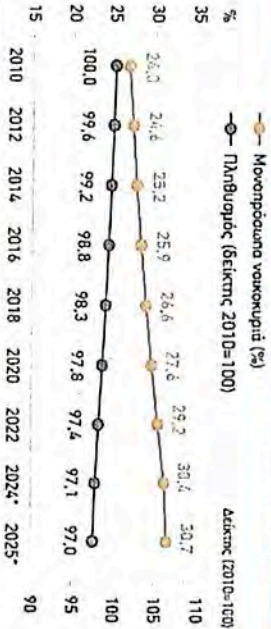


Περιορισμένη νέα κατασκευή για ευέλικτους χώρους από μονοπρόσωπα νοικοκυριά



Γρήγορη πληθυσμική & οικονομική ανάπτυξη στην περιοχή ζωής

5. ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ VS ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ



Τα μονοπρόσωπα νοικοκυριά αυξάνονται ~3,5x ταχύτερα από τον πληθυσμό την περίοδο 2010-2025*.

Πηγή: Eurostat (Γκε. Υπ.011) & (Γκε.μ. ρ.μ.μ.) - Επεξεργασία: ΠΑΝΣΥΠΟ | - Εκτίμηση τόπος

6. ΑΜΕΣΗ ΕΠΙΠΤΩΣΗ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΜΙΚΡΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΜΕΣΗΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ (€ / ΜΗΝΑ) (2018-2025)

ΓΚΑΡΣΟΝΙΕΡΕΣ (<40 τ.μ.)

1 ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΟ (40-60 τ.μ.)

2+ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ (>60 τ.μ.)

+63% αύξηση

+58% αύξηση

+41% αύξηση

Η μεγαλύτερη πίεση εντοπίζεται στα μικρά σπίτια, εκεί που η προσφορά είναι πιο περιορισμένη.

Πηγή: Spirogiros.gr - Δείκτες Ζητούμενων Ενοικίων (2025)



ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η αύξηση των μονοπρόσωπων νοικοκυριών είναι ένας κρίσιμος παράγοντας που διαγκώνει τη στεγαστική κρίση στην Ελλάδα.



ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΛΟΓΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΗΜΑΙΝΕΙ:

ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΗ ΖΗΤΗΣΗ

ΠΙΕΣΗ ΣΤΑ ΜΙΚΡΑ ΕΝΟΙΚΙΑ

ΑΥΞΗΣΗ ΤΙΜΩΝ

ΑΝΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΣΤΗ ΣΤΕΓΗ

ΑΥΞΗΣΕΙΣ ΠΟΥ ΜΕΤΡΟΥΝ:

- ✓ Αύξηση προσφοράς μικρών & προσιτών κατοικιών
- ✓ Κοινωνική & δημόσια κατοικία
- ✓ Βελτίωση βιωσιμότητας μισθώσεων
- ✓ Σχεδιασμένη στεγαστική πολιτική για τα νέα νοικοκυριά

Πηγή: Eurostat (Γκε. Υπ.011, Γκε.μ. ρ.μ.μ.) - ΕΛΣΤΑΤ (Επεξεργασία: Spirogiros.gr & Υπεργίανος Διοίκησης) - Sapogatos.gr (Δείκτες Ζητούμενων Ενοικίων 2025) - World Bank (Doing Business 2020) - OECD (Affordable Housing Database 2023) - Τσίονης της Ελλάδας (Μελίσιν 2023)

Τελευταία ενημέρωση: Μάιος 2025



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΙΔΙΑ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ

Στην Ελλάδα, τα χαμηλότερα εισοδήματα ασφυκτιούν περισσότερο.

Στα φτωχότερα νοικοκυριά

της Ελλάδας,

82,1%

ασφυκτιά στεγαστικά.

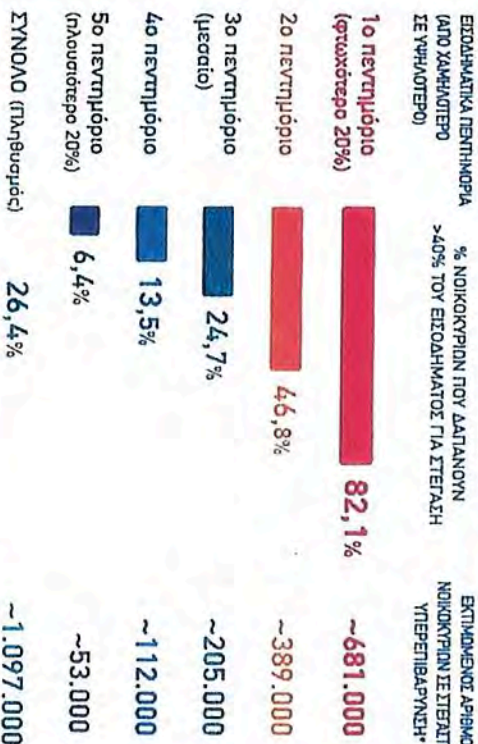
Ποσοστό νοικοκυριών που δαπανούν
πάνω από 40% του διαθέσιμου
εισοδήματός τους για στέγηση (2025)



Πάνω από **8 στα 10** φτωχότερα
νοικοκυριά δαπανούν πάνω από
το όριο του 40%.

ΠΟΙΟΙ ΕΠΙΒΑΡΥΝΟΝΤΑΙ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ; (2025)

Δείκτης στεγαστικής επιβάρυνσης (Housing cost overburden rate)
ανά εισοδηματικό πεντημήριο – Ελλάδα



(i) Γενικός δείκτης στεγαστικής επιβάρυνσης (πληθυσμός) στην Ελλάδα: 26,4%
(το υψηλότερο στην ΕΕ – ΕΕ-27: ~8–9%)



ΣΕ ΤΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ
ΤΟ 1ο ΠΕΝΤΗΜΗΡΙΟ:

Ενδεικτικά όρια διαθέσιμου εισοδήματος (2025)

Μονοπρόσωπο νοικοκυριό
κάτω από
~700 € / μήνα

Νοικοκυριό με 2 ενήλικες
και 2 παιδιά
κάτω από
~1.200 – 1.500 € / μήνα

Ζευγάρι χωρίς παιδιά
κάτω από
~900 – 1.100 € / μήνα

Το ποσό είναι προσεγγιστικό, με βάση το όριο κινδύνου
φτώχειας της ΕΛΣΤΑΤ (ΕΥ-SILC 2025) και ισοδύναμο
διαθέσιμο εισόδημα.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΔΕΙΚΤΗ

Ο δείκτης housing cost overburden rate μετρά το ποσοστό νοικοκυριών που δαπανούν
πέραν από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για δαπάνες στεγαστικές (σε κατοικίες εννοούμενου δανείου, κοινόχρηστα, λειτουργικά, ασφαλιστικά φόρα κ.λπ.).

Πηγή: Eurostat, βασίζοντας σε έρευνα μετά από έρευνα και κοινωνικά ποσοστά.

ΕΠΙΠΛΑΕΟΝ
ΕΥΡΗΜΑΤΑ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (2025)



Συνολική στεγαστική
επιβάρυνση (πληθυσμός):
26,4%
(το υψηλότερο στην ΕΕ)



Αντιπροβλεπόμενες οφελείς
(ενοίκια, δάνεια, λογαριασμοί
κατοικίας):
4,3%
(το υψηλότερο στην ΕΕ)



Οι ενοικιαστές επιβαρύνονται
σημαντικά περισσότερο από
τους ιδιοκτήτες.

ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΑΥΤΟ:



Η στεγαστική κρίση έχει έντονα
κοινωνική και εισοδηματική διάσταση.
Όσο χαμηλότερο το εισόδημα,
τόσο μεγαλύτερη η πίεση για στέγη.



ΠΡΟΣΤΙΘΗ ΣΤΕΓΑΣΤΗ
Αύξηση αποδεδειγμένων
κοινωνικής και προσαρμογής
κατοικίας.



ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΕΥΑΛΩΤΩΝ
Στοχευμένα μέτρα για τα
χαμηλότερα εισοδήματα
και τους ευνοημένους.



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΚΟΥΦΙΣΗ
Μείωση κόστους στέγησης
και ενεργειακής δαπάνης
για τα νοικοκυριά.



ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΤΟΡΑΣ
Ανταρπώση της
στεγαστικής πίεσης
στις πόλεις.



- Eurostat (tessi162) – Housing cost overburden rate by income quintile, 2025
- Eurostat (tic_lh007a) – Total population, Annual, % – API update 2026-04-23
- EU-SILC (2025) – Methodological guidelines and metadata
- ΕΛΣΤΑΤ – Στατιστικές εισοδήματος και συνθηκών διαβίωσης νοικοκυριών (ΕΥ-SILC), 2025

* Εκτίμηση αριθμού νοικοκυριών σε στεγαστική υπερεπιβάρυνση
με βάση ~4,15 εκατ. νοικοκυριά
(ΕΛΣΤΑΤ-ΕΥ-SILC 2025) και ισοκατανομή πεντημηρίων (~20%).
Οι αριθμοί είναι προσεγγιστικοί.



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

Σημείωση: Τα στοιχεία αναφέρονται στον έτος 2025 και είναι τα πιο πρόσφατα
διαθέσιμα κατά την 06/05/2026.



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ: Η ΕΛΛΑΔΑ ΠΡΟΤΑΘΗΤΡΙΑ ΣΤΗΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ

Πόσο μεγαλύτερο μέρος του εισοδήματός τους δαπανούν τα ελληνικά νοικοκυριά για στέγη σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ (Eurostat, δείκτης housing cost overburden – tesp140).



Πηγή: Eurostat
(Housing in Europe – 2025 edition)
Δεδομένα: tesp140
Τελευταία ενημέρωση: 30/04/2026

* Δείκτης υπερβολικού στεγαστικού κόστους ανά βαθμό αστικοποίησης (cities).



ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΕΕ-27



ΕΛΛΑΔΑ –
ΠΡΩΤΗ ΣΤΗΝ ΕΕ

7,7%

26,4%

Περίπου 8 στους 100 κατοίκους στην ΕΕ ζουν σε νοικοκυριό που πληρώνει πάνω από 40% του διαθέσιμου εισοδήματός του για στέγη (housing cost overburden rate).

26,4% – περισσότερο από 1 στους 4 κατοίκους στην Ελλάδα ζουν σε νοικοκυριό όπου το συνολικό κόστος στέγασης ξεπερνά το 40% του διαθέσιμου εισοδήματος. **Η υψηλότερη τιμή στην ΕΕ.**



Η Ελλάδα βρίσκεται περίπου **3,4 φορές** πάνω από τον μέσο όρο της ΕΕ στον δείκτη υπερβολικού στεγαστικού κόστους.



Η ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΝΤΙΤΑΡΟΧΗ + Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ ΤΟΥ τ. ΟΕΚ
ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΔΩΣΟΥΝ ΑΥΞΗ ΚΑΙΜΑΚΑΣ
ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΠΤΑΖΟΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΕΣ

** Δείκτης υπερβολικού στεγαστικού κόστους ανά βαθμό αστικοποίησης (rural areas).

ΠΗΓΗ: EUROSTAT (tesp140) – ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ: 30/04/2026

ΠΩΛΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΙΠΟ

ΣΕ ΠΩΛΕΙΣ*



ΕΕ: ~10% των κατοίκων σε πώλεις υπερ-επιβαρύνονται από το κόστος στέγης.

ΕΕ: ~10%

Ελλάδα: 29% στις πόλεις – σχεδόν 1 στους 3, η υψηλότερη τιμή στην ΕΕ.

29%



ΣΕ ΑΠΡΟΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

ΕΕ: 6% των κατοίκων στην ύπαιθρο σε housing cost overburden.

ΕΕ: 6%

Ελλάδα: 28% στην ύπαιθρο – σχεδόν τριτάδισιο του μέσου όρου ΕΕ.

28%

ΔΕΚΑ ΧΡΟΝΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΒΑΡΟΥΣ



- Σύμφωνα με τη Eurostat (tesp140), την τελευταία δεκαετία ο μέσος όρος της ΕΕ στο housing cost overburden rate παραμένει γύρω στο 9%.
- Στην Ελλάδα, το ποσοστό παραμένει σταθερά πολύ υψηλό: το 2025 διαμορφώνεται στο **26,4%**, παραμένοντας το υψηλότερο στην ΕΕ.



ΠΑΝΕΥΡΩΠΑΙΟ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΣΥΝΑΓΙΖΕΙ
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΟΑΕΑ -
Τ. ΟΕΕ - Τ. ΟΕΚ

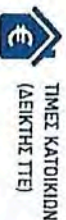
Η ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΕΙΚΟΝΑ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΜΙΑ ΚΡΙΣΗ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΕΙ ΟΛΟΥΣ - ΚΑΙ ΘΑ ΕΠΙΒΑΡΥΝΕΙ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ



ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΗΝΥΜΑ
Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα δεν είναι απλώς αύξηση τιμών. Είναι δομική κρίση προσβασιμότητας, όπου η κατοικία απομακρύνεται από τα εισοδήματα και μετατρέπεται σε περιπορευτικό αγαθό.

1. ΤΙ ΣΥΜΒΑΙΝΕΙ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ



ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
(ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΤ)

+110%
2018-2025



ΕΝΟΙΚΙΑ
(ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΛΣΤΑΤ)

+77%
2007-2025



ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ
(ΔΙΑΒΕΤΙΜΟ ΕΛΣΤΑΤ)

+14%
2007-2025



ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ /
ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

+57%
(2007-2025)



ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ
(>40% ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΣ)

26,4%
(2025)



ΠΡΩΤΗ ΣΤΗΝ ΕΕ
ΣΕ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ

1η
θέση



ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΒΟΛΑ
Χαμηλή κατασκευή νέων
κατοικιών και υψηλό κόστος
οικοδόμησης.

ΑΕΙΝΑΝΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ
(ΕΠΕΝΔΥΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ)
Εύλογες ζήτησης που
συμμετέχουν στην προσφορά
κατοικιών.



AIRBNB / ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ
ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Μετατόπιση κατοικιών από
τη μακροχρόνια μίσθωση
σε τουριστική χρήση.



GOLDEN VISA
(ΕΠΕΝΔΥΣΤΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ)

Εύλογες ζήτησης που
συμμετέχουν στην προσφορά
κατοικιών.



ΚΑΙΣΕΛΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
725.000
κενά διαμερίσματα
(Ανοσοφύ 2021).



ΑΥΞΗΣΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΩΝ
ΟΙΚΟΚΕΦΑΛΩΝ

-1 στα 3 νοικοκυριά είναι
μόνον προσώπων.
αυξάνοντας τη ζήτηση για
μικρές κατοικίες.



ΑΠΟΥΣΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Σχεδόν ανύπαρκτη ανάθεση
δημόσιας / κοινωνικής
κατοικίας.



Οι τιμές αυξάνονται πολλαπλάσια ταχύτερα από τα εισοδήματα.



Η κατοικία γίνεται οικονομικά μη βιώσιμη
για μεγάλο μέρος της κοινωνίας.



Πολλαπλοί παράγοντες ενισχύουν τη ζήτηση και περιορίζουν την προσφορά.

4. ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΑ



Η ιδιοκατοίκηση γίνεται επιλογή για τους νέους και τα μεσαία νοικοκυριά.

Τα ενόικια απορροφούν αυξανόμενο μέρος του εισοδήματος.

Η στεγαστική επιβάρυνση γενικεύεται.

Η συνολική στη πρόσβαση διευρύνεται.

Το στεγαστικό έλλειμμα επιτείνεται την υγεία, την εργασία και την κοινωνική συνοχή.

Οι μέρες είναι εντονότερες στα αστικά κέντρα και τα νησιά.



Η κρίση δεν είναι συγκυριακή.
Είναι αποτελεσματική:

- ✓ αναστολή της προσφοράς - ζήτησης
- ✓ θεσμικών οδοντοφυΐων
- ✓ ελλείψεως ενεργής στεγαστικής πολιτικής

Χωρίς παρέμβαση:

Η κατοικία παύει να λειτουργεί
ως κοινωνικό αγαθό.
Μετατρέπεται σε παράγοντα
αποκλεισμού.



ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ
Στρατηγική, συντονισμένη και άμεση
στεγαστική πολιτική με έμφαση σε:



ΑΥΞΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ
ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΙ
ΠΡΟΣΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ



ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΕΝΩΝ
ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



ΠΡΩΜΗΛΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ
ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ



ΟΡΘΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ
ΚΑΙ ΕΝΕΤΧΟΙ



ΣΤΗΡΙΞΗ ΝΕΩΝ & ΕΝΔΥΣΗ
ΝΟΙΚΟΚΕΦΑΛΩΝ



Η πρόσβαση στη στέγη
είναι θεμελιώδης δικαιοσύνη
- όχι προνόμιο.



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

ΔΙΤΣΕ v1.0 – ΔΕΙΚΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Συνδυασμός θεσμικών δεικτών για μια ολιστική αποτύπωση της στεγαστικής πίεσης (Βάση 2017=100)

ΤΙ ΜΕΤΡΑ Ο ΔΙΤΣΕ v1.0:

Συνέχιστος δείκτης (Βάση 2017=100) που συνδυάζει 4 διαστάσεις της στεγαστικής πίεσης:

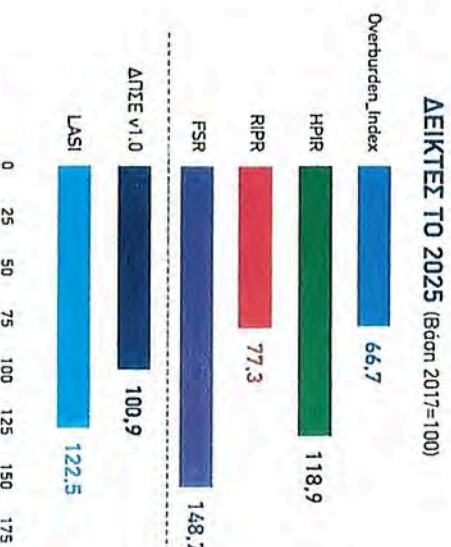
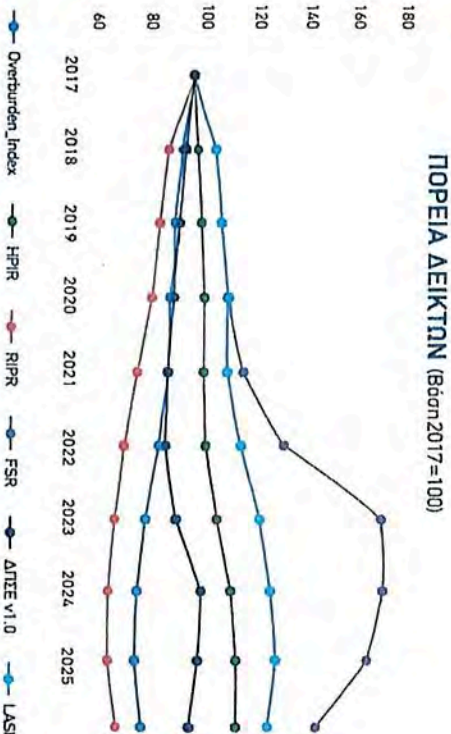
30% OVERBURDEN (OUTCOME) Επίπεδο έκτακτης στεγαστικής υποκατάστασης (Ευρωπαϊκή Έρευνα 140)	30% HPIR (ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ) Τιμή κατοικίας προς εισόδημα (HPIR / median (HICP CPPI1 / median (Ευρωπαϊκή Έρευνα 140))	20% RIPR (ΒΑΡΟΣ ΕΝΔΟΧΩΡΟΥ) Επίπεδο προς εισόδημα (HICP CPPI1 / median (Ευρωπαϊκή Έρευνα 140))	20% FSR (ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟ ΣΤΡΕΣ) Επίπεδο νέων στεγαστικών δανείων (MIR) x HPIR

$$\Delta I T C E = 0,30 \times \text{Overburden_Index} + 0,30 \times \text{HPIR} + 0,20 \times \text{RIPR} + 0,20 \times \text{FSR}$$

$$\text{LASI (χωρίς Overburden)} = 0,33 \times \text{HPIR} + 0,33 \times \text{RIPR} + 0,33 \times \text{FSR}$$

Μέτρο τη λήθαργου πίεση προέβλεψε σε αγορά & ακιμάτωση

ΚΥΡΙΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΤΙ ΜΑΣ ΔΕΙΧΝΟΥΝ ΤΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ 2017-2025



1. Ο ΕΠΙΣΗΜΟΣ OVERBURDEN ΜΕΙΝΕΙ ΑΙ

Ο δείκτης στεγαστικής υπερεπιβάρυνσης μειώνεται από 39,6% το 2017 σε 26,4% το 2025.

2. Η ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ ΓΙΝΕΤΑΙ ΑΙΩΤΕΡΟ ΠΡΟΪΤΗ

Ο HPIR αυξάνεται από 100 σε 118,9.

3. Η ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΠΙΕΣΗ ΕΚΤΙΜΑΙΕΤΑΙ ΜΕΤΑ ΤΟ 2022

Ο FSR αυξάνεται από 100 το 2017 σε πάνω από 160 το 2023-2024.

4. Η ΛΑΜΒΑΝΟΥΣΑ ΠΙΕΣΗ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ ΥΨΗΛΗ

Ο LASI αυξάνεται από 100 σε 122,5 το 2025.

5. Ο ΔΙΤΣΕ ΑΝΑΚΑΜΠΤΕΙ ΜΕΤΑ ΤΟ 2022

Ο ΔΙΤΣΕ βελτώνεται έως το 2022 (92,78) αλλά επανέρχεται σε επίπεδο υψηλότερο από το 2017, 106 το 2023-2024 και 100,88 το 2025.

6. Ο ΕΠΙΣΗΜΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΔΕΝ ΑΠΟΤΥΠΩΝΕΙ ΤΗΝ ΠΛΗΡΗ ΕΙΚΟΝΑ

Ο επίσημος overburden μετρά την "κορυφή του παγόβουνου" - οι συνθήκες πρόβλεψης και δανεισμού είναι πολύ πιο σκληρές.

Ανεπάρκεια νοικοκυριών δηλώνουν ότι δανιστούν >40% του εισοδήματός τους.

Οι τιμές κατοικιών τρέχουν περίπου 19% ταχύτερα από τα εισοδήματα.

Ο συνδυασμός επιτοκίων και τιμών κατοικίας διαμορφώνει την πρόβλεψη σε στεγαστικό δάνειο.

Οι ορατοί πρόβλεψες σε αγορά και χρηματοδότηση είναι -22%, πιο βολύμεις από το 2017.

Η συνολική πραγματική στεγαστική πίεση αναξιοπρόβλεψης μετά το 2022.

Η στεγαστική κρίση δεν έχει λυθεί. Απαιτούνται στοχευμένες πολιτικές.



ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Η μείωση του επίσημου overburden δεν αρκεί για να συναχθεί λύση της στεγαστικής κρίσης. Οι τιμές κατοικιών και τα επιτόκια στεγαστικών μετά το 2022 οδηγούν σε αναζωπύρωση της πραγματικής στεγαστικής πίεσης στην Ελλάδα.



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ - τ. ΟΕΕ - τ. ΟΕΚ

ΣΤΕΦΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΔΕΔΟΜΕΝΑ, ΚΙΝΔΥΝΟΙ & ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

ΙΣΧΥΡΗ ΖΗΤΗΣΗ - ΥΠΕΡΤΙΜΗΣΗ - ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟΣ ΚΙΝΔΥΝΟΣ

Η διεύρυνση της πρόσβασης σε δανεισμό δεν είναι ουδέτερη παρέμβαση σε αγορά υπερτίμησης.

1 Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΚΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

- Ανοδος τιμών κατοικιών +8-9% ετησίως
- Price-to-Income: πάνω από τον μέσο όρο ΕΕ
- Price-to-Rent: +34% (πάνω από τον μέσο όρο ΕΕ)
- Περίπου 8% υπερτίμηση της αγοράς κατοικίας

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ



Η αγορά λειτουργεί υπό συνθήκες ισχυρής ζήτησης με ενδείξεις υπερτίμησης.

2 ΘΕΣΜΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ: ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

IMF - GLOBAL FINANCIAL STABILITY REPORT (ΑΠΡ. 2024)

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΚΘΕΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗΣ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑΣ (ΝΟΕ. 2024)

Η ενίσχυση της ζήτησης μέσω δανείων, σε ήδη υπερτιμωμένες αγορές, αυξάνει τους κινδύνους για χρηματοπιστωτική αστάθεια.

- Credit-to-GDP gap
- Κινδύνος διόρθωσης τιμών
- Επιπτώση σε εξαγωγικές τοποθεσίες



Η ενίσχυση της ζήτησης μέσω δανείων μπορεί να είναι προκλητική σε συνθήκες υπερτίμησης.

3 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΝΤΙΔΡΑΣΗ: ΜΑΚΡΟΠΡΟΛΗΠΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

ΤΤΕ: ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΛΗΠΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ ΤΟΥ ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

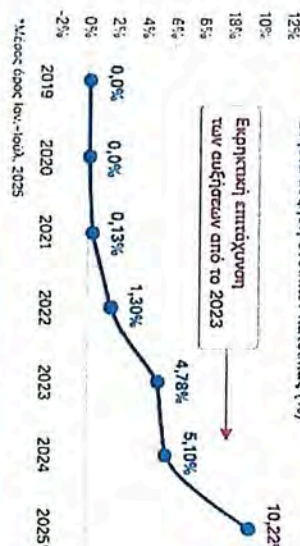
- LTV (Loan to Value) έως 90%
- DSTI (Debt Service to Income) έως 50%

ΣΤΟΧΟΣ
Περιορισμός μαζικών κινήσεων και αποφυγή συστημικών ανισορροπιών.

4 ΕΝΟΙΚΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ: ΙΣΧΥΡΗ ΚΑΙ ΕΠΙΤΑΧΥΝΟΜΕΝΗ ΑΥΞΗΣΗ (EUROSTAT - HICP)

ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ (YoY)

Ετήσια αύξηση ενοικίων κατοικίας (%)



ΣΩΡΕΥΤΙΚΗ ΑΥΞΗΣΗ (2019-2025)

Δείκτης (2019=100) - Ανακατασκευασμένος από ετήσιες μεταβολές



5 ΜΕΣΟ ΔΗΛΩΣΗ ΕΝΟΙΚΙΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ (ΑΑΔΕ)

255 € / μήνα
μέσο δηλωθέν ενοίκιο

Δηλωθέν στην Εφορία
Υποεκτιμά την πραγματική αγορά (φοροδοιογενή, μερικές δηλωμένες ενοίκια, πολλά σωβάρια).

Η ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Οι ετήσιες αυξήσεις άνω του 10% και η συνεπής αύξηση +23% δείχνουν ότι οι πραγματικές τιμές είναι σημαντικά υψηλότερες από τα δηλωθέντα ποσά.

6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Η αγορά κατοικίας παρουσιάζει ενδείξεις υπερτίμησης (-8%) και ισχυρής ζήτησης.
- Η άνοδος των ενοικίων επιταχύνεται: +10.22% το 2025 και +23.12% σωρευτικά από το 2019.
- Η ενίσχυση της ζήτησης μέσω δανείων, σε τέτοιες συνθήκες, μπορεί να είναι προκλητική.
- Υπάρχει σημαντικό χάσμα μεταξύ δηλωθέντων και πραγματικών ενοικίων.

ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΟΥ ΧΡΕΙΑΖΟΜΑΣΤΕ

- Αύξηση τραπεζοφόρων κατοικιών (κατασκευές, αξιολόγηση κενών, μακροχρόνιες μισθώσεις).
- Στοχευμένα μακροπρόθεσμα μέτρα (όρια LTV, DSTI, δόσεις) σε δάνεια για οικόπεδα.
- Φορολογικά κίνητρα για μακροχρόνιες μισθώσεις και συμμόρφωση.
- Δεδομένα σε πραγματικό χρόνο και καλύτερη διαφάνεια της αγοράς.

ΠΡΟΤΑ Η ΠΡΟΣΦΟΡΑ - ΜΕΤΑ Η ΖΗΤΗΣΗ.
ΜΟΝΟ ΕΤΣΙ ΘΑ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΗΘΕΙΜΕ
ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΙΤΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΤΗ
ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΗ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑ.

ΠΗΓΕΣ

EUROSTAT - HICP
Ενοίκια κατοικιών
(ετήσιες μεταβολές)
ICP.M.GR.N.041000.4.ANR



EUROSTAT - HICP
Ενοίκια κατοικιών
(δείκτης, 2015=100)
ICP.M.GR.N.041000.4.INX



IMF - Global Financial
Stability Report
Απρίλιος 2024



Τράπεζα της Ελλάδος
Εκθεση Χρηματοπιστωτικής
Σταθερότητας
Νοέμβριος 2024



ΑΑΔΕ - Στοιχεία
φορολογικών δηλώσεων
(μέσο δηλωθέν ενοίκιο)
Ετος 2024



Σημείωση: Ο δείκτης σωρευτικής αύξησης (2019=100) ανακατασκευάστηκε από τις ετήσιες μεταβολές του HICP (Eurostat).

Ημερομηνία: Μάιος 2025



ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΘΕΣΜΟΙ – ΚΙΝΑΥΝΟΙ – ΜΑΚΡΟΠΡΟΛΗΠΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ – ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΔΑΝΕΙΑ

ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΑΠΟ ΔΑΤ & ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (2024-2025)



ΔΙΕΘΝΕΣ ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ (ΔΑΤ)
ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΕΥΡΩΣΥΣΤΗΜΑ



Η ΣΤΕΦΗ
ΑΝ ΕΙΝΑΙ ΕΠΙΔΟΜΑ
ΕΙΝΑΙ ΒΕΒΑΙΟ
ΚΑΙ ΥΠΟΔΟΜΗ

1. Η ΕΙΚΟΝΑ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



8,7%

ΑΝΕΣΗ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
(ετήσιος ρυθμός 2025)
Μετά από -8,9% το 2024



+8% περίπου

ΑΓΟΡΑΣ ΤΙΜΗΣ ΠΡΟΣ
ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΥΠΕΡΒΑΙΝΕΙ
ΤΟΝ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΜΕΣΟ ΟΡΟ



+34% περίπου

ΑΓΟΡΑΣ ΤΙΜΗΣ ΠΡΟΣ ΕΝΔΟΙΚΙΟ
ΥΠΕΡΒΑΙΝΕΙ ΤΟΝ ΙΣΤΟΡΙΚΟ
ΜΕΣΟ ΟΡΟ

Πηγή: T.E. Δείκτης Τιμών
Οικιστικών Ανατίθων,
Δ' τριμ. 2025

Πηγή: IMF, Greece Article IV
Report 2025

Πηγή: IMF, Greece Article IV
Report 2025



~5%-10% μέτρια υπερτίμηση (2024)

Εκτιμώμενη υπερτίμηση τιμών κατοικιών
με οικονομικά υποδείγματα του ΔΑΤ

Πηγή: IMF, Greece Article IV Report 2025

4. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΠΙΔΟΤΟΥΜΕΝΩΝ ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ – ΔΙΠΛΗ ΟΥΣΗ



5. ΤΙ ΔΕΙΚΝΕΙ Η ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ (ΔΑΤ)

7. ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΕΦΑΣΗΣ

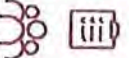
- ✓ Βελτίωση πρόσβασης σε ιδιοκατοίκηση για νέους & ευάλωτα νοικοκυριά
- ✓ Μείωση κόστους δανειασμού για συγκεκριμένες ομάδες
- ✓ Στήριξη της κοινωνικής συνοχής



- ✗ Αύξηση αγοραστικής δύναμης – ανολοκλήρωτος στις τιμές
- ✗ Μεγαλύτερη εξίσωση αγοράς από πιστωτική επέκταση
- ✗ Αύξηση αποδοτικών δανείων σε αγορά με αυξανόμενο κίνδυνο
- ✗ Πιθανή επιδείνωση τραπεζών & δημόσιου σε περίπτωση διαρρύθμισης τιμών

Το μακροπρόθεσμο μέτρο περιορίζει την πιστωτική επέκταση, ενώ τα προγράμματα επιδότησης τη διευκολύνουν: τυγχάνει πολιτική έρευνα με επίκεντρο τη σταθερότητα.

Πηγή: IMF Working Paper – Macroeconomic Policy Calibration in Greece, 2024



Κάθε μεγάλο πρόγραμμα επιδοτούμενων δανείων αξιολογείται μόνο υπό το πρίσμα της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας και όχι μόνο της κοινωνικής πολιτικής.



Η διεύθυνση της πρόσβασης σε δανεισμό δεν είναι ουδέτερη παρέμβαση σε περιβάλλον στενάζουσας υπερτίμησης. Είναι παρέμβαση με δυναμικές μακροοικονομικές και χρηματοπιστωτικές συνέπειες, τις οποίες οι αρχές παρακολουθούν στενά και επιχειρούν να περιορίσουν.

ΠΗΓΕΣ (ΕΠΙΣΗΜΑ ΝΤΟΚΟΥΜΕΝΑ)

- ΔΑΤ – Greece: 2025 Article IV Consultation – Staff Report
- ΔΑΤ – Greece: 2025 Article IV Consultation – Press Release Executive Board Statement
- ΔΑΤ – Macroeconomic Policy Calibration in Greece – Working Paper, 2024
- Τριμηνία της ΕΛΣΔΕ – Δείκτης Τιμών Οικιστικών Ανατίθων, Δ' τριμ. 2025
- Τριμηνία της ΕΛΣΔΕ – Αναμενόμενος 26.7.2024 & Ενημέρωση 2024-2025
- Alpha Bank – Greece Housing Market Outlook 2026



ΣΑΡΩΣΤΕ ΓΙΑ
ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΙΤΑ
ΠΑΡΗΓΗ ΚΕΙΜΕΝΑ



ΠΑΝΣΥΤΟ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΣΥΜΒΟΤΗΣ
ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ Ο.Α.Ε.Δ.
Τ. Ο.Ε.Ε. – Τ. Ο.Ε.Κ.

ΤΟ ΜΕΤΡΟ



Δικαιούχοι
~1.000.000 πολίτες



Επιστροφή
1 ενοίκιο επιτόκιως
με ανώτατο πλάφον 800€



Κριτήρια
Διευρυμένα εισοδηματικά όρια
(προσθήκη ~70.000 νέων
δικαιούχων)



Χρηματοδότηση
Κάλυψη από τον επιπλέον
δημοσιονομικό χώρο που
δημιουργήθηκε το 2025



ΣΤΟΧΟΣ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ:
Στήριξη ενοικιαστών
με αύξηση διαθέσιμου
εισοδήματος.



Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών
(minfin.gov.gr)

Κυβέρνηση
(government.gov.gr)

ΑΑΔΕ
(φορολογικές δηλώσεις)

ΕΛΣΤΑΤ - Έρευνες Οικονομικών
Προσδιορισμών

Μάιος, 2025

Η ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΖΩΗΣ

Η επιστροφή ενοικίου σε πραγματικούς όρους



Ένα οικογενειακό
γεύμα με αξία πολύ
μεγαλύτερη από τα
21 ευρώ...

ΤΙ ΚΟΣΤΙΖΕΙ ΣΗΜΕΡΑ ΕΝΑ ΠΑΛΙΕΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΓΕΥΜΑ;

Ταυτό γεμιστά + φέτα + ψωμί για 4 άτομα

ΝΤΟΜΑΤΕΣ + ΠΙΠΕΡΙΕΣ	ΠΑΤΑΤΕΣ	ΡΥΖΙ	ΚΡΕΜΜΥΔΙΑ, ΜΑΙΝΤΑΝΟΣ, ΜΥΡΟΔΙΚΑ	ΕΛΑΙΟΛΑΔΟ	ΦΕΤΑ	ΨΩΜΙ
~2 - 2,5 κιλά 6,00€ - 8,00€	~2 κιλά 2,00€ - 2,50€	~500 γρ. 0,80€ - 1,00€	- 1,00€ - 1,00€	~150 ml 1,50€ - 2,00€	~300 - 400 γρ. 3,00€ - 5,00€	~1 - 1,5 κιλό 1,50€ - 3,00€

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΓΕΥΜΑΤΟΣ: 17,00€ - 22,00€



Τιμές λιανικής αγοράς: Μάιος 2025 (λαϊκή & σουπερ μάρκετ)



ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ (2025)

Μέσο δηλωθέν ενοίκιο:

255€ /μήνα

Επιστροφή: 1 ενοίκιο / έτος

255€ τον χρόνο



21,25€

τον μήνα
(255€ / 12 μήνες)

Η ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΠΟΥ ΜΙΑΔΕ ΣΤΗΝ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΟΤΗΤΑ

Η επιστροφή ενοικίου

21,25€

τον μήνα

=

ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟ ΚΟΣΤΟΣ
ΕΝΟΣ ΚΑΙ ΜΟΝΑΔΙΚΟΥ
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟΥ ΓΕΥΜΑΤΟΣ



Καλύπτει περίπου 1 οικογενειακό γεύμα τον μήνα.
Δεν είναι λύση στο στεγαστικό πρόβλημα.

Η ΣΤΕΙΦΑΣΗ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΙΣ, ΟΧΙ ΣΥΜΒΟΛΙΚΑ ΜΕΤΡΑ.





Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΔ –
τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

ΠΟΥ ΚΑΤΕΥΘΥΝΟΝΤΑΙ ΟΙ ΠΟΡΟΙ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Σύγκριση δαπανών: αγορά – ενοικιαστές – κοινωνική στέγαση (2025–2026)



1 ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (ΔΙΣ. €)



ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ I
1 δισ. €
~75% απορόφηση (δεσμεύσεις)



ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ II
2 δισ. €
1 δισ. € από ΤΑΑ + 1 δισ. € από τράπεζες
13.461 εγκρίσεις δανείων*
(έως 30/04/2026)
ΔΕΝ απορροφούν εκταμιεύσεις



ΣΥΝΟΛΟ ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΩΝ ΠΟΡΩΝ:
~3 δισ. €
Κύρια κατεύθυνση πόρων: αγορά κατοικίας

2 ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ / ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ (ΕΚΑΤ. €)



ΕΠΙΔΟΜΑ ΣΤΕΓΑΣΗΣ
~350 εκ. €
(ετήσια δαπάνη)



ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ (2026)
~224,5 εκ. €
(βάσει επίσημων στοιχείων)



ΣΥΝΟΛΟ: ~575 εκ. €
Εισοδηματική στήριξη ενοικιαστών

3 ΠΡΟΣΦΟΡΑ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΗ (ΔΕΚΑΔΕΣ ΕΚ. €)



ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΟ – ΝΟΙΚΙΑΣΜΟ
50 εκ. €



ΣΤΕΓΑΣΗ & ΕΡΓΑΣΙΑ
~15 εκ. € / 2ετία

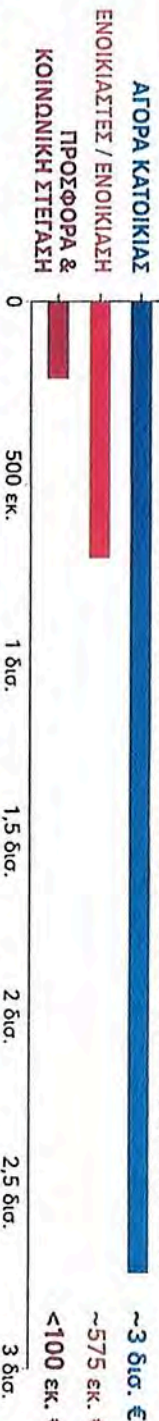


ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΜΟ
~60 εκ. € (μετά ΚΥΑ)



ΣΥΝΟΛΟ: <100 εκ. €
Περιορισμένη παρέμβαση στην προσφορά

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΠΟΡΩΝ (δεσμεύσεις / εγκρίσεις, όχι εκταμιεύσεις)



* Έγκριση/έγκριση δανείων έως 30/04/2026. Πολλά στάδια μεσοδράβουν μέχρι την τελική εκταμίευση (έγερση ακινήτου, έλεγχοι, εκτίμηση, συμβόλαιο κ.ά.).



Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΕΙ
ΚΥΡΙΩΣ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΤΙΣ ΠΑΡΕΥΞΕ
ΚΑΙ ΟΧΙ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.



Δεσμεύονται πόροι
διοικητικών
για επιδοτούμενα
στεγαστικά δάνεια.



Σημαντική στήριξη
στους ενοικιαστές,
αλλά χωρίς αύξηση
της προσφοράς.



Ελάχιστη παραγωγή
κοινωνικής στέγης
από δημόσιους
πόρους.

Πηγές: HDB (Αναπτυξιακή Τράπεζα) | Βουλή των Ελλήνων | Υπουργείο Οικονομικών | ΚΥΑ ΦΕΚ 7114/2025 | stegasi.gov.gr | Capital.gr (11.05.2026)

Μάιος 2026



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΑ -
τ. ΟΕΕ - τ. ΟΕΚ

ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ: ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ vs ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ

Αποδοτικότητα αποτίμηση βασικών προγραμμάτων (HDB, Βουλή, ΚΥΑ, ΔΥΤΑ)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ: Μάιος 2026



1. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (ΠΟΛΙΤΙΚΗ / ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ)



ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ I

Προϋπολογισμός:
2 δισ. €
Εγκεκριμένα δάνεια
(δεσμευμένα ποσά):
1.705.800.000 €
(88,7% του προϋπολογισμού)
Κατάσταση: σε εξέλιξη
(ημερομηνία έως 31.12.2026)

Πηγή: HDB / ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
(Μάιος 2026)



ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ II

Αρχικός σχεδιασμός:
~300 εκ. €
Μετά την ΚΥΑ
(ΦΕΚ 7114/30-12-2025):
~60 εκ. €
Παράταση προθεσμίων:
έως 2026

Πηγή: ΚΥΑ (ΦΕΚ 7114/2025)



ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ - ΝΟΙΚΙΑΖΩ

Προϋπολογισμός:
30 εκ. €
(από 50 εκ. € αρχικά)
Στόχος:
ενεργοποίηση κενών
κατοικιών

Πηγή: stegas.gov.gr /
Υπουργείο (επανεπίσημη 2026)



ΣΤΕΦΑΣΗ & ΕΡΓΑΣΙΑ

Προϋπολογισμός:
30 εκ. €
Στόχος:
κοινωνική κατοικία
για ευάλωτους & εργαζόμενους

Πηγή: Υπουργείο Κοινωνικής
Εννοχής & Οικογένειας



2. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ (ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ)



ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ I

Εκταμειώσεις:
~750 εκ. €
Ποσοστό απορρόφησης:
~75%
Αριθμός δανείων:
~7.800

Πηγή: HDB / ΔΥΤΑ



ΕΠΙΔΟΜΑ ΣΤΕΦΑΣΗΣ (ΟΠΕΚΑ)

Εκταμειώσεις (εκτίμηση):
~340 εκ. €
Ποσοστό απορρόφησης:
~97%
Δικαιούχοι:
188.087

Πηγή: Βουλή των Ελλήνων /
ΟΠΕΚΑ



ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ II (ΝΕΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ)

Δεσμευμένα ποσά από
εγκεκριμένα δάνεια (δηλ. εκταμειώσεις):
1.705.800.000 €
Αριθμός εγκεκριμένων δανείων:
14.157
Ποσοστό απορρόφησης (δεσμευση):
88,7% του προϋπολογισμού
Παράταση: έως 31.12.2026

Πηγή: HDB / ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ
(Μάιος 2026)



ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ - ΝΟΙΚΙΑΖΩ

Εντάξεις:
~3.836
Εκταμειώσεις:
εξαμηνιαία χρημ. δόση
(σε αρχικό στάδιο)

Πηγή: δημοσιεύματα /
Υπουργείο



ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟ ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ

Εκταμειώσεις:
Δεν υπάρχουν
απολογιστικά
στοιχεία

Πηγή: μη διαθέσιμα
δημόσια στοιχεία



3. ΤΟ ΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΟ



Υψηλές δεσμευσεις
δημοσίων πόρων
> 2,4 δισ. € συνολικός
σχεδιασμός



Περιορισμένη
πραγματική απορρόφηση
λοχυρή απόκλιση μεταξύ
σχεδιασμού και υλοποίησης



Έλλειψη διαφάνειας
σε κρίσιμα προγράμματα
Δεν υπάρχουν διαθέσιμα
απολογιστικά στοιχεία



Η πολιτική ενεργοποιεί πόρους, αλλά δεν αποτυπώνει ισορροπία
την πραγματική υλοποίηση και την αύξηση της προσφοράς κατοικιών.

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ vs ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ (σε εκατ. €)

☐ Σχεδιασμός / Δεσμευσεις
☒ Δεσμευμένα ποσά* (δηλ. εκταμειώσεις)

Σπίτι μου I
750 1.000

Σπίτι μου II
2.000 1.705,8** (88,7%)

Ανακαίνιση
300 60***

Ανακαίνιση -
Νοικιάζω
50 (αρχικά)
30*** (επανεπίσημο
προϋπολογισμός)

Επίδομα
Στέφανος
350 340****

Επιστροφή
Ενοίκιου (2026)
224,5***** (εκτιμώμενος
προϋπολογισμός)

Στέφανος &
Εργασία
30 Χωρίς στοιχεία υλοποίησης

* Δεσμευμένα ποσά από εγκεκριμένα δάνεια / εκταμειώσεις.
** Σύμφωνα με στοιχεία HDB / ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (Μάιος 2026, ημερομηνία έως 31.12.2026).
*** Έως 25.05.2026 έδωσαν εντολή 7.800 δάνεια (~850 εκ. € δεσμευμένο).
**** Μετά την ΚΥΑ (ΦΕΚ 7114/30-12-2025).
***** Δεν υπάρχουν δημοσιεύσιμα στοιχεία υλοποίησης.
***** Εκτίμηση πληρωμών έως σήμερα (ΟΠΕΚΑ).
***** Εκτιμώμενος ετήσιος προϋπολογισμός μέγιστος.

Υλοποίηση Μεγάλη υλοποίηση Χαμηλή Χωρίς στοιχεία

- ΠΗΓΕΣ -

HDB Βουλή ΚΥΑ ΥΠΟΙΚ gov.gr stegas.gov.gr
hdb.gr των Ελλήνων ΦΕΚ 7114/2025 min.gov.gr gov.gr & Υπουργεία



Πανελλήνιος Σύλλογος
Υπαλλήλων ΟΑΕΑ -
Γ. ΟΕΕ - Γ. ΟΕΚ

41 ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ, ΕΠΙΔΟΜΑΤΑ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΤΟΡΑΣ

ΠΟΛΛΑ ΜΕΤΡΑ - ΑΙΤΗ ΝΕΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Πηγή: stegas.gov.gr - στοιχεία ελέγχου: Μάιος 2026

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Μονάδα ανάλυσης:
41 παρεμβάσεις:
Κατηγοριοποίηση:
Εκτιμή (30)
Ζήτηση - Προσφορά -
Ρυθμιστικές παρεμβάσεις
και φορολογία

Α. ΔΑΝΕΙΑ / ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ

Χρηματοδοτικά στεγαστικά δάνεια
για αγορά πρώτης κατοικίας

1. Ζήτη που I
25-39 ετών, έως 90.000€ δάνειο
2. Ζήτη που II
25-50 ετών, έως 200.000€ δάνειο,
εξοικονόμηση έως 69.000€
3. Ανοδοθερία το Ζήτη που
Ατοική χρηματοδότηση για ενεργειακή
αναβάθμιση, έως 4.650€
4. Ανοικνίζω - Νοικιόζω
Επίδομα ανακούφισης κενών κατοικιών
για μικρομεσαία μισθωτή, έως 8.100€

Β. ΕΠΙΔΟΜΑΤΑ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

Επιδοματική ενίσχυση νοικοκυριών
για στέγαστρο & ενίσχυση

5. Επίδομα Στέγαστρος (ΟΠΕΚΑ)
70-210€/μήνα, έως 2.520€/έτος
6. Εμπιστοσύνη Ενοίκιου
Ένα ενοίκιο επιπλέον (ανά Νοέμβριο 2025)
7. Φοιτητικό Στεγαστικό Επίδομα
Επίδομα σπουδαστών φοιτητών
(επιπλέον ατομικών δικαιωμάτων)
8. Επίδομα Στεγαστικής Συνδρομής
Ανασφάλιστρο Υπερπληρών
Ανα τμχ 67 ετών, έως 4.344€/έτος

Γ. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΗ / ΕΥΛΟΓΗΤΕ ΟΙΚΙΑΚΕΣ (7)

Στεγαστική στήριξη ευάλωτων
οικογενειών & δόσεων

9. ΚΑΛΥΨΗ
Επίδομα ενοίκιου για νέους 25-39 ετών
δωκιμίου ΕΕΕ, έως 4.320€
10. Στέγαστρο & Εργασία για άνεργους II
Εως 11.000€
11. Στέγαστρο & Εργασία για άνεργους III
Εως 12.600€
12. Κοινωνική Στέγαστρο Δήμου Αθηνών
Κοινωνική Στέγαστρο Θεσσαλονίκης
Δομικές Δράσεις
11 Υποστηρίξη, 8 Ένδοξες, 3 Κ. Ημέρας
12 Ανοικνίζω Κέντρο - 1.122 κλίμακες
13 Κατασκευή φοιτητικών εστιαίων
(ΖΑΠ) για 6 ΔΕΙ

Δ. ΥΠΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ / ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (4)

Δημιουργία & αύξηση διαθεσίμων
οικιστικών κατοικιών

16. Κοινωνική Αντιμετώπιση
Αξιοποίηση δημόσιων κτιρίων
για κοινωνικές κατοικίες
17. Επίδομα Ανοικνίζω Πολιτών
Κατοικιών με Ήπιες Προσβάσεις
Εως 90% των δόσεων
18. Ανακαίνιση Δημόσιων/Περιφερειακών
Κτιρίων για μίσθωση σε εργαζόμενους
σε δημόσιες υπηρεσίες
19. Στέγαστρο για Δημιουργία Υπαλλήλων
Στέγαστρο σε παλαιές με εντονο
στρατηγικά προγράμματα

Ε. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ / ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ

Εξοικονόμηση ενέργειας & βελτίωση
κατοικιών

20. Εξοικονόμηση 2025
Εξοικονόμηση >30% παλιότερες ενδογενείς
Εξοικονόμηση - Ανοικνίζω για νέους
Δύο εκάστη του παρελθόντος
21. Αλλάζω σύστημα θέρμανσης
και θερμομόρφωση
Ηλεκτροβελτιστοποίηση & συνθήκες βελτιστοποίησης
Θερμοαπορρόγηση στην στέγη
Με σύστημα αποθήκευσης
22. Ανοδοθερία το Ζήτη που (ήδη στο Α)
Ανοικνίζω - Νοικιόζω (ήδη στο Α)

ΣΤ. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ & ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΑΤΟΡΑΣ (22)

Φορολογικά, κληρονομικά, περιουσιακά & ρυθμιστικά όργανα

26. Αναλογική φόρμα εισοδήματος ανά ενοίκιο
για εισπραχθέντες εισοδήματα σε μικρομεσαία μισθωτή
(3 ετών)
27. Επιδόματα τέλους επιμελητήτων
στην δραστηριότητα μισθωτών
25 ετών / 5€ κατώτατο ανά δέκα ετών
(ανά 1/1/2025)
28. Επιδόματα 13% και τέλους παραμεινώντων
στην δραστηριότητα μισθωτών (ανά 1/1/2024)
29. Ανοικνίζω ΟΤΛΑ σε νέες οικοδομές
έως 31/12/2026
30. Προσέλκυση ΕΝΩΙΑ για πιστωτικό ίδρυμα ή
οργανισμό ή διατεταμένη νομική οντότητα (2026-2028)

Ζ. ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ & ΥΠΟΔΟΜΗ (6)

Ανοδοθερία, ανακαίνιση & ανακατασκευή

31. Μείωση φορολογίας εισοδήματος ανά ακίνητο
Με ενδοχικό συνολικό (παρ. 8, ν. 5346/2025)
32. Καταργησιμότητα ΕΝΩΙΑ για κτίρια κατοικίας
σε ενοίκιο, έως 1.500 κατοικίες (ή 1.700
σε ΕΠΟ, ΔΥΤ. Μοκέρβω & παραμεινώντες)
33. Ανοικνίζω επιδοτικό φόρμα υποστήριξης
έως 31/12/2025
34. Αναλογική ανά παρόχους ΕΝΩΙΑ για ενοίκιο
δωκιμίου επί διαμνηστικών κτιρίων
35. Μείωση του ΕΝΩΙΑ για τα φυσικά πρόσωπα
(-34% υποκατάστατο)

36. Καταργησιμότητα φόρμα γονικών παροχών - διαρκών
για ενοίκιο Α' Βοήθη (έως 800.000€)
37. Φορολογικά κίνητρα για δάνεια ανακατασκευής
κτιρίων (έως 18.000€, έκπτωση φόρου έως 100%)
38. Φορολογικά κίνητρα για χρήση ηλεκτρονικών
συνταξιοδοτικών για δάνεια ενισχυτικής κατοικίας
(10% έως 5.000€)
39. Προσέλκυση περιουσιακών στην δραστηριότητα
μισθωτών (10-30 ετών, Δήμου Αθηνών
έως 31/12/2025)
40. Ανακαίνιση δραστηριότητας επιμελητών ακινήτων
που ανακτήθηκαν μέσω Golden Visa
41. Αύξηση ορίου ελέγχου επιμελητών σε ακίνητα
για Golden Visa (ανά 500.000€ σε 800.000€)
42. Περιφερειακή επιμελητική Golden Visa σε ένα ακίνητο
δύο τμχ 120 τμ.
43. Νέες δραστηριότητες επιμελητών σε μη ενοικιαζόμενα
για Golden Visa (ελάχιστο οφείλ 250.000€)
44. Κίνητρα ΝΟΚ με αύξηση δόσεων για καλίσματα
χρηστών για να κοινωνική κατοικία (ανά μέτρο)
45. Έγγραφο: Τα 41 μέτρα διαδοχικά στο πλαίσιο
της Ενοίκιου 6 - δέκατος φορολογικού συντάξιμου
για ευρεία αναφοράς
46. Κίνητρα ΝΟΚ με αύξηση δόσεων για κοινωνική κατοικία
(ανά σχεδίαση - μέτρο έως 6' ετήσιο 2026)
47. Καταργησιμότητα δημόσιων ακινήτων
(σε ετήσιο)
48. Ανακαίνιση, υποκατάσταση & αξιολόγηση ακινήτων
παραδοσιακών που περιλαμβάνει στο ΥΠΟΔΟΜΗ
(σε ετήσιο)
49. Εθνική Στρατηγική για τη διαχείριση
του οικιστικού αποθέματος (ανά σχεδίαση)
50. Μείωση Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής
(σε ετήσιο)
51. Υποκατάσταση Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής
(σε ετήσιο)

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ



■ Ζήτηση (επιδοματα, δάνεια) 26 (62%)
■ Πρωτογενής & φορολογικά μέτρα 22 (21%)
■ Ανοδοθερία / Ενεργειακή 6 (14%)
■ Προσφορά / Κοινωνική κατοικία 7 (3%)

ΚΥΡΙΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ

Η πολιτική προτεραιότητα παραμένει στη στήριξη της ζήτησης
(επιδοτήσεις, δάνεια, φορολογικές ελαφρύνσεις) και όχι στην
άμεση παραγωγή νέας κοινωνικής κατοικίας.

Η προσφορά κοινωνικής κατοικίας είναι περιορισμένη
και σε μεγάλο βαθμό υπό σχεδίαση.

ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΣΤΗΝ ΠΡΑΞΗ

	Υψηλή πλέον ζήτηση (ενοίκια, δάνεια, κόστος κατοικίας)
	Περιορισμένη δημόσια παραγωγή κατοικιών ή αξιολογούμενη αποθήκευση
	Είσοδος σε ρυθμιστικές εντολές και φορολογικά, όχι σε δομημένη αύξηση της προσφοράς
	Αύξηση για επιδοτήσεις κοινωνικής κατοικίας και αξιολογούμενη δημόσια παραγωγή



ΠΑΝΣΥΠΟ
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ
ΥΤΑΛΛΑΗΔΩΝ Ο.Α.Ε.Α.
Τ. Ο.Ε.Ε. – Τ. Ο.Ε.Κ.

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

ΑΠΟ ΤΗ ΖΗΤΗΣΗ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑ Η ΑΥΞΗ ΕΙΝΑΙ Η ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ 1,3 ΔΙΣ. € ΓΙΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΑΣ – 2 ΣΚΕΛΗ, ΕΝΑΣ ΣΤΟΧΟΣ: ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΣΙΤΙΤΑ ΓΙΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΥΣ

ΤΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

1,3 ΔΙΣ. €

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΑΓΩΜΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

~15.000 – 17.500

ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΧΡΟΝΙΚΟΣ ΟΡΙΖΟΝΤΑΣ

Πρώτες κατοικίες διαθέσιμες
σε 12 – 18 μήνες

Πλήρης ανάπτυξη του προγράμματος
σε 2 – 4 έτη



1,3 ΔΙΣ. €
ΕΧΟΥΝ ΜΕΙΝΕΙ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ
και δεν απορροφήθηκαν
από τα προγράμματα
«Σίτι μπου Ι & ΙΙ»



ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΣΤΕΓΑΣΗΣ



Οι στεγαστικές ανάγκες
είναι τεράστιες
Ελλείψη ποσοτών κατοικιών



Εκτίμηση τιμών & ενοικίων
2017-2024: +110% οι τιμές
+70%+ τα ενοίκια



Τα προγράμματα ενίσχυσαν
τη ζήτηση, όχι την προσφορά
Δεν δημιουργήθηκαν νέες κατοικίες

ΤΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ «ΣΙΤΙ ΜΟΥ» – ΜΗ ΠΛΗΡΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ



ΣΙΤΙ ΜΟΥ I
ΠΡΟΤΙΘΑΣΤΕΣ
1 δισ. €

ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ
~750 εκ. €
(-75%)

ΜΗ ΑΠΟΡΡΟΦΗΜΕΝΑ
~250 εκ. €



ΣΙΤΙ ΜΟΥ II
ΠΡΟΤΙΘΑΣΤΕΣ
2 δισ. €

ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ
~950 εκ. €
(-50%)

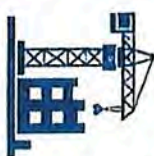
ΜΗ ΑΠΟΡΡΟΦΗΜΕΝΑ
~1,3 δισ. €

ΣΥΝΟΛΟ ΜΗ ΑΠΟΡΡΟΦΗΜΕΝΩΝ ΠΟΡΩΝ

~1,3 ΔΙΣ. €

1 ΝΕΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ: 700 ΕΚ. €



ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
(χωρίς κόστος γης – δηλαδή εκκλιθεό)
~1.600 – 1.800 €/τ.μ.
(μέση τιμοδοχή: ~1.700 €/τ.μ.)

ΜΕΣΟ ΜΕΤΕΩΡΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
65 τ.μ.

ΠΑΡΑΓΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

~6.000 – 6.500

ΝΕΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

ΜΕΛΕΤΕΣ & ΑΔΕΙΕΣ
6 – 9 μήνες → 24 – 30 μήνες → 3 – 4 έτη

Σύγχρονες, ενεργειακά αποδοτικές κατοικίες
με χαμηλό ενοίκιο (30%-40% κάτω από την αγορά)

2 ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ & ΜΕΤΑΠΡΟΤΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ: 600 ΕΚ. €



ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ /
ΜΕΤΑΠΡΟΤΗΣ (ανά κατοικία)
~55.000 – 70.000 €
(μέση τιμοδοχή: ~60.000 €)

Περιλαμβάνει πλήρη
ανακατασκευή, αλλαγή χρήσης,
H/M εγκαταστάσεις, ενεργειακή
αυτοβίαση

ΠΑΡΑΓΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

~8.500 – 11.000

ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ &
ΟΡΓΑΝΩΣΗ → ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ /
ΜΕΤΑΠΡΟΤΗ → 1,5 – 3 έτη

Αξιοποίηση κενών δημόσιων κτιρίων (γραφεία, πρώην
ΟΕΚ, στρατόπεδα, κτίρια ΟΤΑ, εγκαταλελειμμένα ακίνητα)



Η ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΜΕΙΩΝΕΙ ΤΙΣ ΤΙΜΕΣ,
ΕΝΙΣΧΥΕΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΥΝΟΧΗ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΑΥΞΕΙΣ.



ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΑ ΥΠΑΡΧΟΥΝ.
ΑΣ ΤΑ ΜΕΤΑΠΡΕΨΟΥΜΕ ΣΕ ΣΙΤΙΤΑ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΠΟΛΙΤΕΣ.

ΠΗΓΕΣ: ΔΥΠΑ (Δελτία Τύπου) | Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα | Τεχνικά Δελτία Τύπων Κατοικιών 2025 | Μελέτες ΠΑΝΣΥΠΟ

8 ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΥΤΑ/ΟΕΚ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ

ΤΟ ΠΡΩΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

ΟΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΩΝ 8 ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΧΑΡΤΗΣ ΤΩΝ 8 ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με την ΚΥΑ με αρ. πρωτ. 6660/24.11.2025 τα παρακάτω 8 ακίνητα μεταβιβάζονται στο Ελληνικό Δημόσιο και στο Πρωτόκολλο Κοινωνικής Συνοχής & Ομαρτώνεται για αξιοποίηση μέσα κοινωνικής αντιπαροχής

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΜΙΚΤΗ ΕΚΤΑΣΗ
(8 ΑΚΙΝΗΤΑ)
80.872,88 τ.μ.

ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΣΤΟΝ ΠΥΡΤΟ
(για βρεφονηπιακό σταθμό)
1.665,54 τ.μ.

ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΠΡΟΣ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ
79.207,34 τ.μ.

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΚΑΕΚ	ΧΡΗΣΗ	ΕΚΤΑΣΗ (τ.μ.)
-----	---------	------	-------	---------------

1	ΠΑΝΑΝΙΑ (Αγία Τριάδα)	051110931001	-	17.965,62
2	ΑΑΡΙΖΑ (Αγιος Θωμάς)	310811052001	Αστικός αδόμητος χώρος	2.705,02
3	ΑΑΡΙΖΑ (Αγιος Θωμάς)	310811043004	Αστικός αδόμητος χώρος	3.570,51
4	ΑΑΡΙΖΑ (Αγιος Θωμάς)	310811049001	Αστικός αδόμητος χώρος	4.055,95
5	ΠΥΡΤΟΣ (Παλατιούδες)	151774905014	Αστικός αδόμητος χώρος	41.076,19
6	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	360882966001	-	3.093,54
7	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	360882967001	-	3.999,84
8	ΚΑΛΑΜΑΤΑ	360882972006	-	4.406,21

ΠΗΓΗ: ΦΕΚ Β' 6660/24.11.2025 & Ελληνικό Κτηματολόγιο (στοιχεία εμβολίων)

ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Αξιοποίηση δημόσιας ακίνητης περιουσίας του πρώην ΟΕΚ/ΔΥΤΑ για την παραγωγή κατοικιών μέσω συνεργασίας με ιδιώτες αναδόχους.
Στόχος: Δημιουργία κοινωνικών κατοικιών για ευδάλωτα νοικοκυριά και ταυτόχρονη ανάπτυξη κατοικιών με όρους αγοράς.

Τα στοιχεία διαμερισμάτων προέρχονται από δήλωση της Υπουργού Κοινωνικής Συνοχής & Οικογένειας.

400 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ

(ΔΗΛΩΣΗΤΕΣ)

ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΓΙΑ ΕΥΔΑΛΤΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ
(μέσω κοινωνικής αντιπαροχής)
≈ 130 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
(32,5% του συνόλου)

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΜΕ ΟΡΟΥΣ ΑΓΟΡΑΣ
(εμπορική χρήση)
≈ 270 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
(67,5% του συνόλου)

Η ΙΔΙΑ Η ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΠΑΡΑΔΕΧΕΤΑΙ: ΜΟΝΟ 1 ΣΤΑ 3 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΘΑ ΕΧΕΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

ΚΡΙΣΙΜΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από τα 400 διαμερίσματα, μόνο τα ≈ 130 (32,5%) είναι κοινωνικές κατοικίες για ευδάλωτα νοικοκυριά.

Τα 2 στα 3 διαμερίσματα (=270 - 67,5%) θα διατεθούν με όρους αγοράς.

Η κοινωνική αντιπαροχή είναι μικτό μοντέλο: κοινωνική στέγαση + εμπορική αξιοποίηση.

Η στεγαστική κρίση απαιτεί μέγιστο δημόσιο απόδογμα κοινωνικής κατοικίας και όχι μόνον μικτή εμπορική αξιοποίηση.

Πηγή: ΦΕΚ Β' 6660/24.11.2025 & Δηλώσεις Υπουργού (ERTnews, 11.05.2026)



Πανελλήνιος Σύλλογος Υπαλλήλων
ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Η ΑΝΑΓΚΗ ΓΙΑ ΟΔΟΚΑΗΡΩΜΕΝΗ ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

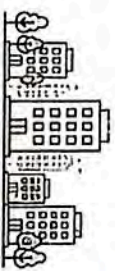
Ο ΟΕΚ: ΟΔΟΚΑΗΡΩΜΕΝΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΠΗΓΗ
Αποστομα Προεκτιμών
Συνεδρίασης Δ.Σ. ΟΕΚ
(13/02/2012)

Επίσημο απολογιστικό κείμενο,
ηπiv την κατάργηση του Οργανισμού.

ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗ ΣΤΗΡΙΞΗ ΧΙΛΙΑΔΩΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΩΝ



600

ΟΙΚΙΣΜΟΙ

σε όλη τη χώρα



50.000

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

που κατασκευάστηκαν
και παραχωρήθηκαν



85.000

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΕΣ

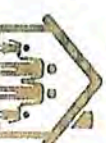
μέσω στεγαστικών
προγραμμάτων του ΟΕΚ



170.000

ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΔΑΝΕΙΩΝ

- για αγορά κατοικίας
- για ανέγερση κατοικίας
- για επίσκεψη κατοικίας



120.000

ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΕΣ / ΕΤΟΣ

με επιδότηση ενοικίου
για 25 συνεχόμενα χρόνια



ΤΟΤΕ: Ο ΟΕΚ ΔΙΕΤΟΥΡΓΟΥΣΕ ΩΣ ΟΔΟΚΑΗΡΩΜΕΝΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



Κατασκευή οικισμών και
κατοικιών για εργοδότες
και οικογένειές τους.

ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ



Χρηματοδότηση για αγορά,
ανέγερση και επίσκεψη
κατοικίας.

ΕΠΙΔΟΤΗΤΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ



Συμπληρωτική επίδοση ενοικίου
για δωμάτια κλιμακωτά οικογένειες
κάθε χρόνο.

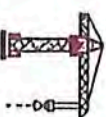
ΑΥΤΟΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ



Χρηματοδοτούνταν αποδοτικώς
από εισροές εργοδόμενων
και εργοδοτών. Δεν επιβάρυνε
τον κρατικό προϋπολογισμό.



ΣΗΜΕΡΑ: ΕΝΑ ΚΕΝΟ ΠΟΥ ΔΙΕΥΡΥΝΕΤΑΙ



Καμία νέα παραγωγή
κοινωνικών κατοικιών
από το κράτος.



Αποσποριστικές παρεμβάσεις,
κυρίως στην πλειοψηφία της
ζήτησης (επιδόματα, ενοίκια,
επιδότηματα δάνειο).



Απουσία μόνιμου φορέα
και σχεδιασμού για την
οργάνωση δημόσιας της
και αποβίματος.



Η στεγαστική πολιτική
δεν μπορεί να είναι
αποσπασματική χωρίς
συστηματική παρέμβαση
στην πλειοψηφία της προσφοράς.



Η ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΟΥ ΟΕΚ ΔΙΕΚΟΨΕ ΤΟΝ **ΜΟΝΑΔΙΚΟ** ΜΗΧΑΝΙΣΜΟ **ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ** ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.
Η ΕΠΙΔΑΘΕΣΙΣΤΗ ΕΝΟΣ ΙΣΧΥΡΟΥ, ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΦΟΡΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΙΝΑΙ ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΚΑΙ ΕΠΙΤΑΚΤΙΚΗ.



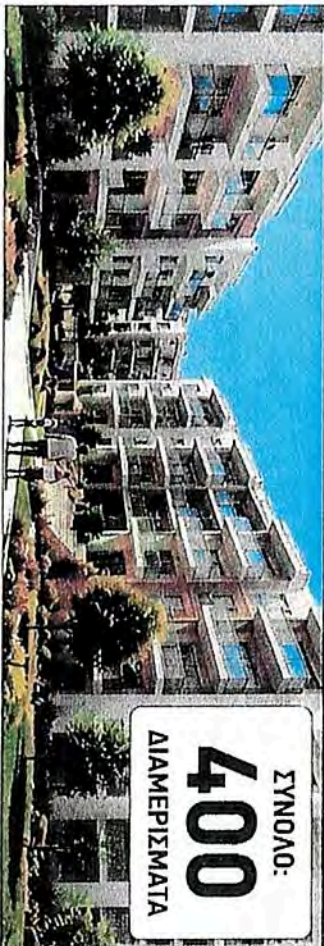
ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ
ΣΥΝΑΓΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ
ΟΑΕΔ - Γ.ΟΕΕ - Γ.ΟΕΚ

ΔΥΟ ΕΛΛΗΝΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΑΙΤΑ ΣΗΤΙΑ ΥΠΟΧΟΜΕΝΑ - ΠΟΛΛΑ ΣΗΤΙΑ ΞΕΧΑΣΜΕΝΑ

ΣΟΒΑΡΗ
ΚΡΑΤΙΚΗ
ΑΔΙΑΦΟΡΙΑ

ΤΗΝ ΩΡΑ ΠΟΥ Η ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΕΞΑΓΓΕΛΑΙ ΑΙΤΕΙ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΣΤΟ ΜΕΛΛΟΝ, ΕΚΑΤΟΝΤΙΑΔΕΣ ΕΙΝΑΙ ΕΤΟΙΜΕΣ ΣΗΜΕΡΑ

Η «ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ» ΠΟΥ ΑΝΑΚΟΙΝΩΝΕΤΑΙ



ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΔΙΑΘΕΣΗ
(τουλάχιστον 30%)



130
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
(32,5%)



270
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
(67,5%)



Διενέργισμοι:
έτος 2026



Χρόνος παράδοσης:
~ 2 χρόνια
(έως το 2028)



Πραγματική παράδοση:
~ 2028

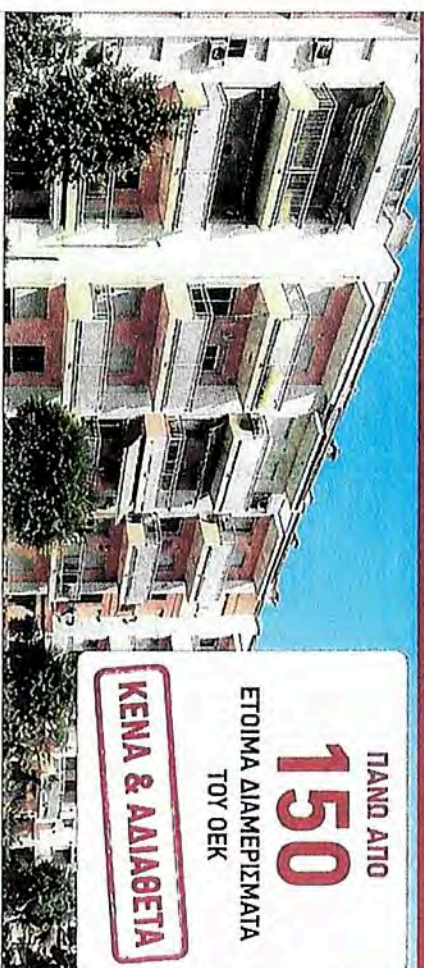
ΤΙ ΥΠΟΧΕΤΑΙ Η ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

- ✓ Αξιοποίηση δημόσιας γης με «κινητοποίηση ιδιωτών»
- ✓ Μακρύς χρόνος υλοποίησης (2+ χρόνια μέχρι παράδοση)
- ✓ Μικρό ποσοστό κοινωνικών κατοικιών (μόλις 1 στους 3)
- ✓ Η κοινωνική κατοικία μετατρέπεται στο μέλλον

VS

Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ
ΚΡΙΣΗ ΕΙΝΑΙ
ΣΗΜΕΡΑ.

ΟΙ ΑΥΞΕΙΣ
ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ
ΝΑ ΠΕΡΙΜΕΝΟΥΝ.



Η ΕΚΔΗΡΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΟΕΚ

ΠΑΝΤ ΑΥΤΟ
150
ΕΤΟΙΜΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ
ΤΟΥ ΟΕΚ

ΚΕΝΑ & ΔΙΑΘΕΤΑ



ΕΤΟΙΜΑ ΣΗΜΕΡΑ

Κατοικίες
κατοικησιμμένες
από το Δημόσιο



ΧΩΡΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

Παράγουν κενές,
χωρίς να έχει δοθεί
ούτε ένα κλειδί



ΜΙΚΡΕΣ ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ

Σε σχετικά καλή κατάσταση
- χρειάζονται λίγες
επισκευές



ΑΝΑΓΚΗ ΤΥΠΑ

Μπορούν να στεγασουν
εκατοντάδες οικογένειες
ήμερα

ΤΙ ΣΗΜΑΙΝΕΙ ΑΥΤΗ Η ΑΝΤΙΦΑΣΗ:

- ✗ Το κράτος έχει έτοιμα σπιτία και τα αφήνει κενά.
- ✗ Εκατοντάδες νοικοκυριά παραμένουν χωρίς στέγη.
- ✗ Σηπτάδη δημόσιου χρήματος και δημόσιας περιουσίας.
- ✗ Πολιτική επιλογή: προτεραιότητα στην αγορά, όχι στην κοινωνία.



Η ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΞΑΓΓΕΛΙΑ.
ΕΙΝΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΚΑΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΥΠΑΡΧΕΙ ΤΩΡΑ!



ΑΠΑΙΤΟΥΜΕ ΤΩΡΑ:

- ✓ Άμεση διάθεση όλων των 150+ έτοιμων κατοικιών του ΟΕΚ
- ✓ Επιτάχυνση, αύξηση και επέκταση της κοινωνικής κατοικίας
- ✓ Διαφάνεια, λογοδοσία και κοινωνικό έλεγχο στη στεγαστική πολιτική



ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ
ΣΥΝΑΓΟΤΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ
ΟΑΕΔ - Γ.ΟΕΕ - Γ.ΟΕΚ

ΠΑΝΩ ΑΠΟ 150 ΚΕΝΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΤΟΥ ΟΕΚ ΧΩΡΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

ΣΟΒΑΡΗ
ΚΡΑΤΙΚΗ
ΔΙΑΦΟΡΙΑ

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΜΕΝΕΣ ΜΕ ΤΙΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΕΠΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΥΠΕΡ ΟΕΚ

6 ΧΡΟΝΙΑ ΜΕΤΑ ΤΟΝ ΝΟΜΟ, ΤΑ ΣΠΙΤΙΑ ΠΑΡΑΜΕΝΟΥΝ ΚΛΕΙΣΤΑ ΕΝ ΜΕΣΩ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

ΥΠΑΡΧΟΥΝ.

ΜΕΝΟΥΝ ΚΛΕΙΣΤΑ.

ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΔΟΘΟΥΝ ΣΕ ΟΣΟΥΣ ΤΑ ΕΧΟΥΝ ΑΝΑΓΚΗ.

- ✓ Κατοικίες έτοιμες προς χρήση με όλες επισκευές και συντηρήσεις.
- ✓ Κατασκευάστηκαν με τις εισφορές εργαζομένων υπέρ ΟΕΚ.
- ✓ Ανήκουν στο Δημόσιο - δεν έχουν ιδιοκτήτη.



150+

ΚΕΝΕΣ ΚΑΙ ΑΔΙΑΘΕΤΕΣ
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΤΟΥ Γ. ΟΕΚ
ΧΩΡΙΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ



6 ΧΡΟΝΙΑ

ΧΩΡΙΣ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΗ
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ
(2020 - 2026)



Κόστος εγκατάλειψης:
Φθορές, υγρασία, απώλεια αξίας
και δημόσιου πλούτου.



2020

Υψηλίζεται ο ν.4756/2020
(άρθρο 62) για παραχώρηση
αδιόθετων και κενών
κατοικιών του Γ. ΟΕΚ.



2026

Οι κατοικίες παραμένουν
κλειστές.
Καμία αξιοποίηση.
Καμία παραχώρηση.



ΤΗΝ ΙΔΙΑ ΣΤΙΓΜΗ...

- Ενοίκια: +70%+ την τελευταία 10ετία (σε πολλές περιοχές)
- 1 στους 4 ενοικιαστές δαπανά πάνω από 40% του εισοδήματός του για στέγη (Eurostat 2024)
- Νέοι και οικογένειες αποκλείονται από την αγορά κατοικίας



Η στεγαστική κρίση
εντείνεται, ενώ τα
έτοιμα δημόσια σπιτία
μένουν κλειστά.

ΤΙ ΕΧΟΥΜΕ ΣΗΜΕΡΑ

- ✗ Έτοιμες κατοικίες κλειστές και αναξιολογητές
- ✗ Απώλεια δημόσιου πλούτου και κοινωνικού αποθέματος
- ✗ Εκστρογγυλες οικογένειες χωρίς στέγη ή σε ακριβά ενοίκια
- ✗ 6 χρόνια αδράνειας και αδιαφορίας



ΤΙ ΔΙΑΦΗΜΙΖΟΥΝ ΣΗΜΕΡΑ

- Κοινωνική αντιπαράθεση:
- ~300 κατοικίες
- Μετά από 2+ χρόνια
- Από το μηδέν
- Με τεράστιες καδυστερήσεις και εξονυχίες αντί για λύσεις



ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ ΤΩΡΑ

- ✓ Άμεση καταγραφή και απογραφή των 150+ κενών κατοικιών ΟΕΚ
- ✓ Άμεσες επισκευές και συντηρήσεις (χαμηλό κόστος)
- ✓ Παραχώρηση σε όσους έχουν πραγματική ανάγκη
- ✓ Διαφανής και κοινωνικά δίκαιη διαδικασία
- ✓ Επανίδρωση δημόσιου φορέα κοινωνικής κατοικίας



Η ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΥΠΑΡΧΕΙ. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΒΟΥΛΗΣΗ ΝΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΕΙ, ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ.



Στέγη για όλους -
δικαίωμα, όχι προνόμιο.

ΠΡΙΝ ΤΙΣ ΝΕΕΣ ΕΞΑΓΓΕΛΙΕΣ,
ΑΙΟΙΟΠΟΙΗΣΤΕ ΤΑ ΕΤΟΙΜΑ ΣΠΙΤΙΑ.



ΑΥΣΤΡΙΑ: ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΗΣ ΜΗ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΣΤΕΛΑΞΗ ΩΣ ΔΗΜΟΣΙΟ ΑΓΑΘΟ – ΟΧΙ ΩΣ ΚΕΡΑΟΣ

680.000+
κατοικίες
διαχείριση από GBV
(limited-profit providers)

182
οργανισμοί
Limited-Profit Housing
Associations (GBV)

≈44%
των νοικοκυριών
της Βιέννης
σε δημική ή limited-profit
κοινωνική κατοικία

1 δισ. €
εθνικό πακέτο (2024-2026)
για νέες κατοικίες και
ανακαινίσεις

≈24%
του συνολικού αποθέματος
κατοικιών στην Αυστρία είναι
κοινωνική / μη κερδοσκοπική
κατοικία (μια από τις υψηλότερες
αξιολογίες στην Ευρώπη)



Η Αυστρία αντιπροσωπεύει
τη στέγη ως θεμελιώδη παροχή
και διαχείριση κατοικίας,
όχι ως απόδοσή.

ΠΩΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ ΤΟ ΑΥΣΤΡΙΑΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ



ΟΙ 5 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

- ΜΗ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ**
Οι GBV λειτουργούν χωρίς σκοπό κέρδους. Επιτρέπεται μόνο περιορισμένη απόδοση.
- ΚΟΙΝΟΣ-ΒΑΣΙΣΜΕΝΟ ΕΝΟΙΚΙΟ**
Το ενόικιο καθύπαικν το πραγματικό κόστος, όχι την κερδοσκοπία.
- ΜΑΚΡΟΠΡΟΣΘΕΣΗ ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑ**
Διατήρηση κατοικιών για τις επόμενες γενιές, όχι βραχυπρόθεσμη κερδοσκοπία.
- ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΚΡΑΤΟΥΣ – ΑΓΟΡΑΣ – ΔΗΜΩΝ**
Ισχυρή βελική συνεργασία και αποκέντρωση αρμοδιοτήτων.
- ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΙΞΗ**
Μείγμα εισοδημάτων στις ίδιες γειτονίες, χωρίς γκέτο φτώχειας.

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ (WOHNBAUFÖRDERUNG)

ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗ ΒΙΕΝΝΗ



ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ



ΑΥΣΤΡΙΑ VS ΕΛΛΑΔΑ

ΑΥΣΤΡΙΑ	ΕΛΛΑΔΑ
Ενέχυρο στην ΠΑΡΑΠΟΤΗ κατοικία	Επιδοτική ΖΗΤΗΣΗ (ενοικίου ή πώλησης)
Ενέχυρο βίαια ΚΟΙΤΟΥΣ	Ενέχυρο βίαια ΑΓΟΡΑΣ
Ισχυρή βελική φορέας (GBV, Δήμοι)	Ανοσία νέου ΟΕΚ / δημόσιου φορέα στέγης
Μόνιμο απόθεμα κατοικίας εκτός κερδοσκοπίας	Κυρίαρχη ιδιωτική αγοράς και επιδοτική ζήτηση
Σταθεροποίηση αγοράς και κοινωνική συνοχή	Πίστη πώλησης, στεγαστική κρίση και αποκλεισμός

“ Η Αυστρία δεν μοιράζει επιδόματα. Χτίζει κατοικίες. Έτσι δημιουργεί σταθερότητα, ποιότητα και δικαιοσύνη.



- ΠΗΓΕΣ:
- BMWF – Federal Ministry for Economy, Energy and Tourism: Housing Policy
 - Housing Europe – The State of Housing in the EU 2025 (Austria)
 - OECD – Affordable Housing Database (Country: Fische Austria)
 - ÖVGB – Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations
 - BMELF – Austrian System of Social Housing (Case Study)

Μάθετε περισσότερα
για τη στεγαστική πολιτική
της Αυστρίας



ΤΙ ΚΑΝΕΙ Η ΕΥΡΩΠΗ – ΤΙ ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ Ο ΠΑΝΣΥΓΓΟ

Κοινωνική Κατοικία • Χρηματοδότηση • Golden Visa

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΠΡΑΚΤΙΚΩΝ & ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΠΑΝΣΥΓΓΟ

ΧΩΡΑ	ΜΟΝΤΕΛΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ	ΠΟΛΙΤΙΚΗ GOLDEN VISA / ΕΠΙΧΕΙΡΗΤΙΚΗ ΔΑΕΙΑ	ΚΥΡΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ
 ΑΥΣΤΡΙΑ	Μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί με κόστος ενοικίου βάσει κόστους κατασκευής (συνεταιρισμοί – δημόσιες εταιρείες)	Δημόσια επένδυση, χαμηλότοκα δάνεια, επανεπένδυση ενοικίων, ομάδες κοινωνικής κατοικίας	ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ	24% του αποθέματος είναι κοινωνική κατοικία, σταθερά ενοίκια και υψηλή ποιότητα.
 ΟΛΛΑΝΔΙΑ	Ισχυρό δίκτυο Housing Associations (μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί)	Κεφάλαια οργανισμών, εγγυήσεις κράτους, δάνεια από ΕΙΒ, δημόσιοί πόροι	ΚΑΤΑΡΤΗΘΗΚΕ το 2023 (δεν εκδίδονται νέες αίσεις)	29% του αποθέματος είναι κοινωνική κατοικία. Μακροχρόνια μίσθωση με προστασία ενοικιαστών.
 ΔΑΝΙΑ	Μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί – συνεταιρισμοί με κοινωνικό ρόλο	Δημόσια επιχορήγηση, δάνεια με χαμηλό επιτόκιο, δημόσιοι πόροι, επανεπένδυση ενοικίων	ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ	20% του αποθέματος είναι κοινωνική κατοικία. Κάλυψη αναγκών και ευάλωτων ομάδων.
 ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ	Δημοτικές εταιρείες κατοικίας – πρόγραμμα «Housing First»	Κρατική χρηματοδότηση, επιχορηγήσεις, επενδύσεις δήμων	ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ	Μηδενισμός αστέγων μέσω στεγαστικής πολιτικής πρώτα.
 ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	Δημόσιες εταιρείες + συνεταιρισμοί + ιδιωτικοί μη κερδοσκοπικοί φορείς	Πρόγραμμα 1° Direito, Ταμείο Ανάκαμψης, δημόσιοι πόροι, ΕΙΒ	ΚΑΤΑΡΤΗΘΗΚΕ το 2023 (δεν ισχύει για ακίνητα)	Κατάργηση Golden Visa για ακίνητα λόγω επίπτωσης στις τιμές κατοικίας.
 ΙΤΑΛΙΑ	Δημόσιες και περιφερειακές εταιρείες κατοικίας, κοινωνική μίσθωση	Ταμείο Ανάκαμψης, Bono Alquilier Joven, δημόσιοι πόροι	ΥΠΟ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ (αυστηρότερο πλαίσιο)	Νέος νόμος κατοικίας 2023: έλεγχος ενοικίων σε «περιοχμές περιοχής».
 ΓΕΡΜΑΝΙΑ	Δημοτικές εταιρείες, συνεταιρισμοί, ιδρύματα κοινής ωφέλειας	KfW δάνεια, κρατικές επιχορηγήσεις, δημόσιοι πόροι	ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ	Πάνω από 1 εκατ. κοινωνικές κατοικίες σε πρόγραμμα στήριξης.
 ΓΑΛΛΙΑ	Κοινωνική κατοικία μέσω HLM οργανισμών (δημόσιου χαρακτήρα)	Livret A (ταμειώτριο κατοικίας), κρατικοί πόροι, φορολογικά κίνητρα	ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ	Πολιτική quota 20–25% κοινωνικής κατοικίας σε κάθε νέο έργο.
 ΙΣΠΑΝΙΑ	Approved Housing Bodies (μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί)	Κρατική χρηματοδότηση, δάνεια, Housing Finance Agency	ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ	Στόχος αύξησης αποθέματος μέσω μακροχρόνιου σχεδιασμού.
 ΕΛΛΑΔΑ	Απουσία κοινωνικής κατοικίας – μηδενικό απόθεμα	Περιορισμένη δημόσια επένδυση, χωρίς μόνιμο μηχανισμό	ΥΠΑΡΧΕΙ – μέσω αγοράς ακινήτων (250.000€ / 500.000€)	Αύξηση τιμών & μείωση διαθέσιμων κατοικιών – κοινωνικός αποκλεισμός.

ΜΟΝΤΕΛΑ ΠΟΥ ΑΠΟΤΥΠΩΟΥΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

- ΚΟΣΤΟΣ ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΒΑΣΕΙ ΚΟΣΤΟΥΣ**
Το ενοίκιο καθορίζεται από το πραγματικό κόστος κατασκευής και συντήρησης, όχι από την αγορά.
- ΜΗ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΟΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ**
Οργανισμοί με κοινωνική αποστολή, μακροχρόνιος ορίζοντας και προστασία ενοικιαστών.
- ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΚΡΑΤΟΥΣ – ΔΗΜΩΝ – ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ**
Δημόσιοι πόροι + τεχνολογία + κοινωνικός έλεγχος.
- ΣΤΑΘΕΡΟ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΙΤΟ ΕΝΟΙΚΙΟ**
Μακροχρόνια μίσθωση με διαφάνεια και κοινωνικά κριτήρια.

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

-  **ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΠΟΡΟΙ**
Κρατικές προϋπολογισμός, δήμοι, περιφέρειες.
-  **ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΤΑΜΕΙΑ**
Ταμείο Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας, ΕΣΠΑ, InvestEU.
-  **ΕΙΒ – ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**
Χρηματοδότηση έργων κοινωνικής κατοικίας με χαμηλό επιτόκιο.
-  **ΟΜΟΛΟΓΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**
Εκδοση ομολόγων από οργανισμούς κοινωνικής κατοικίας.
-  **ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ**
Φόρος σε κενά ακίνητα, προσθετικό φορολόγιο στην ιδιοκτησία, κίνητρα για μακροχρόνια μίσθωση.

GOLDEN VISA / ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΑΕΙΕΣ – ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΤΑΣΗ

-  **Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΔΕΞ ΣΥΝΙΣΤΑ ΣΤΑΔΙΑΚΗ ΚΑΤΑΡΤΗΣΗ**
Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο ζητά τον τερματισμό των προγραμμάτων Golden Visa έως το 2025.
-  **ΔΟΓΜΑΤΑ ΚΑΤΑΡΤΗΣΗΣ**
Αύξηση τιμών κατοικίας, μείωση διαθέσιμων κατοικιών, κίνδυνος διαφάνειας και νομιμοποίησης εσόδων.
-  **ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΤΑΣΗ**
Περιορισμός ή κατάργηση σε Πορτογαλία, Ολλανδία, Ισπανία. Η στήριξη της στέγωσης πρέπει να αφορά τους κατοίκους, όχι επενδυτές.
-  **ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΑΝΣΥΓΓΟ**
Κατάργηση ή δραστηριότητα περιορισμός της Golden Visa για ακίνητα και κατεύθυνση των πόρων σε κοινωνική κατοικία.

ΤΙ ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ Ο ΠΑΝΣΥΓΓΟ

Διμερές Δημόσιου Οργανισμού Στέγωσης & Προστασίας Κατοικίας



Πορτογαλή 11.600 κοινωνικών κατοικιών ετησίως



Εκμετάλληση κενών κατοικιών με μίσθση & υποενοίκια



40% του Ταμείου Στέγωσης για κοινωνική & προστασία κατοικία



Μακροχρόνια μίσθωση με κοινωνικά κριτήρια και διαφάνεια



Ρύθμιση αγοράς – Προστασία κατοικίας ως κοινωνικού δικαιώματος

Η ΣΤΕΓΗ ΕΙΝΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ – ΟΧΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΠΡΟΪΟΝ



ΙΣΠΑΝΙΑ: ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

SAREB – ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ – ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ – ΚΑΤΑΡΤΗΣΗ GOLDEN VISA

“ Η κατοικία δεν είναι εμπορεύμα. Είναι δικαίωμα. Κυβέρνηση Ισπανίας



50.000

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ από SAREB

για κοινωνική και προσιτή μίσθωση έως το 2027



4 δισ. €

Χρηματοδότηση

για κοινωνική & προσιτή κατοικία (40.000+ κατοικίες) ¹



2,5 δισ. €

Κρατικές εγγυήσεις (ICO)

για στεγαστικά δάνεια πρώτης κατοικίας (έως 20-25% του δανείου) ²



2025

Κατάρτιση Golden Visa

από 3 Απριλίου 2025 λόγω στεγαστικής κρίσης ³

ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ SAREB- ΑΠΟ ΤΑ «ΓΙΟΕΙΚΑ» ΔΑΝΕΙΑ ΣΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ



Sareb



1. ΤΡΑΠΕΖΕΣ

Μετοίχισαν μισθωσίους με εγγυησθέντες δανειολήπτες και ακινήτων από το bad bank (συνομιλή > 50 δισ. € στην SAREB (2012)

2. SAREB

Διαχείριση χρηματοδότησης ακινήτων από το bad bank (συνομιλή > 50 δισ. € ενεργητικού)

3. ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Μετοίχισαν κατοικίες και οικοπέδους σε δημόσιο, περιφέρειες και δήμους για κοινωνική χρήση ⁴

4. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Διέδοσαν για κοινωνική και προσιτή μίσθωση με ενοίκια έως 30% του εισοδήματος ⁵

5. ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ

Στόχοι για ευάλωτα νοικοκυριά, κοινωνική συνοχή, καταπολέμηση ανεργίας



50.000

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ 21.000 μέγας + 14.000 μέγας προσαρτητικές 15.000 νέες κατοικίες ⁶



2.400

οικονομικά περιβάλλοντα για νέες γενιές ⁷



55.000+

νέες κατοικίες δυνάμειο κατοικιών μεσοπρόθεσμα ⁸

ΣΤΟΧΟΣ: > 180.000 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΤΑ ΕΠΟΜΕΝΑ ΧΡΟΝΙΑ ⁹



A. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΓΙΑ ΔΑΝΕΙΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



ΙΣΠΑΝΙΑ

Κατάρτιση άδειας διαμονής για επενδυτές ακινήτων από 3 Απριλίου 2025.

Η κυβέρνηση συνέδεσε το μέτρο με την αύξηση τιμών κατοικίας και τη στεγαστική κρίση. ³

4 δισ. €

Δανειακή γραμμή ICO προς δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς για:

✓ 40.000 - 43.000 κατοικίες κοινωνικής ή προσιτής μίσθωσης

✓ Διόρθωση δανείων έως 50 €

✓ 2 δισ. € κρατική εγγύηση (50% των δανείων της γραμμής) ¹⁰

✓ Στόχος: αύξηση δημόσιου αποθέματος και σταθερών προσαρτητικών ενοικίων

2,5 δισ. €

Πρόγραμμα ICO - Κρατική εγγύηση για νέους και οικογένειες:

✓ Καλύπτει έως 20% του δανείου (έως 25% αν ενεργητικό μέσον D ή καλύτερο)

✓ Νέοι έως 35 ετών και οικογένειες με παιδιά

✓ Δεν είναι επιδοτέοι ενοίκιοι, αλλά εγγύηση προς τις τράπεζες (μείωση κινδύνου)

✓ Ισχύει έως 31/12/2025 ²



ΕΛΛΑΔΑ

Το πρόγραμμα Golden Visa παραμένει σε ισχύ και μάλιστα έχει επεκταθεί σε νέες προνομίες και κατηγορίες ακινήτων.

ΙΣΠΑΝΙΑ vs ΕΛΛΑΔΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

ΕΡΓΑΣΙΟ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

GOLDEN VISA

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

✓ ΙΣΠΑΝΙΑ

✓ Δημόσια παρέμβαση Δημοιογυμνασίου δημόσιου αποθέματος κατοικιών

✓ SAREB - ενεργό εργαλείο μεταρρύθμισης κοινωνικών κατοικιών

✓ Στόχος > 180.000 κοινωνικές μισθώσεις - ενοίκια έως 30% του εισοδήματος

✓ Δημόσια χρηματοδότηση + μακροχρόνια δάνεια ICO + αξιολόγηση δημόσιας γης

✓ ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΑ (2025) Προτεραιότητα η πρόσβαση των πολιτών στη στέγη

✓ Μείωση στεγαστικής πίεσης, Ενίσχυση κοινωνικής συνοχής και δικαιοσύνης στη στέγη

✗ ΕΛΛΑΔΑ

✗ Επιδόματα ζήτησης Ενοικίου σε υποκαταστήματα χωρίς αδειασμό αποθέματος

✗ Δεν υπάρχει αντίστοιχος δημόσιος φορέας αξιοποίησης κοινών ακινήτων

✗ < 3% του συνόλου κατοικιών (ένος από τους χαμηλότερους δείκτες στην ΕΕ)

✗ Κυρίως επιδοτήσεις μέσω τραπεζών (π.χ. αέθρι μου 1 & 2)

✗ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ & ΕΠΕΚΤΕΝΣΗ Συμφωνία να αυξήσει την πίεση στην αγορά κατοικίας

✗ Αύξηση τιμών και εννοσιών Μεγάλωτος αποκλεισμός ευάλωτων νοικοκυριών

“ Η στεγαστική πολιτική δεν είναι κόστος. Είναι επένδυση στην κοινωνία, στην οικονομία και στο μέλλον.



ΠΗΓΕΣ

1. Gobierno de España - Plan de Vivienda 2022-2025
2. Ministerio de Asuntos Económicos - ICO Garantía Vivienda
3. BCE - Ley 1/2023, de 2 de enero (Ley de Garantía Golden Visa)
4. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana
5. Plan Estatal de Vivienda 2022-2025
6. Sareb - Nota de prensa, 2023
7. Sareb - Sareb para promover vivienda asequible
8. Sareb - Sareb para promover vivienda asequible
9. Gobierno de España - Objetivos de parque público
10. ICO - Línea de préstamos Promoción de Vivienda Social

ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΕΚΔΟΣΗ: ΜΑΪΟΣ 2025



ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ

ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ:

ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΓΟΡΑΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑΝ

ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ - ΕΤΥΓΗΣΕΙΣ - ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ - ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ GOLDEN VISA (REAL ESTATE)

“ Προστατεύουμε τις οικογένειες και αυξάνουμε την προσφορά κατοικίας, ρυθμίζοντας την αγορά. Κυβέρνηση Πορτογαλίας

75%
Μείωση επιδότηση
αύξησης επιτοκίου
ανάλογα με το εισόδημα
και το effort rate

800 €
Μείωση ετήσια ενίσχυση
ανά νοικοκυριό
(720 € - 800 € ανά έτος)

35%
Ελάχιστο effort rate
(λόγος δόσης/εισοδήματος)
για ένταξη στο πρόγραμμα

1 έτος
Διάρκεια επιδότησης
με δυνατότητα παράτασης
ανάλογα με τις συνθήκες

15%
Κρατική εγγύηση
για νέους (έως 35 ετών)
στο ύψος του δανείου

1. ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ (Decreto-Lei n.º 21/2023)



ΠΟΛΙΟΥΣ ΑΦΟΡΑ

- Κύρια κατοικία
- Εισόδημα έως τα καθορισμένα όρια IRS
- Effort rate (δόση/εισόδημα) $\geq 35\%$



ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗΣ

- Effort rate 35% - 50% 75% της αύξησης επιτοκίου
- Effort rate $> 50\%$ 100% της αύξησης επιτοκίου



ΑΝΩΤΑΤΟ ΟΡΙΟ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ

- 720 € - 800 € επιπλέον ανά νοικοκυριό
(το ποσό εξαρτάται από τη σύνθεση του νοικοκυριού)



ΣΕ ΠΟΙΑ ΔΑΝΕΙΑ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ

- ΜΟΝΟ σε κυμαινόμενα επιτόκια (Euribor)
- Σε μικρά δάνεια: μόνο στο κυμαινόμενο μέρος
- ΟΧΙ σε δάνεια με σταθερό επιτόκιο

5. ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ VS ΕΛΛΑΔΑ - ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ



ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ

- Ενίσχυση επιτοκίου μόνο στην αύξηση
(όχι ολόκληρου του επιτοκίου)
- Περιορισμένο ποσό και διάρκεια
Πορεύσεις στην αγορά:
- Κατάρτιση Golden Visa (real estate)
- Περιορισμός Airbnb
- Αξιοποίηση κενών κατοικιών
- Κόστος ως “ενδιάμεσος ιδιοκτήτης”
(νοικιάζει και υπεκμισώνει)



ΕΛΛΑΔΑ

- Ενίσχυση επιτοκίου ως βασικό εργαλείο
(+ Στήριξη που 1 & 2*)
- Υψηλότερα ποσά - μεγαλύτερη διάρκεια
- Ενίσχυση της ζήτησης, όχι της προσφοράς
- Golden Visa ενεργό (επαγγελματική νίκη
σε μεγάλες πόλεις)

VS

2. ΠΩΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ Η ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ



ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ (Euribor)
Αύξηση μηνιαίας δόσης δανείου



ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΡΗΤΗΡΙΩΝ
Effort rate $\geq 35\%$ και εισοδηματικά όρια



ΚΡΑΤΙΚΗ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ
Κάλυψη 50% - 75% (ή 100%)
της αύξησης επιτοκίου



ΜΕΙΩΣΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ
Προσμηνή ελάφρυνση του νοικοκυριού

Μέτρο προσωρινό - επανεξετάζεται ετησίως

3. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ & ΟΡΟΙ



ΜΟΝΟ ΚΥΜΑΙΝΟΜΕΝΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ
Δεν εφαρμόζεται σε δάνεια
με σταθερό επιτόκιο.



ΠΡΟΣΩΡΙΝΟ ΜΕΤΡΟ
Ισχύει για 1 έτος, με δυνατότητα
πρότασης ανάλογα με τις συνθήκες.



ΧΑΜΗΛΟ ΑΝΩΤΑΤΟ ΟΡΙΟ
720 € - 800 € επιπλέον ανά νοικοκυριό.
Δεν καλύπτει όλο το κόστος αύξησης.



ΟΧΙ ΚΑΘΟΛΙΚΟ
Απαιτείται άσκηση στην τρέχουσα
και έλεγχο εισοδηματικών κρητηρίων.

4. ΚΡΑΤΙΚΕΣ ΕΤΥΓΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΝΕΟΥΣ (Decreto-Lei n.º 44/2024)



ΓΙΑ ΠΟΛΙΟΥΣ
Νέοι έως 35 ετών
Πρώτη κατοικία



ΚΑΛΥΨΗ ΕΤΥΓΗΣΗΣ
Έως 15% του ποσού του δανείου



ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ
Έως 100% της αξίας του ακινήτου



ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΕΤΥΓΗΣΗΣ
Έως 10 ετη



ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ
~1,2 δις. € (2024-2026)
>23.000 υφιστάμενοι (Ιαν. 2024)

6. ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑΣ (MAIS HABITAÇÃO - 2023)



ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΕΝΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Οι όμιλοι μπορούν να
μεταβιβάσουν κενά ακίνητα
και να τα διαθέτουν
σε κοινωνική μίσθωση.



ΚΡΑΤΟΣ ΩΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΟΣ

Διμίσιοι μεμβάνει κερδοκίτες
από ιδιώτες και τις
υπεκμισθύνει σε
πρωτογενείς τιμές.



ΡΥΘΜΙΣΗ ΕΝΟΙΚΙΩΝ

Περιορισμός αυξήσεων
ενοικίων σύμφωνα με
τον πληθωρισμό.



ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Πάγωμα νέων δεσμών
σε επιβαρυντικές περιπτώσεις.



ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

Μείωση φόρων για μακροχρόνιες
μίσθώσεις - αύξηση φόρων
για κενά ακίνητα και
βραχυχρόνιες μίσθώσεις.



Η ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ ΣΤΗΡΙΖΕΙ ΤΟ ΔΑΝΕΙΟΝΗΠΤΗ - ΟΧΙ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ
Στοχευμένη προστασία, ενεργοποίηση αποθεμάτων, ρύθμιση αγοράς.

ΠΗΓΕΣ:

- Decreto-Lei n.º 21/2023, de 25 de março - Bonificação de Juros no Crédito à Habitação
- Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho - Garantia Pública à Jovens até 35 anos
- Governo de Portugal - Comunicações oficiais (www.gov.pt)
- Banco de Portugal - Financial Stability Report (Nov. 2023)
- Índice da PT, The Portugal News (2023)



Αντίστροφο
τα μέρη
www.portugal.gov.pt

ΑΠΟ ΤΑ ΕΠΙΔΟΜΑΤΑ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ ΤΟΥ Γ. ΟΕΚ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΥΞΕΙ ΤΟ ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΟ

ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΤΟΙΜΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ ~2,2 ΔΙΣ. € – ΜΠΟΡΟΥΜΕ ΝΑ ΠΑΡΑΓΟΥΜΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

1

ΣΗΜΕΡΑ
ΕΠΙΔΟΜΑΤΑ & ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΖΗΤΗΣΗΣ

ΕΠΙΔΟΜΑΤΑ ΕΝΟΙΚΙΟΥ
Προσωρινή ανακούφιση,
δεν αυξάνουν το απόθεμα κατοικιών

ΔΑΝΕΙΑ & ΕΠΙΔΟΤΗΣΕΙΣ
Ευνοούν την αγορά,
όχι τη μόνιμη λύση

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ:
Οι τιμές αυξάνονται,
το στεγαστικό πρόβλημα παραμένει

**Η ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΖΗΤΗΣΗΣ
ΔΕΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ ΣΠΙΤΙΑ.
ΧΡΕΙΑΖΟΜΑΣΤΕ ΠΑΡΑΓΩΓΗ!**

2

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ ΤΟΥ Γ. ΟΕΚ
~2,2 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΥΝΗΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΒΑΣΗ

~2,2 ΔΙΣ. €

~1,1 ΔΙΣ. € + **~1,1 ΔΙΣ. €**
ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΟΥ
ΔΙΑΘΕΤΕΙ Η ΔΥΝΑΜΙΣ
(πρώην ΟΑΕΔ)
Προς Γ. ΟΕΚ από εσφορικά
εργαζόμενων & εργοδότην

**Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΤΗΣ ΤΗΣ ΒΑΣΗΣ
ΕΙΝΑΙ ΝΟΜΙΜΗ, ΕΦΙΚΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΙΑ**

3

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ
ΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
ΜΕ ΤΟ 100% ΤΗΣ ΒΑΣΗΣ

ΑΝ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΤΟ 100% ΤΗΣ ΒΑΣΗΣ

~2 – 2,2 ΔΙΣ. €

**ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**
1.600 – 1.900 €/τ.μ.
(ολοκληρωμένο κόστος κατασκευής)

**ΜΕΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
75 τ.μ.**

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΕΣ ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ (ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ) ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

26.700 – 30.600

**ΠΕΡΙΠΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
100% ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
ΜΕ ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΕΠΙ ΟΕΚ**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ:
2.000.000.000 € - 1.900 €/τ.μ. = 1.052.632 τ.μ. 2.200.000.000 € - 1.600 €/τ.μ. = 1.375.000 τ.μ.
+ 75 τ.μ. = 28.000 κατοικίες (περίπου) + 75 τ.μ. = 30.600 κατοικίες (περίπου)

4

ΜΟΝΙΜΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΔΗΜΟΣΙΟ ΣΤΕΦΑΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

**ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΜΟΝΙΜΟΥ
ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ**

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ
Χαμηλά ενοίκια με κοινωνικά κριτήρια
και διαφάνεια

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ
Ανθεκτικό απόθεμα για εργαζόμενους,
νέους, ευάλωτα νοικοκυριά

ΑΥΤΟΠΡΟΦΟΔΙΟΤΗΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ
Επανεπένδυση εσόδων για νέες
κατοικίες – Δημιουργία μόνιμου
στεγαστικού ταμείου

**ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΑΝΑΚΟΥΦΙΣΗ
ΣΤΗ ΜΟΝΙΜΗ ΑΥΞΗ:
ΣΠΙΤΙΑ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ!**



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Τα ποσά είναι προσεγγιστικές εκτιμήσεις με βάση δημόσια διαθέσιμα στοιχεία (ισολογισμοί ΔΥΝΑ, πορίσματα ΟΕΚ, κοινοβουλευτικές απαντήσεις). Ανατρέχεται θεσμική διαρεύνηση και οριστικοποίηση.

ΠΗΓΗ: ΔΥΝΑ (πρώην ΟΑΕΔ) – Υπουργείο Εργασίας – ΕΦΚΑ / Γ. ΙΚΑ



Πανελλήνιος
Σύλλογος Υπαλλήλων
ΟΑΕΔ – τ.ΟΕΕ – τ.ΟΕΚ

ΠΡΟΣ ΜΙΑ ΟΔΟΚΗΡΩΜΕΝΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Προτάσεις Δημόσιας Πολιτικής για Προσιτή και Κοινωνική Κατοικία



Στόχος πολιτικής: Κανένα νοικοκυριό να μην δαπανά πάνω από **30-35%** του εισοδήματός του για στέγη

1 ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΠΥΛΩΝΑΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

Νέος ΟΕΚ – Εθνικός Οργανισμός
Κοινωνικής Κατοικίας



Δημιουργία μόνιμου δημόσιου
αποθέματος κατοικιών



Διαχείριση δημόσιας γης
και ακινήτων



Μακροχρόνια κοινωνική μίσθωση
με κοινωνικά κριτήρια



Διαφανής και κοινωνικά δίκαιη
πρόσβαση για όλους



Χωρίς δημόσιο φορέα
δεν υπάρχει συνεκτική
στεγαστική πολιτική

2 ΜΟΝΙΜΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΣΤΗΡΙΞΗΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

Αιτλώς μηχανισμός παρέμβασης



ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ



ΔΑΝΕΟΛΗΠΤΕΣ
Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

- Επιδότηση ενοικίου βάσει εισοδήματος
- Ανώτατα επιλέξιμα ενοίκια (reference rents)
- Διαφάνεια και ηλεκτρονικές πληρωμές
- Στόχος: το κόστος στέγης να μην υπερβαίνει το 30-35% του εισοδήματος
- Στήριξη της μηνιαίας δόσης στεγαστικού δανείου
- Προστασία από επιτοκιακές μεταβολές
- Στόχευση στην πρώτη κατοικία και στα ευάλωτα νοικοκυριά
- Σταθερότητα και ασφάλεια για τους δανειολήπτες



Κοινός κανόνας: Σύμβαση στέγης με πραγματικό εισόδημα και προστασία της αξιοπερίου διαβίωσης

3 ΑΥΞΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Παραγωγή & ενεργηποίηση αποθέματος



11.600 νέες κοινωνικές κατοικίες ετησίως



Αξιοποίηση κενών κατοικιών
και ανακίνηση παλαιού αποθέματος



Αξιοποίηση δημόσιας γης, στρατοπέδων
και ανεκμετάλλευστων εκτάσεων



Κίνητρα για διάθεση ακινήτων
σε μακροχρόνια μίσθωση



Βιοκλιματικές και ενεργειακά
αποδοτικές κατοικίες



Η κρίση είναι πρόβλημα προσφοράς
και όχι μόνο ζήτησης

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΒΑΣΗ
3,2 ΔΙΣ. € / ΕΤΟΣ



Δημόσιες
επενδύσεις



Ευρωπαϊκά
κονδύλια



Αποθεματικά
ΟΕΚ

- Φορολόγηση & εισφορές:**
- βραχυχρόνιων μισθώσεων
 - Golden Visa
 - κενών κατοικιών
 - μεγάλης ακινητής περιουσίας
 - τραπεζών



ΑΝΑΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΟΡΩΝ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΑ
ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΙΤΗ ΣΤΕΓΗ



Αθήνα, Σολωμού 60



6942559470, 6973691989, 2105281485



syl.pansypo@gmail.com, pansypo@dyra.gov.gr



www.pansypo.gr



Πανελλήνιος
Σύλλογος Υπαλλήλων
ΟΑΕΑ - r.OEE - r.OEK

Η ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ GOLDEN VISA, ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ

Η στέγη δεν είναι επενδυτικό προϊόν – είναι κοινωνικό δικαίωμα

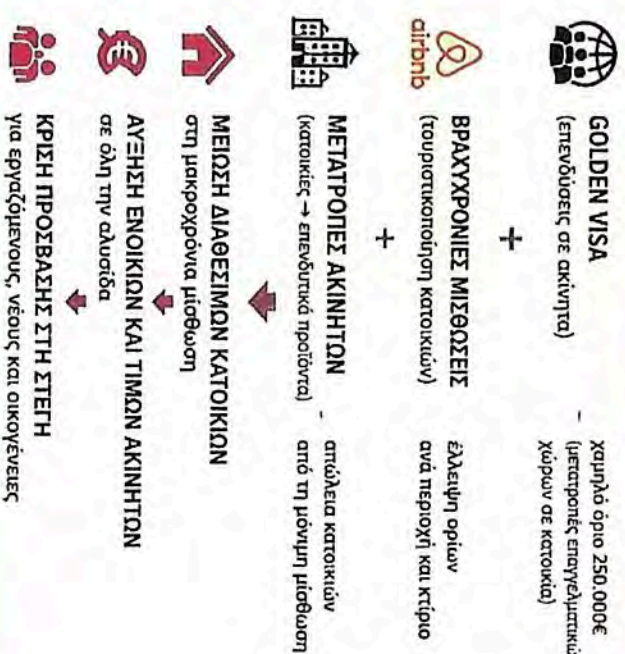


Η ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΠΙΑ ΓΙΑ ΝΑ ΖΕΙΣ – ΕΙΝΑΙ ΓΙΑ ΝΑ ΕΠΕΝΔΥΕΙΣ

1. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

- Εκρηκτική αύξηση επενδύσεων σε ακίνητα μέσω Golden Visa
- Συγκέντρωση επενδύσεων στην Αττική και σε επιλεγμένες περιοχές
- Μετατροπή κατοικιών σε επενδυτικά assets και τουριστικά ακίνητα
- Εκτόπιση μόνιμων κατοίκων και αλλοίωση του κοινωνικού ιστού

2. Ο ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΠΙΕΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ



ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΣ

3. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΑΝΣΥΠΟ ΓΙΑ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

- GOLDEN VISA**
 - ✓ Κατάργηση για αγορά ακινήτων ή δραστηκή αναδιάρθρωση
 - ✓ Χωρικοί περιορισμοί σε περιοχές στεγαστικής πίεσης
 - ✓ Αύξηση ορίου και σύνδεση με παραγωγικές επενδύσεις
 - ✓ Διαφάνεια στον τελικό δικαιούχο και στον πραγματικό σκοπό
- ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**
 - ✓ Πλάσφον στο πλάνος ακινήτων ανά ΑΦΜ και ανά περιοχή
 - ✓ Ζώνες αποκλεισμού σε κορεσμένες περιοχές
 - ✓ Φορολογική εξασφάλιση με τη μακροχρόνια μίσθωση
 - ✓ Έλεγχος και διασύνδεση με κτηματολόγιο και ΑΔΑΕ
- ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ**
 - ✓ Προτεραιότητα στη μακροχρόνια μίσθωση και στη στέγη
 - ✓ Κίνητρα για διάθεση κενών κατοικιών στην αγορά
 - ✓ Δημόσιο απόθεμα και κοινωνική κατοικία ως αντάρχο
 - ✓ Προστασία μόνιμων κατοίκων και κοινωνικού ιστού

ΣΤΟΧΟΣ: ΝΑ ΞΑΝΑΓΙΝΕΙ Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΧΩΡΟΣ ΖΩΗΣ ΚΑΙ ΟΧΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΕΡΓΑΛΕΙΟ

ΤΙ ΚΕΡΑΙΖΟΥΜΕ ΜΕ ΤΗ ΡΥΘΜΙΣΗ

Αύξηση διαθέσιμων κατοικιών για μόνιμη κατοίκηση

Μείωση πίεσης στα ενοίκια και στις τιμές κατοικίας

Προστασία εργαζομένων, νέων, οικογενειών και ευάλωτων

Κοινωνική συνοχή και αστική βιωσιμότητα των πόλεων

ΔΕΝ ΧΡΕΙΑΖΟΝΤΑΙ ΑΛΛΑ ΕΠΙΛΟΜΑΤΑ
ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΜΕ ΚΑΝΟΝΕΣ
ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ

Αθήνα, Σολωμού 60

6942559470, 6973691989, 2105281485

syl.pansypo@gmail.com, pansypo@dypa.gov.gr

www.pansypo.gr



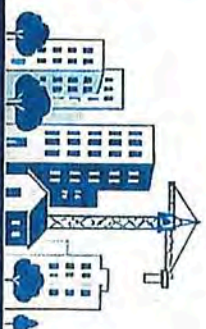
Πανελλήνιος
Σύλλογος Υπαλλήλων
ΟΑΕΔ – Γ.ΟΕΕ – Γ.ΟΕΚ



ΧΩΡΙΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΑΥΞΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ: Ο ΠΥΡΗΝΑΣ ΜΙΑΣ ΝΕΑΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Παράγουμε διαθέσιμη και προσιτή κατοικία – για όλους, με σχέδιο και δικαιοσύνη



1) ΤΟ ΕΛΛΕΙΜΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



Το απόθεμα κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα είναι πρακτικά μηδενικό.



Η κατάργηση του ΟΕΚ το 2012 άφησε τη χώρα χωρίς δημόσιο φορέα και εργολέο στεγαστικής πολιτικής.



Η αγορά κατοικίας λειτουργεί χωρίς επαρκή ρύθμιση και χωρίς αύξηση της προσφοράς.



Ο ΟΕΚ (1954–2012) συνέβαλε στη στέγωση περίπου 700.000 οικογενειών και κατασκευάσε πάνω από 50.000 κατοικίες.



Η απουσία κοινωνικής κατοικίας διακινδυνεύει την ανισότητα και οδηγεί σε εκτόπιση νοικοκυριών.

2) ΤΟ ΝΕΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



ΕΤΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗ:

11.600 κατοικίες/έτος

μέσω δημόσιας, γης και αξιοποίησης αναξιολογητών ακινήτων



ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ:

1,28 δις. € / έτος

(40% του Ειδικού Ταμείου Προσικής Στέγωσης 3,2 δις. €/έτος)

ΜΕΙΓΜΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ



ΝΕΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΚΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ

Ανέγερση βιοκλιματικών κοινωνικών κατοικιών σε δημόσια ακίνητα και οργανωμένους ακοινοίους.

Αξιοποίηση κενών δημόσιων και ιδιωτικών κτιρίων με κίνητρα και υποχρεωτικά εργολεία.

Αξιοποίηση ακινήτων ΟΕΚ, ΔΥΤΑ, ΥΠΕΒΑ, ΟΤΑ και άλλων φορέων του Δημοσίου.

Συνεργασίες με εκπαιδευτικά, φορείς και οργανισμούς με κοινωνικό προσανατολισμό.



ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ: 160 ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΔΥΤΑ 17.000 τ.μ. ΣΤΗΝ ΚΕΦΑΛΗ ΚΗΦΙΣΙΑΣ – ΕΤΟΙΜΟ, ΑΝΑΞΙΟΠΟΙΗΤΟ.

3) ΠΩΣ ΑΙΤΟΥΡΓΕΙΤΟ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ



ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ με σταθερά και προσιτά ενοίκια.



ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ & ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ διαφανή, δίκαια και με προτεραιότητα στους πραγματικά στεγαστικά ανάγκες.



ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑ ΣΕ:

- νέους και νέα ζευγάρια
- εργαζόμενους
- ευάλωτα νοικοκυριά
- πολύτεκνες οικογένειες



ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ με έλεγχο, λογοδοσία και κοινωνικό προσανατολισμό.



ΣΤΑΘΕΡΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΥΝΕΧΕΙΑ όχι προσωρινά προγράμματα, αλλά μόνιμη στεγαστική πολιτική.

ΤΙ ΠΕΤΥΧΑΙΝΕΙ Η ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ



ΑΥΞΑΝΕΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΦΟΡΑ και αντιμετωπίζει τη ρίζα του προβλήματος.



ΠΙΣΕΙ ΠΡΟΣ ΤΑ ΚΑΤΩ ΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ και βελτώνει την πρόσβαση στη στέγη.



ΕΝΙΣΧΥΕΙ ΤΗ ΝΕΑ ΓΕΝΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΑ με προσοική και σταθερότητα.



ΜΕΙΩΝΕΙ ΤΙΣ ΑΝΙΣΟΤΗΤΕΣ και ενισχύει τη κοινωνική συνοχή.



ΠΡΟΑΓΕΙ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ με ενεργειακά αποδοτικές και πράσινες κατοικίες.



Η ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΔΟΜΗ – ΟΧΙ ΕΠΙΔΟΜΑ



Δημόσιες επενδύσεις



Ευρωπαϊκά κονδύλια



Αποθεματικά ΟΕΚ



- Έσοδα από:
- βιοκλιματικές μισθώσεις
 - Golden Visa
 - κενά ακίνητα
 - μεγάλων ακινήτων περιουσίας
 - τραπεζών



ΣΤΟΧΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ: ΚΑΝΕΝΑ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟ ΝΑ ΜΗΝ ΔΑΠΑΝΑ ΠΑΝΩ ΑΠΟ 30–35% ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΓΙΑ ΣΤΕΓΗ

Αθήνα, Σολωμού 60

6942559470, 6973691989, 2105281485

syl.pansypo@gmail.com, pansypo@dypa.gov.gr

www.pansypo.gr



Πανελλήνιος
Σύλλογος Υπαλλήλων
ΟΑΕΑ – τ.ΟΕΕ – τ.ΟΕΚ

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΑΝΣΥΠΟ ΓΙΑ ΜΙΑ ΟΙΚΟΚΗΡΩΜΕΝΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

“ Η στέγη είναι κοινωνικό δικαίωμα
και θεμέλιο μιας δίκαιης,
βιώσιμης και παραγωγικής
κοινωνίας.”

Στόχος: Κανένα νοικοκυριό να μην δαπανά πάνω από **30-35%** του εισοδήματός του για στέγη

ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΠΛΑΝΩΝΑΣ

ΣΤΗΡΙΞΗ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑΝ

ΑΥΞΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΠΡΩΜΙΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗ

1. ΝΕΟΣ ΟΕΚ – ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΠΛΑΝΩΝΑΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

- Ίδρυση Εθνικού Οργανισμού Κοινωνικής & Προστατικής Κατοικίας**
Με μόνιμο ρόλο στη στεγαστική πολιτική.
- Δημόσια απόθεμα κατοικιών**
Συστηματική παραγωγή, απόκτηση, ανακαίνιση και διαχείριση κατοικιών.
- Αξιοποίηση δημόσιας γης & ακινήτων**
Οικόπεδα, κτίρια και υποδομές για κοινωνική στέγη.
- Μακροχρόνια κοινωνική μίσθωση**
Σταθερό μισθωτήριο, προστασία ενοικιαστών, κοινωνικά κριτήρια.
- Κρατική εποπτεία & διαφάνεια**
Δημόσιος έλεγχος, κοινωνική λογοδοσία και συμπετοχή φορέων.

2. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: ΕΙΔΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ ΠΡΟΣΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

3,2 ΔΙΣ. € / ΕΤΟΣ

ΣΤΑΣΕΡΗ, ΠΟΛΥΕΠΙΠΕΔΗ ΚΑΙ ΔΙΚΗΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

	Πρώην Εθνική Διοίκηση Εντεταλμένων		Ευρωπαϊκά Κοινόβια (Πολείο Ανακαίνιση, ΕΤΕΚ κ.λπ.)		Αποθεματικό ΟΕΚ & ποσό αποκαταστάσεων/παραχωρήσεων
0,7 δισ. €		0,8 δισ. €		0,2 δισ. €	
	Νέος Οόρος Στέγης για μητέρες, παππούδες και υψηλά εισοδήματα		Νέος Οόρος Τραπεζών		Οόρος για Εργαζόμενους Μισθωτές (Απόδο κ.λπ.)
0,7 δισ. €		0,3 δισ. €		0,2 δισ. €	
	Οόρος για το Πρόγραμμα Golden Visa		Οόρος για Δίκαιη Στέγη (αυθόνοια κατοικιών)		ΣΥΝΟΛΟ 3,2 ΔΙΣ. € ΚΑΘΕ ΕΤΟΣ
0,1 δισ. €		0,2 δισ. €			

3. ΔΙΠΛΟΣ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΣΤΗΡΙΞΗΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑΝ



A. ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΕΣ

- Εμπόδιση ενοικίου με στόχο στεγαστική επιβάρυνση ≤ 30-35%.
- Ανώτατα επιλέξιμα ενοίκια (reference rents) ανά περιοχή και τύπο κατοικίας.
- Έναιος Κοινωνικός Δείκτης Αναφοράς (ΔΚΑ).
- Διαφάνεια: ηλεκτρονική πληρωμή μισθωμάτων – καταπολέμηση υποδηλώσεων.
- Ειδική μέριμνα για νέους, εργαζόμενους, μονογονεϊκές οικογένειες και ευάλωτα νοικοκυριά.



B. ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΕΣ
Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

- Στήριξη της μηνιαίας δόσης στεγαστικού δανείου.
- Προστασία από επιτοκιακές μεταβολές.
- Κρίτηρια εισοδήματος και αξίας κατοικίας.
- Μηχανισμός που δεν επιδοτεί τις τράπεζες, αλλά τις οικογένειες.

5. ΠΡΩΜΙΣΗ ΑΓΟΡΑΣ & ΠΡΟΤΑΣΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



Κοινός κανόνας: Σύνδεση στέγης με πραγματικό εισόδημα και προστασία της αξιοπρεπούς διαβίωσης.

	GOLDEN VISA		ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΘΩΣΕΙΣ		ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΑ		ΠΡΟΤΑΣΙΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ
• Καταργείται για στέγες ακινήτων ή βραχυπρόθεσμων αναδιαρθρώσεων.	• Τραπεζή αδυνατεί να πληρώσει και στα ΑΕΔΑ.	• Οόρος σε κατώ αόριστη.	• Έξοδος αυθόρμητων ενοικίων σε περιοχές υψηλής πίεσης.	• Οόρος υποβόσκας σε κερδοσκοπικές μεταπωλήσεις.	• Καταργείται η προτεραιότητα κατοικημένων έδωτων.		

4. ΑΥΞΗΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΝΕΩΝ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ
11.600 νέες κοινωνικές κατοικίες κάθε έτος (40% του Τομέου – 1,28 δισ. €).



ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ & ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΚΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
Αξιοποίηση κενών δημόσιων και ιδιωτικών κατοικιών με κίνητρα και υποχρεώσεις.



ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΓΗΣ & ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Στρατόπεδα, οικόπεδα, δημόσια κτίρια για προσαρτή και κοινωνική κατοικία.



ΠΡΑΣΙΝΗ & ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
Ενεργειακά αποδοτικές, βιώσιμες και κοινωνικά δίκαιες λύσεις.



ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ
Με ΟΤΑ, συνεταιρισμούς, κοινωνικούς φορείς, πανεπιστήμια και εκπαιδευτική περιοχή.

6. ΔΙΑΦΑΝΕΙΑ – ΔΙΟΙΚΗΣΗ – ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ



ΨΗΦΙΑΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΣΤΕΓΑΣΗΣ
Ενιαίο μητρώο κατοικιών, δικαιούχων, ενοικίων και επιδοτήσεων.



ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ & ΛΟΓΟΔΟΣΙΑ
Τακτική δημοσίευση στοιχείων, δαρχών και αξιολογήσεων.



ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΠΟΛΙΤΩΝ
Θεσμική συμπετοχή φορέων, αυλλώνων και εμπειρογνητών.



ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΣ
Σταθερή μείωση στεγαστικής επιβάρυνσης κάτω από το 30-35% για όλους.



Αύξηση προσαρτή
πρόσφορας κατοικιών



Πίεση προς τα κάτω
στα ενοίκια και τις τιμές



Στήριξη νέων, εργαζόμενων
και ευάλωτων νοικοκυριών



Κοινωνική συνοχή
και παρεμπόδιση εξαπόμησης



Δημοκρατική απόδοση
και βελούπηση

ΣΤΕΓΑΣΗ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ –
ΑΞΙΟΠΡΕΠΕΙΑ ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ
Η ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΗ ΣΤΕΓΗ ΕΙΝΑΙ
ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ.

Αθήνα, Σολωμού 60

6942559470, 6973691989, 2105281485

syl.pansypo@gmail.com, pansypo@dyra.gov.gr

www.pansypo.gr



ΤΙ ΘΑ ΣΥΜΒΕΙ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΩΣ ΤΟ 2027;

4 ΣΕΝΑΡΙΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ – ΠΡΟΒΟΛΕΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΕΠΙΣΗΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΣΕΝΑΡΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ-ΖΗΤΗΣΗΣ

Policy simulation scenarios – ΠΛΑΝΣΥΓΙΟ 2026

ΠΛΑΝΣΥΓΙΟ

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟ ΕΥΡΩΜΕΤΡΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΣΤΕΡΕΩΣΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΑΡΧΕΙΑΣ

1

ΧΩΡΙΣ ΝΕΑ ΜΕΤΡΑ
(Baseline αγοράς)

ΠΡΟΒΟΛΗ 2026–2027



ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
+9% έως +13%
(συντηρητικά 2026–2027)



ΕΝΟΙΚΙΑ
+8% έως +12%
(συντηρητικά 2026–2027)



HOUSING STRESS*
ΥΨΗΛΟ

ΕΡΜΗΝΕΙΑ

Η αγορά συνεχίζει την ανοδική πορεία λόγω περιορισμένης προσφοράς κατοικιών.



ΚΕΝΤΡΙΚΟ
ΕΥΡΗΜΑ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΣΗΜΕΙΩΣΗ
Οι προβολές βασίζονται σε επίσημα δεδομένα και διεθνή επιστημονική βιβλιογραφία. Αναστέλλουν policy simulation scenarios και όχι πρόβλεψη βεβαιότητας.

2

ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ ΙΙΙ – 1 ΔΙΣ.
(μόνο επιδότηση ζήτησης)

ΠΡΟΒΟΛΗ 2026–2027



ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
+12% έως +18%
(συντηρητικά 2026–2027)



ΕΝΟΙΚΙΑ
+10% έως +15%
(συντηρητικά 2026–2027)



HOUSING STRESS*
ΠΟΛΥ ΥΨΗΛΟ

ΕΡΜΗΝΕΙΑ

Η νέα ζήτηση (περίπου 10.000 επιπλέον δανειολήπτες από 1 δις. €) πιέζει περαιτέρω τις τιμές χωρίς νέα προσφορά κατοικιών.



3

ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ ΙΙΙ
+ 5.000 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

ΠΡΟΒΟΛΗ 2026–2027



ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
+8% έως +12%
(συντηρητικά 2026–2027)



ΕΝΟΙΚΙΑ
+5% έως +8%
(συντηρητικά 2026–2027)



HOUSING STRESS*
ΜΕΤΡΙΟ

ΕΡΜΗΝΕΙΑ

Η κοινωνική κατοικία (5.000 μονάδες, ενοίκιο ≤30% εισοδήματος) απορροφά μέρος της πίεσης της αγοράς και συγκρατεί τις αυξήσεις.



4

ΜΟΝΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
(αύξηση προσφοράς)

ΠΡΟΒΟΛΗ 2026–2027



ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
+6% έως +9%
(συντηρητικά 2026–2027)



ΕΝΟΙΚΙΑ
+3% έως +6%
(συντηρητικά 2026–2027)



HOUSING STRESS*
ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ
ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΟ

ΕΡΜΗΝΕΙΑ

Η αύξηση προσφοράς μέσω κοινωνικής κατοικίας λειτουργεί αποσυμμετωπτικά στην αγορά και σταθεροποιεί τα ενοίκια.



ΤΡΑΠΕΖΑ
ΤΗ ΕΛΛΑΔΟΣ
Δείκτης Τιμών
Κατοικιών (HPI)
Q3 2025

ΕΛΣΤΑΤ
Οικονομική
δραστηριότητα
Α' Εξμήνου 2025

EUROSTAT
Housing cost
overburden
2024

ECB MIR
Επτόνια στεγαστικών
δανείων – Ελλάδα
2025

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
«ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ ΙΙ»
Ετήσια στρογγυλά
ΥΠΕΒΟ – 2025

OECD
Housing supply
elasticity &
demand-side
subsidies

*Housing stress: Ποσοστό νοικοκυριών που δαπανούν >40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση.

ΠΛΑΝΣΥΓΙΟ 2026