

Π.Ο. Ε.Μ.Δ.Υ.Δ.Α.Σ.

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ
ΕΝΩΣΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΣΧΟΛΩΝ

Χαρ. Τρικούπη 7α, 106 78 ΑΘΗΝΑ

τηλ: 210-88.16.583 fax: 210-82.59.410 e-mail: emdydas@tee.gr URL: www.emdydas.gr

Αθήνα, 28/08/2025

Αρ. Πρωτ.: 9704

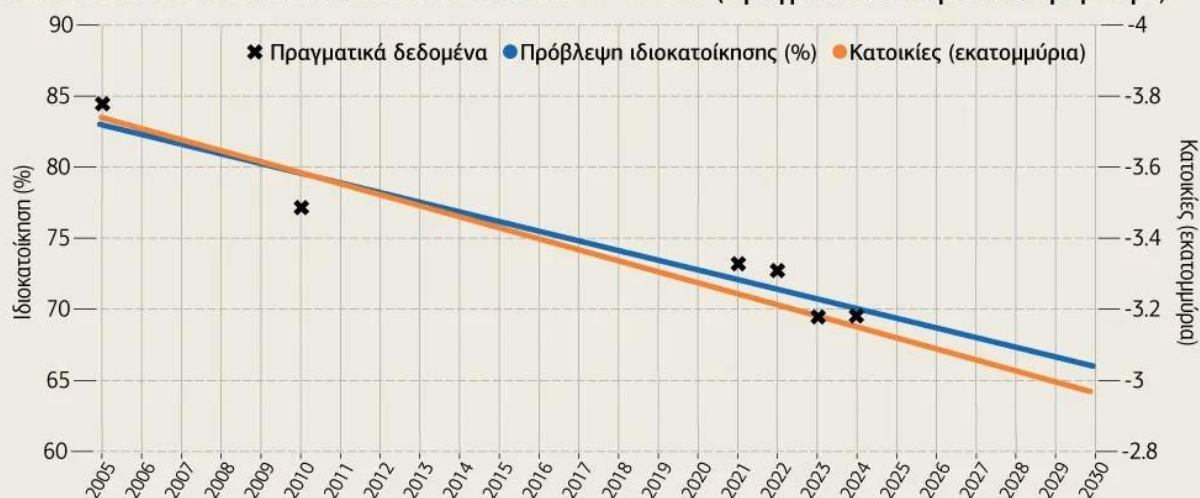
Προς: Α' βάθμιας Ενώσεις

Θέμα: Το πρόσφατο Ν/Σ για την κοινωνική κατοικία στη χώρα μας (λίγα σχόλια) & η Επαναλειτουργία του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας για Σύγχρονη Στεγαστική Πολιτική

Με αφορμή το πρόσφατο Σχέδιο Νόμου «Κοινωνική αντιπαροχή, κοινωνική μίσθωση, τριτεκνική ιδιότητα και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας» το οποίο [αναρτήθηκε και ολοκληρώθηκε η σχετική διαβούλευση](#) η Ομοσπονδία μας οφείλει να υπενθυμίσει τα παρακάτω.

Το πρόβλημα της κατοικίας χρόνο με τον χρόνο διογκώνεται στη χώρα μας και στην ουσία παραμένει άλυτο, ενώ οι προβλέψεις δείχνουν ότι συνεχώς θα χειροτερεύει. Το γνωρίζουν πολύ καλά εκείνοι που ψάχνουν να βρουν ένα σπίτι να νοικιάσουν και φυσικά όσοι ρίξουν μια ματιά στις αγγελίες ενοικίασης κατοικιών, από περιέργεια. Το γνωρίζουν οι συνάδελφοι/σες μας που διορίζονται μακριά από τον τόπο κατοικίας τους και ο μισθός δεν επαρκεί για το μηνιαίο ενοίκιο. Το γνωρίζουν πολύ καλά και οι γονείς που σπουδάζουν μακριά τα παιδιά τους. Το γνωρίζει φυσικά και η κυβέρνηση, η οποία βεβαίως γνωρίζει και την αιτία.

ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ 2005-2030 (Πραγματικά δεδομένα & πρόβλεψη)



Τα επιχειρήματα ότι η ζήτηση είναι αυξημένη σε σχέση με την προσφορά δεν ισχύουν. Σπίτια υπάρχουν πολύ περισσότερα από όσα ζητούνται. Αλλά είτε πάνε σε πιο κερδοφόρες «αξιοποιήσεις», δηλαδή σε τουριστικά καταλύματα, airb'n'b κλπ, είτε παραμένουν κλειστά καθώς πέρασαν στις τράπεζες και στους servicers που κοιτάζουν πώς θα τα μοσχοπουλήσουν μέσω των πλειστηριασμών ή πώς θα τα αποδεσμεύσουν μέσω των εκβιαστικών πρακτικών που χρησιμοποιούν. Και πάνω σε όλο αυτό το οικοδόμημα προστέθηκε και η λεγόμενη «χρυσή βίζα» που έστειλε τις τιμές στα ύψη και εκποίησε χιλιάδες ακίνητα σε αλλοδαπούς που κυρίως επιθυμούσαν τη βίζα. Ο βασικότερος λόγος όμως είναι **η ραγδαία μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης, που μετριέται σε 20 ποσοστιαίες μονάδες από το 2005 μέχρι σήμερα**: το 2005 ήταν 84,6% και το 2024 είχε μειωθεί σε 69,7%. Αυτό σημαίνει ότι 620-630 χιλιάδες νοικοκυριά έχασαν την ιδιόκτητη κατοικία τους και «βγήκαν στο νοίκι». Από αυτόν και μόνο τον παράγοντα η ζήτηση αυξήθηκε. Δηλαδή, η προσφορά ακινήτων μειώθηκε χάριν της κερδοσκοπίας και της απώλειας κατοικίας λόγω πλειστηριασμών και έτσι θυσιάστηκαν οι κοινωνικές ανάγκες και στρεβλώθηκε πλήρως η αγορά με τα λαϊκά στρώματα που αναζητούν στέγη να «πληρώνουν το μάρμαρο».

ΑΙΤΙΕΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (εκτιμώμενη βαρύτητα %)



Όλα τα μέτρα της κυβέρνησης, ιδιαίτερα τα πλέον προβεβλημένα (προγράμματα «Σπίτι μου I» και «Σπίτι μου II»), στην πραγματικότητα αύξησαν τις τιμές επειδή αυξήθηκε η ζήτηση για τις συγκεκριμένες κατηγορίες κατοικιών. Η επιστροφή ενός ενοικίου κάθε Νοέμβριο, που ξεκινάει από φέτος, επίσης αύξησε τις τιμές, καθώς οι ιδιοκτήτες φρόντισαν να συμμετάσχουν στη... μοιρασιά αυξάνοντας τις τιμές. Τα προγράμματα «Ανακαινίζω - νοικιάζω» και τα μέτρα

για το air bnb αποδείχτηκαν αναιμικής επίδρασης. Τώρα αναμένονται οι κυβερνητικές ανακοινώσεις στη ΔΕΘ, οι οποίες όμως δεν πρόκειται να αποφύγουν την πεπατημένη.

Συγκεκριμένα, η κυβέρνηση μέσω το ανωτέρω Ν/Σ παρουσίασε ένα «νέο» μοντέλο για την κοινωνική κατοικία. Με το ανωτέρω Ν/Σ ανοίγει ο δρόμος στις μεγάλες εταιρείες του real estate, εργολάβους και κατασκευαστές για επενδύσεις με κρατική εγγύηση και σίγουρα κέρδη, αφού για παράδειγμα 1.000 περίπου ακίνητα του Δημοσίου, ιδιοκτησίας ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε. (ΕΤΑΔ) θα περάσουν στις ιδιωτικές εταιρείες για την ανέγερση διαμερισμάτων. Το 70% αυτών θα είναι προς πώληση ή εκμίσθωση από τους ίδιους τους ιδιώτες, ενώ οι ανάδοχοι θα καθορίζουν τα ενοίκια και θα διαχειρίζονται το σύνολο του υπόλοιπου 30% που προορίζεται για κοινωνική κατοικία. Το εν λόγω Ν/Σ προπαγανδιστικά αναφέρεται ότι το ενοίκιο θα είναι χαμηλό, χωρίς να ορίζει πλαφόν στο ύψος του. Σε χώρες της Ε.Ε. το μίσθωμα στην κοινωνική κατοικία (ενοικίαση) καθορίζεται σε ύψος έως το 25% του εισοδήματος του δικαιούχου. Το ζήτημα του εισοδήματος είναι σημαντικό γιατί στο εν λόγω Ν/Σ προβλέπεται ως βασικό κοινωνικό κριτήριο το εισόδημα, το οποίο δεν επαρκεί για να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του με τις προβλεπόμενες ενισχύσεις. Τα ευάλωτα νοικοκυριά με τον τρόπο αυτόν θα αποκλειστούν. Η αρμόδια υπουργός παραδέχθηκε ότι πρώτος στόχος είναι η διάθεση σε ιδιώτες δέκα φιλέτων ιδιοκτησίας υπουργείων.

Το κόστος στέγασης στην Ελλάδα είναι το υψηλότερο σ' όλη την Ευρώπη.

Σημείο σε ότι αφορά την επιλεξιμότητα : το εν λόγω Ν/Σ δεν δίνει προτεραιότητα σε μακροχρόνια ανέργους, χαμηλόμισθους, μονογονεϊκές οικογένειες, νέα ζευγάρια, ανάπηρους, υπερήλικες. Τις Δομές Κοινωνικής Φροντίδας που προβλέπει για άτομα με αναπηρία τις προορίζει μόνο για βραχυχρόνια φιλοξενία και προσωρινή υποστήριξη.

Το εν λόγω Ν/Σ δεν εξειδικεύει τον Φορέα ούτε περιγράφει τις λεπτομέρειες εκπόνησης των μελετών για την ανέγερση των ακινήτων. Με ποιόν τρόπο αλήθεια θα διεξαχθούν οι πρώτοι διαγωνισμοί στο τέλος του έτους όπως προβλέπει το εν λόγω Ν/Σ;

Με όλα τα παραπάνω γίνεται κατανοητό ότι από τα κυβερνητικά μέτρα λείπει **ένα δημόσιο πρόγραμμα κατασκευής κοινωνικής κατοικίας που θα αυξήσει ουσιαστικά την προσφορά**. Όταν από τη μια η εισοδηματική δυσχέρεια την περίοδο των μνημονίων αλλά και μέχρι σήμερα βγάζει μαζικά νοικοκυριά στο νοίκι και από την άλλη η εξωτερική ζήτηση αυξάνεται, η έλλειψη ενός σοβαρού προγράμματος κατασκευής προσιτής κοινωνικής κατοικίας διατηρεί όλη την οξύτητα του προβλήματος.

Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), που καταργήθηκε το 2012 για να λεηλατηθεί η περιουσία του και να «ωριμάσει η αγορά κατοικίας», **κατασκεύασε στη διάρκεια της λειτουργίας του περισσότερες από 50.000 κατοικίες που παραχωρήθηκαν σε οικογένειες εργαζομένων και κάλυψε τις ανάγκες εκατοντάδων χιλιάδων κατοικιών με την εκπόνηση στεγαστικών προγραμμάτων και την κατασκευή κατοικιών. Συνολικά συνέβαλε στην επίλυση του στεγαστικού προβλήματος 700.000 οικογενειών με νέες κατοικίες ή μέσω χαμηλότοκων δανείων.**

Με την κατάργησή του εξοβελίστηκε από τις κυβερνητικές πολιτικές και οποιαδήποτε μέριμνα για κοινωνική κατοικία. Ο ΟΕΚ Είχε ιδρυθεί το 1954 ως Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου. Ήταν οικονομικά αυτόνομος, αφού οι πόροι του προήρχοντο κυρίως από τις εισφορές των ίδιων των εργαζομένων (1% επί των αποδοχών τους) και των εργοδοτών τους (0,75%). **Αποτελούσε το κύριο όργανο άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και ταυτόχρονα το μεγαλύτερο κατασκευαστικό φορέα κατοικίας.** Οι οικισμοί οργανωμένης δόμησης που μελετούσε και οικοδομούσε σε όλη τη χώρα σε οικόπεδα ιδιοκτησίας του, αντιπροσώπευαν μεγάλο μέρος της συνολικής ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα.

Δικαιούχοι του ήταν όλοι οι εργατοϋπάλληλοι με σχέση εργασίας Ιδιωτικού Δικαίου και ασφαλισμένοι σε Οργανισμό κύριας ασφάλισης μισθωτών, οι υπάλληλοι Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, οι υπάλληλοι του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ.), καθώς και οι συνταξιούχοι όλων αυτών των κατηγοριών, για τους οποίους είχαν παρακρατηθεί εισφορές 1% των αποδοχών τους, υπέρ Ο.Ε.Κ για στεγαστική συνδρομή. Απαραίτητη προϋπόθεση ήταν να μη διέθεταν περιουσιακά στοιχεία επαρκή για να εξασφαλίσουν στέγη. Ο ΟΕΚ προσέφερε κατοικία με εξαιρετικά ευνοϊκούς όρους δανεισμού (πολύ μικρό επιτόκιο και πολυετές διάστημα αποπληρωμής) σε μεγάλο αριθμό εργαζομένων **και ιδιαίτερα σε νέα ζευγάρια, με ιδιαίτερη μέριμνα για πολυτέκνους και δικαιούχους που προστάτευαν ανάπηρα μέλη.**

Διέθετε ένα **δυναμικό έμπειρων μηχανικών όλων των ειδικοτήτων για τη μελέτη και την κατασκευή οικισμών οργανωμένης δόμησης σε όλη την Ελλάδα.** Το κατασκευαστικό του πρόγραμμα αποτελούσε τη ραχοκοκαλιά του έργου του, για την υλοποίηση του οποίου στόχευε στη δημιουργία «Τράπεζας Γης». Με θετικές παρεμβάσεις στο περιβάλλον, αναβαθμίζοντας τις περιοχές ανέγερσης των οικισμών του, προσέφερε ουσιαστική βοήθεια στους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης σχετικά με τα έργα υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, τα οποία συνήθως επεκτείνονταν με δαπάνες του φορέα και στην ευρύτερη περιοχή των οικισμών του.

Ο ΟΕΚ είχε ξεκινήσει ως ένας φορέας με στόχο να ανταποκριθεί στις ιδιαίτερα πιεστικές ανάγκες της στέγασης των οικογενειών της μεταπολεμικής περιόδου και στη συνέχεια, εξελίχθηκε σε ένα φορέα με ιδιαίτερο μέλημα την ποιότητα άνετων, και σύγχρονων κτηρίων κατοικίας, του δομημένου περιβάλλοντος χώρου, τις κοινωνικές εξυπηρέτησεις και την κοινωνική ζωή. Στη διάρκεια της ζωής του κατασκεύασε πλήθος συγκροτημάτων κατοικιών εξυπηρετώντας χιλιάδες λαϊκές οικογένειες. Για τη μελέτη όλων των κτηρίων και του περιβάλλοντα χώρου, τηρήθηκαν οι οδηγίες σχεδιασμού , για την εξυπηρέτηση και την εξασφάλιση πρόσβασης όλων των εμποδιζόμενων ατόμων και των Ατόμων με Αναπηρίες . Ο Ο.Ε.Κ, συνέταξε προδιαγραφές, μελέτησε και κατασκεύασε "προσαρμοσμένες κατοικίες", δηλαδή κατοικίες κατάλληλα μελετημένες, έτσι ώστε με εύκολες προσαρμογές να μπορούν να γίνουν προσβάσιμες για άτομα με αναπηρίες.

Ο Ο.Ε.Κ, μετά από την πολυετή κοινωνική δράση του, καταργήθηκε το έτος 2012 από το Μνημόνιο, αφήνοντας "στον αέρα" δεκάδες χιλιάδες αδύναμους οικονομικά πολίτες που λάμβαναν έως τότε επιδότηση ενοικίου από τον Ο.Ε.Κ, καθώς και εκείνους που είχαν λάβει στεγαστικά δάνεια. Η περιουσία του και το προσωπικό του πέρασαν αυτοδίκαια στον ΟΑΕΔ. Οι έμπειροι μηχανικοί του, όλων των ειδικοτήτων, οδηγήθηκαν σε πρόωρη συνταξιοδότηση ή σε μετάταξη στον ΟΑΕΔ για την αποπεράτωση κάποιων «τρεχόντων» έργων και τη διαχείριση εκκρεμοτήτων ή σε άλλες υπηρεσίες -κάποιοι εξ αυτών με υποβαθμισμένο ρόλο ή και με διαφορετικό αντικείμενο. Η κατάργηση του Ο.Ε.Κ έγινε βάσει του ν. 4046/12. Έκτοτε δεν έχει γίνει καμία εμπειριστατωμένη αναφορά ή μνεία στον Ο.Ε.Κ και το έργο του.

Μπροστά στο οξύτατο στεγαστικό πρόβλημα που αντιμετωπίζουμε, βλέποντας και τι κάνουν άλλες ευρωπαϊκές χώρες, που προχωρούν σε τεράστια προγράμματα κατασκευής κοινωνικής κατοικίας, οφείλουμε να ξαναθυμηθούμε και να διεκδικήσουμε ένα νέο σύγχρονο «μοντέλο ΟΕΚ» για να προσφέρει ξανά στους εργαζόμενους το κρίσιμο κοινωνικό αγαθό της κατοικίας.

