

ΧΑΙΡΕΤΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΕΔΡΟΥ
ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
Θεσσαλονίκη, 30 Μαΐου 2025

«Το στεγαστικό ζήτημα και η νεολαία: Προκλήσεις και προοπτικές»

Το δικαίωμα στην κατοικία αποτελεί θεμελιώδη ανθρώπινη ανάγκη και κοινωνικό αγαθό. Ωστόσο, στην Ελλάδα των διαδοχικών κρίσεων που ενέσκηψαν, των γεωπολιτικών αναταράξεων και των εντεινόμενων οικονομικών και κοινωνικών ανισοτήτων, η εξασφάλιση αξιοπρεπούς και προσιτής στέγης έχει μετατραπεί σε πρόκληση για ολοένα και περισσότερους πολίτες, ιδιαίτερα τους νέους, τις μονογονεϊκές οικογένειες αλλά και τους χαμηλοαμειβόμενους.

Τις προηγούμενες δεκαετίες, η απόκτηση ή ενοικίαση κατοικίας για έναν νέο άνθρωπο ήταν μεν δύσκολη αλλά όχι αδύνατη. Σήμερα, μετά από τη δημιουργία μιας γενιάς κόκκινων δανείων και σωρευμένων οφειλών έχει μετατραπεί σε πολυτέλεια για πολλές οικογένειες. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης έχει μειωθεί σε ποσοστό κατώτερο του 70% με τάση να συρρικνωθεί περαιτέρω. Ιδιαίτερα ανησυχητικά είναι τα δεδομένα για τους νέους, που αντιμετωπίζουν αυξημένα ενοίκια, χαμηλούς μισθούς και περιορισμένες ευκαιρίες στην αγορά εργασίας. Οι συνέπειες είναι ορατές γύρω μας: δημογραφική συρρίκνωση, αδυναμία δημιουργίας οικογένειας, μετανάστευση, εγκατάλειψη υπαίθρου, ψυχολογικά και άλλα προβλήματα.

Πολλοί νέοι αναγκάζονται να παραμένουν για χρόνια στο πατρικό τους σπίτι, όχι από επιλογή πλέον, όπως ίσως έκαναν κατά το παρελθόν, αλλά από ανάγκη.

Στην οικονομία αυτές οι συνθήκες οδηγούν έμμεσα σε έλλειψη εργατικών χεριών τόσο στην περιφέρεια, όσο και στα αστικά κέντρα, επηρεάζοντας σημαντικά την παραγωγικότητα και τις αναπτυξιακές προοπτικές.

Το στεγαστικό ζήτημα αποτελεί αναμφίβολα ένα πρόβλημα που δεν είναι μόνο οικονομικό. Είναι κοινωνικό, πολιτικό και βαθιά υπαρξιακό. Αφορά την ίδια τη

δυνατότητα ενός νέου ανθρώπου να χτίσει τη ζωή του με αξιοπρέπεια και αυτονομία.

Η στεγαστική κρίση στη χώρα μας αποτελεί ένα από τα πιο κρίσιμα και εντεινόμενα φαινόμενα των τελευταίων ετών, συνδυαστικό αποτέλεσμα κατάρρευσης των κατασκευών τη περίοδο 2009-2016 και της μειωμένης προσφοράς, της ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού και των ρυθμιστικών πολιτικών επιθετικής προσέλκυσης επενδύσεων, των χαμηλών πραγματικών εισοδημάτων (που επιδεινώθηκαν λόγω πληθωρισμού) και της ασύμμετρης οικιστικής και οικονομικής ανάπτυξης (αστικά και τουριστικά κέντρα vs περιφέρεια, ύπαιθρος).

Ιδιαίτερα στις μεγάλες πόλεις, όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη, τα ενοίκια έχουν αυξηθεί ραγδαία τα τελευταία χρόνια. Ένα μεγάλο μέρος αυτής της αύξησης οφείλεται στην τουριστική εκμετάλλευση κατοικιών μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb και την απόδοση της golden visa σε μεγάλους επενδυτές. Αυτό έχει ως συνέπεια να μειώνονται τα διαθέσιμα σπίτια για μακροχρόνια μίσθωση, και οι τιμές να ανεβαίνουν δυσανάλογα.

Το πρόβλημα ασφαλώς δεν είναι αποκλειστικά ελληνικό, αλλά στην Ελλάδα έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά λόγω των διαδοχικών κρίσεων που επισυνέβησαν (οικονομική κρίση, μεταναστευτικές ροές, πανδημία Covid, ενεργειακή κρίση, μεγάλες φυσικές καταστροφές στην ύπαιθρο, διεθνή προβλήματα στην εφοδιαστική αλυσίδα πρώτων υλών λόγω του πολέμου στην Ουκρανία).

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα που οφείλουμε να αναδείξουμε είναι η ασύδοτη συμπεριφορά των funds, των εταιρειών διαχείρισης ακινήτων, τα οποία με τη στάση τους δυσχεραίνουν τόσο τους οφειλότες να ξεφορτωθούν τα χρέη τους με ένα αξιοπρεπή τρόπο, όσο και τους νέους να έχουν πρόσβαση σε ακίνητα που διατίθενται συναινετικά. Το αποτέλεσμα είναι να συντηρούν τα επίπεδα τιμών υψηλά προκειμένου να έχουν υψηλές αποτιμήσεις και κέρδη από την εκμετάλλευση αυτών των επίμαχων ακινήτων. Αποτελεί μια συμπεριφορά που είναι κοινωνικά απορριπτέα και οικονομικά παθογενής. Η πολιτεία θα πρέπει να λάβει άμεσα μέτρα, μέσω της περαιτέρω βελτίωσης του εξωδικαστικού μηχανισμού για τη διευθέτηση του ιδιωτικού χρέους.

Τα τελευταία χρόνια λοιπόν, η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη, παρουσιάζει εντυπωσιακή αύξηση τιμών τόσο στις πωλήσεις όσο και στις ενοικιάσεις. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, από το 2018 έως το 2023 οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά μέσο όρο πάνω από 45%, ενώ οι ενοικιάσεις σε πολλές περιπτώσεις ξεπέρασαν το 50%.

Αντίστοιχα, στις τουριστικές περιοχές είναι αδύνατη η εξεύρεση οικονομικής στέγης για τους εποχικούς εργαζόμενους, τους δημόσιους λειτουργούς, τα σώματα ασφαλείας, τους ειδικευόμενους γιατρούς και τους νεοδιοριζόμενους εκπαιδευτικούς. Η αύξηση αυτή της αγοράς ακινήτων δεν συνδέεται με αντίστοιχη βελτίωση των πραγματικών εισοδημάτων, με αποτέλεσμα το κόστος στέγασης να επιβαρύνει δυσανάλογα τα νοικοκυριά.

Το πρόβλημα της στεγαστικής κρίσης (δηλαδή της αδυναμίας εύρεσης αξιοπρεπών και βιώσιμης κατοικίας) οξύνεται περαιτέρω από τη μεγάλη άνοδο στις τιμές των κατασκευών νέων κατοικιών, την πληθωριστική κρίση που έχει λάβει δομικά χαρακτηριστικά, την περιορισμένη πρόσβαση σε δυνατότητες χρηματοδότησης μέσω του επίσημου τραπεζικού τομέα και την έλλειψη δημοσίων πολιτικών κοινωνικής στέγασης.

Όπως προαναφέραμε, η πρόσβαση σε αξιοπρεπή και οικονομικά βιώσιμη στέγαση παραμένει δυσχερής για ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού, ιδιαίτερα για τα νέα ζευγάρια, φοιτητές, συνταξιούχους, εργαζόμενους στα κέντρα των πόλεων καθώς και ευάλωτες ομάδες, ενώ επηρεάζει έμμεσα και άμεσα τις δημογραφικές προοπτικές, οι οποίες βαίνουν επιδεινούμενες σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες που συντελούν αρνητικά (περιφερειακή ερήμωση, υπογεννητικότητα κλπ).

Η στεγαστική επισφάλεια άλλωστε χαρακτηρίζει το σύνολο των εργαζόμενων εκείνων που διαβιούν με χαμηλά εισοδήματα ή βιώνουν εργασιακή επισφάλεια, και σε μεγάλο βαθμό αδυνατούν ή δεν επιθυμούν να χρηματοδοτήσουν με δανειακά κεφάλαια μέρος των στεγαστικών τους αναγκών (πχ για επισκευές, αγορά ακινήτου κλπ).

Η ΟΚΕ σε πρόσφατη γνώμη πρωτοβουλίας για το στεγαστικό κατέγραψε τις σημαντικότερες πτυχές του προβλήματος στέγασης στην Ελλάδα, ενώ ανέλυσε διεξοδικά τις υφιστάμενες πολιτικές και κατέθεσε μέσα από ένα ευρύ δημόσιο διάλογο με τους κοινωνικούς εταίρους και την κοινωνία των πολιτών τις προτάσεις για την άμβλυνση των αρνητικών επιπτώσεων της στεγαστικής κρίσης και τη βελτίωση των συνθηκών στέγασης στη χώρα.

Στη βάση αξιολόγησης των πορισμάτων της γνώμης πρωτοβουλίας, η Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή επισήμανε την ανάγκη διαμόρφωσης ενός συνεκτικού σχεδίου δημοσίων πολιτικών για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης και στεγαστικής επισφάλειας. Για την εξασφάλιση και αποτελεσματική διαχείριση ενός επαρκούς αποθέματος κοινωνικής κατοικίας σε όλη τη χώρα (αστικά κέντρα και περιφέρεια) απαιτούνται συνέργειες μεταξύ του κεντρικού κράτους, των επιμελητηρίων, της αυτοδιοίκησης, ενώ επικουρικά θα μπορούσε να συνεισφέρει η ανάπτυξη του κοινωνικού μη κερδοσκοπικού ιδιωτικού τομέα.

Συν τοις άλλοις, απαραίτητη κρίνεται πλέον η δημιουργία ενός νέου μοντέλου στεγαστικής πολιτικής που θα είναι βιώσιμο οικονομικά και κοινωνικά συμπεριληπτικό, ώστε να μην εξαρτάται αποκλειστικά από τη διάθεση αναπτυξιακών πόρων ή από τον δημοσιονομικό χώρο κάθε οικονομικής συγκυρίας. Το νέο αυτό μοντέλο θα πρέπει να ενσωματώνει τις νέες προκλήσεις που έχουν προκύψει από τους σύγχρονους τρόπους εκμετάλλευσης ακινήτων και θα αμβλύνει τις ανισότητες χωρίς να ανακόπτει την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων.

Δυο επιπρόσθετοι παράγοντες συντείνουν στην ανάγκη αναπροσανατολισμού των πολιτικών στέγασης και προσέλκυσης επενδύσεων σε όλη την επικράτεια της χώρας, ειδικά στις παραμεθόριες περιοχές. Αυτές είναι:

- Η Ανισόρροπη ανάπτυξη του real estate
- Η παρουσία εξωγενών παραγόντων-επενδυτών που δυνητικά φέρουν κινδύνους για τη δημόσια ασφάλεια, αλλά και την άμυνα της χώρας. Το πρόσφατο παράδειγμα με το θράσος που επέδειξαν άνθρωποι της νύχτας από τη γειτονική χώρα, την Τουρκία μέσα στην πόλη μας πρέπει να μας κρούσει τον κώδωνα του

κινδύνου και να αφήσουμε στην άκρη τις αφελείς εκτιμήσεις και προσεγγίσεις περί ουδέτερης προσέλκυσης επενδυτών και ροής κεφαλαίων.

Η Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος στην πρόσφατη γνώμη της ανέπτυξε ένα πλέγμα προτάσεων 7 μείζονων περιοχών παρεμβάσεων οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής, μέσα από τις οποίες θα μπορούσε να ικανοποιηθούν οι σύγχρονες στεγαστικές ανάγκες του πληθυσμού με βιώσιμο και συμπεριληπτικό τρόπο.

- Ανάπτυξη του Θεσμού της Κοινωνικής Κατοικίας
- Αξιοποίηση Κενών Ακινήτων
- Έλεγχοι Ποιότητας / Φέρουσα Ικανότητα/ Αναβάθμιση κτηρίων
- Επενδύσεις σε Νέες Κατοικίες/ Ανακαινίσεις
- Πλαίσιο για Βραχυχρόνιες Μισθώσεις και Golden Visa
- Φορολογία Ακινήτων
- Χρηματοδότηση Στέγης Ιδιωτικού Τομέα / Διαχείριση Κόκκινων Δανείων

Σε μια εποχή μεγάλων αντιθέσεων. Από τη μία, η τεχνολογία και η παγκοσμιοποίηση έχουν ανοίξει πρωτοφανείς δυνατότητες. Από την άλλη, βασικά κοινωνικά δικαιώματα, όπως η πρόσβαση στη στέγη, γίνονται ολοένα και πιο δυσπρόσιτα – ειδικά για τη νεολαία.

Το στεγαστικό ζήτημα αποτελεί λοιπόν ένα οξύ κοινωνικό πρόβλημα με πολιτικοοικονομικές ρίζες. Και ως τέτοιο πρέπει να αντιμετωπιστεί. Το δικαίωμα στη στέγη είναι βασικό ανθρώπινο δικαίωμα. Δεν μπορεί να αποτελεί προνόμιο των ολίγων ή πολυτέλεια των εκλεκτών και των ευνοημένων. Είναι θεμέλιο της ελευθερίας, της ισότητας και της αξιοπρέπειας και συστατικό στοιχείο μια ευνομούμενης πολιτείας.

Μαζί με τη νέα γενιά οφείλουμε να δημιουργήσουμε για μια χώρα φιλόξενη στους κατοίκους της, για μια Ελλάδα όπου κάθε νέος έχει πρόσβαση σε αξιοπρεπή κατοικία.

Σας ευχαριστώ!