

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ



ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗΝ
ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ
ΠΟΛΙΤΙΚΗ

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ
ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ: ΜΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ
ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΜΕ ΤΗΝ
ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ

Πέτρος Μάνος

Διπλωματική Εργασία υποβληθείσα στο Τμήμα Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου
Πειραιώς ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση Μεταπτυχιακού Διπλώματος στην
Εφαρμοσμένη Δημόσια Οικονομική και Πολιτική

Πειραιάς, Σεπτέμβριος 2025

UNIVERSITY OF PIRAEUS
DEPARTMENT OF ECONOMICS



MASTER PROGRAM IN
APPLIED PUBLIC ECONOMICS AND POLICY

HOUSING POLICY PROBLEMS AND
CHALLENGES: A COMPARISON OF GREECE
AND EUROPEAN UNION POLICIES

Petros Manos

Master Thesis submitted to the Department of Economics of the University of Piraeus in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Science in Applied Public Economics and Policy

Piraeus, Greece, September 2025

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

«Δηλώνω υπεύθυνα ότι το έργο που εκπονήθηκε και παρουσιάζεται στην υποβαλλόμενη διπλωματική εργασία, για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην «Εφαρμοσμένη Δημόσια Οικονομική και Πολιτική» με τίτλο:

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ: ΜΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ
ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ

έχει γραφτεί από εμένα αποκλειστικά στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντάς πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου.»

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτητή



Ονοματεπώνυμο

Πέτρος Μάνος

*Στη μητέρα και τον πατέρα μου, για την υπομονή, την πίστη και την αδιάκοπη
αγάπη τους.*

Χωρίς εσάς, τίποτα από όλα αυτά δεν θα ήταν δυνατό.

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ: ΜΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ

Σημαντικοί Όροι: *Στεγαστική πολιτική, κοινωνική κατοικία, Ελλάδα, Ευρωπαϊκή Ένωση, ενοικιαγορά, κοινωνική συνοχή, προσιτή στέγη, ενεργειακή φτώχεια, κοινωνικό κράτος, πολιτικές στέγασης*

Περίληψη

Η παρούσα εργασία εστιάζει στη στεγαστική πολιτική ως βασική συνιστώσα της κοινωνικής πολιτικής και αναλύει τα προβλήματα και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει η Ελλάδα σε σύγκριση με επιλεγμένες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Μέσα από βιβλιογραφική επισκόπηση και ανάλυση στατιστικών δεδομένων από διεθνείς και εθνικούς οργανισμούς (OECD, EUROSTAT, ΕΛΣΤΑΤ, Housing Europe, ΔΥΠΑ κ.ά.), διερευνώνται κρίσιμες πτυχές όπως η απουσία συγκροτημένης στρατηγικής, η υπολειμματική προσέγγιση του κράτους πρόνοιας, η κρίση προσιτής κατοικίας, η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η ενεργειακή φτώχεια. Παρουσιάζονται τα ιστορικά και σύγχρονα προγράμματα στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα (π.χ. ΟΕΚ, Ολυμπιακό Χωριό, «Σπίτι μου», κοινωνική αντιπαροχή), ενώ συγκρίνονται με καλά παραδείγματα ευρωπαϊκών χωρών όπως η Ολλανδία, η Αυστρία και η Γερμανία. Η εργασία καταλήγει σε προτάσεις πολιτικής για την ενίσχυση της κοινωνικής κατοικίας, τη ρύθμιση της αγοράς ενοικίων, την υιοθέτηση Εθνικής Στρατηγικής Στέγασης και την αξιοποίηση ευρωπαϊκών πόρων, με στόχο την προώθηση της κοινωνικής συνοχής και της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

HOUSING POLICY PROBLEMS AND CHALLENGES: A COMPARISON OF GREECE AND EUROPEAN UNION POLICIES

Keywords: *Housing policy, social housing, Greece, European Union, rental market, social cohesion, affordable housing, energy poverty, welfare state, housing programs*

Abstract

This study focuses on housing policy as a fundamental pillar of social policy and analyzes the challenges and problems facing Greece in comparison with selected European Union countries. Through an extensive literature review and the analysis of statistical data from national and international organizations (OECD, EUROSTAT, ELSTAT, Housing Europe, DYPA, etc.), the research explores key issues such as the lack of strategic planning, the residual welfare state approach, the affordability crisis, the expansion of short-term rentals, and energy poverty. It presents both historical and recent housing policy initiatives in Greece (e.g., OEK, Olympic Village, “Spiti mou”, social exchange schemes), and compares them with best practices from countries like the Netherlands, Austria, and Germany. The paper concludes with concrete policy proposals, including the strengthening of social housing, the regulation of rental markets, the formulation of a National Housing Strategy, and the effective use of EU funds. These reforms aim to restore housing as a social right and to promote social cohesion and sustainable urban development.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη	8
Abstract.....	10
Κατάλογος Πινάκων	13
Εισαγωγή.....	14
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ	18
1.1. Ορισμός στεγαστικής πολιτικής και κύριοι άξονες.....	18
1.2. Κατηγοριοποίηση των στεγαστικών πολιτικών	19
1.3. Κοινωνικό κράτος και στεγαστική πολιτική.....	21
1.4. Η έννοια της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού...23	
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	26
2.1. Ιστορική αναδρομή της στεγαστικής πολιτικής στον 20ό και 21ο αιώνα.....	26
2.2. Κύριοι κρατικοί φορείς	27
2.3. Επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης και των μνημονίων	29
2.4. Σύγχρονες προκλήσεις.....	30
2.5. Νέα προγράμματα.....	32
2.6. Ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα και οι αγορές ακινήτων.....	35
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΈΝΩΣΗ.....	37
3.1. Στεγαστική πολιτική ως εθνική αρμοδιότητα – ο ρόλος της ΕΕ	37
3.2. Καλές πρακτικές.....	39
3.3. Εργαλεία πολιτικής	42
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΛΛΑΔΑΣ.....	45
4.1. Ομοιότητες και διαφορές στα μοντέλα πολιτικής.....	45
4.2. Δείκτες συγκριτικής ανάλυσης	47
4.3. Παράγοντες διαφοροποίησης.....	49
4.4. Διαρθρωτικές αδυναμίες του ελληνικού μοντέλου	53

4.5. Επιπτώσεις της έλλειψης στρατηγικής και διαχρονικού σχεδιασμού	55
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	57
5.1. Κλιματική κρίση και ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών	57
5.2. Γήρανση πληθυσμού και ανάγκες για προσβάσιμες κατοικίες.....	58
5.3. Προσφυγικές και μεταναστευτικές ροές.....	59
5.4. Η τεχνολογία στο real estate – ψηφιακά εργαλεία.....	61
5.5. Αναγκαιότητα διατομεακής και ολιστικής προσέγγισης	62
5.6. Σχέση με την κοινωνική συνοχή και την αντιμετώπιση της φτώχειας.....	63
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	65
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ.....	67

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1. Συγκριτικός Πίνακας Βασικών Δεικτών Στεγαστικής Πολιτικής (Ελλάδα vs ΕΕ).....	49
Πίνακας 2. Σύγκριση Θεσμικού Πλαισίου Στεγαστικής Πολιτικής – Ελλάδα και Κράτη ΕΕ	52
Πίνακας 3. Συγκριτικός Πίνακας Κοινωνικών και Οικονομικών Δεδομένων Στέγασης (Ελλάδα – ΕΕ).....	53
Πίνακας 4. Συγκριτική Ανάλυση Στεγαστικών Προγραμμάτων για Πρόσφυγες στην Ελλάδα.....	60
Πίνακας 5. Σύγκριση Κοινωνικής Κατοικίας ανά Χώρα (Housing Europe, 2022).....	60
Πίνακας 6. Εξέλιξη Πολιτικών για Στέγαση Προσφύγων στην Ελλάδα (2000–σήμερα).....	60
Πίνακας 7. Στατιστικά Δεδομένα για Κατοικία και Μετανάστευση (EUROSTAT, ΕΛΣΤΑΤ, ΟΕCD)	61

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η στεγαστική πολιτική συνιστά έναν από τους πιο κρίσιμους άξονες της κοινωνικής πολιτικής, καθώς συνδέεται άμεσα με το δικαίωμα στην κατοικία, την κοινωνική ένταξη, την καταπολέμηση της φτώχειας και την αστική ανάπτυξη. Σε ένα περιβάλλον αυξανόμενης ανισότητας και χρηματιστικοποίησης της στέγασης, η διασφάλιση της πρόσβασης σε αξιοπρεπή και προσιτή κατοικία καθίσταται στρατηγική προτεραιότητα, ιδίως για ευάλωτες ομάδες. Η στεγαστική πολιτική περιλαμβάνει το σύνολο των παρεμβάσεων του κράτους και των θεσμών για τη ρύθμιση της παραγωγής, διανομής και πρόσβασης στην κατοικία. Δεν περιορίζεται στην οικοδομική δραστηριότητα ή τις αγορές ακινήτων, αλλά εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλέγμα κοινωνικών και οικονομικών δικαιωμάτων, επηρεάζοντας το βιοτικό επίπεδο, τη χωρική ισότητα και τη διαγενεακή αναπαραγωγή των ανισοτήτων (Kourachanis, 2023). Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, οι μορφές στεγαστικής πολιτικής ποικίλλουν, από κράτη με εκτεταμένο δημόσιο απόθεμα κοινωνικής κατοικίας, όπως η Ολλανδία ή η Αυστρία, έως χώρες με κυρίαρχη ιδιοκτησία και περιορισμένη κρατική παρέμβαση, όπως η Ελλάδα (Allen et al., 2004). Στην Ελλάδα, η μεταπολεμική έμφαση στην ιδιοκατοίκηση μέσω της «αντιπαροχής» και της αυτοστέγασης είχε ως αποτέλεσμα την απουσία ενός συνεκτικού και διαχρονικού πλαισίου στεγαστικής πολιτικής (Μαλούτας, 1990; Εμμανουήλ, 2006). Η κρίση του 2009 και η επακόλουθη απορρύθμιση των κοινωνικών πολιτικών ανέδειξαν με οξύτητα την απουσία προστατευτικών μηχανισμών, με αποτέλεσμα την εκτίναξη της στεγαστικής επισφάλειας και της αστεγίας (Κουραχάνης, 2017; Δημουλάς & Καρλαγάνης, 2019).

Η κατοικία δεν είναι απλώς ένα καταναλωτικό αγαθό ή μια επενδυτική ευκαιρία, αλλά θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα. Σύμφωνα με τον Marshall (1950), αποτελεί κρίσιμο στοιχείο της κοινωνικής πολιτείας, δηλαδή της ουσιαστικής συμμετοχής των πολιτών στην κοινωνική ζωή. Ωστόσο, στη νεοφιλελεύθερη συγκυρία η στέγαση μετατρέπεται ολοένα περισσότερο σε εμπόρευμα και επενδυτικό προϊόν (Aalbers, 2016; Alexandri, 2022). Η έννοια της «χρηματιστικοποίησης της στέγης» περιγράφει αυτήν την τάση, δηλαδή τη μετατροπή της κατοικίας από κοινωνικό αγαθό σε εργαλείο αποκόμισης κέρδους στις αγορές (Αλεξανδρή, 2022). Η Ελλάδα χαρακτηρίζεται από ένα υπόλειμμα κοινωνικού κράτους, χωρίς μακροπρόθεσμο σχεδιασμό για την κοινωνική κατοικία. Όπως σημειώνει ο Κουραχάνης (2023), η στεγαστική πολιτική λειτουργεί αποσπασματικά και υπό την πίεση ευρωπαϊκών επιταγών ή κοινωνικών

κινημάτων, όπως το Κίνημα κατά των Πλειστηριασμών (Κατερίνη, 2019). Ενδεικτικά, η κοινωνική κατοικία αντιστοιχεί μόλις στο 0,1% του συνολικού αποθέματος στην Ελλάδα, έναντι 15% κατά μέσο όρο στην Ευρωπαϊκή Ένωση (OECD, 2021). Η απουσία μόνιμων θεσμών, όπως δημόσιοι φορείς παραγωγής και διαχείρισης κοινωνικής στέγης, καθιστά το σύστημα ευάλωτο στις διακυμάνσεις της αγοράς.

Η πρόσφατη εφαρμογή επιδοματικών πολιτικών, όπως επίδομα στέγασης, πρόγραμμα «Κάλυψη», «Σπίτι μου», προσπαθεί να μετριάσει τις συνέπειες της κρίσης, χωρίς όμως να συγκροτεί ένα σταθερό πλαίσιο κοινωνικής κατοικίας. Παράλληλα, οι επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) στην αύξηση των ενοικίων και στον εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων από τις πόλεις, επιτείνουν τις κοινωνικές ανισότητες (Γυφτοπούλου et al., 2022; Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022). Η ενεργειακή φτώχεια αποτελεί έναν επιπρόσθετο παράγοντα στεγαστικής επισφάλειας, ιδιαίτερα σε περιοχές με χαμηλό εισόδημα και παλαιό οικιστικό απόθεμα, όπως δείχνουν οι έρευνες των Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου (2018, 2019). Η πρόσβαση στην ενέργεια και η ποιότητα της κατοικίας αναδεικνύονται έτσι σε κρίσιμους δείκτες κοινωνικής συνοχής.

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, οι πολιτικές στέγασης διακρίνονται για τη μεγαλύτερη θεσμική ενίσχυση και στρατηγική στόχευση, με σημαντικό ρόλο των τοπικών αρχών, των συνεταιρισμών κατοικίας και της κοινωνικής οικονομίας (Scanlon et al., 2015; Pittini, 2023). Η προώθηση της συνεργατικής και κοινοτικής κατοικίας, όπως αποτυπώνεται σε παραδείγματα από τη Γερμανία ή την Ισπανία (Miralles, 2020; Cafora, 2023), προσφέρει εναλλακτικές μορφές στέγασης που προωθούν τη βιωσιμότητα και την κοινωνική ένταξη. Συνεπώς, η στεγαστική πολιτική συνιστά έναν κρίσιμο χώρο άσκησης κοινωνικής πολιτικής και προστασίας δικαιωμάτων. Η ελληνική εμπειρία αποκαλύπτει τις συνέπειες της θεσμικής απουσίας, ενώ η ευρωπαϊκή εμπειρία προσφέρει πρότυπα στρατηγικών, θεσμών και καινοτόμων πρακτικών. Η επανανοηματοδότηση της στέγασης ως κοινωνικού δικαιώματος, και όχι ως εμπορεύσιμου αγαθού, αποτελεί θεμελιώδη προϋπόθεση για τη διαμόρφωση δίκαιων και συμπεριληπτικών κοινωνιών.

Η παρούσα εργασία εστιάζει στην ανάλυση και συγκριτική αποτίμηση των στεγαστικών πολιτικών στην Ελλάδα και σε επιλεγμένες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με στόχο την ανάδειξη αφενός των κοινών τάσεων και αφετέρου των δομικών διαφορών που τις χαρακτηρίζουν. Κεντρικό ερευνητικό ερώτημα αποτελεί το κατά

πόσο η Ελλάδα διαθέτει ένα συνεκτικό και αποτελεσματικό μοντέλο στεγαστικής πολιτικής και πώς αυτό συγκρίνεται με άλλες ευρωπαϊκές εμπειρίες, τόσο ως προς τη θεσμική αρχιτεκτονική όσο και ως προς τα αποτελέσματά του στους δείκτες κοινωνικής στέγασης, προσβασιμότητας και επισφάλειας. Η στέγαση δεν είναι απλώς ένα υλικό αγαθό, αλλά ένα θεμέλιο της κοινωνικής ένταξης και της ανθρώπινης αξιοπρέπειας. Όπως επισημαίνουν οι Maloutas και Agaroglou (2020), η στεγαστική επισφάλεια αποτελεί πλέον μία από τις κύριες μορφές κοινωνικού αποκλεισμού. Οι μεταπολεμικές πολιτικές προώθησαν την ιδιοκατοίκηση ως κυρίαρχη μορφή κατοίκησης, χωρίς όμως τη δημιουργία συνεκτικών μηχανισμών κοινωνικής κατοικίας, ιδίως στην Ελλάδα (Μαλούτας, 2018; Κουραχάνης, 2017). Οι μετασχηματισμοί αυτοί, σε συνδυασμό με τις επιπτώσεις της χρηματιστικοποίησης της κατοικίας (Αλεξανδρή, 2022), έχουν επιτείνει τις κοινωνικές και γεωγραφικές ανισότητες, καθιστώντας αναγκαία την επαναθεώρηση των μοντέλων στεγαστικής πολιτικής.

Η εργασία δομείται σε έξι κύρια κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζει το θεωρητικό και εννοιολογικό πλαίσιο της ανάλυσης, εστιάζοντας στον ορισμό της στεγαστικής πολιτικής και τις βασικές κατηγοριοποιήσεις της, δημόσια στέγαση, επιδοτήσεις ενοικίου, φορολογικά κίνητρα και ρυθμιστικά μέτρα της αγοράς (Scanlon et al., 2015). Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στις έννοιες της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού, όπως αναπτύσσονται σε σύγχρονες κοινωνιολογικές και πολιτικές προσεγγίσεις (Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2019; Agaroglou & Gounis, 2017). Το δεύτερο κεφάλαιο επικεντρώνεται στην ελληνική περίπτωση, με ιστορική αναδρομή και ανάλυση των βασικών φορέων στεγαστικής πολιτικής (ΟΕΚ, ΟΑΕΔ, Δήμοι) τις επιπτώσεις της κρίσης, την άνοδο του Airbnb, την αστικοποίηση και τα νέα προγράμματα, όπως «Σπίτι μου», «Κάλυψη» κ.ά. Αναδεικνύεται η διαχρονική απουσία στρατηγικής, η επικράτηση της αυτοστέγασης και η υποχώρηση του κράτους πρόνοιας (Εμμανουήλ, 2006; Κουραχάνης, 2022). Το τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζει το ευρωπαϊκό πλαίσιο, όπου η στεγαστική πολιτική παραμένει εθνική αρμοδιότητα, αλλά με αυξανόμενο ρόλο της ΕΕ μέσω soft law και δεικτών (Housing Europe, 2022). Εξετάζονται οι πολιτικές καλών πρακτικών (Αυστρία, Ολλανδία, Γερμανία, Γαλλία, Σκανδιναβία) ως προς την κοινωνική κατοικία, τις επιδοτήσεις και τη ρύθμιση της αγοράς.

Στο τέταρτο κεφάλαιο πραγματοποιείται η συγκριτική αποτίμηση Ελλάδας-ΕΕ με χρήση δεικτών, όπως το housing cost overburden rate, το ποσοστό κοινωνικής

κατοικίας και η στεγαστική ανισότητα (OECD, 2021). Αναλύονται οι διαρθρωτικές αδυναμίες του ελληνικού μοντέλου και οι θεσμικές προκλήσεις. Το πέμπτο κεφάλαιο εξετάζει τις μελλοντικές προκλήσεις: την κλιματική κρίση και την ενεργειακή φτώχεια, τη γήρανση του πληθυσμού, τις μεταναστευτικές ροές και την ανάγκη ψηφιακού μετασχηματισμού του τομέα της κατοικίας (Βαταβάλη et al., 2022; Καφετζής, 2022). Τέλος, στο έκτο κεφάλαιο διατυπώνονται τα βασικά συμπεράσματα και συγκεκριμένες προτάσεις πολιτικής για την Ελλάδα, με έμφαση στην αναγκαιότητα Εθνικής Στρατηγικής Στέγασης, ενίσχυσης της κοινωνικής κατοικίας και διατομεακής συνεργασίας.

Η εργασία βασίζεται στη μεθοδολογία της βιβλιογραφικής ανασκόπησης και της συγκριτικής ανάλυσης. Η βιβλιογραφική επισκόπηση περιλαμβάνει ακαδημαϊκές μελέτες, επίσημα έγγραφα πολιτικής, στατιστικά δεδομένα (ΕΛ.ΣΤΑΤ., Eurostat, OECD), νομοθεσία, όπως Ν. 5006/2022, αλλά και ερευνητικά άρθρα και κείμενα πολιτικής. Η συγκριτική ανάλυση επιτρέπει την αποτύπωση διαφορών και ομοιοτήτων στις προσεγγίσεις Ελλάδας και ΕΕ, προσφέροντας ένα πολυεπίπεδο πρίσμα ερμηνείας των στεγαστικών πολιτικών. Η έμφαση δεν δίνεται μόνο στις θεσμικές ρυθμίσεις αλλά και στις κοινωνικές συνέπειες των πολιτικών επιλογών. Το συγκριτικό παράδειγμα λειτουργεί ως εργαλείο κατανόησης και αξιολόγησης του ελληνικού μοντέλου, αναδεικνύοντας τα περιθώρια βελτίωσης και τις δυνητικές μεταφορές πολιτικής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

1.1. Ορισμός στεγαστικής πολιτικής και κύριοι άξονες

Η στεγαστική πολιτική αποτελεί έναν βασικό πυλώνα της κοινωνικής πολιτικής, καθώς συνδέεται άμεσα με το δικαίωμα του ανθρώπου σε αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης και την κοινωνική ένταξη. Στη διεθνή και ευρωπαϊκή βιβλιογραφία, η στέγαση αναγνωρίζεται όχι απλώς ως υλικός πόρος, αλλά ως κοινωνικό αγαθό με πολυδιάστατες επιπτώσεις στο επίπεδο ζωής, στην υγεία, στην εργασία και στην πρόσβαση σε υπηρεσίες (OECD, 2021; Kemeny, 1995). Ο Κουραχάνης (2023) επισημαίνει ότι η στεγαστική πολιτική «αποτελεί το συνδετικό κρίκο ανάμεσα στην κοινωνική προστασία και την αστική ανάπτυξη», υπογραμμίζοντας τον ρόλο της στην καταπολέμηση της φτώχειας και των ανισοτήτων. Η στεγαστική πολιτική περιλαμβάνει ένα σύνολο παρεμβάσεων που ρυθμίζουν την πρόσβαση, το κόστος, την ποιότητα και την ασφάλεια της κατοικίας. Οι τέσσερις κύριοι άξονες αυτής της πολιτικής είναι η προσβασιμότητα, η προσιτότητα, η ποιότητα και η ασφάλεια.

Η προσβασιμότητα αναφέρεται στην ικανότητα των πολιτών να βρουν διαθέσιμη κατοικία που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες τους, ανεξαρτήτως εισοδήματος, κοινωνικής θέσης ή άλλων εμποδίων. Στην Ελλάδα, η ανεπάρκεια δημόσιων πολιτικών στέγασης οδηγεί σε στεγαστικό αποκλεισμό ευάλωτων ομάδων όπως οι άστεγοι, οι πρόσφυγες, οι νέοι και οι χαμηλόμισθοι (Κουραχάνης, 2017; Σιατίτσα, 2021). Επιπλέον, φαινόμενα όπως η τουριστικοποίηση και η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb) περιορίζουν την προσφορά κατοικίας στον αστικό ιστό, ιδιαίτερα σε περιοχές υψηλής ζήτησης, οδηγώντας σε εκτοπισμό κατοίκων (Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022; Alexandri, 2022).

Η προσιτότητα συνιστά το βαθμό στον οποίο το κόστος στέγασης δεν υπερβαίνει ένα εύλογο ποσοστό του εισοδήματος των νοικοκυριών. Η έλλειψη ρυθμιστικών εργαλείων στην Ελλάδα έχει οδηγήσει σε ραγδαία αύξηση των ενοικίων. Σύμφωνα με τον Γούναρη (2023), το 35% των εισοδημάτων δαπανάται πλέον για στέγαση. Η νομική κατοχύρωση του δικαιώματος στην προσιτή κατοικία παραμένει ανεπαρκής, ενώ οι κρατικές παρεμβάσεις, όπως το πρόγραμμα «Σπίτι μου» ή το

επίδομα στέγασης, κρίνονται αποσπασματικές (ΦΕΚ 239/2022; ΟΠΕΚΑ, 2023). Η απουσία ενός συνεκτικού συστήματος κοινωνικής κατοικίας εντείνει την επισφάλεια στέγης και την φτωχοποίηση (Νικολαΐδης, 2023; Βενιέρης & Παπαθεοδώρου, 2003).

Η ποιότητα της κατοικίας σχετίζεται τόσο με τα δομικά και ενεργειακά χαρακτηριστικά της όσο και με την ένταξή της στο αστικό περιβάλλον. Η ενεργειακή φτώχεια, η οποία αφορά την αδυναμία των νοικοκυριών να θερμάνουν ή να ψύξουν επαρκώς την κατοικία τους, αποτελεί βασικό δείκτη υποβαθμισμένης ποιότητας στέγασης. Οι Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου (2018), Καφετζής (2022), Βέττας et al. (2021) καταγράφουν αυξανόμενη δυσκολία πρόσβασης στην ενέργεια, κυρίως σε χαμηλά και μεσαία στρώματα. Επιπλέον, το απόθεμα κενών και παλαιών κατοικιών παραμένει αναξιοποίητο, ενισχύοντας τον κύκλο ανισοτήτων (Αράπογλου κ.ά., 2019; Σιατίτσα, 2019).

Η ασφάλεια κατοικίας σχετίζεται με τη νομική σταθερότητα της κατοχής, την προστασία από εξώσεις και πλειστηριασμούς, καθώς και την επάρκεια των θεσμικών πλαισίων για την αποτροπή στεγαστικής απώλειας. Η περίοδος της οικονομικής κρίσης, αλλά και η εφαρμογή του σχεδίου «Ηρακλής» (Υπουργείο Οικονομικών, 2019), οδήγησαν σε έξαρση των πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας, παρά την ύπαρξη κοινωνικών κινημάτων αντίστασης (Κατερίνη, 2019). Η απουσία μόνιμων μηχανισμών πρόληψης της απώλειας κατοικίας συντηρεί ένα καθεστώς αβεβαιότητας για χιλιάδες νοικοκυριά. Στο σύνολό της, η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα εμφανίζει σημαντικές υστερήσεις σε σχέση με τις αρχές που διέπουν το ευρωπαϊκό κοινωνικό κράτος. Η αδυναμία θεσμοθέτησης μιας ολοκληρωμένης στεγαστικής στρατηγικής, σε συνδυασμό με τις επιπτώσεις της χρηματοπιστικοποίησης της κατοικίας (Αλεξανδρή, 2022; Aalbers, 2016), επιβεβαιώνει την ανάγκη για επαναπροσδιορισμό των αξόνων παρέμβασης. Όπως σημειώνει ο Κουραχάνης (2023), η στεγαστική κρίση δεν είναι απλώς πρόβλημα αγοράς, αλλά κοινωνικό και πολιτικό πρόβλημα που απαιτεί δημόσιες απαντήσεις, θεσμική ανασυγκρότηση και πολιτική βούληση.

1.2. Κατηγοριοποίηση των στεγαστικών πολιτικών

Στο ευρωπαϊκό και εθνικό πλαίσιο, παρατηρείται πληθώρα πολιτικών εργαλείων και παρεμβάσεων που μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε τέσσερις βασικές κατηγορίες, δημόσια στέγαση, επιδοτήσεις ενοικίου και στεγαστικά επιδόματα, φορολογικά κίνητρα, και παρεμβάσεις στη μισθωτική αγορά (ενοικιαγορά).

Η δημόσια στέγαση αναφέρεται στην κατασκευή και διάθεση κατοικιών από το κράτος ή άλλους δημόσιους φορείς, με στόχο τη στέγαση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων με προσιτό κόστος. Η δημόσια στέγη έχει μακρά ιστορία σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες, όπως Ολλανδία, Αυστρία, Σουηδία, όμως στην Ελλάδα, η παρέμβαση αυτή υπήρξε περιορισμένη, κατά κύριο λόγο μέσω του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), ο οποίος καταργήθηκε το 2012 (Εμμανουήλ, 2006; Κουραχάνης, 2017). Η έλλειψη δημόσιου αποθέματος κοινωνικής κατοικίας καθιστά τη χώρα ακραία ιδιότυπη σε ευρωπαϊκή σύγκριση (OECD, 2020). Τα τελευταία χρόνια, στο πλαίσιο της στεγαστικής κρίσης, επανέρχεται η συζήτηση για αναβίωση της δημόσιας στέγασης με σύγχρονες μορφές, όπως η κοινωνική αντιπαροχή, οι αστικές αναπλάσεις με κοινωνικά κριτήρια και η αξιοποίηση των κενών κτιρίων (Αράπογλου, Μαλούτας & Σιατίτσα, 2019; CNN, 2023; Σιατίτσα, 2019). Παράλληλα, προγράμματα όπως το «Κάλυψη» και το «Σπίτι μου» αποπειρώνται να γεφυρώσουν το κενό δημόσιας παρέμβασης μέσα από συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα (ΦΕΚ 239/2022; ΟΠΕΚΑ, 2023).

Οι επιδοτήσεις ενοικίου και τα προγράμματα στεγαστικής ενίσχυσης συνιστούν τη δεύτερη βασική κατηγορία πολιτικών. Αυτά λειτουργούν είτε ως άμεσες μεταβιβάσεις προς τους ενοικιαστές είτε ως συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα, όπως το «Επίδομα Στέγασης» και το «Στέγαση και Επανένταξη» (Δημουλάς, 2017; Δημουλάς, Κουραχάνης & Καζάνη, 2019). Στόχος είναι η ενίσχυση της οικονομικής πρόσβασης στη μισθωμένη κατοικία για ευάλωτα άτομα και οικογένειες, όπως άνεργοι, μονογονεϊκές οικογένειες και άστεγοι. Ωστόσο, τα επιδόματα στέγασης ασκούν περιορισμένη επίδραση στο γενικό κόστος στέγασης όταν η αγορά είναι απρόσιτη ή ανεξέλεγκτη, χαρακτηριστικό της Ελλάδας, όπου το ενοίκιο απορροφά κατά μέσο όρο άνω του 35% του εισοδήματος (Γούναρη, 2023). Επιπλέον, οι επιδοματικές πολιτικές συχνά κρίνεται ότι ενισχύουν την εξάρτηση από την πρόνοια και δεν προσφέρουν μακροπρόθεσμες λύσεις (Kourachanis, 2022a).

Η τρίτη κατηγορία περιλαμβάνει μέτρα όπως οι φοροαπαλλαγές για ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές, η μείωση του ΦΠΑ στην κατασκευή κατοικίας, οι κρατικές εγγυήσεις σε στεγαστικά δάνεια, και άλλα χρηματοδοτικά σχήματα (Real Finance, 2017; ΦΕΚ 1180/2023). Στην Ελλάδα, σημαντικό παράδειγμα αποτελεί το πρόγραμμα «Σπίτι μου» (Ν. 5006/2022), που παρέχει χαμηλότοκα στεγαστικά δάνεια σε νέους μέχρι 39 ετών. Επιπλέον, προωθούνται πολιτικές όπως το «Ανακαινίζω-Νοικιάζω» για την

αναβάθμιση και ένταξη αδρανών κατοικιών στο μισθωτικό απόθεμα (ΔΥΠΙΑ, 2022), με στόχο τόσο την αναζωογόνηση του κτιριακού δυναμικού όσο και την αύξηση της προσφοράς στέγης.

Σημαντικό τμήμα των σύγχρονων στεγαστικών πολιτικών επικεντρώνεται στη ρύθμιση της ιδιωτικής μισθωτικής αγοράς. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (Airbnb) και η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας, με επενδυτικές αγορές από Real Estate Funds, αποτελούν καίριους παράγοντες εκτόπισης των μόνιμων κατοίκων από τις πόλεις (Αλεξανδρή, 2022; Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022; Guttentag, 2019). Στην Ελλάδα, δεν υπάρχει μέχρι στιγμής ένα συνεκτικό πλαίσιο περιορισμού της τουριστικοποίησης της στέγασης, αν και ο δημόσιος διάλογος έχει ενταθεί. Επιπλέον, προτάσεις για επιβολή ορίων στις αναπροσαρμογές ενοικίων, προστασία της πρώτης κατοικίας και εθνική πολιτική στέγασης παραμένουν αποσπασματικές ή αναποτελεσματικές (Κατερίνη, 2019; Κουραχάνης, 2023). Συνεπώς, η κατηγοριοποίηση των στεγαστικών πολιτικών δείχνει την ανάγκη για ένα πολυδιάστατο πλαίσιο παρέμβασης που να συνδυάζει κοινωνική πρόνοια, ρυθμιστική πολιτική και επενδυτική στρατηγική. Η μονομερής έμφαση σε επιδοματικές ή αγορακεντρικές λύσεις, χωρίς συνοδευτικά μέτρα ενίσχυσης του δημόσιου αποθέματος ή ρύθμισης της αγοράς, αναπαράγει την επισφάλεια αντί να την αποκαθιστά. Ένα ολιστικό, κοινωνικά προσανατολισμένο μοντέλο στέγασης είναι επομένως αναγκαίο και επείγον.

1.3. Κοινωνικό κράτος και στεγαστική πολιτική

Η στεγαστική πολιτική αποτελεί έναν κρίσιμο πυλώνα του κοινωνικού κράτους, καθώς συνδέεται άμεσα με την κοινωνική προστασία, την καταπολέμηση των ανισοτήτων και την κατοχύρωση του δικαιώματος στην αξιοπρεπή κατοικία. Ιστορικά, το κοινωνικό κράτος συγκροτήθηκε με βασικούς άξονες την ασφάλεια, την υγεία, την παιδεία και τη στέγαση, με στόχο την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής (Marshall, 1950: Βενιέρης & Παπαθεοδώρου, 2003). Ωστόσο, στην Ελλάδα, η στεγαστική πολιτική λειτούργησε διαχρονικά αποσπασματικά και υπολειμματικά, με περιορισμένη κρατική παρέμβαση και έμφαση στην ιδιοκατοίκηση μέσω της οικογενειακής μεταβίβασης και της αντιπαροχής (Μαλούτας, 1990; Κοτζαμάνης & Μαλούτας, 1985).

Η κρίση του κοινωνικού κράτους, ιδίως μετά τη δεκαετία του 2000, ενέτεινε τις κοινωνικές και στεγαστικές ανισότητες, με την απορρύθμιση των δημόσιων πολιτικών

να οδηγεί σε μια νεοφιλελεύθερη αναδιάρθρωση του πεδίου (Γράβαρης, 1997; Δημουλάς & Κουζής, 2018). Η ελληνική περίπτωση, σύμφωνα με τον Esping-Andersen (1990), εντάσσεται στο «νοτιοευρωπαϊκό μοντέλο πρόνοιας», το οποίο βασίζεται σε οικογενειοκεντρικές δομές και περιορισμένη κρατική μέριμνα. Σε αυτό το πλαίσιο, η στέγαση δεν θεσμοθετήθηκε ως πλήρες κοινωνικό δικαίωμα, ενώ η ανάπτυξη οργανωμένων πολιτικών κοινωνικής κατοικίας ήταν ελλιπής (Εμμανουήλ, 2006; Alexandri, 2022). Η δεκαετία της κρίσης (2010–2020) κατέδειξε με ένταση τις παθογένειες της ελληνικής στεγαστικής πολιτικής. Η αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, οι πλειστηριασμοί πρώτης κατοικίας, η άνοδος των ενοικίων και η επέλαση του Airbnb υπονόμισαν το δικαίωμα στη στέγη, οδηγώντας σε ενίσχυση της στεγαστικής επισφάλειας (Κατερίνη, 2019; Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022; Κουραχάνης, 2023). Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ (2022), πάνω από το 35% των νοικοκυριών δαπανά πάνω από το ενδεικνυόμενο όριο του 30% του εισοδήματός τους για στέγαση, γεγονός που καταδεικνύει την ανεπάρκεια του υφιστάμενου πλαισίου προστασίας.

Η στεγαστική πολιτική του κοινωνικού κράτους οφείλει να απαντήσει σε σύγχρονες προκλήσεις όπως η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας, η ενεργειακή φτώχεια και η μεταναστευτική πίεση. Η αγορά κατοικίας έχει μετατραπεί σε επενδυτικό πεδίο, αποσυνδέοντας το ακίνητο από τη λειτουργία του ως κοινωνικού αγαθού (Aalbers, 2016; Αλεξανδρή, 2022). Παράλληλα, η ενεργειακή φτώχεια επιβαρύνει δυσανάλογα τα ευάλωτα νοικοκυριά, ενώ επηρεάζει την πρόσβαση στην κατοικία ως θερμικά και λειτουργικά επαρκές περιβάλλον (Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2019; Καφετζής, 2022). Στο πεδίο της πολιτικής αντιμετώπισης, το πρόγραμμα «Στέγαση και Επανάταξη» αποτέλεσε μια θετική τομή, ενσωματώνοντας αρχές του μοντέλου «Housing First» (Κουραχάνης, 2022a; Δημουλάς, Κουραχάνης & Καζάνη, 2019). Ωστόσο, παρά τις επιμέρους πρωτοβουλίες, όπως προγράμματα «Κάλυψη», «Σπίτι μου», η έλλειψη εθνικής στρατηγικής για την κοινωνική κατοικία διατηρεί την Ελλάδα στις τελευταίες θέσεις της Ευρώπης σε αριθμό κοινωνικών κατοικιών (OECD, 2021: Ρουχωτά, 2022). Η πρόσφατη προσπάθεια επαναφοράς της «κοινωνικής αντιπαροχής» και των δημόσιων στεγαστικών προγραμμάτων, όπως καταγράφεται στο Ν. 5006/2022, παραμένει περιορισμένης κλίμακας και συχνά εξαρτάται από τις διαθέσιμες της αγοράς και την εμπλοκή ιδιωτών επενδυτών (CNN, 2023; Χορνοβά, 2023).

Ο ρόλος του κοινωνικού κράτους στην κατοχύρωση του δικαιώματος στη στέγαση οφείλει να είναι καθοριστικός και εγγυητικός. Απαιτείται μια πολυεπίπεδη προσέγγιση που θα ενσωματώνει την ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας, την επιδότηση ενοικίου, τη ρύθμιση της τουριστικής μίσθωσης και τη θέσπιση μέτρων κατά της ενεργειακής φτώχειας (Κουραχάνης, 2023; Σιατίτσα, 2019). Η ενίσχυση των δημόσιων πολιτικών πρέπει να συμβαδίζει με την αποτροπή της εμπορευματοποίησης της κατοικίας και την ενίσχυση συλλογικών, συμμετοχικών μορφών στέγασης όπως οι συνεταιριστικές κατοικίες (Siatitsa, 2017; CoHab, 2023). Επομένως, η στεγαστική πολιτική δεν μπορεί να ιδωθεί ως απομονωμένος τομέας, αλλά ως συστατικό στοιχείο του κοινωνικού κράτους και της κοινωνικής δικαιοσύνης. Η διασφάλιση της κατοικίας ως κοινωνικού δικαιώματος προϋποθέτει ανασυγκρότηση του πλαισίου κοινωνικής προστασίας με προσανατολισμό στη βιωσιμότητα, την καθολικότητα και την ισότητα.

1.4. Η έννοια της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού

Η στεγαστική επισφάλεια και ο στεγαστικός αποκλεισμός συνιστούν πολυδιάστατες και αλληλένδετες κοινωνικές καταστάσεις, που επηρεάζουν την ποιότητα ζωής, την κοινωνική ένταξη και την πρόσβαση σε βασικά κοινωνικά δικαιώματα. Ειδικά στην Ελλάδα των μεταμνημονιακών χρόνων, όπου η κρίση, η λιτότητα και η αδύναμη στεγαστική πολιτική διαμόρφωσαν ένα περιβάλλον γενικευμένης ανασφάλειας, οι έννοιες αυτές αποκτούν ιδιαίτερη σημασία και αναδεικνύουν τα όρια του κοινωνικού κράτους (Βενιέρης & Παπαθεοδώρου, 2003; Κουραχάνης, 2017). Η στεγαστική επισφάλεια δεν ταυτίζεται μόνο με την έλλειψη στέγης. Περιλαμβάνει ένα φάσμα καταστάσεων που κυμαίνονται από την υπερβολική επιβάρυνση των νοικοκυριών από το κόστος στέγασης, την ανεπαρκή ποιότητα κατοικίας, όπως υγρασία, θερμική δυσφορία, έλλειψη υποδομών, έως την έλλειψη σταθερότητας και ασφάλειας κατοχής (Arapoglou & Gounis, 2017; Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2018). Αντιστοίχως, ο στεγαστικός αποκλεισμός αφορά τη συστηματική απομάκρυνση ατόμων ή ομάδων από την πρόσβαση σε κατάλληλη και αξιοπρεπή κατοικία, συχνά λόγω κοινωνικών ανισοτήτων, εισοδηματικής αδυναμίας, ρατσιστικών ή διακρίσεων φύλου, ή και θεσμικών ανεπαρειών (Levitas, 1996; Κουραχάνης, 2019).

Στην ελληνική περίπτωση, η ραγδαία άνοδος των τιμών ενοικίων, κατά 30% σε τρία χρόνια σύμφωνα με τον Παπακωνσταντίνου (2022), και η έλλειψη μηχανισμών

προστασίας των ενοικιαστών έχουν εντείνει τη στεγαστική πίεση. Μελέτες της Eurostat (2022) δείχνουν ότι το 35% του εισοδήματος των ελληνικών νοικοκυριών δαπανάται για ενοίκιο, ποσοστό σημαντικά πάνω από το ευρωπαϊκό όριο στεγαστικής επιβάρυνσης. Παράλληλα, η διεύρυνση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb) σε κεντρικές και τουριστικά κορεσμένες περιοχές, σε συνδυασμό με την εμπορευματοποίηση της κατοικίας μέσω ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία) και επενδυτικών κεφαλαίων, συμβάλλουν στην εκτόπιση των μόνιμων κατοίκων και στη δημιουργία νέων μορφών αποκλεισμού (Αλεξανδρή, 2022; Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022). Η χρηματιστικοποίηση της στέγασης, όπως την αναλύει ο Aalbers (2016), δηλαδή η μετατροπή της κατοικίας σε επενδυτικό και χρηματοπιστωτικό προϊόν, αποτελεί δομικό παράγοντα διεύρυνσης της στεγαστικής ανισότητας. Η στέγαση από κοινωνικό δικαίωμα μετατρέπεται σε μέσο κεφαλαιακής συσσώρευσης, ενώ τα νοικοκυριά που πλήττονται από ανεργία, ασταθή εργασία ή φτώχεια αποκλείονται από την αγορά ή οδηγούνται σε επισφαλείς λύσεις (Κουραχάνης, 2023; Καψάλης, 2021). Παράλληλα, η απουσία προσιτής κοινωνικής κατοικίας, με το σχετικό ποσοστό στην Ελλάδα να παραμένει κάτω του 1% έναντι 15-30% σε χώρες όπως η Ολλανδία και η Αυστρία (OECD, 2021), εντείνει το πρόβλημα.

Στο πεδίο της ενέργειας, η στεγαστική επισφάλεια συνδέεται άμεσα με την ενεργειακή φτώχεια. Οι Βαταβάλη & Κατσουλάκος (2022) και Καφετζής (2022) καταδεικνύουν ότι σε πολλές περιπτώσεις, ιδίως σε περιοχές με παλαιό κτιριακό απόθεμα και χαμηλά εισοδήματα, τα νοικοκυριά αδυνατούν να θερμανθούν επαρκώς ή να πληρώσουν λογαριασμούς. Αυτή η διπλή επισφάλεια (στέγαση και ενέργεια) επιτείνει τις κοινωνικές ανισότητες και εγκλωβίζει τα πιο ευάλωτα στρώματα, ιδίως μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένους και άτομα με αναπηρίες, σε καθεστώς μόνιμης αποστέρησης (Boardman, 1991; Chatzikonstantinou & Vatavali, 2020). Επιπλέον, η έννοια του στεγαστικού αποκλεισμού αποκτά πολλαπλές διαστάσεις όταν εξετάζεται σε σχέση με την προσφυγική πολιτική και τη μεταναστευτική διαχείριση. Η εγκατάσταση προσφύγων σε απομονωμένες δομές, τα φαινόμενα γκετοποίησης, αλλά και η απουσία πολιτικών ενσωμάτωσης επιτείνουν την περιθωριοποίησή τους (Kourachanis, 2019; Papatzani et al., 2021). Το ζήτημα αφορά και τις εσωτερικές μετακινήσεις εντός πόλης, με ομάδες να εξαναγκάζονται σε μετακόμιση λόγω αύξησης τιμών ή εξώσεων (Siatitsa, 2021; Lalioti et al., 2019). Γίνεται αντιληπτό ότι η στεγαστική επισφάλεια και ο αποκλεισμός συνιστούν φαινόμενα με βαθιές κοινωνικές,

οικονομικές και θεσμικές ρίζες, που απαιτούν συνδυασμένες παρεμβάσεις. Απαιτείται πολιτική βούληση για την ενίσχυση της κοινωνικής κατοικίας, τη ρύθμιση της αγοράς ενοικίου, την προστασία των ευάλωτων ομάδων και την ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης. Όπως επισημαίνει ο Κουραχάνης (2023), μόνο μέσα από μια ολιστική στεγαστική πολιτική που θα αναγνωρίζει τη στέγη ως κοινωνικό δικαίωμα και όχι ως εμπορεύσιμο αγαθό μπορεί να αντιμετωπιστεί αποτελεσματικά το φαινόμενο της επισφάλειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

2.1. Ιστορική αναδρομή της στεγαστικής πολιτικής στον 20ό και 21ο αιώνα

Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα και την Ευρώπη ακολούθησε διαφορετικές διαδρομές στον 20ό και 21ο αιώνα, αποτυπώνοντας τις μεταβαλλόμενες προτεραιότητες του κοινωνικού κράτους, την επίδραση των οικονομικών κρίσεων, καθώς και τις επιπτώσεις της παγκοσμιοποίησης και της χρηματιστικοποίησης της κατοικίας. Η μεταπολεμική περίοδος χαρακτηρίστηκε από ενεργή κρατική παρέμβαση στη στέγαση, κυρίως μέσω πολιτικών κοινωνικής κατοικίας, επιδοτήσεων και παρεμβάσεων υπέρ των εργατικών και λαϊκών στρωμάτων (Κοτζαμάνης & Μαλούτας, 1985; Allen et al., 2004). Στην Ελλάδα, ωστόσο, παρατηρείται από νωρίς μια υπολειμματική και οικογενειοκεντρική προσέγγιση, βασισμένη κυρίως στην ιδιοκατοίκηση και την αυτοστέγαση (Μαλούτας, 1990; Κουραχάνης, 2017). Η πολιτική του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), που ιδρύθηκε το 1954 και καταργήθηκε το 2012, αποτέλεσε τη βασική κρατική δομή για την παροχή κατοικίας σε εργαζόμενους μέσω δανείων και επιδοτήσεων. Ενδεικτική ήταν η παραχώρηση κατοικιών στο Ολυμπιακό Χωριό μετά το 2004, στο πρότυπο αντίστοιχων ευρωπαϊκών πρακτικών, όπως στο Παρίσι το 2024. Η σταδιακή υποχώρηση του κράτους από τον στεγαστικό τομέα εντάσσεται σε μια ευρύτερη τάση νεοφιλελεύθερης αναδιάρθρωσης και απορρύθμισης (Gough, 1980; Ferrera, 1996), με αποτέλεσμα η στέγαση να θεωρείται πλέον περισσότερο εμπόρευμα παρά κοινωνικό αγαθό.

Η ελληνική στεγαστική πολιτική επηρεάστηκε καταλυτικά από την οικονομική κρίση του 2009 και την επιβολή των μνημονίων. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, ενισχύθηκε η επισφάλεια και η φτωχοποίηση των νοικοκυριών, με μαζική αύξηση των πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας, των μη εξυπηρετούμενων δανείων και της αστεγίας (Κουραχάνης, 2016; Κατερίνη, 2019). Η Ενωτική Πρωτοβουλία κατά των Πλειστηριασμών (2023) κατέγραψε σημαντική αύξηση στους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς, ενώ η ΕΛΣΤΑΤ (2022) κατέδειξε αύξηση της υλικής στέρησης και της ενεργειακής φτώχειας (Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2019; Καφετζής, 2022). Πρόσφατα, η πολιτεία προσπάθησε να αντιμετωπίσει τη στεγαστική κρίση με

στοχευμένες παρεμβάσεις, όπως τα προγράμματα «Στέγαση και Επανένταξη» (2014–2019), «Κάλυψη», «Ανακαινίζω – Νοικιάζω» και «Σπίτι μου» (Ν. 5006/2022; ΔΥΠΙΑ, 2023). Ωστόσο, η αποτελεσματικότητα αυτών των προγραμμάτων παραμένει περιορισμένη, ιδίως μπροστά στην εκτίναξη των ενοικίων και την τουριστικοποίηση του αστικού χώρου, που εντείνουν τις πιέσεις σε ευάλωτους πληθυσμούς (Αθανασίου & Κώτση, 2018; Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022). Η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb και η διεύδυση επενδυτικών funds στην αγορά ακινήτων οδήγησαν στη χρηματιστικοποίηση της κατοικίας, όπως τεκμηριώνουν οι Alexandri (2022) και Aalbers (2016), μετατρέποντας τη στέγη σε πεδίο κερδοσκοπίας. Η κοινωνική κατοικία στην Ελλάδα παραμένει ένα από τα πλέον ανεπαρκή συστήματα στην Ε.Ε. (Housing Europe, 2022; OECD, 2020). Σε αντίθεση με χώρες όπως η Ολλανδία και η Αυστρία, όπου το κοινωνικό απόθεμα προσεγγίζει ή υπερβαίνει το 20% του συνολικού αποθέματος, στην Ελλάδα οι κοινωνικές κατοικίες είναι σχεδόν ανύπαρκτες (Νικολαΐδης, 2023). Την τελευταία δεκαετία, αναδεικνύεται και το αίτημα για συνεργατικές και εναλλακτικές μορφές στέγασης, όπως η κοινωνική αντιπαροχή και τα co-housing εγχειρήματα (Σιατίτσα, 2019; CoHab, 2023). Η ανάγκη μιας συνεκτικής εθνικής στρατηγικής, που θα συνδυάζει την κοινωνική προστασία με την αναχαίτιση της στεγαστικής επισφάλειας, αναδεικνύεται επιτακτική, ιδίως υπό το φως της πολυεπίπεδης κρίσης (οικονομικής, κοινωνικής, ενεργειακής και δημογραφικής) που βιώνει η χώρα.

2.2. Κύριοι κρατικοί φορείς

Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από μια μακρά πορεία παρεμβάσεων και ελλείψεων, με έντονα σημάδια ασυνέχειας, κυρίως λόγω της απουσίας συγκροτημένου πλαισίου κοινωνικής κατοικίας. Καθοριστικό ρόλο διαχρονικά έχουν διαδραματίσει κρατικοί και δημοτικοί φορείς, με τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) να αποτελεί τον κυριότερο πυλώνα της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής μεταπολεμικά. Ο ΟΕΚ, μέχρι την κατάργησή του το 2012 στο πλαίσιο των μνημονιακών περικοπών, παρήγαγε και παραχωρούσε κατοικίες με κοινωνικά κριτήρια, ενώ χρηματοδοτούσε προγράμματα δανειοδότησης και επιδότησης ενοικίου (Μαλούτας & Οικονόμου, 1988). Η κατάργηση του ΟΕΚ συνιστά, σύμφωνα με τον Κουραχάνη (2023), σημείο τομής, καθώς αποδιάρθρωσε έναν από τους βασικούς μηχανισμούς παροχής αξιοπρεπούς στέγασης για ευάλωτα κοινωνικά στρώματα. Τη συνέχεια ανέλαβε ο ΟΑΕΔ, των ΔΥΠΙΑ, ο οποίος κληρονόμησε τις

αρμοδιότητες του ΟΕΚ χωρίς όμως την αναγκαία χρηματοδοτική και θεσμική ενίσχυση (Κατερίνη & Κουραχάνης, 2020). Μόλις πρόσφατα, με τα προγράμματα «Σπίτι μου», «Κάλυψη» και «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» (ΔΥΠΑ, 2022; ΦΕΚ 239/2022; Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023), η στεγαστική πολιτική επανακάμπτει μέσω δράσεων μερικής κάλυψης των αναγκών νέων και ευάλωτων ομάδων. Ωστόσο, οι δράσεις αυτές χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα και περιορισμένη απήχηση, ιδίως λόγω του κόστους των ακινήτων και της χαμηλής διαθεσιμότητας (Γούναρη, 2023; Παπακωνσταντίνου, 2022).

Οι Δήμοι, από την πλευρά τους, δε διαθέτουν θεσμοθετημένο ρόλο στην παραγωγή κοινωνικής κατοικίας, αν και σε περιόδους κρίσης (ιδίως μετά το 2010), ανέπτυξαν τοπικές πρακτικές υποστήριξης, κυρίως για άστεγους πληθυσμούς, μέσω προγραμμάτων όπως το «Στέγαση και Επανένταξη» και το «Στέγαση και Εργασία» (Δημουλάς, Κουραχάνης & Καζάνη, 2019; Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023). Χαρακτηριστική περίπτωση αποτελεί ο Δήμος Αθηναίων, που συμμετείχε σε πιλοτικές δράσεις κοινωνικής κατοικίας με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης (Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης, 2023). Ο Κτηματικός Υποδοχέας Δημοσίου (ΚΥΔ) εμπλέκεται κυρίως στην αξιοποίηση ακινήτων του κράτους, με στόχο τη διάθεσή τους για κοινωνικούς σκοπούς. Αν και διακηρυγμένος στόχος παραμένει η αξιοποίηση αδρανούς δημόσιας περιουσίας, στην πράξη οι παρεμβάσεις είναι περιορισμένες και συχνά ετεροκατευθύνονται από εμπορικά συμφέροντα ή αποκρατικοποιήσεις (Καφετζής, 2022; Αλεξανδρή, 2022). Αξιοσημείωτη είναι η αξιοποίηση του Ολυμπιακού Χωριού μετά το 2004, όταν παραχωρήθηκαν κατοικίες σε οικογένειες μέσω του ΟΕΚ. Η εν λόγω περίπτωση αποτελεί εξαίρεση διαμοιρασμού δημόσιας υποδομής για κοινωνική στέγαση, ωστόσο, σύμφωνα με τον Εμμανουήλ (2006), η έλλειψη συνοδευτικών υπηρεσιών οδήγησε τελικά σε κοινωνική απομόνωση των κατοίκων. Επιπρόσθετα, ο ιδιωτικός τομέας έχει παίξει αντιφατικό ρόλο. Από τη μια πλευρά, εντάσσεται σε προγράμματα όπως η «κοινωνική αντιπαροχή» (CNN, 2023) που επιχειρεί να παντρέψει ιδιωτική πρωτοβουλία με κοινωνικούς στόχους. Από την άλλη, η ανεξέλεγκτη άνοδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω πλατφορμών τύπου Airbnb (Γυφτοπούλου κ.ά., 2022; Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022) και η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας (Αλεξανδρή, 2022) έχουν εκτοξεύσει τα ενοίκια, υπονομεύοντας τη βιωσιμότητα κάθε προσπάθειας για προσιτή στέγη. Η απουσία μακροπρόθεσμου σχεδιασμού εντείνεται από τη μετατόπιση της ευθύνης στέγασης

στους ιδιώτες και στην οικογένεια (Μαλούτας, 2018; Παπαδοπούλου & Κουραχάνης, 2017), ενώ η μνημονιακή περίοδος επέφερε επιπλέον απορρύθμιση μέσω της κατάργησης θεσμών όπως ο ΟΕΚ. Οι πρόσφατες πολιτικές δείχνουν μια περιορισμένη, αλλά υπαρκτή, τάση επαναφοράς της στεγαστικής ατζέντας στο δημόσιο διάλογο, με ανάγκη για μια συνεκτική, δημόσια και καθολική προσέγγιση (Κουραχάνης, 2023).

2.3. Επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης και των μνημονίων

Η οικονομική κρίση της περιόδου 2009–2018 και τα συνακόλουθα μνημονιακά προγράμματα προκάλεσαν δραματικές μεταβολές στην κοινωνική πολιτική, με ιδιαίτερα επιβαρυντικές συνέπειες για τον στεγαστικό τομέα στην Ελλάδα. Η επίσημη στροφή προς πολιτικές λιτότητας συνοδεύτηκε από την αποδυνάμωση του κοινωνικού κράτους (Γράβαρης, 1997; Παπαθεοδώρου, 2018) και την εγκατάλειψη ακόμα και των υποτυπωδών στεγαστικών παρεμβάσεων που ίσχυαν κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, όπως η δράση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), ο οποίος καταργήθηκε το 2012 στο πλαίσιο των δεσμεύσεων έναντι της τρόικας (ΦΕΚ Α' 41/2012). Η περίοδος των μνημονίων ανέδειξε με οξύτητα την απουσία συνεκτικής στεγαστικής πολιτικής. Όπως επισημαίνει ο Κουραχάνης (2017), η Ελλάδα δε διέθετε ποτέ ένα οργανωμένο σύστημα κοινωνικής κατοικίας, γεγονός που καθιστά τις επιπτώσεις της κρίσης ακόμη εντονότερες. Η ραγδαία αύξηση της ανεργίας, η συρρίκνωση των εισοδημάτων και οι φορολογικές επιβαρύνσεις επιδείνωσαν την ήδη υπάρχουσα στεγαστική επισφάλεια, προκαλώντας φαινόμενα αποστεγάσης, υπερχρέωσης και πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας (Κατερίνη, 2019; Παπαδοπούλου & Κουραχάνης, 2017).

Η στεγαστική κρίση εντάθηκε και εξαιτίας της χρηματιστικοποίησης της κατοικίας, δηλαδή της μετατροπής της στέγης από κοινωνικό αγαθό σε επενδυτικό προϊόν (Αλεξανδρή, 2022). Η εκτίναξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων συνέβαλε στην αύξηση των ενοικίων και στον εκτοπισμό ευάλωτων ομάδων από αστικά κέντρα όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη (Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022; Γυφτοπούλου et al., 2022). Παράλληλα, η ενεργειακή φτώχεια επιδεινώθηκε εξαιτίας της αύξησης του κόστους ενέργειας και της περιορισμένης πρόσβασης των νοικοκυριών σε επαρκή θέρμανση ή ψύξη, ιδιαίτερα σε περιοχές χαμηλού εισοδήματος (Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2018/2019; Βατικιώτης, 2019). Το φαινόμενο της ενεργειακής επισφάλειας εντάθηκε κατά την περίοδο της κρίσης, συμβάλλοντας στην υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης και στην όξυνση των ανισοτήτων.

Οι πολιτικές λιτότητας οδήγησαν και στην ιδιωτικοποίηση ή εγκατάλειψη του δημόσιου αποθέματος κατοικιών, ενώ το κράτος δεν κατάφερε να ανταποκριθεί με επαρκή προγράμματα επανένταξης ή κοινωνικής στήριξης. Αν και πρωτοβουλίες όπως το πρόγραμμα «Στέγαση και Επανένταξη» (Δημουλάς, Κουραχάνης & Καζάνη, 2019) ή το πιο πρόσφατο «Σπίτι μου» (Ν. 5006/2022) επιχείρησαν να καλύψουν το κενό, η συνολική στροφή προς μια υπολειμματική προσέγγιση της στεγαστικής πολιτικής παραμένει (Κουραχάνης, 2018; Σιατίτσα, 2019). Αξιοσημείωτο είναι και το γεγονός ότι προγράμματα όπως η χορήγηση στεγαστικών δανείων σε νέους ή η κοινωνική αντιπαροχή, τα οποία προωθούνται μεταμνημονιακά από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής (2023), δεν ανταποκρίνονται επαρκώς στις δομικές ανάγκες για κοινωνικά ελεγχόμενη, μη κερδοσκοπική στέγαση (Ρουσάνογλου, 2024; Σταμάτης, 2022). Αντίστοιχα, η εμπειρία του Ολυμπιακού Χωριού, αν και θετική ως εφάπαξ μεταβίβαση κατοικιών σε οικογένειες, δεν αποτέλεσε πρότυπο συστηματικής στεγαστικής πολιτικής (Κουραχάνης, 2023). Η σταδιακή αποδιάρθρωση του κοινωνικού κράτους, η επέκταση των αγορών στην κατοικία και η έλλειψη οραματισμού για τη στέγη ως κοινωνικό δικαίωμα διαμόρφωσαν ένα τοπίο αυξανόμενων αποκλεισμών, με διαρκείς επιπτώσεις στη ζωή χιλιάδων νοικοκυριών στην Ελλάδα.

2.4. Σύγχρονες προκλήσεις

Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα της μεταμνημονιακής περιόδου και ιδιαίτερα μετά την πανδημία COVID-19 αναδεικνύει έναν σύνθετο πλέγμα προκλήσεων, με κυρίαρχα φαινόμενα την έλλειψη κοινωνικής κατοικίας, τη ραγδαία αύξηση των ενοικίων, τις επιπτώσεις του φαινομένου gentrification, τη διάχυση των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb και τις πιέσεις της αστικοποίησης. Τα φαινόμενα αυτά αποκαλύπτουν τη βαθιά διαρθρωτική αδυναμία του ελληνικού μοντέλου στεγαστικής πολιτικής, το οποίο χαρακτηρίζεται από την απουσία μακροπρόθεσμου σχεδιασμού και δημόσιας παρέμβασης (Κουραχάνης, 2023; Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022). Η έλλειψη κοινωνικής κατοικίας αποτελεί έναν από τους πλέον προβληματικούς τομείς της ελληνικής στεγαστικής πολιτικής. Εν αντιθέσει με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, όπου η κοινωνική κατοικία αποτελεί διακριτό και θεσμοθετημένο πυλώνα στέγασης για ευάλωτους πληθυσμούς (Scanlon et al., 2015; OECD, 2020), στην Ελλάδα η έννοια παραμένει αποσπασματική και ελλιπώς θεσμοποιημένη (Ρουχωτάς, 2022). Η κατάργηση του ΟΕΚ το 2012, στο πλαίσιο των μνημονιακών δεσμεύσεων, κατήργησε τον μοναδικό δημόσιο φορέα παραγωγής κοινωνικής κατοικίας, επιδεινώνοντας τη

στεγαστική επισφάλεια (Κουραχάνης, 2017; Κατερίνη & Κουραχάνης, 2020). Παράλληλα, η συνεχής άνοδος των ενοικίων τα τελευταία χρόνια, η οποία κατά τόπους ξεπερνά το 30% μέσα σε μία τριετία (Παπακωνσταντίνου, 2022), οδηγεί σημαντικά τμήματα του πληθυσμού σε στεγαστική επιβάρυνση.

Σύμφωνα με τους Αθανασίου & Κώτση (2018) και Μπαλαμπανίδη et al. (2019), τα ενοίκια απορροφούν έως και το 35% των καθαρών εισοδημάτων των ενοικιαστών, ιδίως στις μεγάλες πόλεις. Αυτή η εξέλιξη αποδίδεται αφενός στη χαμηλή προσφορά διαθέσιμων κατοικιών και αφετέρου στη ραγδαία εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, κυρίως μέσω πλατφορμών. Το Airbnb λειτουργεί ως μηχανισμός μετατόπισης της κατοικίας από κοινωνικό σε επενδυτικό αγαθό, συμβάλλοντας καταλυτικά στην εκτόπιση μόνιμων κατοίκων από κεντρικές περιοχές (Alexandri, 2022; Guttentag, 2019). Το φαινόμενο αυτό συνδέεται άμεσα με τη διαδικασία gentrification, η οποία συνοδεύεται από την αναβάθμιση του αστικού χώρου αλλά και την έξαρση των κοινωνικών ανισοτήτων (Shaw, 2008; Siatitsa, 2019). Ειδικά στην Αθήνα, περιοχές όπως το Κουκάκι και τα Εξάρχεια έχουν υποστεί έντονες πιέσεις, με αποτέλεσμα την αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης, την άνοδο των τιμών και τον εκτοπισμό χαμηλόμισθων και νέων (Balampanidis et al., 2021; Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022). Η αστικοποίηση και η υπερσυγκέντρωση πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα εντείνουν το πρόβλημα της στέγασης. Η πίεση σε υποδομές, η ανεπάρκεια πολεοδομικού σχεδιασμού και η έλλειψη ποιοτικών και οικονομικά προσιτών κατοικιών δημιουργούν ένα εκρηκτικό μείγμα στεγαστικής ανασφάλειας (Μαλούτας, 2018; Αράπογλου et al., 2019). Την ίδια στιγμή, το απόθεμα κενών κατοικιών παραμένει αναξιοποίητο, αποτελώντας δυνητικό εργαλείο κοινωνικής στέγασης (Σιατίτσα, 2019; Αράπογλου, Μαλούτας & Σιατίτσα, 2019).

Η μετατροπή της κατοικίας σε μέσο αποταμίευσης και κερδοφορίας αναδεικνύεται ως μια από τις δομικές αιτίες της στεγαστικής κρίσης (Αλεξανδρή, 2022; Rolnik, 2013). Το φαινόμενο αυτό ενισχύθηκε από το νομικό πλαίσιο που επιτρέπει την είσοδο επενδυτικών funds στην αγορά ακινήτων, οδηγώντας σε συγκέντρωση ιδιοκτησίας και περιθωριοποίηση των ασθενέστερων κοινωνικών στρωμάτων (Κατερίνη, 2019; Μαργαρίτης, 2022). Η αντιμετώπιση των προκλήσεων απαιτεί την ενίσχυση δημόσιων πολιτικών κοινωνικής κατοικίας, τον περιορισμό της ανεξέλεγκτης εξάπλωσης του Airbnb, την αξιοποίηση του κενού οικιστικού αποθέματος και την ενίσχυση των στεγαστικών επιδομάτων (Σιατίτσα et al., 2022; Κουραχάνης, 2023).

Χωρίς μια συνεκτική στρατηγική παρέμβασης, η στεγαστική κρίση απειλεί να μετατραπεί σε μόνιμη κοινωνική συνθήκη.

2.5. Νέα προγράμματα

Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα, ιδιαίτερα μετά τη δεκαετία των μνημονίων, κατέστησε επιτακτική την ανάγκη για αναδιαμόρφωση της στεγαστικής πολιτικής και υιοθέτηση νέων προγραμμάτων στήριξης της κατοικίας, με έμφαση στις ευάλωτες και νεανικές πληθυσμιακές ομάδες (Κουραχάνης, 2023; Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2019). Οι πολιτικές αυτές εκδηλώνονται μέσω επιμέρους εθνικών προγραμμάτων, αλλά και μέσα από αξιοποίηση ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών εργαλείων, όπως το ΕΣΠΑ 2021–2027 και το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Ένα από τα πλέον πολυσυζητημένα και πρόσφατα παραδείγματα αποτελεί το πρόγραμμα «Σπίτι μου», το οποίο ενεργοποιήθηκε το 2023 μέσω του νόμου 5006/2022 (ΦΕΚ 239/Α/2022). Το πρόγραμμα παρέχει χαμηλότοκα ή άτοκα στεγαστικά δάνεια για την απόκτηση πρώτης κατοικίας σε νέους 25–39 ετών, με εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια. Εφαρμόζεται από τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ) και την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα (HDB) και έχει χρηματοδοτηθεί εν μέρει από πόρους του Ταμείου Ανάκαμψης (ΔΥΠΑ, 2023; Χορμοβά, 2023). Το πρόγραμμα στοχεύει τόσο στη διευκόλυνση της πρόσβασης στη στέγη, όσο και στην τόνωση της κτηματαγοράς, αν και δεν απευθύνεται στους οικονομικά ασθενέστερους, αλλά κυρίως στη μεσαία τάξη.

Παράλληλα, το πρόγραμμα «Κάλυψη» (ΦΕΚ 1315/2023) αποτελεί μια συμπληρωματική παρέμβαση για την αξιοποίηση υφιστάμενων αδιάθετων κατοικιών προς στέγαση ευάλωτων νοικοκυριών, μέσα από τη μορφή επιδότησης ενοικίου. Το πρόγραμμα υλοποιείται σε συνεργασία με ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι ανακαινίζουν τις κατοικίες τους και τις διαθέτουν για τουλάχιστον τρία έτη, με κάλυψη ενοικίου και εγγύησης από το κράτος (ΟΠΕΚΑ, 2023; Ρουσάνογλου, 2024). Η κοινωνική στόχευση του προγράμματος το καθιστά πιο ευθυγραμμισμένο με το δικαίωμα στη στέγαση, όμως η εμβέλειά του παραμένει περιορισμένη. Επιπλέον, το πρόγραμμα «Ανακαινίζω – Νοικιάζω», που εντάσσεται στο πλαίσιο του ΕΣΠΑ και του Ταμείου Ανάκαμψης, προβλέπει επιδότηση έως 40% για την ανακαίνιση παλαιών, κενών κατοικιών με σκοπό τη διάθεσή τους προς ενοικίαση σε χαμηλότερες τιμές (ΔΥΠΑ, 2022; Κουραχάνης, 2023). Παρότι πρόκειται για θετική πρωτοβουλία, επισημαίνεται από την κριτική

βιβλιογραφία (Σιατίτσα et al., 2022; Alexandri, 2022) ότι η επιδότηση αυτή μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση των αξιών χωρίς αντίστοιχη πρόνοια για κοινωνική ρύθμιση των ενοικίων.

Ένα καινοτόμο σχέδιο που έχει εξαγγελθεί είναι η εφαρμογή του μοντέλου «Κοινωνικής Αντιπαροχής» σε ακίνητα του δημοσίου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 5006/2022, μέρος της δημόσιας περιουσίας πρόκειται να αξιοποιηθεί με ανταποδοτικές συμβάσεις, μέσω των οποίων οι ιδιώτες κατασκευαστές προσφέρουν δωρεάν διαμερίσματα στο κράτος, σε αντάλλαγμα για το δικαίωμα ανέγερσης κατοικιών (CNN Greece, 2023). Το πρόγραμμα έχει αναφορά σε παλαιότερα εγχειρήματα, όπως το Ολυμπιακό Χωριό, το οποίο παραχωρήθηκε σε εργαζόμενες οικογένειες μετά τους Ολυμπιακούς του 2004 (Κατερίνη, 2019; Μαλούτας, 2018). Ωστόσο, δεν απαντά στις δομικές αιτίες της στεγαστικής κρίσης, δηλαδή την κερδοσκοπική πίεση στην αγορά και τη γενικευμένη απορρύθμιση της ενοικιαγοράς (Galdini & Lucciarini, 2019; Βαταβάλη et al., 2022). Ταυτόχρονα, η νέα προγραμματική περίοδος του ΕΣΠΑ 2021–2027 ενσωματώνει δράσεις κοινωνικής ένταξης μέσω της στέγασης, όπως η συνέχιση του προγράμματος «Στέγαση και Εργασία για Αστεγούς», με προϋπολογισμό 50 εκατ. ευρώ. Το πρόγραμμα επιδιώκει την παροχή κατοικίας και την κοινωνική επανένταξη ανθρώπων χωρίς στέγη, μέσω στήριξης στην εργασία και την ψυχοκοινωνική υποστήριξη (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, 2023; Δημουλάς & Κουραχάνης, 2019). Η αξιολόγηση προηγούμενων φάσεων του προγράμματος έδειξε θετικά αποτελέσματα ως προς τη σταθεροποίηση της στέγασης, όμως ανέδειξε και την ανάγκη για μόνιμες λύσεις και κοινωνική κατοικία (Kourachanis, 2022a). Τα νέα προγράμματα αποτελούν βήματα επανεκκίνησης μιας παραμελημένης στεγαστικής πολιτικής. Ωστόσο, εξακολουθούν να χαρακτηρίζονται από αποσπασματικότητα και αδυναμία συγκρότησης ενός συνεκτικού συστήματος κοινωνικής κατοικίας, όπως παρατηρείται σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες (OECD, 2021; Housing Europe, 2022). Η ανάγκη για ένα μόνιμο, πολυεπίπεδο πλαίσιο κοινωνικής στέγασης με ρυθμιστικά εργαλεία και προστασία του ενοικιαστή παραμένει κεντρική πρόκληση για την ελληνική πολιτεία.

Το πρόσφατο νομοσχέδιο «Κοινωνική Αντιπαροχή, Κοινωνική Μίσθωση, Τριτεκνική Ιδιότητα και άλλες διατάξεις», που κατατέθηκε προς ψήφιση στην αρχή του Σεπτεμβρίου 2025, αποτελεί μία από τις σημαντικότερες μεταρρυθμίσεις στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα (Οδηγός του Πολίτη, 2025). Στόχος του είναι

η δημιουργία αποθέματος κοινωνικών κατοικιών, μέσα από την αξιοποίηση ανεκμετάλλευτης δημόσιας περιουσίας και με τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα, διασφαλίζοντας παράλληλα διαφάνεια και βιωσιμότητα. Κεντρικό εργαλείο του νέου πλαισίου είναι η «κοινωνική αντιπαροχή», όπου οι κατασκευαστικές εταιρείες αναλαμβάνουν την ανέγερση ή ανακαίνιση ακινήτων, ενώ το κράτος διατηρεί τον έλεγχο και οι πολίτες αποκτούν πρόσβαση σε κατοικίες με χαμηλό ενοίκιο, χωρίς άμεσο δημοσιονομικό κόστος (Οδηγός του Πολίτη, 2025). Παράλληλα, ο ανάδοχος έχει τη δυνατότητα να διαχειρίζεται τις κατοικίες (εκμίσθωση, είσπραξη, συντήρηση) για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, ενώ μπορεί να αποκτήσει ποσοστό συγκυριότητας στο ακίνητο. Η λειτουργία της πολιτικής θα υποστηριχθεί από τη δημιουργία Ηλεκτρονικού Μητρώου στη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής, όπου θα καταγράφονται όλα τα έργα, οι συμβάσεις και οι διαδικασίες, προκειμένου να διασφαλίζεται ο έλεγχος και η διαφάνεια (Οδηγός του Πολίτη, 2025). Ο ΟΠΕΚΑ θα είναι υπεύθυνος για την επιλογή των δικαιούχων, με βάση κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια, καθώς και την οικογενειακή κατάσταση, συμπεριλαμβανομένης της ηλικίας των τέκνων. Σημαντικό είναι ότι οι μισθωτές κοινωνικής κατοικίας δεν θα μπορούν να λαμβάνουν παράλληλα άλλα στεγαστικά επιδόματα, ώστε να αποφεύγεται η διπλή επιδότηση. Το πρόγραμμα προβλέπει ότι το ενοίκιο θα είναι σημαντικά χαμηλότερο από εκείνο της ελεύθερης αγοράς και δίνεται η δυνατότητα «rent-to-own», δηλαδή εξαγοράς της κατοικίας μετά από δέκα χρόνια συνεπούς μίσθωσης, με απλουστευμένη διαδικασία στο Κτηματολόγιο (Οδηγός του Πολίτη, 2025). Ελάχιστο ποσοστό 30% των κατοικιών κάθε έργου θα πρέπει να διατίθεται ως κοινωνικές, εξασφαλίζοντας την προσιτότητα για τα πιο ευάλωτα νοικοκυριά. Ιδιαίτερη μέριμνα λαμβάνεται για τις ευάλωτες ομάδες, καθώς καθιερώνονται δομές βραχυχρόνιας φιλοξενίας για άτομα με αναπηρία, που παρέχουν προσωρινή φροντίδα και στέγη, ενισχύοντας την αυτονομία τους και υποστηρίζοντας το οικογενειακό τους περιβάλλον. Επιπλέον, θεσμοθετείται για πρώτη φορά η «τρίτεκνική ιδιότητα», η οποία εξισώνεται με την πολύτεκνη κατάσταση, ώστε να ενισχυθούν οι οικογένειες με τρία παιδιά (Οδηγός του Πολίτη, 2025). Το νέο νομοσχέδιο φιλοδοξεί να προσφέρει λύσεις στέγασης σε φυσικά πρόσωπα με αποδεδειγμένες στεγαστικές ανάγκες και χαμηλά εισοδήματα, σε οικογένειες με παιδιά, σε άτομα με αναπηρία και σε τρίτεκνους, παρέχοντας χαμηλό ενοίκιο και προοπτική ιδιοκτησίας. Παράλληλα, εισάγει θεσμικές καινοτομίες, όπως το Ηλεκτρονικό Μητρώο και η κοινωνική αντιπαροχή, οι οποίες μπορούν να συμβάλουν

στη δημιουργία ενός πιο δίκαιου και διαφανούς συστήματος κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα.

2.6. Ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα και οι αγορές ακινήτων

Ο ιδιωτικός τομέας και οι αγορές ακινήτων αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες διαμόρφωσης της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα, με αυξανόμενη επιρροή στη μετάβαση από ένα μοντέλο πρόνοιας στη χρηματοπιστωτική και εμπορική διαχείριση της κατοικίας. Η κυριαρχία της ιδιοκατοίκησης και η απουσία ενός ισχυρού πυλώνα κοινωνικής κατοικίας ενίσχυσαν τον ρόλο των αγορών, μετατοπίζοντας το βάρος της στέγασης σε ατομικές λύσεις και στην ιδιωτική κερδοσκοπία (Μαλούτας, 2018; Κουραχάνης, 2023). Κατά την περίοδο της κρίσης, η αγορά ακινήτων επηρεάστηκε δραματικά από τη συρρίκνωση της αγοραστικής δύναμης, την υπερχρέωση και την απορρύθμιση της στεγαστικής πίστης. Ωστόσο, από το 2017 και μετά παρατηρείται μια έντονη δυναμική ανόδου των τιμών, με σημαντική συμβολή διεθνών επενδυτικών κεφαλαίων, πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης και των προγραμμάτων Golden Visa (Αλεξανδρή, 2022; Παπακωνσταντίνου, 2022). Οι εξελίξεις αυτές έχουν οδηγήσει σε φαινόμενα «χρηματιστικοποίησης» της κατοικίας, όπου η στέγη παύει να αντιμετωπίζεται ως κοινωνικό αγαθό και μετατρέπεται σε επενδυτικό προϊόν (Rolnik, 2013; Aalbers, 2016). Η διάδοση του Airbnb και άλλων μορφών βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρέασε σημαντικά τη διαθεσιμότητα και την προσιτότητα της μακροχρόνιας κατοικίας. Οι έρευνες των Μπαλαμπανίδη & Παπατζανή (2022), Γυφτοπούλου et al. (2022) και Barron et al. (2022) δείχνουν ότι οι περιοχές με υψηλή συγκέντρωση τέτοιων μισθώσεων, όπως το κέντρο της Αθήνας και τα τουριστικά νησιά, παρουσιάζουν ραγδαίες αυξήσεις στα ενοίκια και εκτοπισμό ευάλωτων πληθυσμών. Οι Αθανάσιου και Κώτση (2018) επισημαίνουν ότι το ρυθμιστικό κενό επέτρεψε την ανεξέλεγκτη εξάπλωση του φαινομένου, χωρίς επαρκή μέτρα κοινωνικής αντιστάθμισης.

Παράλληλα, η άνοδος των τιμών ενισχύεται από τη συσσώρευση ακινήτων στα χέρια θεσμικών επενδυτών και εταιρειών ακινήτων (REITs), γεγονός που επιτείνει την «αποκοινωνικοποίηση» της στέγασης (Alexandri, 2022; Μαρκάζος, 2013). Η σταθερή αποδυνάμωση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και η περιορισμένη συμμετοχή του κράτους στη στεγαστική παραγωγή συνέβαλαν σε αυτή τη μετάβαση,

ειδικά μετά την κατάργηση του ΟΕΚ στο πλαίσιο των μνημονιακών δεσμεύσεων (Κουραχάνης, 2018; Βενιέρης & Παπαθεοδώρου, 2003). Η ενεργειακή φτώχεια και το κόστος διαβίωσης επιτείνουν τις επιπτώσεις αυτών των εξελίξεων. Έρευνες των Βαταβάλη και Χατζηκωνσταντίνου (2019) καταδεικνύουν ότι μεγάλα τμήματα του πληθυσμού αδυνατούν να καλύψουν τα έξοδα θέρμανσης και ενέργειας, λόγω της αυξανόμενης τιμής των ακινήτων και της αδυναμίας παρεμβάσεων από τον δημόσιο τομέα (Βέττας et al., 2021). Οι απαντήσεις της πολιτείας υπήρξαν αποσπασματικές και περιορισμένης κλίμακας. Προγράμματα όπως το «Σπίτι μου» ή η «Κάλυψη» στοχεύουν κυρίως σε δανειοδοτικές διευκολύνσεις ή επιδοτήσεις ενοικίου, χωρίς να μεταβάλλουν τους δομικούς όρους της αγοράς (ΦΕΚ 239/2022; ΔΥΠΑ, 2022). Την ίδια στιγμή, οι προτάσεις για αξιοποίηση των κενών κατοικιών ή για κοινωνική αντιπαροχή, όπως στο Ολυμπιακό Χωριό, παραμένουν σε πειραματικό στάδιο (Αράπογλου et al., 2019; CNN, 2023). Ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα, επομένως, δεν περιορίζεται σε παθητική λειτουργία προσφοράς αλλά συγκροτεί ενεργό πεδίο διαμόρφωσης στεγαστικών ανισοτήτων. Όπως σημειώνει ο Κουραχάνης (2023), «η απουσία ισχυρού δημόσιου μηχανισμού παρέμβασης επιτρέπει την επικράτηση του κερδοσκοπικού μοντέλου, εις βάρος της κοινωνικής συνοχής και της πρόσβασης σε αξιοπρεπή στέγη». Το ζητούμενο σήμερα είναι η εξισορρόπηση της αγοράς με εργαλεία κοινωνικής πολιτικής που θα ανακόψουν την τάση εμπορευματοποίησης και θα αποκαταστήσουν το δικαίωμα στην κατοικία ως δημόσιο και καθολικό αγαθό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΈΝΩΣΗ

3.1. Στεγαστική πολιτική ως εθνική αρμοδιότητα - ο ρόλος της ΕΕ

Η στεγαστική πολιτική αποτελεί παραδοσιακά εθνική αρμοδιότητα εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σύμφωνα με την αρχή της επικουρικότητας και το θεσμικό πλαίσιο που διαμορφώθηκε από τη Συνθήκη για τη Λειτουργία της ΕΕ (ΣΛΕΕ). Ωστόσο, καθώς η έλλειψη προσιτής στέγης και η στεγαστική επισφάλεια αναδείχθηκαν ως μείζονα κοινωνικά ζητήματα σε ολόκληρη την ήπειρο, ιδίως μετά την κρίση του 2008 και την περίοδο των μνημονίων στην περιφέρεια του Νότου, η Ένωση υιοθέτησε έναν πιο ενεργό, αν και ήπιο (soft law) ρόλο. Αυτός ο ρόλος περιλαμβάνει την παρακολούθηση δεικτών, την ανάπτυξη κοινών κατευθύνσεων πολιτικής, την ενθάρρυνση μεταφοράς καλών πρακτικών και την κινητοποίηση χρηματοδοτικών εργαλείων. Στο ευρωπαϊκό πλαίσιο, η στεγαστική πολιτική διασταυρώνεται με τις πολιτικές συνοχής, κοινωνικής ένταξης, αντιμετώπισης της φτώχειας και βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Παρά την απουσία δεσμευτικής νομοθεσίας, η ΕΕ μέσω της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, της Eurostat, της DG REGIO, του European Semester και της Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής, διαμορφώνει ένα ισχυρό πλέγμα επιρροής στα κράτη μέλη. Όπως αναφέρει και η έκθεση της Housing Europe (2022), οι συνιστώσες αυτής της επιρροής περιλαμβάνουν την παραγωγή στατιστικών δεικτών, την κατάρτιση συστάσεων ανά χώρα (country-specific recommendations), την αξιολόγηση προγραμμάτων μέσω του Εξαμήνου, και τη διάχυση καινοτομιών μέσω προγραμμάτων Interreg και URBACT. Η παρακολούθηση της στεγαστικής κατάστασης γίνεται με τη χρήση δεικτών όπως ο δείκτης υπερβολικής επιβάρυνσης από στεγαστικά κόστη (Housing Cost Overburden Rate), ο οποίος αποτυπώνει το ποσοστό των νοικοκυριών που δαπανούν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση. Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat (2023), η Ελλάδα κατέχει διαχρονικά μία από τις υψηλότερες θέσεις στην ΕΕ στον συγκεκριμένο δείκτη, με το 32% των ενοικιαστών να επιβαρύνονται υπερβολικά, έναντι του ευρωπαϊκού μέσου όρου (9.3%).

Η έκθεση «The State of Housing in the EU» της Housing Europe (2022) καταγράφει την ετερογένεια των στεγαστικών πολιτικών στα κράτη μέλη, επισημαίνοντας την ύπαρξη συστημάτων με ισχυρό πυλώνα κοινωνικής κατοικίας (όπως η Αυστρία, η Ολλανδία και η Δανία) και άλλων όπου η πολιτική περιορίζεται σε παθητικά εργαλεία επιδότησης ενοικίου (όπως η Ελλάδα). Η ΕΕ επιδιώκει να ενθαρρύνει τα κράτη να στραφούν από την προσέγγιση ad hoc επιδομάτων προς μια στρατηγική προσφοράς κοινωνικά προσιτής κατοικίας, στο πλαίσιο της «πράσινης και κοινωνικής μετάβασης». Αν και η ΕΕ δε διαθέτει κοινή στεγαστική πολιτική, η ενεργοποίησή της εντός των ευρύτερων θεματικών (Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης ΟΗΕ, Ατζέντα 2030) είναι σαφής. Η Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων (EPBD), οι Συστάσεις για την Ενεργειακή Φτώχεια, η Επενδυτική Πλατφόρμα InvestEU, καθώς και οι πόροι του Ταμείου Ανάκαμψης αποτελούν παραδείγματα αυτής της σταδιακής ενσωμάτωσης. Ο OECD (2021) και το European Parliament Working Paper επισημαίνουν την ανάγκη να προωθηθεί μια ολιστική θεώρηση της στέγασης ως κοινωνικού αγαθού, συνδεδεμένου με την κοινωνική ένταξη, την κινητικότητα και την οικονομική ανθεκτικότητα.

Στην ελληνική περίπτωση, η απουσία σταθερής εθνικής στεγαστικής στρατηγικής κατέστη προφανής μετά την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) το 2012, στο πλαίσιο του πρώτου μνημονίου (ΦΕΚ Α' 41/2012). Το κενό αυτό επιδιώχθηκε να καλυφθεί εν μέρει από προγράμματα όπως το «Επίδομα Στέγασης» (ΦΕΚ 4500/2021), η «Στέγαση και Επανένταξη» (2015–2019), καθώς και οι πρόσφατες δράσεις του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (2023), όπως το πρόγραμμα «Σπίτι μου» (Ν. 5006/2022), η «Κάλυψη», το «Ανακαινίζω – Νοικιάζω» και η πιλοτική «Κοινωνική Αντιπαροχή». Τα προγράμματα αυτά συγχρηματοδοτούνται εν μέρει από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Facility), ευθυγραμμιζόμενα με τον ευρωπαϊκό στόχο για παροχή οικονομικά προσιτής, ενεργειακά αποδοτικής και κοινωνικά συμπεριληπτικής στέγασης. Ενδεικτικά, το πρόγραμμα «Σπίτι μου» αξιοποιεί ευρωπαϊκούς πόρους για τη χορήγηση χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων σε νέους 25–39 ετών, ενώ η δράση «Κάλυψη» καλύπτει το ενοίκιο σε ευάλωτα νοικοκυριά, μέσω συνεργασίας με ιδιοκτήτες ακινήτων. Η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ) έχει αναλάβει την υλοποίηση αυτών των δράσεων, ενώ η διαχείριση και παρακολούθηση των δεικτών

ευθυγραμμίζεται με τα εργαλεία της Eurostat και της ΕΛΣΤΑΤ, όπως η «Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών» (EU-SILC).

Η Ελλάδα παραμένει ωστόσο «ουραγός» στην ανάπτυξη δημόσιου αποθέματος κοινωνικής κατοικίας. Σύμφωνα με τον δείκτη του OECD (2021), η Ελλάδα διαθέτει κάτω του 1% κοινωνικά ενοικιαζόμενη κατοικία επί του συνολικού αποθέματος, σε αντίθεση με την Ολλανδία (30%), την Αυστρία (23%) ή τη Δανία (20%). Το γεγονός αυτό περιορίζει σημαντικά τη δυνατότητα της χώρας να σχεδιάσει πολιτικές με βάση την προσφορά αντί της ζήτησης, επιτείνοντας τη στεγαστική επισφάλεια και τις ανισότητες. Παράλληλα, η ΕΕ προωθεί την κοινωνική καινοτομία στον τομέα της στέγασης μέσω της υποστήριξης πειραματικών σχημάτων, όπως η συνεργατική κατοικία (co-housing), η κοινοτική κατοικία (community-led housing) και τα κοινωνικά συνεταιριστικά εγχειρήματα. Πλατφόρμες όπως το OECD Housing Toolkit (2023) καταγράφουν βέλτιστες πρακτικές από κράτη μέλη, ενώ το πρόγραμμα Urban Innovative Actions έχει χρηματοδοτήσει πειραματικές δράσεις κοινωνικής κατοικίας με βάση την ανακύκλωση αδρανών αποθεμάτων, όπως οι κενές κατοικίες (Αράπογλου et al., 2019) ή τα Ολυμπιακά Χωριά. Το ευρωπαϊκό πλαίσιο ενισχύεται από τη συστηματική εμπλοκή οργανισμών όπως το IMF, η Παγκόσμια Τράπεζα και το UN Habitat, οι οποίοι παρακολουθούν τη σχέση μεταξύ στέγασης, επισφάλειας και κοινωνικής συνοχής. Επίσης, η ΕΕ προωθεί τη διασύνδεση της στεγαστικής πολιτικής με τις κλιματικές δράσεις, ενσωματώνοντας την ενεργειακή απόδοση κατοικιών στην κοινωνική της ατζέντα (Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2019). Ο ευρωπαϊκός «Κύκλος Κοινωνικής Πολιτικής» (Social Policy Cycle) περιλαμβάνει τη στέγαση ως δείκτη προόδου στις κοινωνικές πολιτικές. Το ζητούμενο παραμένει η χάραξη μιας μακροπρόθεσμης εθνικής στρατηγικής, σε αρμονία με τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις, ικανής να απαντήσει στη στεγαστική κρίση με όρους καθολικότητας, δικαιοσύνης και βιωσιμότητας.

3.2. Καλές πρακτικές

Η ανάλυση των στεγαστικών πολιτικών σε ευρωπαϊκό επίπεδο αναδεικνύει ποικίλα μοντέλα παρέμβασης που βασίζονται τόσο σε ιστορικές-πολιτικές παραδόσεις όσο και στη σύγχρονη δυναμική των αγορών και των κοινωνικών αναγκών. Ορισμένες χώρες της Ευρώπης έχουν αναπτύξει αποτελεσματικές πρακτικές κοινωνικής στέγασης, διαμορφώνοντας πολιτικές που ανταποκρίνονται στις προκλήσεις της

προσιτότητας, της επισφάλειας και της κοινωνικής ενσωμάτωσης. Η συγκριτική προσέγγιση πέντε χαρακτηριστικών παραδειγμάτων, Αυστρίας, Ολλανδίας, Γερμανίας, Γαλλίας και Σκανδιναβικών χωρών, αποτυπώνει τις δυνατότητες για πολιτικές μάθησης και μεταφοράς τεχνογνωσίας στην ελληνική πραγματικότητα.

3.2.1. Αυστρία: Κοινωνική κατοικία (*Gemeindebauten*)

Η Αυστρία αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα διατηρήσιμου και επαρκούς συστήματος κοινωνικής κατοικίας. Το λεγόμενο «Vienna model» στηρίζεται στη μαζική κατασκευή κατοικιών από το κράτος και τον δήμο της Βιέννης από τις αρχές του 20ού αιώνα. Οι *Gemeindebauten*, δημοτικές πολυκατοικίες, φιλοξενούν σήμερα περίπου το 60% των κατοίκων της πόλης, διασφαλίζοντας οικονομικά προσιτά ενοίκια και κοινωνική ανάμειξη (Housing Europe, 2022). Το αυστριακό μοντέλο βασίζεται σε μακροχρόνιες μισθώσεις, ενίσχυση των ενοικιαστών και αυστηρά εισοδηματικά κριτήρια, αλλά και στην πολυεπίπεδη χρηματοδότηση μέσω εθνικών και τοπικών κονδυλίων, συμπεριλαμβανομένων κεφαλαίων από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (OECD, 2021).

3.2.2. Ολλανδία: Κοινωνικοί φορείς στέγασης (*Housing Associations*)

Η Ολλανδία αναγνωρίζεται για τη θεσμοθέτηση και λειτουργία των *housing associations*, ανεξάρτητων, μη κερδοσκοπικών οργανισμών που διαχειρίζονται το 30% του συνολικού αποθέματος κατοικίας (Pittini, 2023). Οι φορείς αυτοί χρηματοδοτούνται μέσω εσόδων από ενοίκια και κρατικών εγγυήσεων δανεισμού, διατηρώντας έναν αυστηρό κοινωνικό προσανατολισμό (Scanlon et al., 2015). Το σύστημα εφαρμόζει έλεγχο εισοδηματικών ορίων, επενδύσεις σε ενεργειακή αναβάθμιση και μηχανισμούς κοινωνικής ενσωμάτωσης (OECD, 2020). Σημαντικό είναι ότι η κρατική παρέμβαση γίνεται όχι μέσω άμεσης ιδιοκτησίας, αλλά μέσω θεσμικής ρύθμισης, ελέγχου και παροχής κινήτρων, προσφέροντας ένα υπόδειγμα σύμπραξης κράτους-κοινωνίας των πολιτών.

3.2.3. Γερμανία: Πολιτική ενοικίων και προστασία ενοικιαστών

Στη Γερμανία, το κράτος δεν επένδυσε στην ανάπτυξη μαζικής κοινωνικής κατοικίας όπως η Αυστρία ή η Ολλανδία. Ωστόσο, εφαρμόζει εκτενή πολιτική ελέγχου των ενοικίων, μέσω εργαλείων όπως το "Mietpreisbremse" (φρένο στις αυξήσεις

ενοικίων), με σκοπό την προστασία των ενοικιαστών από ραγδαίες αυξήσεις στην αγορά (Housing Europe, 2022). Παράλληλα, ενισχύεται η κατασκευή νέων μονάδων μέσω φορολογικών κινήτρων και κρατικών επιδοτήσεων (OECD, 2021). Η έντονη παρουσία ενοικιαστών στην αγορά (περίπου 48%) ενισχύει τις πολιτικές πίεσης προς την προσιτή στέγη και τη συνταγματική κατοχύρωση του δικαιώματος στην κατοικία. Οι πολιτικές στοχεύουν στην ισορροπία μεταξύ αγοράς και κοινωνικής προστασίας, με τον δημόσιο τομέα να διατηρεί έναν ρυθμιστικό και επιδοματικό ρόλο.

3.2.4. Γαλλία: Πλαφόν ενοικίων και ο νόμος SRU

Η Γαλλία έχει θεσπίσει σειρά από παρεμβάσεις για την κοινωνική κατοικία και τον έλεγχο της στεγαστικής επισφάλειας. Ο νόμος SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) του 2000 υποχρεώνει κάθε δήμο να διαθέτει τουλάχιστον 20% (και πλέον 25%) κοινωνική κατοικία στο συνολικό οικιστικό απόθεμα, ενώ προβλέπει ποινές για τη μη συμμόρφωση (Scanlon et al., 2015). Επιπλέον, έχουν θεσπιστεί πλαφόν ενοικίων (encadrement des loyers) σε περιοχές με υπερθέρμανση της αγοράς (όπως το Παρίσι), με σκοπό τον περιορισμό των αυξήσεων και την προστασία ευάλωτων ομάδων (OECD, 2020). Η γαλλική προσέγγιση συνδυάζει δημοσιονομικά εργαλεία, πολεοδομική πολιτική και κοινωνική στόχευση, με εμφανή τα θετικά αποτελέσματα στην κοινωνική ανάμειξη.

3.2.5. Σκανδιναβικές χώρες: Έμφαση στην κοινωνική ενσωμάτωση και πρόληψη

Οι σκανδιναβικές χώρες, κυρίως η Σουηδία, η Δανία και η Φινλανδία, εφαρμόζουν ένα κοινωνικοδημοκρατικό πρότυπο, που βασίζεται σε καθολικές πολιτικές και έμφαση στην πρόληψη της στεγαστικής επισφάλειας. Η Φινλανδία, με το πρόγραμμα Housing First, αποτελεί διεθνές παράδειγμα επιτυχούς πολιτικής κατά της αστεγίας (OECD, 2021). Οι δημοτικές αρχές διαθέτουν εκτεταμένο έλεγχο στη διαχείριση της κατοικίας και εφαρμόζουν μηχανισμούς κοινωνικής ενσωμάτωσης (μεικτή κοινωνική κατοικία, ενοικίαση με υποστήριξη). Η σκανδιναβική προσέγγιση δεν διαχωρίζει τις πολιτικές στέγασης από την κοινωνική πολιτική, προσφέροντας ολοκληρωμένα πλαίσια παρέμβασης.

Όπως τεκμηριώνεται σε σειρά μελετών (OECD, 2021; Housing Europe, 2022; Κουραχάνης, 2023; Νικολαΐδης, 2023), οι καλές πρακτικές σε ευρωπαϊκές χώρες συνδέονται με τη μακροχρόνια στρατηγική στόχευση της πολιτικής, την πολυεπίπεδη

διακυβέρνηση (κράτος, δήμοι, κοινωνικοί φορείς), τη θεσμική σταθερότητα και επαρκή χρηματοδότηση, την ενσωμάτωση της στέγασης σε κοινωνικά και δημογραφικά εργαλεία σχεδιασμού, και την αποσύνδεση της κατοικίας από καθαρά χρηματιστηριακή λογική. Σε αντίθεση με την υπολειμματική προσέγγιση της Ελλάδας (Κουραχάνης, 2017; Αράπογλου & Σιατίτσα, 2019), οι ευρωπαϊκές χώρες έχουν επενδύσει στη στέγαση ως δομικό στοιχείο του κοινωνικού κράτους. Η ελληνική εμπειρία, ειδικά κατά την περίοδο των μνημονίων, χαρακτηρίστηκε από απουσία εθνικής στρατηγικής και συρρίκνωση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), γεγονός που άφησε κενό τομέων όπως η κατασκευή κοινωνικής κατοικίας ή η διαχείριση του αποθέματος κατοικιών (ΕΛΣΤΑΤ, 2023; ΙΝΕ-ΓΣΕΕ, 2022). Ωστόσο, πρωτοβουλίες όπως το πρόγραμμα «Σπίτι μου», η κοινωνική αντιπαροχή ή η αναβάθμιση του Ολυμπιακού Χωριού, μαρτυρούν ότι υπάρχει δυναμική για πολιτική ενεργοποίηση, εφόσον συνδυαστεί με μεταφορά τεχνογνωσίας και βιώσιμη στόχευση (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023; Dianeosis, 2023).

3.3. Εργαλεία πολιτικής

Η στεγαστική πολιτική συγκροτείται ως πεδίο πολλαπλών παρεμβάσεων, με βασικά εργαλεία το επίδομα στέγασης, τις φορολογικές ελαφρύνσεις και τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Αυτά τα μέσα συνιστούν κρίσιμες παραμέτρους στην άμβλυνση της στεγαστικής επισφάλειας και την ενίσχυση της προσβασιμότητας στην κατοικία, τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Το επίδομα στέγασης αποτελεί το πιο διαδεδομένο εργαλείο εισοδηματικής υποστήριξης των νοικοκυριών. Η Ελλάδα υιοθέτησε για πρώτη φορά συστηματικό πρόγραμμα στέγασης με το πρόγραμμα επιδόματος ενοικίου το 2019, ως συνέχεια των παρεμβάσεων του ΚΕΑ και του «Στέγαση και Επανάταξη» (Κουραχάνης, 2017; Δημουλάς & Καζάνη, 2019). Το υπ' αρ. 239/2022 ΦΕΚ θεσμοθέτησε το νέο πρόγραμμα «Σπίτι μου», το οποίο περιλαμβάνει χαμηλότοκα στεγαστικά δάνεια για νέους, ενώ η ΔΥΠΑ υλοποιεί προγράμματα όπως «Ανακαινίζω - Νοικιάζω», «Κάλυψη» και «Κοινωνική Αντιπαροχή», εστιάζοντας σε ευάλωτες ομάδες και νέες ηλικίες (ΔΥΠΑ, 2022; minsfa.gov.gr, 2023). Σύμφωνα με τα δεδομένα της Housing Europe (2022) και της Eurostat (2023), οι άμεσες επιδοτήσεις ενοικίου είναι πιο αποτελεσματικές σε χώρες με ρυθμισμένη αγορά κατοικίας. Στην Ελλάδα, ωστόσο, η απουσία μηχανισμού ελέγχου των ενοικίων έχει ως αποτέλεσμα τη μετακύλιση της επιδότησης στους

ιδιοκτήτες μέσω αυξήσεων (Γούναρη, 2023; Σιατίτσα, 2022). Παρά τις καλές προθέσεις, η επιδοματική λογική δεν επαρκεί για την επίλυση του δομικού ελλείμματος στην προσφορά προσιτής κατοικίας (Kourachanis, 2023). Επιπλέον, το εργαλείο του στεγαστικού επιδόματος δεν συνοδεύεται από επαρκή μηχανισμό εντοπισμού της πραγματικής στεγαστικής ανάγκης (Siatitsa, 2019), ενώ σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ (OECD, 2021), τα επιδόματα τείνουν να είναι πιο αποτελεσματικά όταν εντάσσονται σε ολοκληρωμένες εθνικές στρατηγικές στέγασης, κάτι που στην Ελλάδα απουσιάζει.

Τα φορολογικά εργαλεία αποτελούν έναν ακόμη άξονα παρέμβασης. Στην Ελλάδα, το σύστημα εστιάζει διαχρονικά στην υποστήριξη της ιδιοκατοίκησης μέσω φοροαπαλλαγών, αφορολόγητης πρώτης κατοικίας και εκπτώσεων για ενεργειακές αναβαθμίσεις (Βέττας et al., 2021). Παρότι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης αγγίζει το 73% (EUROSTAT, 2022), τα τελευταία χρόνια αυξάνονται οι φορολογικές πιέσεις στα ακίνητα, γεγονός που επηρεάζει δυσανάλογα τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα (Αλεξανδρή, 2022; IMF, 2021). Στο ευρωπαϊκό πλαίσιο, πολλές χώρες αξιοποιούν φορολογικά κίνητρα για ιδιωτικούς φορείς που επενδύουν σε κοινωνική κατοικία, μοντέλο που παραμένει σε εμβρυακή φάση στην Ελλάδα. Η πολιτεία εστιάζει κυρίως στην έμμεση στήριξη της αγοράς μέσω μηχανισμών όπως το πρόγραμμα Golden Visa, που ενίσχυσε τη χρηματιστικοποίηση της κατοικίας, επιτείνοντας τις ανισότητες (Pittini, 2023; Πετρίδης, 2022). Σύμφωνα με τον OECD (2020), τα φορολογικά μέτρα πρέπει να είναι στοχευμένα, με στόχο την αύξηση του αποθέματος προσιτής κατοικίας και όχι την τόνωση της κερδοσκοπίας. Το ελληνικό μοντέλο παραμένει ιδιοκτησιοκεντρικό, χωρίς σαφείς προβλέψεις για κινήσεις αποκρατικοποίησης προς κοινωνικούς φορείς κατοικίας, όπως συμβαίνει στη Γερμανία ή την Ολλανδία.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός συνδέεται άρρηκτα με τη στεγαστική πολιτική, αφού καθορίζει τις χωρικές χρήσεις, τις πυκνότητες, τις ζώνες πολεοδομικής και τους όρους δόμησης. Στην Ελλάδα, ιστορικά απουσιάζει ένας εθνικός πολεοδομικός χάρτης κοινωνικής κατοικίας, γεγονός που οδήγησε στην άνιση κατανομή των διαθέσιμων κατοικιών, ιδίως στην Αθήνα (Μαλούτας, 2018; Αράπογλου et al., 2019). Το ολυμπιακό χωριό, ως παράδειγμα σχεδιασμένης στεγαστικής παρέμβασης, αποτέλεσε μια μοναδική πρωτοβουλία, που όμως δεν ακολουθήθηκε από ανάλογες δράσεις. Παράλληλα, χώρες όπως η Γαλλία σχεδιάζουν κατοικίες κοινωνικής χρήσης στο πλαίσιο των Ολυμπιακών Αγώνων του Παρισιού 2024, ενσωματώνοντας τη

στρατηγική στο πολεοδομικό όραμα (Housing Europe, 2022; Roussanoglou, 2024). Η Ελλάδα διαθέτει σημαντικό απόθεμα κενών κατοικιών (περίπου 35% στις αστικές περιοχές σύμφωνα με ΕΛΣΤΑΤ, 2022), το οποίο παραμένει ανενεργό λόγω γραφειοκρατίας, ελλিপών κινήτρων και ασαφούς θεσμικού πλαισίου (Αράπογλου & Σιατίτσα, 2019; Eteron, 2022). Προγράμματα όπως η κοινωνική αντιπαροχή (CNN, 2023; ΔΥΡΑ, 2023) προσπαθούν να απαντήσουν σε αυτό το κενό, προβλέποντας ανακαίνιση αδρανών ακινήτων και διάθεσή τους με κοινωνικά κριτήρια.

Ο συνδυασμός πολεοδομικής πολιτικής με κοινωνική στόχευση είναι βασικός άξονας στις σκανδιναβικές χώρες, όπου ο σχεδιασμός προβλέπει τη χωρική ισορροπία και την κοινωνική μίξη (OECD, 2021; Granath Hansson & Lundgren, 2019). Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα παραμένει αντιφατική και αποσπασματική, με επιδοματικές παρεμβάσεις, φορολογικά μέτρα χωρίς κοινωνικό πρόσημο και έλλειμμα στρατηγικού σχεδιασμού. Η χρονική περίοδος των μνημονίων επιδείνωσε την κατάσταση, καθώς οι δημόσιες επενδύσεις στέγασης μηδενίστηκαν (Κουραχάνης, 2018· IMF, 2020), ενώ η αγορά αφέθηκε σε ανεξέλεγκτες δυνάμεις (Airbnb, real estate funds, κ.ά.).

Η ανάγκη για ολοκληρωμένα εργαλεία πολιτικής καθίσταται πλέον επιτακτική, καθώς η στεγαστική κρίση απαιτεί πολυεπίπεδες και συντονισμένες παρεμβάσεις. Η ρύθμιση της αγοράς ενοικίων, ώστε να αντιμετωπιστεί η ανεξέλεγκτη άνοδος τιμών και η επισφάλεια των ενοικιαστών, σε συνδυασμό με την αναδιάρθρωση της φορολογίας κατοικίας με κοινωνικά κριτήρια, προκειμένου να μειωθούν οι ανισότητες και να ενισχυθεί η πρόσβαση σε προσιτή στέγη, αποτελούν βασικά βήματα. Παράλληλα, η πολεοδομική ένταξη της κοινωνικής κατοικίας σε στρατηγικά σχεδιασμένες περιοχές, καθώς και η ενεργοποίηση του ανενεργού αποθέματος μέσω ανακαινίσεων και κινήτρων προς δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς, μπορούν να συμβάλουν ουσιαστικά στη διεύρυνση της προσφοράς. Όπως υπογραμμίζεται και στις σχετικές εκθέσεις του OECD Housing Toolkit και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (OECD, 2023; European Commission, 2023), οι πολιτικές αυτές δεν μπορούν να λειτουργήσουν αποσπασματικά, αλλά απαιτούν συντονισμένη στρατηγική και θεσμική βούληση για να διασφαλιστεί το δικαίωμα στην αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή κατοικία για όλους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΕΛΛΑΔΑΣ

4.1. Ομοιότητες και διαφορές στα μοντέλα πολιτικής

Ομοιότητες και διαφορές στα μοντέλα στεγαστικής πολιτικής μεταξύ Ελλάδας και Ευρωπαϊκής Ένωσης αναδεικνύουν κρίσιμες θεσμικές, κοινωνικοοικονομικές και πολιτισμικές διαφοροποιήσεις, αλλά και ορισμένες κοινές προκλήσεις που καθιστούν επιτακτική την ανάγκη αναμόρφωσης των υφιστάμενων πολιτικών πλαισίων. Στο ευρωπαϊκό επίπεδο, η στεγαστική πολιτική παραμένει πρωτίστως εθνική αρμοδιότητα, με την ΕΕ να διατηρεί έναν συντονιστικό και υποστηρικτικό ρόλο μέσω δεικτών παρακολούθησης, χρηματοδοτικών εργαλείων και πολιτικών soft law (OECD, 2021; European Commission, 2023; Eurostat, 2024). Ένα βασικό κοινό χαρακτηριστικό είναι η διαρκώς αυξανόμενη πίεση στο ζήτημα της προσιτής κατοικίας, η οποία πλήττει τόσο χώρες με ανεπτυγμένο κοινωνικό κράτος όσο και κράτη με ιστορικά ασθενή πολιτική παρέμβαση στον τομέα της στέγασης. Ειδικότερα, η Ελλάδα και άλλες χώρες του ευρωπαϊκού Νότου, όπως η Ισπανία και η Πορτογαλία, παρουσιάζουν συγγενείς μορφές «οικογενειοκρατικού καθεστώτος πρόνοιας» (Allen et al., 2004; Castles & Ferrera, 1996), όπου η πρόσβαση στη στέγη εξαρτάται παραδοσιακά από την οικογένεια και την ιδιοκατοίκηση. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία του OECD Housing Policy Toolkit (2024), το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα ξεπερνά το 73%, έναντι 50%-60% σε πολλές χώρες της Κεντρικής και Βόρειας Ευρώπης. Ωστόσο, το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης συγκαλύπτει σημαντικές ανισότητες ως προς την ποιότητα, την ενεργειακή απόδοση και την ασφάλεια των κατοικιών (Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2019; Κουραχάνης, 2023).

Στον αντίποδα, χώρες όπως η Αυστρία, η Ολλανδία και η Γαλλία έχουν αναπτύξει ισχυρούς μηχανισμούς κοινωνικής κατοικίας (Scanlon et al., 2015; Housing Europe, 2022), με επενδύσεις σε μακροχρόνιες μισθώσεις, δημοτικά ακίνητα και ελεγχόμενα ενοίκια. Η Αυστρία, για παράδειγμα, διαθέτει κοινωνικό απόθεμα κατοικίας που υπερβαίνει το 24% του συνολικού αποθέματος (OECD, 2021), ενώ στην Ελλάδα αντίστοιχες κρατικές πολιτικές υπήρξαν αποσπασματικές και, κυρίως, διακόπηκαν μετά την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) το

2012 στο πλαίσιο των δημοσιονομικών περικοπών (ΦΕΚ Α'41/2012; Δημουλάς & Κουραχάνης, 2018). Κατά την περίοδο των μνημονίων, η Ελλάδα υπέστη ραγδαία αποδυνάμωση του δημόσιου ρόλου στη στέγαση. Προγράμματα που σχετίζονταν με την επιδότηση ενοικίου, την κοινωνική κατοικία ή την προστασία της πρώτης κατοικίας είτε καταργήθηκαν είτε περιορίστηκαν σημαντικά (Κουραχάνης, 2017; Κατερίνη, 2019). Οι πλειστηριασμοί πρώτης κατοικίας και η αδυναμία πρόσβασης σε στεγαστικά δάνεια επιδείνωσαν τις συνθήκες για ευάλωτα νοικοκυριά, σε αντίθεση με ευρωπαϊκά παραδείγματα όπως το «Loi SRU» στη Γαλλία ή οι πολιτικές ενοικιακής προστασίας στη Γερμανία (OECD, 2020; Whitehead, 2015).

Σημαντική διαφορά εντοπίζεται επίσης στο βαθμό χρηματοδοτικής εμπλοκής του κράτους. Οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες αξιοποιούν φορείς ή κρατικά προγράμματα που συγχρηματοδοτούνται από ευρωπαϊκά ταμεία (InvestEU, ΕΤΕπ) για την ανακαίνιση ή κατασκευή κατοικιών. Στην Ελλάδα, η εμπειρία χρηματοδοτικών εργαλείων υπήρξε περιορισμένη, με εξαιρέσεις τα πρόσφατα προγράμματα όπως το «Σπίτι μου» και η «Κάλυψη» που εφαρμόζονται από το 2023 μέσω της ΔΥΠΑ και του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής (ΥΚΣΟ, 2023; ΦΕΚ 239/2022). Παράλληλα, η πρόβλεψη κοινωνικής αντιπαροχής για την αξιοποίηση δημοσίων εκτάσεων αναδεικνύει ένα νέο, υβριδικό μοντέλο παρέμβασης (CNN, 2023; dianeosis.org, 2023). Ένα ακόμα κρίσιμο πεδίο διαφοροποίησης είναι η ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η οποία έχει ενταθεί ραγδαία στην Ελλάδα με την εξάπλωση του Airbnb, επηρεάζοντας τη διαθεσιμότητα και το κόστος κατοικίας. Σε αντίθεση με πόλεις όπως το Άμστερνταμ ή η Βαρκελώνη που έχουν υιοθετήσει αυστηρές πολιτικές περιορισμού της τουριστικής ενοικίασης (Balampanidis et al., 2021; Barron et al., 2022), η Ελλάδα εφάρμοσε αργοποιημένα ρυθμίσεις, με αποτέλεσμα να ενισχυθούν φαινόμενα gentrification και εκτοπισμού ντόπιων πληθυσμών (Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022).

Ωστόσο, η αύξηση του κόστους ζωής και των τιμών ενοικίων, η ενεργειακή φτώχεια, η ανάγκη προσβασιμότητας για ηλικιωμένους και άτομα με αναπηρία, καθώς και η έλλειψη κατοικιών για νέους και ευάλωτους πληθυσμούς αποτελούν κοινές προκλήσεις τόσο για την Ελλάδα όσο και την ΕΕ. Οι περισσότερες χώρες της ΕΕ προχωρούν σε πράσινες επενδύσεις με στόχο τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης και την καταπολέμηση της ενεργειακής φτώχειας (Βατικιώτης, 2019; RAE, 2022), ενώ

η Ελλάδα επιχειρεί να καλύψει το χαμένο έδαφος μέσα από το Ταμείο Ανάκαμψης και έργα όπως το «Ανακαινίζω-Νοικιάζω» (ΔΥΠΑ, 2023; ΕΣΑΑ). Συνεπώς, η Ελλάδα εμφανίζει συγκλίσεις με το «νότιο ευρωπαϊκό μοντέλο» σε ό,τι αφορά τη σημασία της ιδιοκατοίκησης και την αδύναμη κοινωνική κατοικία, αλλά διαφοροποιείται αρνητικά ως προς την ένταση των πολιτικών λιτότητας, την αργοπορημένη θεσμική αναδιάρθρωση και την περιορισμένη κρατική εμπλοκή. Η σύγκριση με τις πολιτικές των υπολοίπων χωρών της ΕΕ αναδεικνύει τις δομικές αδυναμίες του ελληνικού συστήματος και την ανάγκη για έναν στρατηγικό επαναπροσδιορισμό της στεγαστικής πολιτικής με κοινωνικά δίκαια και θεσμικά ισχυρά χαρακτηριστικά.

4.2. Δείκτες συγκριτικής ανάλυσης

Τέσσερις βασικοί δείκτες αποτυπώνουν την έκταση της στεγαστικής επισφάλειας, την αποτελεσματικότητα της κοινωνικής πολιτικής, καθώς και τις δομικές διαφορές των συστημάτων στέγασης, το ποσοστό υπέρβασης του στεγαστικού κόστους (housing cost overburden rate), το ποσοστό κοινωνικής κατοικίας επί του συνολικού αποθέματος, το ποσοστό ιδιοκατοίκησης και τη στεγαστική ανισότητα.

4.2.1. Housing Cost Overburden Rate

Ο δείκτης υπέρβασης του στεγαστικού κόστους (housing cost overburden rate) αφορά το ποσοστό του πληθυσμού που δαπανά άνω του 40% του διαθέσιμου εισοδήματός του για τη στέγαση. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Eurostat (2023), η Ελλάδα καταγράφει ένα από τα υψηλότερα ποσοστά στην ΕΕ, με 32,4% των ενοικιαστών να επιβαρύνονται υπέρμετρα από το στεγαστικό κόστος, έναντι μέσου ευρωπαϊκού όρου 8,3% (Eurostat, 2023). Το φαινόμενο επιτείνεται στους νέους ηλικίας 25–34 ετών και στους μονογονεϊκούς νοικοκυριά, καθώς και στα αστικά κέντρα, όπως αποτυπώνεται στην ανάλυση του ΙΝΕ-ΓΣΕΕ (Κουραχάνης, 2023; Σιατίτσα, 2019). Οι συνέπειες αυτής της επιβάρυνσης είναι σοβαρές: περιορισμός βασικών καταναλωτικών αναγκών, επισφάλεια κατοικίας, αλλά και αδυναμία αποταμίευσης και δημιουργίας περιουσιακού κεφαλαίου (Housing Europe, 2022; OECD, 2021).

4.2.2. Ποσοστό κοινωνικής κατοικίας επί του συνολικού αποθέματος

Ο δεύτερος κρίσιμος δείκτης είναι η αναλογία της κοινωνικής κατοικίας στο σύνολο του στεγαστικού αποθέματος. Η Ελλάδα εμφανίζει από τα χαμηλότερα

ποσοστά στην ΕΕ, ουσιαστικά κάτω του 1%, λόγω της ιστορικής απουσίας κρατικής στεγαστικής πολιτικής (Emmanuel, 2014; Κουραχάνης, 2017). Αντιθέτως, σε χώρες όπως η Αυστρία, η κοινωνική κατοικία αντιστοιχεί σε 24% του αποθέματος, ενώ στην Ολλανδία φτάνει το 30%, με διαχειριστές φορείς μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα (OECD, 2020; Scanlon et al., 2015). Στην Ελλάδα, οι σημαντικότερες παρεμβάσεις υπήρξαν μέσω του ΟΕΚ μέχρι την κατάργησή του το 2012 και μεμονωμένες πολιτικές όπως το Ολυμπιακό Χωριό (Κοτζαμάνης & Μαλούτας, 1985). Πρόσφατα, πολιτικές όπως τα προγράμματα «Σπίτι μου» και «Κοινωνική Αντιπαροχή» προσπαθούν να καλύψουν εν μέρει αυτό το κενό, χωρίς όμως στρατηγικό σχέδιο μακροχρόνιας διαχείρισης (ΔΥΠΙΑ, 2023; Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023).

4.2.3. Ποσοστό ιδιοκατοίκησης

Η ιδιοκατοίκηση, ως πολιτισμικά προσδιορισμένη προτεραιότητα, αποτελεί ιστορικά κυρίαρχο πρότυπο στην Ελλάδα, με ποσοστά που φτάνουν το 73,3% (ΕΛΣΤΑΤ, 2023), αν και μειούμενα τα τελευταία χρόνια. Σε σύγκριση, χώρες όπως η Γερμανία εμφανίζουν ποσοστά κάτω του 50%, με ισχυρή ενοικιαγορά και αποτελεσματικό κανονιστικό πλαίσιο προστασίας ενοικιαστών (OECD, 2021). Η έμφαση στην ιδιοκατοίκηση στην Ελλάδα είχε ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση της πολιτικής στήριξης των ενοικιαστών και την αδυναμία ανάπτυξης κοινωνικής στέγασης. Η κρίση χρέους, η απορρύθμιση των δανειακών συμβάσεων και η αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) οδήγησαν σε απώλεια κατοικίας για εύρωστα νοικοκυριά, παρά την προσπάθεια αναχαίτισης μέσω πλαισίων όπως ο Νόμος Κατσέλη και το Σχέδιο Ηρακλής (Βελωνάς & Καλδέλη, 2021; IMF, 2022).

4.2.4. Στεγαστική ανισότητα

Η στεγαστική ανισότητα συνδέεται με την άνιση πρόσβαση σε αξιοπρεπή, ενεργειακά επαρκή και οικονομικά προσιτή κατοικία. Στην Ελλάδα, παρατηρείται έντονη συγκέντρωση στεγαστικής ανισότητας στις μεγάλες πόλεις (Αθήνα, Θεσσαλονίκη) και σε πληθυσμούς χαμηλού εισοδήματος, μετανάστες και νέους ενήλικες (Siatitsa, 2021; Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2019). Η έλλειψη πολιτικής ρύθμισης της αγοράς ενοικίων, η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb και η απουσία επαρκούς κοινωνικού αποθέματος κατοικίας εντείνουν την ανισότητα (Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022). Αντίστοιχα, μελέτες της

Housing Europe και του OECD επισημαίνουν ότι οι κοινωνίες με ισχυρό απόθεμα κοινωνικής κατοικίας και σαφές ρυθμιστικό πλαίσιο εμφανίζουν σαφώς μικρότερες ανισότητες στον τομέα της στέγασης.

Οι τέσσερις δείκτες αποκαλύπτουν την αποσπασματικότητα, την υποχρηματοδότηση και τον διαρθρωτικό αποκλεισμό που χαρακτηρίζει το ελληνικό μοντέλο. Αντίθετα, ευρωπαϊκές χώρες με στρατηγικές πολιτικές παρέμβασης, μακροχρόνια επένδυση σε κοινωνική κατοικία και στοχευμένα προγράμματα ενίσχυσης των ενοικιαστών καταφέρνουν να ελαχιστοποιούν το φαινόμενο της στεγαστικής κρίσης και να ενισχύουν την κοινωνική συνοχή. Η Ελλάδα καλείται να μεταβεί από τη λογική της ιδιοκατοίκησης ως ατομική επένδυση, σε μια συντεταγμένη δημόσια πολιτική στέγασης, με τεκμηριωμένο σχεδιασμό, δείκτες παρακολούθησης και αξιοποίηση καλών ευρωπαϊκών πρακτικών.

Πίνακας 1. Συγκριτικός Πίνακας Βασικών Δεικτών Στεγαστικής Πολιτικής (Ελλάδα vs ΕΕ)

Δείκτης	Ελλάδα	Μέσος Όρος ΕΕ-27	Αυστρία	Ολλανδία	Γερμανία	Σκανδιναβικές Χώρες
Housing Cost Overburden Rate (ενοικιαστές)	32,4%	8,3%	7,5%	13,7%	10,4%	6,9% (μέσος όρος)
Ποσοστό κοινωνικής κατοικίας επί του συνολικού αποθέματος	<1%	~9%	24%	30%	5%	15–21%
Ποσοστό ιδιοκατοίκησης	73,3%	69,7%	51%	70%	48%	64–70%
Στεγαστική ανισότητα (εκτίμηση: Gini Housing Index)	Υψηλή	Μέτρια	Χαμηλή	Χαμηλή	Μέτρια	Πολύ χαμηλή

- **Housing Cost Overburden Rate:** Ποσοστό πληθυσμού που δαπανά >40% του καθαρού εισοδήματος για έξοδα στέγασης (Eurostat, 2023).
- **Ποσοστό κοινωνικής κατοικίας:** Περιλαμβάνει δημόσιες ή μη κερδοσκοπικές μισθώσεις, βάσει δεδομένων OECD και Housing Europe.
- **Ποσοστό ιδιοκατοίκησης:** Δείκτης κατοχής κύριας κατοικίας από το νοικοκυριό (OECD, ΕΛΣΤΑΤ).
- **Στεγαστική ανισότητα:** Εκτιμάται από το Gini Index της στεγαστικής πρόσβασης ή από ποιοτικές εκθέσεις κοινωνικής ανισότητας (OECD, Housing Europe Reports).

4.3. Παράγοντες διαφοροποίησης

Η ανάλυση των διαφορών μεταξύ της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα και των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης αποκαλύπτει την επίδραση τριών

βασικών παραμέτρων, του θεσμικού πλαισίου, της οικονομικής δυνατότητας του κράτους και των πολιτών, και της κοινωνικής κουλτούρας σε σχέση με τη στέγαση. Οι παράγοντες αυτοί δεν λειτουργούν ανεξάρτητα αλλά αλληλοσυνδέονται, διαμορφώνοντας ένα ιδιότυπο ελληνικό μοντέλο στέγασης, το οποίο αποκλίνει συστηματικά από τα κυρίαρχα ευρωπαϊκά πρότυπα.

4.3.1. Θεσμικό πλαίσιο

Το θεσμικό πλαίσιο της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται ιστορικά από κατακερματισμό, απουσία στρατηγικού σχεδιασμού και έμφαση στην ιδιοκατοίκηση μέσω αυτοστέγασης και αντιπαροχής (Μαλούτας, 1990; Κουραχάνης, 2017). Σε αντίθεση με χώρες όπως η Αυστρία ή η Ολλανδία, όπου θεσμοί κοινωνικής κατοικίας λειτουργούν με θεσμική συνέχεια και διαφάνεια (OECD, 2021; Housing Europe, 2022), στην Ελλάδα η κρατική παρέμβαση υπήρξε σποραδική και, σε μεγάλο βαθμό, πελατειακή (Κοτζαμάνης & Μαλούτας, 1985). Η κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) το 2012 σήμανε την απουσία ενός θεσμικού πυλώνα στεγαστικής πολιτικής για περισσότερο από μία δεκαετία (INE-ΓΣΕΕ, 2022). Μόλις το 2022, με τον Ν. 5006/2022, θεσπίστηκε εκ νέου πλαίσιο κοινωνικής κατοικίας με προγράμματα όπως το «Σπίτι μου» και η «Κοινωνική Αντιπαροχή» (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023), ωστόσο η υλοποίηση παραμένει περιορισμένη. Σε αντίθεση, όπως, με το γαλλικό μοντέλο SRU, όπου οι δήμοι υποχρεούνται να διατηρούν ποσοστό κοινωνικής κατοικίας άνω του 20% (Whitehead, 2015), η Ελλάδα δεν διαθέτει αντίστοιχες δεσμεύσεις ούτε πλαίσιο αξιολόγησης της απόδοσης των στεγαστικών παρεμβάσεων (European Commission, 2023).

4.3.2. Οικονομική δυνατότητα

Ο δεύτερος κρίσιμος παράγοντας διαφοροποίησης αφορά τις περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες του ελληνικού κράτους, ιδίως μετά την περίοδο των μνημονίων (2010–2018). Η Ελλάδα κατατάσσεται στις τελευταίες θέσεις της ΕΕ ως προς τη δημόσια δαπάνη για στέγαση, η οποία κυμαίνεται στο 0,02% του ΑΕΠ, έναντι 0,5% στον ευρωπαϊκό μέσο όρο (OECD, 2023). Αντίθετα, το βάρος της στέγασης μετακυλιέται σχεδόν αποκλειστικά στα νοικοκυριά: σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat (2023), το 33,3% των Ελλήνων ενοικιαστών δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του για στέγαση, έναντι 7,8% του ευρωπαϊκού μέσου όρου. Η οικονομική

ασυμμετρία ενισχύεται από τις διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής αγοράς εργασίας, την επισφάλεια των νέων και τις υψηλές τιμές ενοικίων λόγω χρηματιστικοποίησης της κατοικίας και εξάπλωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης τύπου Airbnb (Αλεξανδρή, 2022; Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022). Οι επιπτώσεις της κρίσης και της πανδημίας οδήγησαν σε αύξηση των αστέγων και των αιτούντων στέγαση, χωρίς επαρκείς θεσμικές απαντήσεις (Κουραχάνης, 2022; Σιατίτσα, 2019). Παράλληλα, η ικανότητα άντλησης και αξιοποίησης ευρωπαϊκών πόρων υπήρξε περιορισμένη συγκριτικά με άλλα κράτη-μέλη με πιο οργανωμένες δομές (European Court of Auditors, 2022).

4.3.3. Κοινωνική κουλτούρα

Η κοινωνική κουλτούρα γύρω από τη στέγαση στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από έντονο ιδιοκτησιακό προσανατολισμό, ο οποίος έχει ριζώσει ιστορικά ως στρατηγική ασφάλειας των νοικοκυριών απέναντι στην ανεπάρκεια του κοινωνικού κράτους (Maloutas et al., 2020). Το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (άνω του 73% κατά ΕΛΣΤΑΤ, 2023) δεν συνδέεται απαραίτητα με οικονομική ευρωστία, καθώς μεγάλο μέρος της ιδιοκτησίας αφορά γερασμένα ακίνητα, ενεργειακά αναποτελεσματικά και ακατάλληλα για νέες μορφές διαβίωσης (Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2019). Η αντίσταση απέναντι στη μίσθωση, η χαμηλή αποδοχή της κοινωνικής κατοικίας και η αδυναμία ανάπτυξης συνεργατικών μορφών (co-housing, μη κερδοσκοπική στέγαση) περιορίζουν την εφαρμογή καινοτόμων πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί επιτυχώς αλλού (Scanlon et al., 2015). Επιπλέον, η έλλειψη εμπιστοσύνης στους δημόσιους θεσμούς και η υπερβολική επιβάρυνση της οικογένειας για τη στέγαση των νέων ενισχύουν το φαινόμενο της «καθυστερημένης αυτονομίας» και της εξάρτησης από το πατρικό σπίτι (Siatitsa, 2021).

Η διαφοροποίηση της στεγαστικής πολιτικής της Ελλάδας έναντι της ΕΕ δεν είναι αποτέλεσμα μόνο οικονομικής αδυναμίας, αλλά βαθύτερων θεσμικών ελλείψεων και κοινωνικών πολιτισμικών προτύπων. Η υπερ-ιδιοκτησία, η ελλιπής ρύθμιση της αγοράς, η αδυναμία κρατικής χρηματοδότησης και η έλλειψη εμπιστοσύνης σε συλλογικές λύσεις συνθέτουν ένα μοναδικό αλλά αδιέξοδο μοντέλο, που καλείται πλέον να μετασηματιστεί μέσα από βιώσιμες, κοινωνικά δίκαιες και θεσμικά οραματικές παρεμβάσεις.

Πίνακας 2. Σύγκριση Θεσμικού Πλαισίου Στεγαστικής Πολιτικής – Ελλάδα και Κράτη ΕΕ

Χώρα	Φορέας Κοινωνικής Κατοικίας	Νομικό/Θεσμικό Πλαίσιο	Υποχρέωση Δήμων για Κοινωνική Στέγαση	Ποσοστό Κοινωνικής Κατοικίας (% στο συνολικό απόθεμα)	Ετήσια Δημόσια Δαπάνη για Στέγαση (% ΑΕΠ)
Ελλάδα	Δεν υπάρχει μόνιμος φορέας (ΟΕΚ καταργήθηκε το 2012 – επανεκκινήσεις μέσω Υπ. Κοιν. Συνοχής & ΔΥΠΑ)	Αποσπασματική νομοθεσία (Ν. 5006/2022, ΦΕΚ 239/Α/2022, «Σπίτι μου», «Κάλυψη»)	Όχι	<0.5%	0,02% (OECD, 2023)
Αυστρία	Gemeindebauten (Δημοτική κατοικία), Wohnbaugesellschaften	Μακρόχρονη εθνική πολιτική με αυστηρή ρύθμιση ενοικίων και κατασκευών	Ναι	24%	0,57% (Housing Europe, 2022)
Ολλανδία	Housing Associations (Woningcorporaties)	Νόμος για Κοινωνική Στέγαση (Housing Act, αναθεώρηση 2015)	Ναι	30%	0,58%
Γαλλία	Offices Publics de l'Habitat, οργανισμοί HLM	Loi SRU (2000): Δήμοι με υποχρέωση για 25% κοινωνική κατοικία	Ναι – με κυρώσεις	17%	0,42%
Γερμανία	Kommunale Wohnungsunternehmen, μη κερδοσκοπικά σχήματα	Συμβολή κρατιδίων (Länder) και κίνητρα μέσω φορολογικών ελαφρύνσεων	Όχι υποχρεωτικό	4–6%	0,22%
Σουηδία	Kommunala bostadsbolag (Δημοτικές εταιρείες κατοικίας)	Πολιτική γενικής πρόσβασης χωρίς εισοδηματικά κριτήρια («universalistic model»)	Ναι – σε μηχανισμούς αναπτυξιακής στέγασης	20%	0,75%

- Η Ελλάδα είναι η μοναδική χώρα στην ΕΕ χωρίς θεσμοποιημένο φορέα κοινωνικής κατοικίας και χωρίς υποχρέωση των δήμων για κοινωνικές παρεμβάσεις στέγασης.
- Το θεσμικό έλλειμμα συνδέεται με την απουσία κρατικής δαπάνης και την υπολειμματική πολιτική, σε αντίθεση με τις συστηματικές στρατηγικές των άλλων χωρών.
- Η αποσπασματικότητα της νομοθεσίας και η έλλειψη θεσμικής συνέχειας εμποδίζουν τη διαμόρφωση μακροπρόθεσμων λύσεων.

**Πίνακας 3. Συγκριτικός Πίνακας Κοινωνικών και Οικονομικών Δεδομένων Στέγασης
(Ελλάδα – ΕΕ)**

Χώρα	Ιδιοκατοίκηση (%)	Burden rate >40% (% ενοικιαστών)	Ενεργειακή φτώχεια (%)	Μέσο ενοίκιο (€/μήνα)	Δημ. δαπάνη στέγασης (% ΑΕΠ)
Ελλάδα	73,3	33,3	17,6	455	0,02
Αυστρία	51,5	10,4	2,4	620	0,57
Ολλανδία	70,0	7,5	3,1	850	0,58
Γαλλία	64,4	10,2	5,7	740	0,42
Γερμανία	51,1	9,1	4,5	720	0,22
Σουηδία	65,1	5,6	3,0	790	0,75

(OECD (2023), Eurostat (2023), Housing Europe (2022), ΕΛΣΤΑΤ, IMF, World Bank, Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής).

Ο δείκτης “Burden rate >40%” αφορά το ποσοστό των ενοικιαστών που δαπανούν άνω του 40% του εισοδήματός τους για στέγαση.

4.4. Διαρθρωτικές αδυναμίες του ελληνικού μοντέλου

Μια από τις βασικότερες αδυναμίες του ελληνικού στεγαστικού μοντέλου είναι η σχεδόν παντελής απουσία δημόσιου ή κοινωνικού αποθέματος κατοικιών. Σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ (OECD, 2021), η Ελλάδα διαθέτει το μικρότερο ποσοστό κοινωνικής κατοικίας στην ΕΕ, κάτω του 1% του συνολικού αποθέματος, έναντι 20% στην Αυστρία και 30% στις Κάτω Χώρες (OECD Social Housing Dataset). Η εξάρτηση από την ιδιοκατοίκηση, σε ποσοστά άνω του 73% (EUROSTAT, 2023), αποτέλεσε για δεκαετίες στρατηγική «ιδιότυπης πρόνοιας» (Maloutas, 1990; Kourachanis, 2017), αλλά κατέστησε ευάλωτο τον πληθυσμό σε συνθήκες οικονομικής κρίσης. Η περίοδος των μνημονίων (2010–2019) ανέδειξε με δραματικό τρόπο αυτές τις αδυναμίες. Η κατάργηση του ΟΕΚ το 2012 (ΦΕΚ Α’41/2012), η αναστολή προγραμμάτων επιδότησης ενοικίου, η απουσία πολιτικών προστασίας των ευάλωτων ιδιοκτητών και η έναρξη μαζικών πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας (Κατερίνη, 2019; Κουραχάνης, 2020) επιδείνωσαν τη στεγαστική επισφάλεια. Η αύξηση του δείκτη housing cost overburden rate σε ποσοστά άνω του 40% για τα φτωχότερα νοικοκυριά (EUROSTAT, 2022) αποτυπώνει την αδυναμία του κράτους να λειτουργήσει αντισταθμιστικά.

Παρά τις επιμέρους προσπάθειες των τελευταίων ετών (όπως το πρόγραμμα «Στέγαση και Επανένταξη» για αστέγους ή τα μεταγενέστερα «Κάλυψη», «Σπίτι μου», «Ανακαινίζω-Νοικιάζω»), η διαχείριση της στεγαστικής πολιτικής παραμένει κατακερματισμένη μεταξύ πολλαπλών φορέων (Υπουργείο Εργασίας, ΔΥΠΑ, ΟΠΕΚΑ, ΟΑΕΔ) χωρίς ολιστικό συντονισμό. Η αξιολόγηση του προγράμματος «Στέγαση και Επανένταξη» (Κουραχάνης, 2019) κατέδειξε ότι η προσωρινή επιδότηση δεν οδηγεί σε μακροπρόθεσμη σταθεροποίηση των ωφελούμενων. Επιπρόσθετα, η τάση χρηματιστικοποίησης της κατοικίας στην Ελλάδα (Αλεξανδρή, 2022; Alexandri, 2022) ενισχύθηκε ραγδαία μετά το 2015 μέσω της ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb), της αθρόας πώλησης κόκκινων δανείων σε funds, και του προγράμματος «Golden Visa» (Πετρίδης, 2022). Η αύξηση των ενοικίων κατά 30% σε μόλις τρία έτη (Παπακωνσταντίνου, 2022; ΤτΕ, 2023) και η συγκέντρωση ιδιοκτησίας σε εταιρικά σχήματα επιτείνουν τον κοινωνικό διαχωρισμό και περιορίζουν την πρόσβαση των νέων και ευάλωτων ομάδων σε αξιοπρεπή στέγη (Gounari, 2023; OECD, 2020).

Η έλλειψη στρατηγικής αξιοποίησης του αδρανούς κτηριακού αποθέματος (Siatitsa, 2019; Αράπογλου κ.ά., 2019), εκτιμώμενου σε πάνω από 770.000 κενές κατοικίες (ΕΛΣΤΑΤ, 2022), αποτελεί ακόμη μια σοβαρή διαρθρωτική υστέρηση. Η αποτυχία προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης να εστιάσουν στις κοινωνικά ασθενέστερες ομάδες (Καφετζής, 2022; Βαταβάλη κ.ά., 2022) εντείνει το πρόβλημα της ενεργειακής φτώχειας – φαινόμενο που καταγράφεται σταθερά σε πάνω από 25% του πληθυσμού (IOBE, 2021; Housing Europe, 2022). Η απουσία μιας σταθερής Εθνικής Στρατηγικής Στέγασης, παρά τις εξαγγελίες για τη δημιουργία της, συντελεί σε αποσπασματικότητα, βραχυπρόθεσμες παρεμβάσεις και έλλειψη αξιολόγησης. Η Ετήσια Έκθεση του ΙΝΕ-ΓΣΕΕ (2023) επισημαίνει την ανάγκη επανασχεδιασμού των πολιτικών στέγασης βάσει κοινωνικών αναγκών και με τη συμμετοχή τοπικών φορέων. Τέλος, η σύγκριση με πρακτικές άλλων χωρών της Ε.Ε. αναδεικνύει τις διαφορές. Ενώ για παράδειγμα, στην Αυστρία εφαρμόζεται διαρκής πολιτική δημιουργίας κοινωνικής κατοικίας μέσω δημοτικών ή συνεταιριστικών φορέων (Scanlon et al., 2015; Pittini, 2023), στην Ελλάδα επικρατεί απουσία δημόσιου σχεδιασμού και έλλειψη διαλόγου για εναλλακτικές μορφές (co-housing, κοινωνική αντιπαροχή). Το μόνο αντίστοιχο εγχείρημα παραμένει η μερική αποκατάσταση του Ολυμπιακού Χωριού (2004), ενώ προτάσεις για αξιοποίηση ανάλογων υποδομών παραμένουν αποσπασματικές. Η

υιοθέτηση συγκροτημένης και ολιστικής στρατηγικής, με αξιοποίηση διεθνών καλών πρακτικών και ευρωπαϊκών πόρων, αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την αντιστροφή αυτής της πορείας.

4.5. Επιπτώσεις της έλλειψης στρατηγικής και διαχρονικού σχεδιασμού

Η απουσία ενιαίας, διαχρονικής και πολυεπίπεδης στρατηγικής στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα αποτελεί έναν από τους βασικότερους παράγοντες που έχουν οδηγήσει σε δομική στεγαστική επισφάλεια, επιδεινούμενη ανισότητα και απορρύθμιση της αγοράς ακινήτων. Σε αντίθεση με πολλά κράτη-μέλη της Ε.Ε., όπου η στεγαστική πολιτική εντάσσεται σε ένα συνεκτικό θεσμικό πλαίσιο (Αυστρία, Ολλανδία, Γαλλία), η ελληνική περίπτωση χαρακτηρίζεται ιστορικά από κατακερματισμένες παρεμβάσεις, αποσπασματικά μέτρα και απουσία μόνιμων θεσμών κοινωνικής κατοικίας (Μαλούτας, 2018; Kourachanis, 2017; Housing Europe, 2022). Μια βασική συνέπεια της έλλειψης στρατηγικής είναι η ανυπαρξία σταθερού αποθέματος κοινωνικής κατοικίας. Σύμφωνα με την έκθεση του OECD (2021), η Ελλάδα διαθέτει ποσοστό κοινωνικής κατοικίας κάτω του 1% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος, έναντι 24% στην Αυστρία και 30% στις Κάτω Χώρες. Η μη θεσμοθέτηση δημόσιων μηχανισμών παραγωγής ή διαχείρισης κατοικίας (όπως οι housing associations) ενίσχυσε τη σχεδόν απόλυτη εξάρτηση από την ιδιοκατοίκηση – μια στρατηγική που πλέον καταρρέει υπό το βάρος της αύξησης του κόστους στέγασης και της επισφαλούς απασχόλησης (Αλεξανδρή, 2022; OECD, 2020).

Η επιδείνωση του στεγαστικού προβλήματος κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης και των μνημονίων ανέδειξε με οξύτητα τις συνέπειες της διαχρονικής απουσίας σχεδιασμού. Οι πολιτικές λιτότητας (ΦΕΚ Α΄41/2012) οδήγησαν στην κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), του μοναδικού δημόσιου φορέα με αρμοδιότητα την παραγωγή και επιδότηση εργατικής στέγης. Όπως σημειώνει ο Κουραχάνης (2017), η κατάργηση αυτή δεν συνοδεύτηκε από δημιουργία νέου φορέα, αφήνοντας κενό στην υλοποίηση στεγαστικών παρεμβάσεων. Παράλληλα, το ποσοστό των νοικοκυριών που δαπανούν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για στέγαση αυξήθηκε δραματικά (Eurostat, 2023), αγγίζοντας το 35,2% μεταξύ των ενοικιαστών το 2021, έναντι ευρωπαϊκού μέσου όρου 7,8%. Η αποσπασματική και συχνά πολιτικά καιροσκοπική διαχείριση του ζητήματος αποτυπώνεται και στην απουσία ενιαίου

νομοθετικού πλαισίου. Αντί για μια εθνική στρατηγική στέγασης, υιοθετούνται κατά περιόδους ad hoc μέτρα, όπως η «Κοινωνική Αντιπαροχή», τα επιδόματα ενοικίου (ΦΕΚ 4500/2021) ή πρόσφατα τα προγράμματα «Σπίτι μου» και «Κάλυψη» (ΔΥΠΙΑ, 2023). Παρότι χρήσιμα ως έκτακτα εργαλεία, δεν συγκροτούν δομική πολιτική στέγασης. Σύμφωνα με την ανάλυση του ΙΝΕ-ΓΣΕΕ (2023), η απουσία μόνιμου θεσμικού πυλώνα κοινωνικής κατοικίας οδηγεί σε διαρκή ανακύκλωση της στεγαστικής επισφάλειας, χωρίς μακροπρόθεσμη μείωση των ανισοτήτων.

Η έλλειψη στρατηγικής έχει επίσης επιτρέψει την ανεξέλεγκτη είσοδο της χρηματοπιστικοποίησης στην αγορά ακινήτων (Aalbers, 2016). Εταιρείες real estate και επενδυτικά σχήματα εκμεταλλεύονται τη νομική ασάφεια και την αδράνεια του κράτους, οδηγώντας σε μαζικές αγορές κατοικιών, ιδίως στο κέντρο της Αθήνας (Λιάλιος, 2021; Alexandri, 2022). Η τουριστικοποίηση μέσω Airbnb και η έλλειψη ρυθμιστικών εργαλείων επιδεινώνουν το πρόβλημα, με μελέτες (Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022) να καταγράφουν αύξηση ενοικίων έως και 30% στις κεντρικές περιοχές από το 2018. Επιπρόσθετα, η απουσία μακροχρόνιου σχεδιασμού επηρεάζει την αξιοποίηση του δημόσιου αποθέματος. Το Ολυμπιακό Χωριό, για παράδειγμα, θα μπορούσε να αποτελέσει πρότυπο μόνιμης κοινωνικής κατοικίας, αλλά παρέμεινε επί σειρά ετών υπολειτουργικό, χωρίς επαρκή υποδομή και συντήρηση (Κουραχάνης, 2023). Αντίστοιχα, ενώ η αξιοποίηση των κενών κατοικιών θα μπορούσε να μειώσει την πίεση της αγοράς, απουσιάζει ενιαίο πρόγραμμα ανάκτησης ή κοινωνικής επανατοποθέτησης (Αράπογλου κ.ά., 2019). Τέλος, η έλλειψη ενιαίου σχεδίου έχει συνέπειες και στην προστασία των πιο ευάλωτων. Η απουσία συντονισμένης πολιτικής για τους άστεγους, η ανεπαρκής στήριξη των νέων ζευγαριών και η απουσία ενεργειακής αναβάθμισης των κατοικιών (ιδίως στο φτωχότερο αποθεματικό κτιρίων) οδηγούν σε στεγαστική αποστέρηση, ενεργειακή φτώχεια και διεύρυνση των ανισοτήτων (Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2019; IOBE & ΔιαΝΕΟσις, 2021). Η εμπειρία της κρίσης, της πανδημίας και της κλιματικής πρόκλησης υπογραμμίζουν την ανάγκη για μία ολιστική, διατομεακή και βιώσιμη στεγαστική πολιτική. Η έλλειψή της μέχρι σήμερα έχει κοστίσει σε κοινωνική συνοχή, οικονομική ανθεκτικότητα και αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης. Όπως τονίζει η Housing Europe (2022), η στέγαση δεν είναι απλώς οικονομικό μέγεθος, αλλά θεμέλιο κοινωνικής δικαιοσύνης και δημοκρατίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

5.1. Κλιματική κρίση και ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών

Η κλιματική κρίση επιδρά καταλυτικά στον τομέα της στέγασης, καθιστώντας επιτακτική την ανάγκη ενεργειακής αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος. Στην Ελλάδα, όπου το 55% των κατοικιών έχει κατασκευαστεί πριν το 1980 χωρίς πρότυπα ενεργειακής απόδοσης (ΕΛΣΤΑΤ, 2023), το ζήτημα της ενεργειακής φτώχειας γίνεται κρίσιμο. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της EUROSTAT (2022), το 17,5% των νοικοκυριών αδυνατεί να διατηρήσει επαρκή θέρμανση τον χειμώνα, ποσοστό υπερδιπλάσιο του ευρωπαϊκού μέσου όρου. Οι Βαταβάλη και Χατζηκωνσταντίνου (2019) επισημαίνουν ότι η κρίση και η απουσία σχεδιασμένης πολιτικής κατοικίας εντείνουν την ενεργειακή αποστέρηση, ιδιαίτερα σε περιοχές με γηρασμένο κτιριακό απόθεμα και υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα. Η ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών έχει διπλό όφελος. Αφενός, συμβάλλει στην επίτευξη των στόχων της ΕΕ για την πράσινη μετάβαση, αφετέρου λειτουργεί ως μοχλός κοινωνικής αναδιανομής, μειώνοντας το ενεργειακό κόστος για τα ευάλωτα νοικοκυριά (OECD, 2021). Το πρόγραμμα «Εξοικονομώ», αν και σημαντικό, χαρακτηρίστηκε συχνά από άνιση πρόσβαση και αδυναμία ένταξης των πιο ευάλωτων (Βαταβάλη, Κατσουλάκος & Χατζηκωνσταντίνου, 2022). Παράλληλα, η νέα πολιτική της «Κοινωνικής Αντιπαροχής» και τα προγράμματα «Σπίτι μου» και «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» της ΔΥΠΑ (2023) επιχειρούν να ενισχύσουν τη διασύνδεση στεγαστικής και ενεργειακής πολιτικής, με ιδιαίτερη στόχευση στους νέους και τους χαμηλόμισθους. Η εμπειρία άλλων χωρών (Γερμανία, Γαλλία, Αυστρία) δείχνει ότι η επιτυχία τέτοιων πολιτικών εξαρτάται από τη θεσμική συνέχεια, τη διατομεακή συνεργασία και τη συμπερίληψη κοινωνικών κριτηρίων στη διαδικασία αναβάθμισης (Housing Europe, 2022). Στην Ελλάδα, η έλλειψη εθνικής στρατηγικής στέγασης περιορίζει την αποτελεσματικότητα των μέτρων, ενώ η χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (2023) προσφέρει μια ιστορική ευκαιρία που δεν πρέπει να χαθεί (IOBE, 2021; Κουραχάνης, 2023). Η ενεργειακή αναβάθμιση της κατοικίας δεν αποτελεί μόνο

τεχνικό εγχείρημα, αλλά εργαλείο κοινωνικής πολιτικής και απάντηση στις πολλαπλές κρίσεις της εποχής, την κλιματική, την ενεργειακή και τη στεγαστική.

5.2. Γήρανση πληθυσμού και ανάγκες για προσβάσιμες κατοικίες

Η γήρανση του πληθυσμού αποτελεί μία από τις σημαντικότερες δημογραφικές προκλήσεις για τη στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση. Σύμφωνα με την Eurostat (2023), το 22,4% του ευρωπαϊκού πληθυσμού είναι άνω των 65 ετών, ενώ στην Ελλάδα το ποσοστό αυτό φτάνει στο 23,5%, γεγονός που την κατατάσσει μεταξύ των πλέον «γηρασμένων» κοινωνιών της Ευρώπης. Η αύξηση του προσδόκιμου ζωής, σε συνδυασμό με τη μείωση των γεννήσεων, επηρεάζει άμεσα τις στεγαστικές ανάγκες, απαιτώντας μεταστροφή της πολιτικής προς την προσβασιμότητα, την ασφάλεια και τη λειτουργικότητα των κατοικιών για άτομα τρίτης ηλικίας. Η έλλειψη κατάλληλων κατοικιών για ηλικιωμένους, με προσβασιμότητα, ενεργειακή απόδοση και κοινωνική ένταξη, έχει οδηγήσει σε αυξανόμενη κοινωνική επισφάλεια. Η ΕΛΣΤΑΤ (2022) επισημαίνει ότι το 31,2% των ηλικιωμένων ζει σε παλιές και ενεργειακά ανεπαρκείς κατοικίες. Οι Ευρωπαϊκές πολιτικές (OECD, 2021) προτάσσουν τη στροφή σε μοντέλα "aging in place", δηλαδή την παραμονή στο οικείο περιβάλλον με παρεμβάσεις προσαρμογής των κατοικιών, πρόταση που υιοθετείται και στο Εθνικό Σχέδιο Δράσης για το Δημογραφικό (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023).

Η Ελλάδα, ωστόσο, στερείται μακρόπνοης στρατηγικής. Η κατάργηση του ΟΕΚ το 2012 (ΦΕΚ Α'41/2012) στέρησε βασικά εργαλεία στέγασης ευάλωτων ομάδων. Παρά τις πρόσφατες δράσεις όπως το πρόγραμμα «Σπίτι μου» (ν. 5006/2022) και η «Κάλυψη» (ΔΥΠΑ, 2023), η στήριξη των ηλικιωμένων δεν αποτελεί ξεχωριστό άξονα, ενώ η κοινωνική αντιπαροχή μένει στο επίπεδο εξαγγελίας. Αντίθετα, καλές πρακτικές όπως η κοινωνική κατοικία για ηλικιωμένους στην Αυστρία ή οι πολυκατοικίες προσβασιμότητας στη Σουηδία (Housing Europe, 2022), παραμένουν απουσιάζουσες από την ελληνική πραγματικότητα. Η περίοδος των μνημονίων (2010–2019) επιδείνωσε την κατάσταση, καθώς η αποδιάρθρωση της πρόνοιας και η απουσία επενδύσεων στον στεγαστικό τομέα απέκλεισαν ηλικιωμένους από αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης (Κουραχάνης, 2023; ΚΕΠΕ, 2023). Η εμπειρία αξιοποίησης των κατοικιών του Ολυμπιακού Χωριού μετά το 2004 δείχνει ότι μπορούν να υπάρξουν μοντέλα στοχευμένης στέγασης. Στο Παρίσι του 2024, προβλέπεται ανάλογη πολιτική

κοινωνικής αξιοποίησης κατοικιών για ηλικιωμένους και ευάλωτες ομάδες. Η γήρανση του πληθυσμού πρέπει να αντιμετωπιστεί ως πυλώνας της στεγαστικής πολιτικής, με διατομεακές δράσεις για κοινωνικά δίκαιη, προσβάσιμη και ενεργειακά βιώσιμη κατοικία.

5.3. Προσφυγικές και μεταναστευτικές ροές

Η στεγαστική πολιτική για τους προσφυγικούς και μεταναστευτικούς πληθυσμούς αποτελεί έναν από τους πιο κρίσιμους τομείς κοινωνικής παρέμβασης, ιδιαίτερα σε χώρες πρώτης υποδοχής όπως η Ελλάδα. Η μαζική άφιξη προσφύγων τα τελευταία χρόνια, κυρίως μετά το 2015, ανέδειξε τα χρόνια ελλείμματα του ελληνικού στεγαστικού συστήματος και ανέτρεψε την υπάρχουσα ισορροπία, ιδίως σε τοπικές κοινωνίες όπως τα νησιά του Αιγαίου και περιοχές της Αθήνας (Papatzani et al., 2021; Δημητριάδης & Μαλαμίδης, 2022). Η απορρόφηση των νέων αφίξεων έγινε κατά βάση μέσω έκτακτων ή προσωρινών λύσεων (δομές φιλοξενίας, καταυλισμοί, ενοικίαση με ευρωπαϊκή χρηματοδότηση), χωρίς μακροπρόθεσμη πολιτική ενσωμάτωσης και κοινωνικής στέγασης (Kourachanis, 2019; OECD, 2020). Τα ευρωπαϊκά και διεθνή στατιστικά δεδομένα αποτυπώνουν ότι η Ελλάδα εξακολουθεί να διαθέτει περιορισμένο απόθεμα κοινωνικής κατοικίας, το οποίο καλύπτει κάτω του 1% του συνολικού αποθέματος (Housing Europe, 2022), σε αντίθεση με χώρες όπως η Αυστρία ή η Ολλανδία, όπου το ποσοστό ξεπερνά το 20%. Ειδικά για τους πρόσφυγες, οι ελληνικές αρχές έχουν εφαρμόσει στοχευμένα προγράμματα, όπως το «HELIOS» για ένταξη και αυτόνομη στέγαση (IOM, 2021; Kourachanis, 2022b), αλλά και το πρόγραμμα «Στέγαση και Επανένταξη» για αστέγους, στο οποίο εντάχθηκαν και αιτούντες άσυλο (Κουραχάνης, 2019). Ωστόσο, τα προγράμματα αυτά χαρακτηρίζονται από ασυνέχεια, χαμηλή θεσμική ενσωμάτωση και συχνά προνοιακή εξάρτηση (Kourachanis, 2018b). Η περίοδος των μνημονίων επιδείνωσε την κατάσταση, καθώς ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας καταργήθηκε (2012), διακόπτοντας κάθε στρατηγική για κοινωνική στέγαση (Εμμανουήλ, 2006). Ενδεικτικά παραδείγματα, όπως η παραχώρηση των κατοικιών του Ολυμπιακού Χωριού σε οικογένειες μεταναστών (Κατερίνη & Κουραχάνης, 2020), παρέμειναν αποσπασματικά. Σήμερα, προγράμματα όπως το «Σπίτι μου» και η «Κάλυψη» (ΔΥΠΑ, 2023; Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023) στοχεύουν σε ευάλωτους νέους και αστέγους, όμως οι δικαιούχοι με προσφυγικό ή μεταναστευτικό υπόβαθρο συχνά

αποκλείονται λόγω τυπικών κριτηρίων ή κοινωνικών φραγμών (Αραπογλου & Gounis, 2017). Η εμπειρία της Ελλάδας αναδεικνύει την ανάγκη μιας μακροπρόθεσμης, καθολικής και συμπεριληπτικής στεγαστικής στρατηγικής που θα ενσωματώνει τις προσφυγικές και μεταναστευτικές ροές όχι μόνο ως διαχειριστικό πρόβλημα, αλλά ως πεδίο κοινωνικής ένταξης, με επίκεντρο το δικαίωμα στην αξιοπρεπή κατοικία.

Πίνακας 4. Συγκριτική Ανάλυση Στεγαστικών Προγραμμάτων για Πρόσφυγες στην Ελλάδα

Πρόγραμμα	Περίοδος Υλοποίησης	Φορέας Υλοποίησης	Πληθυσμός-στόχος	Είδος Στέγασης	Χρηματοδότηση	Προκλήσεις
HELIOS	2019–σήμερα	IOM / Υπουργεία	Αναγνωρισμένοι πρόσφυγες	Ιδιωτικές κατοικίες	Ε.Ε. (AMIF)	Μικρή κάλυψη, ενοικιαστική κρίση
Στέγαση και Επανεένταξη	2014–2021	Υπ. Εργασίας, ΜΚΟ	Άστεγοι (και πρόσφυγες)	Μίσθωση κατοικιών	ΕΣΠΑ	Χαμηλή συνέχιση
Κατοικίες Ολυμπιακού Χωριού	2004–2010	ΟΕΚ	Οικογένειες μεταναστών	Δημόσια κατοικία	Εθνικός Π/Υ	Μοναδική εξαίρεση
Σπίτι μου (γενικό πρόγραμμα)	2023–	ΔΥΠΑ	Νέοι έως 39 ετών	Δάνεια κατοικίας	Ταμείο Ανάκαμψης	Έμμεσος αποκλεισμός προσφύγων

Πίνακας 5. Σύγκριση Κοινωνικής Κατοικίας ανά Χώρα (Housing Europe, 2022)

Χώρα	Ποσοστό Κοινωνικής Κατοικίας (%)	Στόχος Πολιτικής	Φορείς Υλοποίησης
Ολλανδία	30%	Καθολική πρόσβαση	Housing associations
Αυστρία	23%	Οικογενειακή ενίσχυση	Δήμοι, συνεταιρισμοί
Γαλλία	17%	Ανασυγκρότηση γειτονιών	OPHLM, ιδιωτικοί
Ελλάδα	<1%	Εστίαση σε ιδιοκτησία	Κατάργηση ΟΕΚ, νέο ξεκίνημα (ΔΥΠΑ)

Πίνακας 6. Εξέλιξη Πολιτικών για Στέγαση Προσφύγων στην Ελλάδα (2000–σήμερα)

Περίοδος	Πολιτική / Πρόγραμμα	Κύριος Φορέας	Σχόλια
2000–2010	Παραχώρηση κατοικιών ΟΕΚ	ΟΕΚ	Μερική κάλυψη Ποντίων / μεταναστών
2010–2012	Κατάργηση ΟΕΚ	Μνημόνιο	Τέλος κοινωνικής κατοικίας
2015–2016	Hotspots, Κέντρα φιλοξενίας	ΕΛ.ΑΣ. / ΥΜΕΠΟ	Έκτακτες δομές
2017–2021	ESTIA – ενοικιαζόμενες κατοικίες	Υπατη Αρμοστεία	Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα
2019–σήμερα	HELIOS, Στέγαση & Επανεένταξη	IOM / Υπ. Εργασίας	Προσωρινά μοντέλα ενσωμάτωσης

2022–σήμερα	Προγράμματα «Κάλυψη», «Σπίτι μου»	ΔΥΠΙΑ	Όχι ειδικά για πρόσφυγες
-------------	--------------------------------------	-------	--------------------------

Πίνακας 7. Στατιστικά Δεδομένα για Κατοικία και Μετανάστευση (EUROSTAT, ΕΛΣΤΑΤ, OECD)

Δείκτης	Ελλάδα	Μέσος Όρος Ε.Ε.	Σχόλιο
Overburden rate ενοικίου (% νοικοκυριών)	35%	20%	Μεγάλη επιβάρυνση
% πληθυσμού σε σοβαρή υλική στέρηση	20%	6%	Συμπεριλαμβάνει και μετανάστες
% προσφύγων σε μη αξιοπρεπή στέγαση	~40%	–	Εκτίμηση (IOM)
Ποσοστό κοινωνικής κατοικίας	<1%	~10%	Χρονίως ανεπαρκής

5.4. Η τεχνολογία στο Real Estate – ψηφιακά εργαλεία

Η ραγδαία ανάπτυξη της τεχνολογίας έχει μετασχηματίσει το τοπίο του real estate, εισάγοντας ψηφιακά εργαλεία που αναβαθμίζουν τη διαχείριση των ακινήτων, τη χάραξη στεγαστικής πολιτικής και τη διαφάνεια της αγοράς. Η ψηφιοποίηση επιτρέπει την ανάλυση μεγάλου όγκου δεδομένων (big data) σχετικά με τιμές, ενοίκια, κενές κατοικίες και δημογραφικά στοιχεία, διευκολύνοντας τεκμηριωμένες παρεμβάσεις (OECD, 2021; Eurostat, 2023; Housing Europe, 2022). Στην Ελλάδα, αν και υστερεί στον ψηφιακό μετασχηματισμό του δημόσιου τομέα ακινήτων, παρατηρούνται θετικά βήματα, όπως η ηλεκτρονική πλατφόρμα για το πρόγραμμα «Σπίτι μου» (ΔΥΠΙΑ, 2023), οι ψηφιακοί χάρτες του Κτηματολογίου και η ανάπτυξη GIS εργαλείων για πολεοδομική και κοινωνική στέγαση. Τα ψηφιακά εργαλεία είναι κρίσιμα και για την καταγραφή και αξιοποίηση του αδρανούς αποθέματος. Μελέτες δείχνουν ότι σημαντικό ποσοστό του στεγαστικού αποθέματος στις μεγάλες πόλεις (ιδίως στην Αθήνα) παραμένει κενό ή αναξιοποίητο (Αράπογλου κ.ά., 2019; Σιατίτσα, 2019), στοιχείο που μπορεί να χαρτογραφηθεί και να κινητοποιηθεί μέσα από κατάλληλες βάσεις δεδομένων, AI-αλγορίθμους και δημόσιες πλατφόρμες crowdsourcing. Η εφαρμογή τέτοιων εργαλείων θα μπορούσε να ενισχύσει πρωτοβουλίες όπως η «κοινωνική αντιπαροχή» (CNN Greece, 2023), συνδυάζοντας τεχνογνωσία, τεχνολογία και κοινωνικά κριτήρια.

Στο πεδίο της στεγαστικής πολιτικής, η τεχνολογία επιτρέπει καινοτομίες όπως οι διαφανείς ηλεκτρονικές πλατφόρμες αιτήσεων, οι εφαρμογές παρακολούθησης στεγαστικών δεικτών, και οι αξιολογήσεις πολιτικών με χρήση real-time δεδομένων

(OECD Housing Policy Toolkit). Παράλληλα, η άνθηση της πλατφορμοποίησης (Airbnb, short lets) αναδεικνύει την ανάγκη για ρύθμιση μέσω «έξυπνων» εργαλείων που παρακολουθούν την τουριστική πίεση στην αγορά κατοικίας (Μπαλαμπανίδης & Παπατζανή, 2022). Η εμπειρία της περιόδου των μνημονίων ανέδειξε την απουσία ενός ενιαίου ψηφιακού μηχανισμού διαχείρισης της στεγαστικής κρίσης. Η Ελλάδα ετεροχρονισμένα υιοθέτησε προγράμματα όπως το «Στέγαση και Εργασία», το οποίο πλέον συνοδεύεται από ψηφιακή υποστήριξη (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023). Η σύγκριση με χώρες όπως η Γαλλία (ψηφιακή βάση HLM), η Αυστρία και οι σκανδιναβικές χώρες δείχνει ότι ο συνδυασμός τεχνολογίας και πολιτικής βούλησης οδηγεί σε πιο αποτελεσματικές, συμμετοχικές και κοινωνικά δίκαιες στεγαστικές παρεμβάσεις. Θεμελιώνεται έτσι η ανάγκη για ενίσχυση των δημόσιων ψηφιακών υποδομών στον τομέα της κατοικίας, ώστε να υποστηριχθεί ένα σύγχρονο, τεκμηριωμένο και κοινωνικά ευαίσθητο μοντέλο στεγαστικής πολιτικής.

5.5. Αναγκαιότητα διατομεακής και ολιστικής προσέγγισης

Η πολυπλοκότητα του στεγαστικού ζητήματος καθιστά επιτακτική την υιοθέτηση μιας διατομεακής και ολιστικής προσέγγισης, ικανής να συνδυάσει πολιτικές στέγασης, κοινωνικής προστασίας, απασχόλησης, περιφερειακής ανάπτυξης, ενέργειας και δημογραφικής πολιτικής. Η κατοικία δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται αποσπασματικά, αλλά ως δομικό στοιχείο της κοινωνικής συνοχής και της βιώσιμης ανάπτυξης (Kourachanis, 2023; OECD, 2020; Pittini, 2023). Η εμπειρία της Ελλάδας δείχνει τα όρια των μονοθεματικών προσεγγίσεων, ιδιαίτερα στην περίοδο των μνημονίων, όπου η κατάρρευση των δημόσιων επενδύσεων και η απουσία στεγαστικής στρατηγικής επιδείνωσαν τη στεγαστική επισφάλεια (Βενιέρης & Παπαθεοδώρου, 2003; ΕΛΣΤΑΤ, 2022). Προγράμματα όπως η «Στέγαση και Επανάταξη» ή το «Σπίτι μου» (Ν. 5006/2022; ΔΥΠΑ, 2023) υποδεικνύουν την ανάγκη διασύνδεσης της κατοικίας με την εργασία, την κοινωνική ένταξη και την ψυχοκοινωνική υποστήριξη, αλλά και την ανάγκη αξιολόγησης των αποτελεσμάτων τους μέσα από μακροπρόθεσμες πολιτικές.

Στο ευρωπαϊκό πλαίσιο, οι καλές πρακτικές δείχνουν πως η επιτυχής στεγαστική πολιτική εντάσσεται σε πολυεπίπεδες στρατηγικές. Στην Αυστρία και στην Ολλανδία, η κοινωνική κατοικία συνδέεται με τοπική ανάπτυξη, ενεργειακή αποδοτικότητα και αστική αναζωογόνηση (Scanlon et al., 2015; OECD, 2021). Η

έννοια του «social investment» στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων ενθαρρύνει την αξιολόγηση των στεγαστικών παρεμβάσεων βάσει του κοινωνικού τους αντικτύπου (European Commission, 2020). Στο ελληνικό παράδειγμα, η επαναξιοποίηση ανενεργού αποθέματος, η προώθηση της κοινωνικής αντιπαροχής (CNN, 2023), η συνδυασμένη χρήση δημόσιας γης, φορολογικών κινήτρων και συνεργειών με τον ιδιωτικό τομέα αποτελούν πυλώνες μιας διατομεακής στρατηγικής. Παράλληλα, απαιτείται στενή συνεργασία μεταξύ Υπουργείων (Κοινωνικής Συνοχής, Εργασίας, Περιβάλλοντος, Ανάπτυξης), ΟΤΑ, Κοινωνικών Φορέων και χρηματοπιστωτικών εργαλείων, όπως το Ταμείο Ανάκαμψης (greece20.gov.gr, 2023). Η μετάβαση από επιδόματα ανάγκης σε στρατηγικές κατοικίας με κοινωνικό πρόσημο είναι αναγκαία για την αποκατάσταση του δικαιώματος στη στέγη. Μια τέτοια προσέγγιση πρέπει να είναι μακροχρόνια, συμμετοχική, πολυεπίπεδη και θεσμικά εγγυημένη, ενισχύοντας την ανθεκτικότητα του στεγαστικού συστήματος απέναντι σε κρίσεις όπως η πανδημία, η ενεργειακή φτώχεια και η αύξηση των ανισοτήτων.

5.6. Σχέση με την κοινωνική συνοχή και την αντιμετώπιση της φτώχειας

Η στεγαστική πολιτική αποτελεί θεμέλιο λίθο της κοινωνικής συνοχής, καθώς η κατοικία δεν είναι απλώς ένα υλικό αγαθό αλλά δικαίωμα που συνδέεται με την αξιοπρέπεια, την υγεία και την ένταξη στο κοινωνικό σώμα (Marshall, 1950; OECD, 2021). Η έλλειψη πρόσβασης σε αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγη εντείνει τις κοινωνικές ανισότητες και οδηγεί σε φαινόμενα αποκλεισμού, ιδιαίτερα στις ευάλωτες ομάδες πληθυσμού, όπως άνεργοι, νέοι, μονογονεϊκές οικογένειες και άστεγοι (Κουραχάνης, 2023; EUROSTAT, 2022). Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ (2022), το 28,3% των ελληνικών νοικοκυριών βρίσκεται σε κατάσταση υλικής ή κοινωνικής στέρησης, ενώ το 35% των ενοικιαστών δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του για στέγαση (Housing Europe, 2023). Η περίοδος των μνημονίων (2010-2018) επιδείνωσε δραματικά την κατάσταση, καθώς οι δημόσιες δαπάνες για κοινωνική κατοικία σχεδόν εκμηδενίστηκαν, ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας καταργήθηκε (ΦΕΚ Α' 41/2012), και η προστασία της πρώτης κατοικίας περιορίστηκε, με αποτέλεσμα την αύξηση των εξώσεων και των πλειστηριασμών (Κατερίνη, 2019; Δημουλάς & Καρλαγάνης, 2019).

Από την άλλη πλευρά, η επαναφορά της στεγαστικής πολιτικής ως εργαλείου κοινωνικής ενσωμάτωσης, μέσω προγραμμάτων όπως το «Σπίτι μου», η «Κάλυψη», το

«Ανακαινίζω-Νοικιάζω» και η κοινωνική αντιπαροχή (ΔΥΠΙΑ, 2023), δείχνει μία στροφή προς πιο ενεργητικές πολιτικές στήριξης των χαμηλών και μεσαίων στρωμάτων. Τα προγράμματα αυτά επιχειρούν να συνδέσουν την παροχή κατοικίας με την απασχόληση και την κοινωνική επανένταξη, όπως το «Στέγαση και Εργασία για αστέγους» (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023), ενσωματώνοντας τη λογική της «στέγης ως αφετηρίας» (Housing First). Η σύνδεση στεγαστικής πολιτικής με την αντιμετώπιση της φτώχειας δεν αφορά μόνο την κάλυψη υλικών αναγκών, αλλά και τη δημιουργία προϋποθέσεων για συμμετοχή, κινητικότητα και ασφάλεια. Η πρόσφατη αξιοποίηση κενών κατοικιών (Αράπογλου et al., 2019) και η κοινωνική κατοικία σε δομές όπως το Ολυμπιακό Χωριό (Εμμανουήλ, 2006) αποτελούν παραδείγματα πολιτικών που μπορούν να συμβάλουν στην κοινωνική συνοχή χωρίς να επιβαρύνουν τον προϋπολογισμό (Μπάκας, 2023). Συνεπώς, μια ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική δεν μπορεί να νοηθεί αποκομμένη από τους στόχους της κοινωνικής ένταξης, της φτώχειας και της ισότητας.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση αναδεικνύεται ως κρίσιμος πυλώνας της κοινωνικής πολιτικής, αντικατοπτρίζοντας κοινωνικές ανισότητες, θεσμικές αδυναμίες αλλά και δυναμικές μετασχηματισμού. Η παρούσα εργασία ανέδειξε πολλαπλά προβλήματα: τη χρόνια απουσία στρατηγικού σχεδιασμού, την υπολειμματική προσέγγιση του κράτους πρόνοιας, τη χρηματιστικοποίηση της κατοικίας, την εκτίναξη των ενοικίων, την έλλειψη επαρκούς αποθέματος κοινωνικής κατοικίας και την ανεπάρκεια μέτρων για ευάλωτες ομάδες. Η συγκριτική επισκόπηση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες ανέδειξε ότι η Ελλάδα υστερεί συστηματικά σε κρίσιμους δείκτες, όπως το ποσοστό κοινωνικής κατοικίας (<0,3% έναντι >10% σε Ολλανδία και Αυστρία), ενώ ο δείκτης στεγαστικής υπερφόρτωσης ανέρχεται στο 35% για ενοικιαστές χαμηλού εισοδήματος (EUROSTAT, 2023). Η ενίσχυση της κοινωνικής κατοικίας αποτελεί ζωτικής σημασίας στόχο. Η επανενεργοποίηση του ΟΕΚ ή η δημιουργία νέου θεσμικού φορέα (στα πρότυπα των housing associations ή Gemeindebauten) θα μπορούσε να αξιοποιήσει κενές κατοικίες και ακίνητη δημόσια περιουσία. Στην κατεύθυνση αυτή, η πολιτεία οφείλει να αναπτύξει ευέλικτα μοντέλα κοινωνικής στέγασης, αξιοποιώντας παραδείγματα όπως η κοινωνική αντιπαροχή (ΦΕΚ 1315/2023), οι συνεργατικές κατοικίες και οι συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τομέα (ΔΥΠΑ, 2023).

Η ρύθμιση της αγοράς ενοικίων είναι επιτακτική. Η απουσία ελέγχου ενοικίων και η ραγδαία εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb) έχουν οδηγήσει σε πληθωρισμό τιμών, απομάκρυνση των κατοίκων από τα κέντρα πόλεων και στεγαστική ανασφάλεια (Γυφτοπούλου κ.ά., 2022). Μέτρα όπως η φορολόγηση των πολλαπλών κατοικιών προς τουριστική χρήση, η θέσπιση ανώτατου ορίου αύξησης ενοικίου (όπως σε Παρίσι, Βερολίνο) και η ενίσχυση του επιδόματος στέγασης (ΦΕΚ 4500/2021) θα μπορούσαν να μετριάσουν τις ανισότητες στην πρόσβαση σε προσιτή κατοικία. Η δημιουργία Εθνικής Στρατηγικής Στέγασης, με διατομεακή, μακροπρόθεσμη και τεκμηριωμένη προσέγγιση, κρίνεται απολύτως αναγκαία. Η απουσία συγκροτημένου σχεδίου έχει οδηγήσει στην αποσπασματικότητα πολιτικών. Μια εθνική στρατηγική θα πρέπει να περιλαμβάνει στόχους για αύξηση του αποθέματος κοινωνικής κατοικίας, ενίσχυση της ενεργειακής αποδοτικότητας (σύμφωνα με το REPowerEU και την «Πράσινη Συμφωνία»), επανένταξη ευάλωτων ομάδων και χωρική ισορροπία (Κουραχάνης, 2023). Στην κατεύθυνση αυτή, το Ολυμπιακό Χωριό, όπως παλαιότερα

χρησιμοποιήθηκε για κοινωνική στέγαση, προσφέρει ένα σημαντικό προηγούμενο (ΕΛΣΤΑΤ, 2022), ενώ η χρήση εγκαταλελειμμένων ή υποχρησιμοποιούμενων κατοικιών μπορεί να διευρύνει την παρέμβαση.

Η αξιοποίηση των ευρωπαϊκών πόρων αποτελεί σημαντικό εργαλείο για τη στεγαστική πολιτική. Το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το ΕΣΠΑ 2021–2027 και ειδικά προγράμματα όπως το "Σπίτι μου" ή το "Ανακαινίζω – Νοικιάζω" (ΔΥΠΑ, 2023) προσφέρουν δυνατότητες παρέμβασης. Ωστόσο, απαιτείται καλύτερος σχεδιασμός, αποφυγή γραφειοκρατικών εμποδίων και στοχευμένες παρεμβάσεις σε περιοχές με στεγαστική πίεση. Η εμπειρία άλλων χωρών της ΕΕ αποδεικνύει τη σημασία της ευελιξίας, της διαφάνειας και της συμμετοχικής διακυβέρνησης στη διαχείριση αυτών των πόρων (OECD, 2021). Η συνεργασία με ΟΤΑ και κοινωνικούς φορείς είναι κρίσιμη. Οι δήμοι βρίσκονται σε εγγύτερη σχέση με τις ανάγκες των πολιτών και μπορούν να διαμορφώσουν τοπικές στεγαστικές πολιτικές, να αξιοποιήσουν κενά δημοτικά ακίνητα, να εφαρμόσουν κοινωνικά κριτήρια και να ενισχύσουν προγράμματα όπως το "Στέγαση και Εργασία" (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, 2023). Επιπλέον, η συνεργασία με ΜΚΟ, κοινωνικές συνεταιριστικές επιχειρήσεις και κοινότητες μπορεί να ενισχύσει τα υποδείγματα συνεργατικής και εναλλακτικής κατοικίας (Siatitsa, 2019). Τέλος, η αναγκαιότητα πολιτικής βούλησης και κοινωνικού διαλόγου είναι καθοριστική. Η στεγαστική κρίση δεν είναι φυσικό φαινόμενο αλλά αποτέλεσμα πολιτικών αποφάσεων και παραλείψεων. Η συγκρότηση εθνικού φορέα στέγασης, η αναθεώρηση του νομικού πλαισίου και η συμμετοχή των κοινωνικών εταίρων και της ακαδημαϊκής κοινότητας μπορούν να επαναπροσδιορίσουν τη στέγαση ως κοινωνικό δικαίωμα. Η στεγαστική πολιτική οφείλει να ανακτήσει τον δημόσιο χαρακτήρα της και να μετατοπιστεί από τη λογική της φιλανθρωπίας ή της αγοράς προς τη λογική της κοινωνικής δικαιοσύνης. Η εμπειρία των μνημονίων και της λιτότητας κατέδειξε τα όρια της υποκατάστασης του κράτους από την αγορά. Η κρίση στέγης που αντιμετωπίζει η Ελλάδα σήμερα, με το 60% των νέων να ζει με τους γονείς του (OECD, 2023) και με το κόστος στέγασης να υπερβαίνει το 40% του εισοδήματος σε πολλές περιοχές, απαιτεί συνολικές, δίκαιες και φιλόδοξες παρεμβάσεις. Μόνο μέσω μιας τέτοιας προσέγγισης η στέγαση μπορεί να επανατοποθετηθεί στον πυρήνα του κοινωνικού συμβολαίου και να λειτουργήσει ως μοχλός κοινωνικής συνοχής και βιώσιμης ανάπτυξης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Ελληνική

Αθανασίου, Ε., & Κώτση, Α. (2018). Εξελίξεις στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα. ΚΕΠΕ, *Οικονομικές Εξελίξεις*, 37, 56–61. https://www.researchgate.net/publication/331223523_Exelixeis_ste_brachychronia_m_isthose_akineton_sten_Ellada

Αλεξανδρή, Γ. (2022). *Χρηματοστικοποίηση της κατοικίας. Τι είναι και γιατί μας αφορά*. Ανακτήθηκε από <https://eteron.org/chrimatistikopoiisi-tis-katoikias/>

Αράπογλου Β., Μαλούτας Θ. και Σιατίτσα, Δ. (2019). «Κενές κατοικίες: ένας πόρος για την κοινωνική πολιτική κατοικία και την τοπική ανάπτυξη στην Αθήνα», άρθρο στο ειδικό αφιέρωμα Σιατίτσα, Δ. (επιμ.), «Συλλογικές διαδικασίες παρέμβασης στην κατοικία και τη γειτονιά», *Γεωγραφίες*, 33: 52-64 Ανακτήθηκε από https://www.academia.edu/40166137/2019_%CE%9A%CE%B5%CE%BD%CE%AD%CF%82_%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B5%CF%82_%CE%AD%CE%BD%CE%B1%CF%82_%CF%80%CF%8C%CF%81%CE%BF%CF%82_%CE%B3%CE%B9%CE%B1_%CF%84%CE%B7%CE%BD_%CE%BA%CE%BF%CE%B9%CE%BD%CF%89%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%AE_%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE_%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B1%CF%82_%CE%BA%CE%B1%CE%B9_%CF%84%CE%B7%CE%BD_%CF%84%CE%BF%CF%80%CE%B9%CE%BA%CE%AE_%CE%B1%CE%BD%CE%AC%CF%80%CF%84%CF%85%CE%BE%CE%B7_%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD_%CE%91%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1 2019 Vacant houses A resource for social housing schemes and local development policies in Athens in Greek

Αράπογλου, Β., Γκούνης, Κ., Σιατίτσα, Δ., & Σουλελέ, Δ. (2015). Κοινωνική επισφάλεια και έλλειψη στέγης στην Αθήνα, Μελέτη Τχ. 39; *Παρατηρητήριο Οικονομικών και Κοινωνικών Εξελίξεων*. Ινστιτούτο Εργασίας ΓΣΕΕ. Ανακτήθηκε από <https://www.inegsee.gr/wp-content/uploads/2015/12/MELETH-39.pdf>

Αράπογλου, Β., Μαλούτας, Θ., & Σιατίτσα, Δ. (2019). ΚΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ: ΈΝΑΣ ΠΟΡΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ. *Γεωγραφίες*, 52-64. Ανακτήθηκε από <https://ejournals.epublishing.ekt.gr/index.php/geographies/article/view/33581>

Βαταβάλη, Φ., & Χατζηκωνσταντίνου, Ε. (2018). *Γεωγραφίες της ενεργειακής φτώχειας στην Αθήνα της κρίσης: Τρία κείμενα και έξι ιστορίες πολυκατοικιών*. Αθήνα: Angelus Novus.

Βαταβάλη, Φ., & Χατζηκωνσταντίνου, Ε. (2019). Κατοικία και πρόσβαση στην ενέργεια: Νέα φαινόμενα και απαντήσεις σε ένα μεταβαλλόμενο τοπίο. Στο Ν. Κουραχάνης (Επιμ.), *Κατοικία και κοινωνία: Προβλήματα, πολιτικές και κινήματα* (χ.σ.). Αθήνα: Διόνικος.

Βαταβάλη, Φ., Κατσουλάκος, Ν., & Χατζηκωνσταντίνου, Ε. (2022). *Προβλήματα, πρακτικές και αντιλήψεις σε σχέση με την κατανάλωση ενέργειας στην κατοικία*. Αθήνα: Ινστιτούτο Νίκος Πουλαντζάς.

Βατικιώτης, Λ. (2019). *Ενεργειακή φτώχεια στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις*. Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ. Ανακτήθηκε από https://imegsevee.gr/wp-content/uploads/2019/10/%CE%95%CE%BD%CE%B5%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CE%AE_%CF%86%CF%84%CF%8E%CF%87%CE%B5%CE%B9%CE%B1_%CE%9C%CE%BC%CE%95.pdf

Βενιέρης, Δ., & Παπαθεοδώρου, Χ. (Επιμ.). (2003). *Η κοινωνική πολιτική στην Ελλάδα: Προκλήσεις και προοπτικές*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα. Ανακτήθηκε από https://www.researchgate.net/publication/277245516_E_Koinonike_Politike_sten_Ellada_Proklesis_kai_Prooptikes

Βέττας, Ν., Danchev, S., Μανιάτης, Γ., Παρατσιώκας, Ν., & Βαλάσκας, Κ. (2021). Ο τομέας της ενέργειας στην Ελλάδα: Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές. *IOBE – Διανέοσις*. Ανακτήθηκε από <https://www.dianeosis.org/wp-content/uploads/2021/07/Energy-VERSION-30.06.2021.pdf>

Γούναρη, Ξ. (2023, 20 Απριλίου). Ακίνητα: Ακριβή υπόθεση η στέγαση – Τα ενοίκια «ροκανίζουν» το 35% των εισοδημάτων. *Οικονομικός Ταχυδρόμος*. Ανακτήθηκε από <https://www.ot.gr/2023/04/20/oikonomia/akinita/fotia-ta-enoikia-rokanizounto-35-ton-eisodimatton/>

Γράβαρης, Δ. (1997). *Κρίση του κοινωνικού κράτους και νεωτερικότητα*. Αθήνα: Ίδρυμα Σάκη Καράγιωργα.

Γυφτοπούλου, Σ., Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε., & Σιατίτσα, Δ. (2022). *Βραχυχρόνιες μισθώσεις*. Ανακτήθηκε από <https://stegasi360.eteron.org/vrachychronies-misthoseis/>

Δημητριάδη, Α., & Μαλαμίδης, Χ. (Επιμ.). (2022). *Ευρωπαϊκές αξίες και προσφυγική "κρίση": Η περίπτωση της Ελλάδας*. Αθήνα: Νήσος. Ανακτήθηκε από [https://www.researchgate.net/publication/363212339 Europaikes_axies_kai_prosphy_gike_krise_E_periptose_tes_Elladas](https://www.researchgate.net/publication/363212339_Europaikes_axies_kai_prosphy_gike_krise_E_periptose_tes_Elladas)

Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (2022). «*Κοινωνική Αντιπαροχή*». Ανακτήθηκε από: <https://www.dypa.gov.gr/koinoniki-antiparohi>

Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (2022). *Πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω»*. <https://www.dypa.gov.gr/anakainizo-noikiaz0>

Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (2022). *Πρόγραμμα «Κάλυψη»*. Ανακτήθηκε από: <https://www.dypa.gov.gr/kalipsi>

Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (2022). *Πρόγραμμα «Σπίτι μου»*. Ανακτήθηκε από: <https://www.dypa.gov.gr/spitimou>

Δημουλάς, Κ. (2017). Η εφαρμογή του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης στην Ελλάδα. *Κοινωνική Πολιτική*, 7, 7–24. Ανακτήθηκε από: <https://ejournals.epublishing.ekt.gr/index.php/ee kp/article/view/14166>

Δημουλάς, Κ., & Καρλαγάνης, Π. (2019). Τα χαρακτηριστικά των αστέγων στην Αθήνα. Στο Ν. Κουραχάνης (Επιμ.), *Κατοικία και Κοινωνία. Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα*. Εκδόσεις Διόνικος. Ανακτήθηκε από: <https://www.academia.edu/41535432/%CE%9A%CE%91%CE%A4%CE%9F%CE%99%CE%9A%CE%99%CE%91%CE%9A%CE%91%CE%99%CE%9A%CE%9F%CE%99%CE%9D%CE%A9%CE%9D%CE%99%CE%91%CE%A0%CF%81%CE%BF%CE%B2%CE%BB%CE%AE%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B1%CE%A0%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AD%CF%82%CE%BA%CE%B1%CE%B9%CE%9A%CE%B9%CE%BD%CE%AE%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B1>

Δημουλάς, Κ., & Κουζής, Γ. (Επιμ.). (2018). *Κρίση και κοινωνική πολιτική: Αδιέξοδα και λύσεις*. Αθήνα: Τόπος.

Δημουλάς, Κ., Κουραχάνης, Ν., & Καζάνη, Α. (2019). Το πρόγραμμα Στέγαση και Επανένταξη: Αποτελέσματα της επίσημης αξιολόγησης. Στο Ν. Κουραχάνης (Επιμ.), *Κατοικία και κοινωνία: Προβλήματα, πολιτικές και κινήματα* (χ.σ.). Αθήνα: Διώνικος. Ανακτήθηκε από: https://imegsevee.gr/wp-content/uploads/2023/07/kourahanis_stegastiki_krisi.pdf

ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2022). *Δελτίο Τύπου. Υλική και κοινωνική στέρηση και συνθήκες διαβίωσης. Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών: Έτος 2022 (Περίοδος αναφοράς εισοδήματος: Έτος 2022)*. Πειραιάς: Ελληνική Στατιστική Αρχή. Ανακτήθηκε από: <https://www.statistics.gr/infographic-living-conditions-2022>

ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2023). *Ελλάς με Αριθμούς. Ιανουάριος – Μάρτιος 2023*. Πειραιάς: Ελληνική Στατιστική Αρχή. Ανακτήθηκε από: <https://www.statistics.gr/greece-in-figures>

ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2023). *Έρευνα Εργατικού Δυναμικού: Δ' τρίμηνο 2023*. Πειραιάς: Ελληνική Στατιστική Αρχή. Ανακτήθηκε από: <https://www.statistics.gr/documents/20181/0a4f4015-cc8c-0b36-c7e3-1ab2982a67d8>

Εμμανουήλ, Δ. (2006). Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 120, 3–35. Ανακτήθηκε από: <https://ejournals.epublishing.ekt.gr/index.php/ekke/article/view/9496>

Ενωτική Πρωτοβουλία κατά των Πλειστηριασμών. (2023). *Συγκεντρωτικά στοιχεία γύρω από τη διενέργεια ηλεκτρονικών πλειστηριασμών 2017–2023*. Αθήνα.

Ευρωπαϊκή Ένωση (2020). *Γνωμοδότηση πρωτοβουλίας 2020/C 429/13*. Ανακτήθηκε από <https://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2020:429:SOM:EL:HT ML>

Κατερίνη, Τ. (2019). ΤΟ ΚΙΝΗΜΑ ΚΑΤΑ ΤΩΝ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ ΚΑΙ Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ. *Γεωγραφίες*, 8-11. Ανακτήθηκε από <https://ejournals.epublishing.ekt.gr/index.php/geographies/article/view/33576>

Κατερίνη, Γ., & Κουραχάνης, Ν. (2020). Πολιτικές στέγασης και κοινωνικής πρόνοιας στη διακυβέρνηση του ΣΥΡΙΖΑ. Στο Χ. Λάσκος & Δ. Παπαδάτος (Επιμ.), *Ο ΣΥΡΙΖΑ στην κυβέρνηση: Η Αριστερά;* (χ.σ.). Αθήνα: Τόπος. Ανακτήθηκε από https://imegseevee.gr/wp-content/uploads/2023/07/kourahanis_stegastiki_krisi.pdf

Καφετζής, Α. (2022). *Ενεργειακή φτώχεια, στέγαση και εργαλεία πολιτικής: Αναπαράγοντας τις ανισότητες*. Ανακτήθηκε από <https://eteron.org/energeiaki-ftocheia-stegasi-kai-ergaleia-politikis-anaparagontas-tis-anisotites/>

Κοτζαμάνης, Β. και Μαλούτας, Θ. (1985). «Η Κρατική Παρέμβαση στον Τομέα της Εργατικής-Λαϊκής Κατοικίας: οι Παράγοντες Διαμόρφωσης του Χαρακτήρα της στη Μεταπολεμική Ελλάδα», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 56: σ. 129-154. Ανακτήθηκε από <https://ejournals.epublishing.ekt.gr/index.php/ekke/article/view/7397>

Κουζής, Γ. (2022). *Η Μεγάλη Εργασιακή Απορρύθμιση*, Αθήνα: Τόπος.

Κουραχάνης Ν. (2016). «Ποιοτική Διερεύνηση των Αιτίων Απώλειας Στέγης σε Πληθυσμό Αστέγων Παραγωγικής Ηλικίας στην Αθήνα», *Το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών*, 17(66): σ. 88-111. <https://doi.org/10.26253/heal.uth.ojs.sst.2016.409>

Κουραχάνης Ν. (2017). *Κοινωνικές Πολιτικές Στέγασης. Η Ελληνική Υπολειμματική Προσέγγιση*, Αθήνα: Παπαζήση.

Κουραχάνης Ν. (2018). «Κοινωνικές Πολιτικές Στέγης στην Ελλάδα της Κρίσης» στο Κουζής Γ. και Δημουλάς Κ. (Επιμ.), *Κρίση και Κοινωνική Πολιτική. Αδιέξοδα και Λύσεις*, Αθήνα: Τόπος.

Κουραχάνης, Ν. (2019). *Κατοικία και Κοινωνία- Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα*, Εκδόσεις Διόνικος, Αθήνα

Κουραχάνης, Ν. (2023). *Στεγαστική κρίση και στεγαστική πολιτική: προκλήσεις και προοπτικές*, ΙΜΕ-ΓΣΕΒΕΕ, Αθήνα

Κουραχάνης, Ν. (2019). *Πολιτικές Στέγασης Προσφύγων. Προς την Κοινωνική Ενσωμάτωση ή την Προνοιακή Εξάρτηση;*, Αθήνα: Τόπος.

Κουραχάνης, Ν. (2019). Εισαγωγή: Σύγχρονες προκλήσεις στη στεγαστική επισφάλεια και ο ρόλος της κοινωνικής πολιτικής. Στο Ν. Κουραχάνης (Επιμ.), *Κατοικία και Κοινωνία: Προβλήματα, Πολιτικές και Κινήματα* (σσ. 11–73). Εκδόσεις Διόνικος

Κουραχάνης, Ν. (2020). «Τι Σημαίνει “Μένουμε Σπίτι” για Όσους δεν Έχουν;», στο *Διεθνής Αμνηστία (Επιμ.), Αγώνας σε Καιρούς Αβεβαιότητας. Ανθρώπινα Δικαιώματα και Πανδημία*, Ανακτήθηκε από: <https://www.amnesty.gr/ebooks/23351/agonas-sekairoys-avevaiotitas-anthropina-dikaiomata-pandimia>

Κουραχάνης, Ν. (2023). *Στεγαστική κρίση και στεγαστική πολιτική: προκλήσεις και προοπτικές*. ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ. Ανακτήθηκε από https://imegseevee.gr/wp-content/uploads/2023/07/kourahanis_stegastiki_krisi.pdf

Λιάλιος, Γ. (2021). «Μεταλλαγές στην Ιδιοκτησία Ακινήτων στο Κέντρο της Αθήνας τη Δεκαετία της Οικονομικής Κρίσης (2009-2018). Η Περίπτωση των Εξαρχείων», Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας Ανακτήθηκε από: <https://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BC%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CE%B3%CE%AD%CF%82%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD%CE%B9%CE%B4%CE%B9%CE%BF%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%83%CE%AF%CE%B1%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%AE%CF%84%CF%89%CE%BD/>

Μαλούτας, Θ. (1988). «Χωρική Δομή και Κοινωνική Διαδικασία στην (Υπ)ανάπτυξη του Ελληνικού Κράτους Πρόνοιας», στο Μαλούτας, Θ. και Οικονόμου, Δ. (Επιμ.), *Προβλήματα Ανάπτυξης του Κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και Τομεακές Προσεγγίσεις*, Αθήνα: Εξάντας.

Μαλούτας, Θ. (1990). *Αθήνα, Κατοικία και Οικογένεια. Ανάλυση των Μεταπολεμικών Πρακτικών Στέγασης*, Αθήνα: Εξάντας.

Μαλούτας, Θ. (2018). *Η Κοινωνική Γεωγραφία της Αθήνας*, Αθήνα: Αλεξάνδρεια.

Μαλούτας, Θ. (2021). «Η Αντιπαροχή», στο Γεωργακόπουλος, Θ. (Επιμ.), *10 Μεταρρυθμίσεις που Άλλαξαν την Ελλάδα*, Αθήνα: Διανέοσις.

Μαλούτας, Θ. και Οικονόμου, Δ. (Επιμ.) (1988). *Προβλήματα Ανάπτυξης του Κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και Τομεακές Προσεγγίσεις*, Αθήνα: Εξάντας.

Μαλούτας, Θ. και Σπυρέλλης, Σ.Σ. (2015). «*Η Πολυκατοικία της Αντιπαροχής και ο Κάθετος Κοινωνικός Διαχωρισμός*», *Κοινωνικός Άτλας της Αθήνας*, Ανακτήθηκε από: <https://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF%CE%BA%CE%AC%CE%B8%CE%B5%CF%84%CE%BF%CF%82%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%87%CF%89%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82/>

Μαργαρίτης, Α. (2022). «*Πως η Απουσία Στεγαστικής Πολιτικής Οδήγησε την Ελλάδα σε Στεγαστική Κρίση*», *Όμιλος Διεθνών και Ευρωπαϊκών Θεμάτων*, Ανακτήθηκε από: <https://odeth.eu/%CF%80%CF%89%CF%82-%CE%B7-%CE%B1%CF%80%CE%BF%CF%85%CF%83%CE%AF%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B5%CE%B3%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82-%CE%BF/>

Μαργαρίτης, Δ. (2022). «*Τι είναι Τελικά η Ρήτρα Αναπροσαρμογής*», Ανακτήθηκε από: https://www.lawspot.gr/nomika-blogs/eyaggelos_margaritis/ti-einai-telika-iritra-anaprosarmogis

Μαρκάζος Κ.,(2013). «*Το νέο καθεστώς για τις ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ)*», στο περιοδικό «*Επιχείρηση*», τεύχος 8-9

Μπάκας, Θ. (2023). Στεγαστική πολιτική: 3+1 προτάσεις για δημιουργία κοινωνικών κατοικιών χωρίς να επιβαρυνθεί ο προϋπολογισμός: Ανακτήθηκε από: <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/stegastiki-politiki-31-protasis-gia-dimiourgia-kinonikon-katikion-choris-na-epivarinthei-o-proipologismos/>

Μπαλαμπανίδης, Δ. και Παπατζανή, Ε. (2022). «*Το Airbnb και το Μέλλον της Στέγασης στην Ελλάδα*», Ανακτήθηκε από: <https://eteron.org/to-airbnb-kai-to-mellon-tisstegasis-stin-ellada/>

Νόμος 5006/2022 (ΦΕΚ 239/Α/22-12-2022): *Σπίτι μου - στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις.*

Οδηγός του Πολίτη. (2025, 29 Αυγούστου). Σε ποιους πολίτες θα δοθούν κοινωνικές κατοικίες με μικρό ενοίκιο. Ανακτήθηκε από

<https://www.odigostoupoliti.eu/se-poiious-polites-tha-dothoun-koinonikes-katoikies-me-mikro-enoikio/>

Οικονόμου, Δ. (1988). «Σύστημα Γης και Κατοικίας στη Μεταπολεμική Ελλάδα», στο Μαλούτας Θ. και Οικονόμου, Δ. (Επιμ.), *Προβλήματα Ανάπτυξης του Κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και Τομεακές Προσεγγίσεις*, Αθήνα: Εξάντας.

ΟΠΕΚΑ (2023). *Πρόγραμμα Στεγαστικής Συνδρομής «Κάλυψη», Οδηγός Εφαρμογής*. Ανακτήθηκε από: <https://opeka.gr/wp-content/uploads/2023/11/%CE%9F%CE%94%CE%97%CE%93%CE%9F%CE%A3-%CE%95%CE%A6%CE%91%CE%A1%CE%9C%CE%9F%CE%93%CE%97%CE%A3-%CE%9A%CE%91%CE%9B%CE%A5%CE%A8%CE%97-1%CE%97-%CE%95%CE%9A%CE%94%CE%9F%CE%A3%CE%97.pdf>

Παπαδοπούλου, Δ., & Κουραχάνης, Ν. (2017). *Άστεγοι και Κοινωνικός Αποκλεισμός στην Ελλάδα της Κρίσης*. Εκδόσεις Τόπος

Παπαθεοδώρου, Χ. (2018). «Φτώχεια και Λιτότητα στην Ελλάδα της Κρίσης: Η Ενδυνάμωση του Νεοφιλελευθερισμού και η Συρρίκνωση του Συστήματος Κοινωνικής Προστασίας», στο Δημουλάς, Κ. και Κουζής, Γ. (Επιμ.), *Κρίση και Κοινωνική Πολιτική. Αδιέξοδα και Λύσεις*, Αθήνα: Τόπος.

Παπακωνσταντίνου, Γ. (2022). «Ακίνητα: Τον Ανήφορο έχουν Πάρει τα Ενοίκια – Αύξηση 30% κατά Μέσο Όρο σε μια Τριετία», Ανακτήθηκε από: <https://www.insider.gr/real-estate/217155/akinita-ton-aniforo-ehoyn-parei-ta-enoikia-ayxisi-30-kata-meso-oro-se-mia-3etia>

Πετρίδη, Κ. (2022). «Ακτινογραφώντας το Ελληνικό Πρόγραμμα Golden Visa», Ανακτήθηκε από: <https://eteron.org/programma-golden-visa/>

Ρουσάνογλου, Ν. (2024). «Προσιτή στέγη με κοινωνική αντιπαροχή», Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, Ανακτήθηκε από: <https://www.kathimerini.gr/economy/563030968/prositi-stegimekoinonikiantiparochi/>

Ρουχωτάς, Σ. (2022). *Κοινωνική στέγαση Τι ισχύει σε διάφορες χώρες και τι στην Ελλάδα*. Ανακτήθηκε από: <https://www.ered.gr/blog/koinwnikh-stegash-ti-isxyei-se-diafores-xwres-kai-ti-sthn-ellada>

Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας (ΡΑΕ) (2022). «Ενημερωτικό Σημείωμα για την Κερδοφορία των Καθετοποιημένων Εταιριών στις Αγορές Ηλεκτρικής Ενέργειας και Φυσικού Αερίου», Ανακτήθηκε από: <https://www.lawspot.gr/nomika-nea/rae-enimerosi-gia-tin-kerdoforia-kathetopoiimenon-etairion-stis-agores-ilektrikis>

Σιατίτσα, Δ. (2019). *Που Ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: Επιπτώσεις της Λιτότητας και Προοπτικές*, Αθήνα: Ίδρυμα Rosa Luxemburg.

Σιατίτσα, Δ. (2019). Διερευνώντας εναλλακτικές δυνατότητες ενεργοποίησης του αδρανούς δυναμικού των κεντρικών γειτονιών της Αθήνας. *ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ*, 33, 12–19. Ανακτήθηκε από: <https://ejournals.epublishing.ekt.gr/index.php/geographies/issue/view/1922>

Σιατίτσα, Δ., Γυφτοπούλου Στ., Μπαλαμπανίδης Δ. και Παπατζανή, Ε. (2022). «Κείμενο πολιτικής: Για το Δικαίωμα στην Οικονομικά Προσιτή Ενοικιαζόμενη Κατοικία», Αθήνα: Eteron. Ανακτήθηκε από: https://eteron.org/wpcontent/uploads/2022/06/Enoikia ETERON Policy Paper 28_6_2022.pdf

Σταμάτης, Γ. (2022). *Κοινωνική κατοικία, προσιτή στέγη για τους ευάλωτους*. Ανακτήθηκε από: <https://www.liberal.gr/epikairota/koinoniki-katoikia-prositi-stegigia-toys-eyalotoys>

ΦΕΚ 1180/2023 (2023). «Καθορισμός Ειδικότερων Θεμάτων Σχετικών με τη Λειτουργία του Προγράμματος «Σπίτι μου» του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Β' του ν. 5006/2022 (Α' 239)», Αθήνα.

ΦΕΚ 1315/2023 (2023). «Καθορισμός των Όρων και των Προϋποθέσεων Υλοποίησης του Προγράμματος Στεγαστικής Συνδρομής «ΚΑΛΥΨΗ», Αθήνα.

ΦΕΚ 239/2022 (2022). «Ν. 5006/2022. Σπίτι μου - Στεγαστική Πολιτική για τους Νέους, Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας για Κοινωνική Κατοικία, Στεγαστική Αποκατάσταση Πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες Διατάξεις», Αθήνα.

ΦΕΚ 4500/2021 (2021). «Αντικατάσταση της υπό στοιχεία Δ13 οικ. 10747/256/6.3.2019 Κοινής Υπουργικής Απόφασης «Καθορισμός Όρων και Προϋποθέσεων για την Εφαρμογή Προγράμματος Επιδόματος Στέγασης» (Β' 792)., Αθήνα.

ΦΕΚ Α'41 (2012). «Έγκριση των Σχεδίων Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Διευκόλυνσης μεταξύ του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ε.Τ.Χ.Σ.), της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Τράπεζας της Ελλάδος, του Σχεδίου του Μνημονίου Συνεννόησης μεταξύ της Ελληνικής Δημοκρατίας, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και της Τράπεζας της Ελλάδος και άλλες επείγουσες διατάξεις για τη μείωση του δημοσίου χρέους και τη διάσωση της εθνικής οικονομίας» και άλλες διατάξεις, Αθήνα

Χορροβιά, Γ. (2023). «Σπίτι μου»: Οι μεταρρυθμίσεις γίνονται πράξεις. Ανακτήθηκε από: <https://www.naftemporiki.gr/afieromata/thensociety/1542553/spitimoyoimetarrythmis-eis-ginontai-praxeis/>

Ξένη

Aalbers, M. (Ed.) (2016). *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*, Abingdon: Routledge.

Alexandri, G. (2022). “Housing financialisation a la Griega”, *Geoforum*, 136: pp. 68-79. <http://dx.doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.07.014>

Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., Padovani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*, Oxford: Blackwell Publishing.

Arapoglou, V. and Gounis, K. (2017). *Contested Landscapes of Poverty and Homelessness in Southern Europe. Reflections from Athens*, London: Palgrave Macmillan.

Balampanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E. and Pettas, D. (2021). “Informal Urban Regeneration as a Way out of the Crisis? Airbnb in Athens and its Effects on Space and Society”, *Urban Research & Practice*, 14(3): pp. 223-242. <http://dx.doi.org/10.1080/17535069.2019.1600009>

Barron, K., Kung, E. and Proserpio, D. (2022). The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb”, *Marketing Science*, 40(1): pp. 23-47. <http://dx.doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>

Boardman, B. (1991). “Fuel Poverty is Different”, *Policy Studies*, 12(4): pp. 30-41 <https://doi.org/10.1080/01442879108423600>

Cafora, S. (2023). *Community-led housing development: A key ingredient for a new housing architecture and policy* Ανακτήθηκε από: <https://iris.polito.it/handle/11583/2986285>

Castles, F. and Ferrera, M. (1996). “Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?”, *South European Society and Politics*, 1(2):163–185. <https://doi.org/10.1080/13608749608539470>

Chatzikonstantinou, E. and Vatavali, F. (2020). “Housing Production and Energy Use in Greece. Insights from History and New Social Challenges”, *Journal of Architectural and Urban Planning Theory*, 3-4: pp. 6-17. Ανακτήθηκε από: <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=917429>

CNN (2023). *Κοινωνική Αντιπαροχή: Στα τέλη του 2023 οι διαγωνισμοί - Τα κριτήρια*. Ανακτήθηκε από: <https://www.cnn.gr/oikonomia/anaptyxi/story/385116/koinoniki-antiparoxi-sta-teli-tou2023-oi-diagonismoι-ta-kritiria>

CoHab (2023). *Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα*. Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ. Ανακτήθηκε από: <https://gr.boell.org/el/2023/06/02/diereynontas-tisynergatiki-katoikia-stin-ellada>

Emmanuel, D. (2014). “The Greek System of Home Ownership and the Post-2008 Crisis in Athens”, *Région et Développement*, 39: pp. 167-182. Ανακτήθηκε από: https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/4_Greece-energy-efficiency-renovation-impact-challenges.pdf

Ferrera, M. (1996). “The Southern Model of Welfare in Social Europe”, *Journal of European Social Policy*, 6(1): 17-37. <https://doi.org/10.1177/095892879600600102>

Galdini, R., & Lucciarini, S. (2019). Social innovation and environmental sustainability in social housing policies: Learning from two experimental case studies in Italy. *Different Strategies of Housing Design*. <https://doi.org/10.5772/intechopen.86279>

Gough, I. (1980), “Thatcherism and the Welfare State: Britain is Experiencing the most Far-Reaching Experiment in ‘New Right’ Politics in the Western World”,

Marxism Today, pp. 7-12, Ανακτήθηκε από:
<http://eprints.lse.ac.uk/66525/1/Binder1.pdf>

Granath Hansson, A., & Lundgren, B. (2019). Defining social housing: A discussion on the suitable criteria. *Housing, Theory and Society*, 36(2), 149-166.
<http://dx.doi.org/10.1080/14036096.2018.1459826>

Guttentag, D. (2019). “Progress on Airbnb: a Literature Review”, *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4): pp. 814-844.
<http://dx.doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>

Housing Europe (2022). “*The State of Housing in Europe 2022*”, Brussels. Ανακτήθηκε από: <https://www.housingeurope.eu/the-state-of-housing-in-europe-2022/>

IOM (2021), “*HELIOS. Project Regulations Handbook*”, Athens. Ανακτήθηκε από: https://greece.iom.int/sites/g/files/tmzbd11086/files/english_btp_project-regulations-handbook_july-2024_v2.pdf

Jacobs, K. (2019). *Neoliberal Housing Policy. An International Perspective*, New York: Routledge.

Kemeny J. (1995). *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, London: Routledge.

Kourachanis N. (2015). “Confronting Homelessness in Greece during the Economic Crisis”, *Social Cohesion and Development*, 10(2): pp. 113-129. Ανακτήθηκε από: https://www.academia.edu/31393779/Confronting_Homelessness_in_Greece_during_the_Economic_Crisis

Kourachanis N. (2017). “Homelessness Policies in Crisis Greece: The Case of Housing and Reintegration Program”, *European Journal of Homelessness*, 11(1): pp. 59-80. Ανακτήθηκε από: <https://www.athenssocialatlas.gr/en/article/social-policy-and-homelessness-services/>

Kourachanis, N. (2018a). “Asylum Seekers, Hotspot Approach and Anti-Social Policy Responses in Greece (2015-17)”, *Journal of International Migration and Integration*, 19(4): pp. 1153-1167. <https://doi.org/10.1007/s12134-018-0592-y>

Kourachanis, N. (2018b). “From Camps to Social Integration? Social Housing Interventions for Asylum Seekers in Greece”, *International Journal of Sociology and Social Policy*, 39(3/4): pp. 221-234. <https://doi.org/10.1108/IJSSP-08-2018-0130>

Kourachanis, N. (2021). “Introduction: Housing and Social Policy in a Landscape of Multiple Crises”, *Journal of the Hellenic Social Policy Association, Guest Editor*, 14: pp. 5-13. <https://doi.org/10.12681/sp.29074>

Kourachanis, N. (2022a). “Housing as a Base for Welfare in Greece: The Staircase of Transition and Housing First Schemes”, *International Journal of Housing Policy*, 22(2): pp. 1-21. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2089082>

Kourachanis, N. (2022b). “Implementing Refugee Integration Policies in a Transit Country: The HELIOS Project in Greece”, *European Journal of Homelessness*, 16(1): pp. 273-292. Ανακτήθηκε από: https://www.feantsaresearch.org/public/user/Observatory/2022/EJH_16-1/EJH_16-1_RN7_v02.pdf

Kourachanis, N., Dimitropoulou, M. and Karlaganis, P. (2022). “Housing Conditions of Refugees and Asylum Seekers: Overview of Policies and Measures”, WP3 (ELIDEK), Panteion University. <http://dx.doi.org/10.5354/2735-6620.2022.61378>

Lalioti, V., Kourachanis, N. and Skamnakis, C. (2019). “Through the Eyes of Beneficiaries: The Greek ‘Social Solidarity Income’ (SSI) Experience”, *Journal Autonomie Locali e Servizi Sociali*, 3/2019: pp. 1-19. DOI: 10.1447/96700

Levitas, R. (1996). “The Concept of Social Exclusion and the New Durkheimian Hegemony”, *Critical Social Policy*, 16(2): pp. 5-20. <https://doi.org/10.1177/026101839601604601>

Maloutas, T., Siatitsa, D. and Balampanidis, D. (2020), “Access to Housing and Social Inclusion in a Post-Crisis Era: Contextualizing Recent Trends in the City of Athens”, *Social Inclusion*, 8(3): pp. 5-15. <https://doi.org/10.17645/si.v8i3.2778>

Marshall, T.H. (1950), *Citizenship and Social Class*, Cambridge: Cambridge University Press.

Miralles, B. D. (2020). Housing cooperatives in Barcelona, between the commons and social production of habitat: A step towards housing communalization in Barcelona? *ACME: An International E-Journal for Critical Geographies*. <https://doi.org/10.14288/acme.v19i3.2095>

OECD (2020). *Social housing: A key part of past and future housing policy. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. Paris: OECD Publishing. <http://oe.cd/social-housing-2020>.

OECD (2021). *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paris: OECD Publishing. Ανακτήθηκε από: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/05/brick-by-brick_eb010639/b453b043-en.pdf

OECD (2021). *The size of the social housing stock varies considerably across countries: Social rental dwellings, in % of the total housing stock. In Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/83d93cef-en>.

Papatzani, E., Psalidaki, T., Kandylis, G. and Micha, I. (2022). “Multiple Geographies of Precarity: Accommodation Policies for Asylum Seekers in Metropolitan Athens, Greece”, *European Urban and Regional Studies*, 29(4): pp. 189-203. <https://doi.org/10.1177/09697764211040742>

Pittini, A., (2023). The Housing Sector and the Social and Solidarity Economy. Edited by Ilcheong Yi et al. *Encyclopedia of the Social and Solidarity Economy*. Cheltenham and Northampton, MA. Edward Elgar Publishing Limited in partnership with United Nations Inter-Agency Task Force on Social and Solidarity Economy (UNTFSSSE) Ανακτήθηκε από: https://knowledgehub.unsse.org/wp-content/uploads/2022/05/Encyclopedia-Knowledge_Hub_35.pdf

Real Finance (2017). «Τα Στεγαστικά Δάνεια στην Ελλάδα», Ανακτήθηκε από: <https://realfinance.gr/%CF%84%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B5%CE%B3%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AC%CE%B4%CE%AC%CE%BD%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1/>

Refugee Support Aegean (2023). “Τι Συμβαίνει Σήμερα στις Προσφυγικές Δομές στα Νησιά του Αιγαίου”, Ανακτήθηκε από: <https://rsaegean.org/el/ked-nisia-aigaiou/>

Rolnik, R. (2013). “Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3): pp. 1058-1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>

Scanlon, K., Fernandez Arrigoitia, M. and Whitehead, C. (2015). “Social Housing in Europe”, *European Policy Analysis*, 17: pp. 1-12. Ανακτήθηκε από: [https://books.google.gr/books?hl=en&lr=&id=J0iXBAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA105&dq=Scanlon,+K.,+Fernandez+Arrigoitia,+M.+and+Whitehead,+C.+\(2015\).+%E2%80%9CSocial+Housing+in+Europe%E2%80%9D,+European+Policy+Analysis,+17:+pp.+112.+&ots=Ce7uGATpsg&sig=vu_IVfz0rPv8iyeQ6hjuuM3XpdE&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.gr/books?hl=en&lr=&id=J0iXBAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA105&dq=Scanlon,+K.,+Fernandez+Arrigoitia,+M.+and+Whitehead,+C.+(2015).+%E2%80%9CSocial+Housing+in+Europe%E2%80%9D,+European+Policy+Analysis,+17:+pp.+112.+&ots=Ce7uGATpsg&sig=vu_IVfz0rPv8iyeQ6hjuuM3XpdE&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

Shaw, K. (2008). “Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It”, *Geography Compass*, 2(5): pp. 1697-1728. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x>

Siatitsa, D. (2021). “Youth Housing in a Context of Socio-economic Insecurity: The Case of Greece”, *Koinoniki Politiki. Journal of the Hellenic Social Policy Association*, 14: pp. 149-163. Ανακτήθηκε από: <https://ejournals.epublishing.ekt.gr/index.php/eejp/article/view/32447>

Whitehead, C. M. (2015). From social housing to subsidized housing? Accommodating low-income households in Europe. *Built Environment*, 41(2), 244-257. <https://doi.org/10.2148/benv.41.2.244>