

«ΣΤΕΓΗ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ»

Εθνικό Σχέδιο Προσιτής,
Κοινωνικής και Αξιοπρεπούς Κατοικίας

Πολιτική πρόταση ΠΑΝΣΥΠΟ — Παρατηρητήριο Στέγης



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



ΔΕΔΟΜΕΝΑ
και διαφάνεια



ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ
κατοικία



ΑΞΙΟΠΡΕΠΗΣ
στέγη

Αθήνα | Ιούλιος 2026

«ΣΤΕΓΗ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ»

Εθνικό Σχέδιο Προσιτής, Κοινωνικής και Αξιοπρεπούς Κατοικίας

Πολιτική πρόταση ΠΑΝΣΥΠΟ — Παρατηρητήριο Στέγης

Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα δεν μπορεί πλέον να αντιμετωπίζεται με αποσπασματικά επιδόματα, με ευκαιριακές εξαγγελίες ή με προγράμματα που τροφοδοτούν τη ζήτηση χωρίς να αυξάνουν ουσιαστικά την προσφορά προσιτής κατοικίας. Πίσω από την αύξηση των τιμών κρύβεται η έλλειψη αξιόπιστων δεδομένων, αδύναμοι θεσμοί, ανύπαρκτος έλεγχος, μηδενικό κοινωνικό απόθεμα κατοικίας — με δυο λόγια, ένα Κράτος που δεν διαθέτει τα εργαλεία για να παρέμβει.

Η χώρα δεν γνωρίζει με ακρίβεια πόσο πραγματικά πληρώνουν οι ενοικιαστές. Δεν γνωρίζει επαρκώς πόσα ακίνητα παραμένουν κενά. Δεν διαθέτει αξιόπιστο, θεσμικά αξιοποιήσιμο δείκτη πραγματικών ενοικίων ανά περιοχή. Δεν έχει μόνιμο δημόσιο φορέα παραγωγής κοινωνικής κατοικίας. Δεν έχει μηχανισμό που να συνδέει τα δεδομένα με άμεσες πολιτικές παρεμβάσεις σε ζώνες στεγαστικής πίεσης. Κυρίως όμως απουσιάζει η θεμελιώδης πολιτική επιλογή: το αν η στέγη θα αντιμετωπίζεται ως κοινωνικό δικαίωμα ή ως πεδίο τραπεζικών προϊόντων, φορολογικών διευκολύνσεων και ανεξέλεγκτης αγοράς.

Το παρόν σχέδιο προτείνεται από τον ΠΑΝΣΥΠΟ, τον Πανελλήνιο Σύλλογο Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ.ΟΕΕ – τ.ΟΕΚ, φορέα με άμεση θεσμική και ιστορική σχέση με την εργατική κατοικία και την παρουσία του πρώην Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

Αποτελεί εθνικής εμβέλειας σχέδιο στεγαστικής πολιτικής, με κεντρικό άξονα τη μετάβαση από την επιδοματική διαχείριση της κρίσης στη θεσμική παραγωγή προσιτής, κοινωνικής και αξιοπρεπούς κατοικίας.



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

I. Στόχος και μετρήσιμα μεγέθη

Ο κεντρικός στόχος είναι συγκεκριμένος και μετρήσιμος: να μειωθεί, σε ορίζοντα τετραετίας, το ποσοστό των νοικοκυριών που ξοδεύουν πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για τη στέγη τους — αυτό που η Eurostat ονομάζει Housing Cost Overburden Rate. Μια σοβαρή στεγαστική πολιτική δεν κρίνεται από τον αριθμό των ανακοινώσεων αλλά από το αν ελαφρύνει πραγματικά το βάρος της στέγης στο εισόδημα των πολιτών. Και για να είναι πειστική, χρειάζεται αριθμούς που μπορεί να ελέγξει ο καθένας.

Δείκτης	Σημερινή κατάσταση	Στόχος Έτους 4
Housing Cost Overburden Rate (πληθυσμός με στεγαστική επιβάρυνση >40%)	Υψηλότερο των υψηλότερων στην ΕΕ για ενοικιαστές χαμηλού εισοδήματος	Μείωση κατά τουλάχιστον 25% σε σχέση με τιμή εκκίνησης, με ετήσιους ενδιάμεσους στόχους ανά περιφέρεια
Μέσο δηλωθέν ενοίκιο έναντι πραγματικού (Δείκτης Απόκλισης)	Δηλωμένο ~241-244 € έναντι πραγματικού που ξεκινά από 500 € σε αστικά κέντρα	Μείωση απόκλισης κάτω από 20% εντός τετραετίας
Μονάδες κοινωνικής / προσιτής κατοικίας σε λειτουργία	Ανύπαρκτο μόνιμο εθνικό απόθεμα	Τουλάχιστον 25.000 μονάδες σε λειτουργία ή υπό διαχείριση έως το Έτος 4, με ετήσιο στόχο τουλάχιστον 6.000 νέων μονάδων από το Έτος 2 και μετά
Κτίρια σε καθεστώς adaptive reuse	0	Τουλάχιστον 150 κτίρια σε 10 δήμους υψηλής πίεσης
Δήμοι με ενεργό δεσμευτικό δείκτη ζώνης	0	Τουλάχιστον 30 δήμοι/αστικές ενότητες υψηλής πίεσης έως το Έτος 3

Οι παραπάνω στόχοι αποτελούν σημείο εκκίνησης διαπραγμάτευσης και πρέπει να οριστικοποιηθούν με βάση την πρώτη ολοκληρωμένη καταγραφή του Παρατηρητηρίου. Η αξία τους είναι ότι μετατρέπουν την πρόταση από πλαίσιο αρχών σε δεσμευτικό σχέδιο με λογοδοσία.

II. Τρεις στρατηγικοί άξονες

Το σχέδιο οργανώνεται σε τρεις άξονες αντί για διάσπαρτα ανεξάρτητα μέτρα, ώστε να είναι σαφές τι μπορεί να εφαρμοστεί άμεσα χωρίς κόστος, τι απαιτεί θεσμική προετοιμασία, και τι απαιτεί σημαντική δημόσια επένδυση:

- **Άξονας Α — Δεδομένα και Διαφάνεια:** μηδενικού έως χαμηλού δημοσιονομικού κόστους, εφαρμόσιμος άμεσα με αξιοποίηση υποδομών που ήδη κατασκευάζονται («ΜΙΔΑ», υποχρεωτική τραπεζική πληρωμή).
- **Άξονας Β — Προσφορά Κατοικίας:** μεσοπρόθεσμος, απαιτεί θεσμική προετοιμασία (νέος φορέας, πολεοδομικές απλοποιήσεις) πριν από ουσιαστική δημοσιονομική δέσμευση.
- **Άξονας Γ — Προστασία και Ρύθμιση Αγοράς:** απαιτεί τη μεγαλύτερη νομική προεργασία, καθώς εμπλέκει ζητήματα ιδιοκτησίας και πρέπει να είναι νομικά θωρακισμένος πριν εφαρμοστεί.

Άξονας Γ — Προστασία και Ρύθμιση Αγοράς: απαιτεί τη μεγαλύτερη νομική προεργασία, γιατί αγγίζει ζητήματα ιδιοκτησίας και πρέπει να είναι νομικά θωρακισμένος.

ΑΞΟΝΑΣ Α — Δεδομένα και Διαφάνεια

A.1 Εθνικό Παρατηρητήριο Στέγης

Το Παρατηρητήριο Στέγης μπορεί και πρέπει να εξελιχθεί σε εθνικό εργαλείο τεκμηρίωσης, παρακολούθησης και πολιτικής παρέμβασης. Δεν αρκεί να συγκεντρώνει γενικά στοιχεία. Χρειάζεται να παράγει γνώση που να δεσμεύει το κράτος, την αυτοδιοίκηση και τους φορείς κοινωνικής πολιτικής, και να είναι χρήσιμη για τους πολίτες, τους ενοικιαστές και τους εργαζόμενους.

Το Παρατηρητήριο πρέπει να βασιστεί σε τριγωννοποίηση δεδομένων και όχι αποκλειστικά σε φορολογικές δηλώσεις. Τα φορολογικά στοιχεία ενοικίων στην Ελλάδα έχουν συστηματικό πρόβλημα υποδήλωσης. Όταν το δηλωθέν ενοίκιο αποκλίνει τόσο έντονα από το πραγματικό ενοίκιο της αγοράς, κάθε επίδομα, κάθε εισοδηματικό κριτήριο και κάθε δείκτης στεγαστικής επιβάρυνσης κινδυνεύει να υπολογίζεται πάνω σε πλασματική βάση. Γι' αυτό το Παρατηρητήριο πρέπει να αξιοποιεί τέσσερις διακριτές πηγές: στοιχεία αγγελιών από μεγάλες πλατφόρμες της αγοράς, πραγματικά στοιχεία τραπεζικών πληρωμών μισθωμάτων, ανώνυμα και συγκεντρωτικά δεδομένα από το Μητρώο Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων της ΑΑΔΕ, και ανεξάρτητες έρευνες πεδίου σε ενοικιαστές και νοικοκυριά.

Το σύστημα απογραφής ΜΙΔΑ προβλέπεται στο Επιχειρησιακό Σχέδιο της ΑΑΔΕ για το 2026 ως νέα ψηφιακή πλατφόρμα συγκέντρωσης και διαχείρισης δεδομένων ακινήτων, γεγονός που δημιουργεί κρίσιμο παράθυρο παρέμβασης πριν ο σχεδιασμός του περιοριστεί αποκλειστικά σε φορολογικούς και ελεγκτικούς σκοπούς. Παράλληλα, η υποχρεωτική πληρωμή μισθωμάτων μέσω τραπεζικού λογαριασμού, που θεσπίστηκε με το άρθρο 210 του Ν. 5222/2025 και η εφαρμογή της μετατέθηκε για την 1η Οκτωβρίου 2026 με το άρθρο 48 του Ν. 5294/2026, μπορεί να μετατραπεί σε θεμέλιο πραγματικής στεγαστικής πολιτικής, εφόσον συνδεθεί με το Παρατηρητήριο, με το ΜΙΔΑ και με μηχανισμούς κοινωνικής πολιτικής.

Η Ελλάδα έχει σήμερα μια ιστορική ευκαιρία: να μετατρέψει ένα φορολογικό μέτρο σε εργαλείο στεγαστικής διαφάνειας. Αν τα πραγματικά μισθώματα περνούν από τραπεζικό σύστημα, αν τα ακίνητα αποτυπώνονται στο σύστημα «ΜΙΔΑ», αν οι δηλώσεις μίσθωσης ελέγχονται αυτόματα και αν τα δεδομένα αξιοποιούνται ανώνυμα από το Παρατηρητήριο, τότε για πρώτη φορά μπορεί να υπάρξει πραγματικός χάρτης ενοικίων, πραγματικός χάρτης στεγαστικής επιβάρυνσης και πραγματικός χάρτης πολιτικής παρέμβασης.

A.2 Δείκτης Απόκλισης Πραγματικού και Δηλωμένου Ενοικίου

Το Παρατηρητήριο πρέπει να δημοσιεύει ανά δήμο, ανά γειτονιά και ανά κατηγορία κατοικίας τη διαφορά ανάμεσα σε δηλωμένα ενοίκια, τραπεζικές πληρωμές, τιμές αγγελιών και στοιχεία ερευνών πεδίου. Όταν η απόκλιση υπερβαίνει συγκεκριμένο όριο, θα ενεργοποιούνται αυτόματα προειδοποιητικά μηνύματα, διασταυρώσεις, στοχευμένοι έλεγχοι και αναστολή φορολογικών ευεργετημάτων. Η φορολογική συμμόρφωση δεν μπορεί να στηρίζεται μόνο στον φόβο του ελέγχου αλλά σε ένα έξυπνο σύστημα δεδομένων, οικονομικά κίνητρα και αυτόματη διασταύρωση.

A.3 Ετήσια Ελληνική Έρευνα Αγοράς Ενοικίων

Το Καναδικό μοντέλο της CMHC δείχνει πόσο χρήσιμη είναι μια οργανωμένη ετήσια έρευνα που αποτυπώνει ποσοστά κενών κατοικιών, μέσα ενοίκια, ρυθμό εναλλαγής ενοικιαστών και το συνολικό απόθεμα κατοικιών προς ενοικίαση. Κάτι αντίστοιχο χρειάζεται και στην Ελλάδα, θεσμοθετημένο, ώστε η πολιτική να μη στηρίζεται σε δηλώσεις, σε σκόρπιες αγγελίες ή σε εκτιμήσεις της στιγμής. Η έρευνα πρέπει να δημοσιεύεται κάθε χρόνο, να τη διεξάγει ανεξάρτητος ερευνητικός φορέας ή πανεπιστημιακό ινστιτούτο υπό την εποπτεία του Παρατηρητηρίου, και να αποτελεί επίσημο εργαλείο σχεδιασμού

A.4 Εξάλειψη της υποδήλωσης ενοικίων

Η εξάλειψη της υποδήλωσης των ενοικίων αποτελεί βασική προϋπόθεση δικαιοσύνης. Όσο τα πραγματικά ενοίκια αποκρύπτονται, το κράτος υποεκτιμά το κόστος στέγασης, οι ενοικιαστές εμφανίζονται λιγότερο επιβαρυνμένοι από όσο είναι, οι ιδιοκτήτες που δηλώνουν σωστά «τιμωρούνται» συγκριτικά με όσους φοροδιαφεύγουν, και η κοινωνική πολιτική σχεδιάζεται πάνω σε λάθος αριθμούς. Η πρόταση μας περιλαμβάνει μηχανισμό τεσσάρων επιπέδων, με αυξανόμενη ένταση παρέμβασης.

Επίπεδο 1 — Άμεση εφαρμογή, μηδενικό κόστος

Προειδοποιητικά μηνύματα στο TAXISnet προς ιδιοκτήτες όταν το δηλωμένο ενοίκιο αποκλίνει αδικαιολόγητα από τις τιμές ζώνης, τα στοιχεία αγγελιών και τα συγκεντρωτικά δεδομένα της περιοχής. Δεν απαιτεί νέα νομοθεσία, νέα υποδομή, ούτε νέο προσωπικό ενώ μπορεί να ενεργοποιηθεί εντός ολίγων μηνών.

Επίπεδο 2 — Αντιστροφή κινήτρου ενοικιαστή

Αντικατάσταση της εφάπαξ επιστροφής ενοικίου με μόνιμη ετήσια φορολογική πίστωση του ενοικιαστή, ανάλογη με το πραγματικό ποσό που κατέβαλε και αποδεικνύεται μέσω τραπεζικού συστήματος. Το παράδειγμα της Ουρουγουάης είναι χαρακτηριστικό, καθώς η φορολογική πίστωση ενοικιαστή συνδέεται με το πραγματικά καταβληθέν μίσθωμα και δημιουργεί προσωπικό οικονομικό κίνητρο στον ενοικιαστή να δηλώνεται η πραγματική συναλλαγή, κάθε χρόνο εκ νέου.

Επίπεδο 3 — Ανεξάρτητο, μη φορολογικό κανάλι επιβεβαίωσης

Διασύνδεση της δηλωμένης διεύθυνσης κατοικίας σε ΑΜΚΑ, e-ΕΦΚΑ, δημοτολόγιο και λουπές δημόσιες υπηρεσίες με το «ΜΙΔΑ». Ο πολίτης δηλώνει τη διεύθυνσή του για λόγους ασφάλισης, υγείας, διοικητικής εξυπηρέτησης ή εκλογικών δικαιωμάτων. Η παράλληλη διοικητική λειτουργία μπορεί να «σπάσει» τη σιωπηρή συνενοχή ιδιοκτήτη και ενοικιαστή, χωρίς να απαιτείται καταγγελία από τον ενοικιαστή.

Προστασία δεδομένων και προστασία από αντίποινα — δύο προϋποθέσεις χωρίς τις οποίες το Επίπεδο 3 δεν πρέπει να προχωρήσει

- Η διασύνδεση ΑΜΚΑ / e-ΕΦΚΑ / δημοτολογίου με το ΜΙΔΑ συνιστά επεξεργασία ευαίσθητων προσωπικών δεδομένων σε διασταύρωση με φορολογικά και περιουσιακά στοιχεία. Πρέπει να σχεδιαστεί εξ αρχής σε συνεργασία με την Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα, με ρητή νομική βάση επεξεργασίας, εκτίμηση αντικτύπου (DPIA) και περιορισμό σκοπού αποκλειστικά σε συγκεντρωτική, ανωνυμοποιημένη χρήση για τους σκοπούς του Παρατηρητηρίου με ρητή εξασφάλιση της απαγόρευσης ατομικής παρακολούθησης χωρίς την νομική θωράκιση.

- Χρειάζεται ρητή διάταξη απαγόρευσης αντιποίνων εις βάρος ενοικιαστή: τεκμήριο ότι η άρνηση ανανέωσης μίσθωσης ή η καταγγελία της εντός εξαμήνου από διασταύρωση ή έλεγχο θεωρείται, μέχρι αποδείξεως του εναντίου, αντίτιμο, με αντίστροφο βάρος απόδειξης για τον ιδιοκτήτη. Χωρίς αυτή τη ρήτρα, ο ενοικιαστής παραμένει εκτεθειμένος ακριβώς στον κίνδυνο που ο μηχανισμός υποτίθεται ότι εξουδετερώνει.

Επίπεδο 4 — Μακροπρόθεσμο φορολογικό κίνητρο

Απαιτείται αναμόρφωση της κλίμακας φορολόγησης εισοδήματος από ενοίκια, ώστε ο συντελεστής που θα ισχύει για πλήρως δηλωμένα ενοίκια να διαμορφώνεται κάτω του 12% — επίπεδο συγκρίσιμο με τον ενιαίο συντελεστή που εφαρμόζει η Ουρουγουάη (βλ. Α.4, Επίπεδο 2) — αντί για τους σημερινούς προοδευτικούς συντελεστές που φτάνουν έως 45%. Το ακριβές ποσοστό πρέπει να οριστικοποιηθεί από το αρμόδιο οικονομικό επιτελείο· η δέσμευση της πρότασης είναι το ανώτατο όριο, όχι ένας συγκεκριμένος αριθμός. Το κίνητρο πρέπει να δοθεί μόνο σε όσους εντάσσονται απόλυτα στη διαφάνεια — όχι οριζόντια φορολογική ελάφρυνση χωρίς έλεγχο.

Η «Πλήρης δήλωση» δεν μπορεί να ταυτίζεται με απλή καταχώριση στο ΜΙΔΑ, καθώς ιδιοκτήτης και ενοικιαστής μπορούν να συνεννοηθούν σε ένα συνεπές αλλά ψευδές ποσό. Το ευνοϊκό καθεστώς πρέπει συνεπώς να ελέγχεται με τρία σωρευτικά κριτήρια:

- **Κριτήριο 1 — Αποκλειστικότητα τραπεζικής ροής:** το 100% του ποσού να περνά μέσω του υποχρεωτικού τραπεζικού λογαριασμού. Είναι ήδη θεσμοθετημένο με το άρθρο 210 του Ν. 5222/2025, σε ισχύ από 1η Οκτωβρίου 2026 βάσει του άρθρου 48 του Ν. 5294/2026, και αποτελεί προαπαιτούμενο, όχι πρόσθετο μέτρο της παρούσας πρότασης.
- **Κριτήριο 2 — Συμβατότητα με τον Δείκτη Απόκλισης ζώνης (Α.2):** το δηλωμένο ποσό πρέπει να βρίσκεται εντός ανεκτού εύρους του δεσμευτικού δείκτη αναφοράς ενοικίου της ζώνης, όπως τον παράγει το Παρατηρητήριο. Ασυνήθιστα χαμηλό ποσό για τη ζώνη και το μέγεθος του ακινήτου δεν πληροί το κριτήριο πλήρους δήλωσης, ανεξάρτητα από το αν έχει δηλωθεί τραπεζικά.
- **Κριτήριο 3 — Αναδρομική ανάκληση:** το ευνοϊκό καθεστώς παραμένει ανοιχτό σε αναδρομική ανάκληση με τόκους αν προκύψει μεταγενέστερη ασυμφωνία — π.χ. από τη φορολογική πίστωση που διεκδικεί ο ενοικιαστής (Επίπεδο 2) ή από ένδειξη μεγαλύτερης πραγματικής χρήσης του ακινήτου (Επίπεδο 3).

Επειδή τα Κριτήρια 2 και 3 προϋποθέτουν λειτουργικό δεσμευτικό δείκτη ζώνης, το Επίπεδο 4 δεν μπορεί να ενεργοποιηθεί πλήρως πριν ολοκληρωθεί ο Άξονας Α· η θέση του στο Έτος 4 του χρονοδιαγράμματος δεν είναι απλώς σειρά προτεραιότητας αλλά λειτουργική προϋπόθεση.

Η ιταλική εμπειρία με την *cedolare secca* δείχνει ότι το φορολογικό κίνητρο από μόνο του χρειάστηκε περίπου μια δεκαετία για να μειώσει την τάση φοροδιαφυγής κατά 40% (από 25,3% σε 10,1%, 2010-2022), και μόνο επειδή συνδυάστηκε σταδιακά με ενισχυμένο εντοπισμό. Το ελληνικό πλεονέκτημα είναι ότι το «μαστίγιο» (ΜΙΔΑ, υποχρεωτική τραπεζική πληρωμή) χτίζεται παράλληλα με το «καρότο», έτσι ώστε να υπάρχουν απτά αποτελέσματα σε σύντομο χρονικό διάστημα.

A.5 Διεθνή πρότυπα που θεμελιώνουν τον Άξονα Α

Χώρα	Μηχανισμός	Τι προσφέρει στο ελληνικό σχέδιο
Ισπανία	Προειδοποιητικά μηνύματα εντός φορολογικής δήλωσης, Δημόσιο Μητρώο Ενοικίων σε ζώνες πίεσης	Άμεσο, χαμηλού κόστους μέτρο πρώτης φάσης
Ιταλία	Cedolare secca — πάγιος μειωμένος φορολογικός συντελεστής για πλήρως δηλωμένα ενοίκια	Μακροπρόθεσμο φορολογικό κίνητρο, με τεκμηριωμένη 40% μείωση της τάσης φοροδιαφυγής σε 12ετία
Ουρουγουάη	Παρακράτηση στην πηγή από μεσίτη/εγγυητή, ετήσια φορολογική πίστωση ενοικιαστή ανάλογη πραγματικού ποσού	Λύνει τη σιωπηρή συνενοχή ενοικιαστή-ιδιοκτήτη μέσω αντίστροφου κινήτρου
Κένυα	Φυσική χαρτογράφηση κτιρίων (GIS) και υποχρεωτικό ηλεκτρονικό παραστατικό ενοικίου σε πραγματικό χρόνο	Ανεξάρτητη επιβεβαίωση που δεν εξαρτάται από καμία δήλωση καμίας πλευράς
Ολλανδία / Πορτογαλία	Υποχρεωτική δημοτική εγγραφή κατοικίας συνδεδεμένη με άσχετους, μη φορολογικούς σκοπούς	Ανεξάρτητο τρίτο κανάλι που σπάει το κοινό συμφέρον συνεννόησης
Γερμανία	Mietspiegel — νομικά δεσμευτικός δείκτης ενοικίου ανά δήμο	Πρότυπο για δεσμευτικό ελληνικό δείκτη ζώνης
Ιρλανδία	RTB — υποχρεωτική ετήσια καταχώριση κάθε μίσθωσης, αυτόματος εντοπισμός παραβάσεων	Πρότυπο λειτουργίας Παρατηρητηρίου Στέγης
Γαλλία	37 τοπικά παρατηρητήρια ενοικίων, δεδομένα που ορίζουν νομαρχιακό πλαφόν	Πρότυπο διακυβέρνησης και θεσμικής γέφυρας δεδομένων-πολιτικής

ΑΞΟΝΑΣ Β — Προσφορά Κατοικίας

B.1 Εθνική απογραφή αδρανούς ακινήτου

Χωρίς αύξηση προσφοράς, κάθε επίδομα κινδυνεύει να μετατραπεί σε έμμεση επιδότηση της ανόδου των ενοικίων. Η χώρα χρειάζεται λοιπόν εθνική απογραφή αδρανούς ακινήτου: κενά δημόσια κτίρια, ακίνητα υπουργείων, ΝΠΔΔ, ΟΤΑ, ΔΕΚΟ, στρατοπέδων, φορέων κοινωνικής ασφάλισης και μακροχρόνια κενά ιδιωτικά ακίνητα. Η απογραφή πρέπει να ολοκληρωθεί εντός δώδεκα μηνών και να συνδεθεί με το στεγαστικό πρόγραμμα αξιοποίησης για κοινωνική και προσιτή κατοικία.

Για να δουλέψει ο ορισμός στην πράξη, «μακροχρόνια κενό» ιδιωτικό ακίνητο πρέπει να θεωρείται ρητά όποιο δεν έχει καταγεγραμμένη κατανάλωση ρεύματος ή νερού ούτε μίσθωση για διάστημα πάνω από 12 συνεχείς μήνες — με εξαίρεση τις αποδεδειγμένες περιπτώσεις ανακαίνισης, κληρονομικής εκκρεμότητας ή δικαστικής διένεξης. Ο ορισμός θα επανεξετάζεται ανά διετία, με βάση την εμπειρία της εφαρμογής

B.2 Επανάχρηση κτιρίων (adaptive reuse)

Γραφειακά, διοικητικά, εγκαταλελειμμένα ή υποχρησιμοποιούμενα κτίρια μπορούν να μετατραπούν σε κατοικίες χαμηλού ενοικίου, ιδίως σε δήμους υψηλής πίεσης. Το πρόγραμμα πρέπει να ξεκινήσει πιλοτικά σε 8 έως 10 δήμους, με απλοποιημένη πολεοδομική αδειοδότηση αλλαγής χρήσης, χρηματοδότηση από

ευρωπαϊκούς πόρους, ΕΣΠΑ, Ταμείο Ανάκαμψης, Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων και εθνικούς πόρους κοινωνικής κατοικίας.

B.3 Εθνικός Δημόσιος Οργανισμός Στέγασης και Κοινωνικής Κατοικίας

Η στεγαστική πολιτική δεν μπορεί να εξαντλείται σε τραπεζικά δάνεια και επιδόματα. Χρειάζεται μόνιμος δημόσιος φορέας που θα παράγει, θα διαχειρίζεται και θα διατηρεί κοινωνικό απόθεμα κατοικίας. Η εμπειρία της Βιέννης δείχνει ότι η κοινωνική κατοικία κάθε άλλο παρά παρωχημένη πολιτική είναι: η πόλη διαθέτει περίπου 220.000 δημοτικές κατοικίες και άλλες περίπου 200.000 συνεταιριστικές ή επιδοτούμενες — ένα από τα ισχυρότερα παραδείγματα μόνιμου κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος στην Ευρώπη. Χρήσιμο μοντέλο προσφέρει και η Δανία με τον τομέα μη κερδοσκοπικής κατοικίας, που καλύπτει περίπου το 20% της αγοράς και στεγάζει περίπου ένα εκατομμύριο ανθρώπους, με παρουσία σε όλους τους δήμους της χώρας. Το συμπέρασμα και από τα δύο: η κοινωνική κατοικία δεν είναι περιθωριακή πρόνοια για τους πιο αδύναμους, αλλά διαρθρωτικό εργαλείο ρύθμισης της αγοράς και προστασίας της κοινωνικής πλειοψηφίας.

Ο νέος ελληνικός δημόσιος φορέας πρέπει να αξιοποιεί δημόσια γη, ακίνητα του πρώην ΟΕΚ, κενά δημόσια κτίρια, καθώς και συμπράξεις με δήμους, κοινωνικούς φορείς και μη κερδοσκοπικούς παρόχους κατοικίας. Και κάθε κατοικία που παράγεται με δημόσιο χρήμα πρέπει να συνοδεύεται από ρήτρα διατήρησης κοινωνικού χαρακτήρα τουλάχιστον 20 ετών. Το Δημόσιο δεν μπορεί να χρηματοδοτεί ανακαινίσεις, μετατροπές ή κατασκευές, και μετά από λίγα χρόνια τα ακίνητα να επιστρέφουν στην ελεύθερη αγορά με αυξημένες ιδιωτικές υπεραξίες.

B.4 Φοιτητική στέγη

Η φοιτητική στέγαση αποτελεί σήμερα ξεχωριστή, οξεία όψη της στεγαστικής κρίσης σε πόλεις όπως η Θεσσαλονίκη, τα Ιωάννινα και η Πάτρα, με δικά της χαρακτηριστικά που δεν επιλύονται αυτόματα από τον γενικό μηχανισμό ζωνών πίεσης: εποχικότητα ζήτησης, συγκέντρωση σε συγκεκριμένες γειτονίες γύρω από πανεπιστημιούπολεις, και έλλειψη θεσμοθετημένων φοιτητικών εστιών. Ο Εθνικός Οργανισμός Στέγασης πρέπει να περιλαμβάνει ειδικό υποπρόγραμμα φοιτητικής στέγης, με προτεραιότητα αξιοποίησης αδρανών δημόσιων κτιρίων σε ακτίνα βάδισης από πανεπιστημιούπολεις και ειδικό κονδύλιο εντός του προγράμματος adaptive reuse.

B.5 Στέγαση αναγκάων ειδικοτήτων σε περιοχές τουριστικής πίεσης

Υπάρχει μια ειδική, οξεία μορφή στεγαστικής κρίσης που κανένας από τους παραπάνω μηχανισμούς δεν λύνει, αν δεν αντιμετωπιστεί ρητά: γιατροί, νοσηλευτές, εκπαιδευτικοί και στελέχη των Σωμάτων Ασφαλείας που καλούνται να υπηρετήσουν σε νησιά και τουριστικές περιοχές δεν βρίσκουν κατοικία. Το αποτέλεσμα είναι να απορρίπτονται ή να εγκαταλείπουν θέσεις σε δημόσιες δομές υγείας και εκπαίδευσης, ακριβώς εκεί όπου το καλοκαίρι οι ανάγκες πολλαπλασιάζονται. Στη Ρόδο καταγράφονται 220 κενές οργανικές θέσεις προσωπικού. Στη Νάξο το νοσοκομείο λειτουργεί με λιγότερο προσωπικό από τους 17 γιατρούς και 10 νοσηλευτές που απαιτούνται για ασφαλή λειτουργία. Η ΠΟΕΔΗΝ συνδέει ρητά την υποστελέχωση των νησιωτικών δομών υγείας με τη δυσκολία εύρεσης κατοικίας και το υψηλό κόστος διαβίωσης στις τουριστικές περιοχές. Και το πρόσφατο περιστατικό στο Καστελλόριζο, όπου σε γιατρό προσφέρθηκε

αυτοσχέδια δωρεάν στέγη και σίτιση αντί για συστηματική λύση — με παράπονα μάλιστα για την ποιότητα του καταλύματος — δείχνει πόσο αποσπασματική είναι η σημερινή αντιμετώπιση.

Η Πολιτεία έχει αναγνωρίσει το πρόβλημα, αλλά η κλίμακα της απάντησης παραμένει δυσανάλογη. Το πρόγραμμα «Στέγη για γιατρούς και δασκάλους» στοχεύει σε περίπου 100 κατοικίες σε 12 νησιά συνολικά — ενδεικτικά, 620.000 ευρώ για πέντε κατοικίες 40 τετραγωνικών στην Αμοργό — όταν μόνο η Ρόδος έχει 220 κενές θέσεις. Το μηνιαίο κίνητρο των 1.200 ευρώ σε νοσηλευτές που μετακινούνται καλοκαιρινά σε νησιά παραμένει καθαρή επιδότηση ζήτησης, χωρίς αντίστοιχη αύξηση προσφοράς. Και σύμφωνα με καταγγελίες της Ομοσπονδίας Νοσοκομειακών Γιατρών, τα επιδόματα στέγασης που υπόσχονται δήμαρχοι συχνά καθυστερούν ή δεν εκταμιεύονται ποτέ, αφήνοντας το προσωπικό του ΕΣΥ να καλύπτει το κόστος διαμονής από την τσέπη του.

Το πρόβλημα δεν είναι Ελληνική ιδιαιτερότητα

Η ίδια κρίση καταγράφεται, με τα ίδια χαρακτηριστικά, σε κάθε χώρα με αντίστοιχη έκθεση στον τουρισμό. Στις Βαλεαρίδες νήσους της Ισπανίας, το σωματείο νοσηλευτών SATSE κατέγραψε την αποχώρηση 80 νοσηλευτριών μόνο στους πρώτους τέσσερις μήνες του 2026, αποδίδοντας τη «διαρροή» ρητά στη δυσκολία πρόσβασης σε κατοικία και στο υψηλό κόστος ζωής. Η μόνη κρατική απάντηση — εποχική ενίσχυση προσωπικού για το καλοκαίρι — χαρακτηρίζεται από τους ίδιους τους εργαζόμενους «τσιρότα», ενώ η περιφερειακή κυβέρνηση έχει ήδη δηλώσει ότι δεν θα παρέμβει στην αγορά κατοικίας. Στο Αλγκάρβε της Πορτογαλίας λείπουν περίπου 1.500 νοσηλευτές, με στελέχη ανθρώπινου δυναμικού να διαγιγνώσκουν το πρόβλημα ρητά ως στεγαστική και όχι εργασιακή κρίση. Στη Σαρδηνία καταγράφονται 467 κενά ιατρεία γενικής ιατρικής. Το συμπέρασμα είναι διπλό: πρώτον, δεν υπάρχει έτοιμο, δοκιμασμένο μοντέλο να αντιγραφεί αυτούσιο· δεύτερον, όποια χώρα το λύσει πρώτη αποκτά πραγματικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στη διατήρηση του δημόσιου προσωπικού της.

Ο μηχανισμός

- **Εγγυημένη Μίσθωση Δημοσίου:** το κράτος, μέσω του τοπικού νοσοκομείου ή της σχολικής περιφέρειας, συνάπτει απευθείας μακροχρόνια μίσθωση με ιδιώτες, προσφέροντας κάτι που η εποχική τουριστική αγορά δεν μπορεί να προσφέρει — εγγυημένη πληρωμή όλο τον χρόνο, όχι μόνο τους μήνες αιχμής— σε συνδυασμό με το φορολογικό κίνητρο του Επιπέδου 4. Η πληρωμή γίνεται κεντρικά, όχι μέσω δημοτικού προϋπολογισμού, ώστε να μην επαναληφθεί το πρόβλημα των δημάρχων που υπόσχονται επίδομα και δεν το εκταμιεύουν.
- **Δεσμευτική ποσόστωση στο adaptive reuse:** τουλάχιστον 20% των μονάδων που παράγονται μέσω επανάχρησης κτιρίων (B.2) σε νησιά και τουριστικές ζώνες πίεσης δεσμεύεται εκ των προτέρων, μέσα στην ίδια τη χρηματοδοτική σύμβαση, αποκλειστικά για τις αναγκαίες ειδικότητες.
- **Κλιμάκωση σε πραγματική κλίμακα:** το υπάρχον πρόγραμμα των 100 κατοικιών μεταφέρεται από πιλοτικό σε μόνιμο πρόγραμμα του Εθνικού Οργανισμού Στέγασης (B.3), με στόχο προσαρμοσμένο στις πραγματικές καταγεγραμμένες κενές θέσεις ανά περιοχή — όχι σε πανελλαδικό σταθερό αριθμό ασύνδετο με την ανάγκη.

- **Δέσμευση στη θέση, όχι στο πρόσωπο:** η κατοικία συνδέεται με την οργανική θέση· όταν αλλάζει ο υπηρετών υπάλληλος, περνάει αυτόματα στον επόμενο, χωρίς νέα διαπραγμάτευση, με ελάχιστες προδιαγραφές ποιότητας βάσει του Δείκτη Αξιοπρεπούς Κατοικίας (Γ.2) — ρητά για να μην επαναληφθεί το πρόβλημα ποιότητας που καταγράφηκε στο Καστελλόριζο.
- **Χρηματοδότηση από το τουριστικό τέλος:** μέρος του τέλους διανυκτέρευσης κάθε δήμου διατίθεται αυτόματα στο στεγαστικό απόθεμα αναγκών ειδικοτήτων του ίδιου δήμου — η πίεση που δημιουργεί το πρόβλημα θα πρέπει να χρηματοδοτεί τη λύση του.
- **Αυτόματη ένταξη σε ζώνη πίεσης:** περιοχές με τεκμηριωμένο έλλειμμα προσωπικού ΕΣΥ ή εκπαίδευσης λόγω στέγασης εντάσσονται αυτόματα σε ζώνη πίεσης (Γ.3), ενεργοποιώντας παράλληλα εκεί, με προτεραιότητα, το πλαφόν βραχυχρόνιας μίσθωσης (Γ.4).

Δύο πρόσθετες διασφαλίσεις από τη διεθνή εμπειρία

Η Σκωτσέζικη και η Ιταλική εμπειρία, αν και προέρχονται επίσης από άλλες κρίσεις, προσφέρουν δύο συγκεκριμένα εργαλεία που πρέπει να ενσωματωθούν εξαρχής:

- **Νομοθετημένη ποσόστωση εθνικού σχεδίου:** κατά το πρότυπο της Σκωτίας, όπου τουλάχιστον το 10% του εθνικού στόχου προσιτής κατοικίας δεσμεύεται ρητά, με νόμο, για αγροτικές και νησιωτικές κοινότητες, η Ελλάδα πρέπει να θεσπίσει αντίστοιχη ελάχιστη ποσόστωση μέσα στον εθνικό στόχο κοινωνικής κατοικίας του Β.3, ανεξάρτητα από το ειδικό πρόγραμμα αναγκών ειδικοτήτων — ώστε τα νησιά να μην εξαρτώνται πάντα από ξεχωριστό, ευάλωτο σε περικοπές πιλοτικό πρόγραμμα. Η Σκωτία προβλέπει επίσης ρητό νομικό καθεστώς «δεσμευμένης κατοικίας εργαζομένου» (tied accommodation), με σαφή δικαιώματα ενοικιαστή, ελάχιστη προθεσμία ειδοποίησης και όρους αποχώρησης — πλαίσιο που πρέπει να υιοθετηθεί και στην Ελλάδα, ώστε η στέγη που παρέχεται από τον εργοδότη να συνοδεύεται από πραγματικά, όχι άτυπα, δικαιώματα.
- **Ρήτρα ελάχιστης παραμονής στη θέση:** κατά το πρότυπο νομοσχεδίου της Σαρδηνίας, όπου η στεγαστική παροχή σε γιατρούς συνοδεύεται από υποχρέωση παραμονής τουλάχιστον τριών ετών στη θέση, η Ελληνική στεγαστική παροχή αναγκών ειδικοτήτων πρέπει να συνδέεται με ανάλογη ελάχιστη δέσμευση υπηρεσίας, ώστε το δημόσιο όφελος να μην εξαντλείται σε λίγους μήνες παραμονής.

Ο ιταλικός Νόμος Προϋπολογισμού 2026 («Piano Casa Italia») εντάσσει ρητά τα «alloggi di servizio» για προσωπικό νοσοκομείων μέσα στον επίσημο ορισμό της κοινωνικής κατοικίας, με αρχική χρηματοδότηση 660 εκατομμυρίων ευρώ. Η στέγαση αναγκών ειδικοτήτων δεν αντιμετωπίζεται ως ένα ξεχωριστό, μικρό πιλοτικό πρόγραμμα, αλλά ως μια διακριτή, μόνιμη κατηγορία μέσα στο ίδιο το Εθνικό ταμείο κοινωνικής κατοικίας. Ο Ελληνικός Εθνικός Οργανισμός Στέγασης (Β.3) πρέπει να υιοθετήσει την ίδια λογική εξαρχής: η στέγαση αναγκών ειδικοτήτων σε περιοχές τουριστικής πίεσης δεν πρέπει να είναι ένα παράρτημα της στεγαστικής πολιτικής αλλά αναπόσπαστο κομμάτι της.

ΑΞΟΝΑΣ Γ — Προστασία Ενοικιαστών και Ρύθμιση Αγοράς

Γ.1 Συμβόλαιο Προσιτής Μίσθωσης

Κάθε ιδιώτης που λαμβάνει φορολογικό κίνητρο, επιδότηση ανακαίνισης, πρόσβαση σε χρηματοδοτικό πρόγραμμα ή άλλη δημόσια διευκόλυνση για ακίνητο που εκμισθώνεται, πρέπει να δεσμεύεται με συγκεκριμένους όρους: πλήρη δήλωση μίσθωσης, τραπεζική πληρωμή, ανώτατο ενοίκιο ανά ζώνη, ελάχιστη διάρκεια ένταξης στο πρόγραμμα, απαγόρευση αιφνίδιας μετατροπής σε βραχυχρόνια μίσθωση και

ελάχιστες προδιαγραφές ποιότητας κατοικίας. Χωρίς τέτοια δέσμευση, το Δημόσιο δεν ασκεί στεγαστική πολιτική — απλώς επιδοτεί ιδιωτική περιουσία.

Γ.2 Αξιοπρεπής κατοικία

Προσιτή κατοικία δεν σημαίνει φθηνή κατοικία οποιασδήποτε ποιότητας. Σημαίνει κατοικία οικονομικά προσβάσιμη, ασφαλής, υγιεινή, ενεργειακά λειτουργική και αξιοπρεπής. Το παράδειγμα της Νέας Ζηλανδίας, με τα Healthy Homes Standards, δείχνει ότι η μίσθωση κατοικίας μπορεί να συνδεθεί με ελάχιστες απαιτήσεις θέρμανσης, μόνωσης, αερισμού, προστασίας από υγρασία, αποστράγγισης και περιορισμού ρευμάτων αέρα.

Η Ελλάδα πρέπει να θεσπίσει Δείκτη Προσιτής και Αξιοπρεπούς Κατοικίας που να εξετάζει την ενεργειακή κατάσταση του ακινήτου, την ασφάλεια, την προσβασιμότητα και την καταλληλότητα για οικογένειες, ηλικιωμένους, φοιτητές, άτομα με αναπηρία και εργαζόμενους χαμηλού ή μεσαίου εισοδήματος. Το κοινωνικό κράτος δεν μπορεί να χρηματοδοτεί κατοικίες που αναπαράγουν ενεργειακή φτώχεια, υγειονομική επισφάλεια ή υποβαθμισμένη διαβίωση.

Γ.3 Ζώνες στεγαστικής πίεσης

Με βάση τα δεδομένα του Παρατηρητηρίου θα καθορίζονται ζώνες όπου η αύξηση των ενοικίων, η στεγαστική επιβάρυνση, η έλλειψη διαθέσιμων κατοικιών και η απόκλιση πραγματικών-δηλωμένων μισθωμάτων ξεπερνούν συγκεκριμένα όρια. Σε αυτές τις ζώνες θα ενεργοποιούνται κλιμακωτά μέτρα: φορολογικά κίνητρα για χαμηλό ενοίκιο, περιορισμοί στη βραχυχρόνια μίσθωση, προτεραιότητα σε προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, αξιοποίηση των κενών ακινήτων και, ως τελικό στάδιο, προσωρινό πλαφόν αυξήσεων ή ανώτατο ενοίκιο αναφοράς.

Το Γαλλικό παράδειγμα είναι εδώ χρήσιμο, γιατί τα τοπικά παρατηρητήρια ενοικίων λειτουργούν ως θεσμική γέφυρα ανάμεσα στα δεδομένα και στη δημόσια πολιτική: το δίκτυο των Observatoires Locaux des Loyers αριθμεί 37 παρατηρητήρια, καλύπτει περισσότερους από 3.000 δήμους και περίπου το 52% του ιδιωτικού μισθωμένου αποθέματος της Γαλλίας. Το Γερμανικό Mietspiegel λειτουργεί ως δείκτης αναφοράς ενοικίων σε τοπικό επίπεδο και μπορεί να αποκτήσει αποδεικτική σημασία σε διαφορές μισθώσεων, ενώ το Ιρλανδικό RTB προσφέρει αντίστοιχο παράδειγμα υποχρεωτικής καταχώρισης μισθώσεων με ετήσια ανανέωση.

Νομική θωράκιση του μηχανισμού πλαφόν — αναγκαία προϋπόθεση

Τα Ευρωπαϊκά και Εθνικά δικαστήρια — το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, το Γερμανικό Ομοσπονδιακό Συνταγματικό Δικαστήριο, το Ιταλικό Συνταγματικό Δικαστήριο — έχουν επανειλημμένα προστατεύσει το δικαίωμα ιδιοκτησίας απέναντι σε δυσανάλογους ελέγχους ενοικίου. Η Ιταλική «equo canone», που περιόριζε το ενοίκιο σε σταθερό ποσοστό επί της αξίας του ακινήτου χωρίς εγγυημένη ελάχιστη απόδοση, καταργήθηκε το 1998 ακριβώς για αυτόν τον λόγο. Το Ελληνικό πλαφόν πρέπει συνεπώς να σχεδιαστεί εξ αρχής ώστε να αντέξει τυχόν δικαστικό έλεγχο αναλογικότητας:

- Να ενεργοποιείται μόνο σε αποδεδειγμένες ζώνες πίεσης βάσει δεδομένων του Παρατηρητηρίου, όχι οριζόντια.

- Να συνοδεύεται από ρήτρα εγγυημένης ελάχιστης απόδοσης ή φορολογικής αντιστάθμισης για τον ιδιοκτήτη, ώστε να μην καταστρατηγείται η ουσία του δικαιώματος ιδιοκτησίας.
- Να έχει ρητό, περιορισμένο χρονικό ορίζοντα ισχύος με υποχρεωτική επανεξέταση, όχι μόνιμο χαρακτήρα χωρίς όρους ανανέωσης.
- Να συνοδεύεται από πρόβλεψη εξαιρέσεων για νεόδμητα ή πλήρως ανακαινισμένα ακίνητα, κατά το πρότυπο του Γερμανικού μηχανισμού, ώστε να μην αποθαρρύνεται η επένδυση σε νέο απόθεμα.

Γ.4 Υπάρχον απόθεμα βραχυχρόνιας μίσθωσης

Το Συμβόλαιο Προσιτής Μίσθωσης απαγορεύει την αιφνίδια μετατροπή σε βραχυχρόνια μίσθωση μόνο για ακίνητα που ήδη έχουν ενταχθεί σε πρόγραμμα κινήτρου. Αυτό δεν αρκεί: μεγάλο μέρος του ιδιωτικού μισθωμένου αποθέματος σε Αθήνα, Θεσσαλονίκη και νησιά έχει ήδη μετακινηθεί σε βραχυχρόνια μίσθωση τα τελευταία χρόνια, αφαιρώντας κατοικίες από τη μακροχρόνια αγορά πριν καν εφαρμοστεί οποιοδήποτε νέο κίνητρο. Στις ζώνες υψηλής πίεσης του Άξονα Γ.3, το σχέδιο πρέπει να περιλαμβάνει και μηχανισμό ανάσχεσης του υπάρχοντος αποθέματος: πλαφόν αριθμού ενεργών αδειών βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά τετράγωνο ή δημοτική ενότητα, κατά το πρότυπο περιοριστικών πολιτικών που εφαρμόζονται ήδη σε ευρωπαϊκές πόλεις με αντίστοιχο πρόβλημα, ώστε ο Άξονας Β να μην προσπαθεί να αυξήσει την προσφορά ενώ παράλληλα συνεχίζει να χάνεται προσφορά αλλού.

Γ.5 Επενδυτική ζήτηση και φορολογικά κίνητρα αγοράς ακινήτων

Καμία σοβαρή στεγαστική πολιτική δεν μπορεί να αγνοήσει την επίδραση της επενδυτικής ζήτησης, εγχώριας και ξένης, στη διαμόρφωση τιμών σε αστικά κέντρα και τουριστικές περιοχές, συμπεριλαμβανομένων φορολογικών και μεταναστευτικών κινήτρων απόκτησης ακίνητης περιουσίας. Το ζήτημα πρέπει να αντιμετωπιστεί ρητά, όχι να αποσιωπηθεί: το Παρατηρητήριο Στέγης πρέπει να καταγράφει ξεχωριστά τη σχέση επενδυτικής ζήτησης και εξέλιξης τιμών ανά ζώνη, ώστε οι όποιες προσαρμογές στο ισχύον πλαίσιο κινήτρων απόκτησης ακινήτων να στηρίζονται σε στοιχεία και όχι σε γενικές εντυπώσεις. Πρόταση χωρίς αυτή την καταγραφή αφήνει ανοιχτό ένα από τα πιο ορατά πολιτικά ερωτήματα του στεγαστικού ζητήματος.

III. Χρονοδιάγραμμα εφαρμογής

Το μεγαλύτερο μέρος του σχεδίου είναι νομοθετικό, διοικητικό και ψηφιακό, όχι κατασκευαστικό — δεν υπάρχει λόγος να επεκταθεί σε τέσσερα χρόνια. Το χρονοδιάγραμμα συμπιέζεται σε 24 μήνες εντατικής εφαρμογής για όσα εξαρτώνται από πολιτική βούληση και όχι από χρόνο κατασκευής. Μόνο οι στόχοι του Πίνακα Ι που απαιτούν φυσική κατασκευή ή ωρίμανση δεδομένων πολλών ετών (π.χ. 25.000 μονάδες κοινωνικής κατοικίας) παραμένουν σε βάθος τετραετίας, ρητά ξεχωριστά από τον βασικό πυρήνα του σχεδίου.

- **Μήνες 1-3:** Κατάθεση νομοθετικής πρωτοβουλίας για το Εθνικό Παρατηρητήριο Στέγης, έναρξη προειδοποιητικών μηνυμάτων TAXISnet (Επίπεδο 1), επίσημο αίτημα πρόσβασης σε ανώνυμα συγκεντρωτικά δεδομένα ΜΙΔΑ με παράλληλη έναρξη διαβούλευσης με την ΑΠΔΠΧ, έναρξη εθνικής απογραφής αδρανούς δημόσιου ακινήτου.
- **Μήνες 4-9:** Ολοκλήρωση απογραφής αδρανούς ακινήτου με σαφή ορισμό «μακροχρόνιας κενότητας», πλήρης λειτουργία Παρατηρητηρίου με τριγωνοποίηση δεδομένων (αγγελίες, τραπεζικές πληρωμές,

ΜΙΔΑ, έρευνα πεδίου), θεσμοθέτηση Συμβολαίου Προσιτής Μίσθωσης, νομοθετική προεργασία του μηχανισμού πλαφόν με πλήρη τεκμηρίωση αναλογικότητας, νομοθέτηση Εθνικού Δημόσιου Οργανισμού Στέγασης, με ενσωματωμένη εξαρχής την κατηγορία στέγασης αναγκαίων ειδικοτήτων (Β.5).

- **Μήνες 10-12:** Πλήρης εφαρμογή υποχρεωτικής τραπεζικής πληρωμής μισθωμάτων (ορόσημο νόμου: 1/10/2026), έναρξη μόνιμης φορολογικής πίστωσης ενοικιαστή (Επίπεδο 2), πρώτες Εγγυημένες Μισθώσεις Δημοσίου για αναγκαίες ειδικότητες σε 3-5 νησιά υψηλής ανάγκης (Ρόδος, Νάξος, Κάρπαθος), πιλοτικά προγράμματα adaptive reuse σε 2-3 δήμους, πρώτο ειδικό κονδύλιο φοιτητικής στέγης.
- **Μήνες 13-18:** Ολοκλήρωση διασύνδεσης ΑΜΚΑ/ε-ΕΦΚΑ/δημοτολογίου με ΜΙΔΑ, με πλήρη εφαρμογή ρήτρας απαγόρευσης αντιποίνων (Επίπεδο 3), δημοσίευση πρώτου δεσμευτικού δείκτη ζώνης και πρώτης Ετήσιας Ελληνικής Έρευνας Αγοράς Ενοικίων, επέκταση Εγγυημένων Μισθώσεων Δημοσίου σε όλα τα νησιά με τεκμηριωμένο έλλειμμα προσωπικού.
- **Μήνες 19-24:** Πλήρης ενεργοποίηση μηχανισμού ζωνών πίεσης, συμπεριλαμβανομένου πλαφόν βραχυχρόνιας μίσθωσης όπου απαιτείται, ενεργοποίηση Επιπέδου 4 (φορολογική κλίμακα κάτω του 12%) στις ζώνες όπου ήδη λειτουργεί δεσμευτικός δείκτης, επέκταση adaptive reuse σε 8-10 δήμους, πρώτος δημόσιος, τεκμηριωμένος απολογισμός προόδου έναντι των στόχων του Πίνακα Ι.
- **Έτη 3-4 (παράλληλος, βραδύτερος κύκλος):** Ολοκλήρωση κατασκευαστικών στόχων που εξ ορισμού απαιτούν χρόνο — παράδοση μονάδων νέας κοινωνικής κατοικίας προς τον στόχο των 25.000, πλήρης κάλυψη των 150 κτιρίων adaptive reuse και των 30 δήμων με ενεργό δεσμευτικό δείκτη ζώνης — με ετήσια δημόσια αναθεώρηση στόχων.

IV. Ο ρόλος του ΠΑΝΣΥΠΟ

Ο ρόλος του ΠΑΝΣΥΠΟ είναι θεσμικός, τεχνικός και κοινωνικός. Ο ΠΑΝΣΥΠΟ δεν προσεγγίζει το στεγαστικό ως γενικό πολιτικό σύνθημα, αλλά ως ζήτημα δημόσιας διοίκησης, κοινωνικής ασφάλισης, εργατικής κατοικίας, αξιοποίησης περιουσίας και προστασίας των εργαζομένων. Ως σύλλογος υπαλλήλων με άμεση ιστορική σχέση με τον πρώην ΟΕΚ, μπορεί να συμβάλει με τεχνογνωσία, δεδομένα, εμπειρία εφαρμογής και θεσμική μνήμη στον σχεδιασμό του νέου Δημόσιου φορέα κοινωνικής κατοικίας.

V. Επίλογος

Η Ελλάδα δεν χρειάζεται άλλη μία στεγαστική εξαγγελία. Χρειάζεται στεγαστικό σύστημα. Χρειάζεται αξιόπιστα δεδομένα, μηχανισμό ελέγχου, κοινωνικό απόθεμα κατοικίας, φορέα παραγωγής κατοικίας, ρύθμιση ζωνών πίεσης, προστασία ενοικιαστών, δίκαια κίνητρα ιδιοκτητών και ποιοτικές κατοικίες. Χρειάζεται πολιτική που δεν θα ακολουθεί την αγορά εκ των υστέρων, αλλά θα μπορεί να παρεμβαίνει πριν η κρίση γίνει μόνιμη κοινωνική παγίδα.

Το σύνθημα «Στέγη με στοιχεία» συμπυκνώνει ακριβώς αυτή τη μετάβαση. Από την αόριστη υπόσχεση στην τεκμηριωμένη πολιτική. Από το επίδομα στη δημόσια ικανότητα. Από την υποδήλωση στη διαφάνεια. Από την αγορά χωρίς κανόνες στην κοινωνική κατοικία με σχέδιο. Από τη διαχείριση της κρίσης στη μείωση της στεγαστικής επιβάρυνσης με μετρήσιμο αποτέλεσμα.

Η στέγη δεν μπορεί να είναι προνόμιο όσων αντέχουν τους όρους της ανεξέλεγκτης αγοράς. Πρέπει να ξαναγίνει αντικείμενο δημόσιας πολιτικής, κοινωνικής δικαιοσύνης και θεσμικής ευθύνης. Αυτό προτείνει ο ΠΑΝΣΥΠΟ: όχι απλώς μερικά ακόμη μέτρα για τη στέγη, αλλά ένα νέο εθνικό σύστημα προσιτής, κοινωνικής και αξιοπρεπούς κατοικίας.

Πηγές: ΑΑΔΕ (Επιχειρησιακό Σχέδιο 2026)· N. 5222/2025· N. 5294/2026· gub.uy (Ουρουγουάη, φορολογική πίστωση arrendamiento)· wien.gv.at· bl.dk (Δανία)· tenancy.govt.nz (Νέα Ζηλανδία)· cmhc-schl.gc.ca (Καναδάς)· observatoires-des-loyers.org (Γαλλία)· rtb.ie (Ιρλανδία)· συγκριτική έρευνα πρακτικών Ισπανίας, Ιταλίας, Κένυας, Ολλανδίας, Πορτογαλίας, Γερμανίας.



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