



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ
ΣΥΝΟΧΗΣ & ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ

Αθήνα
Αριθ. Εσωτ. Πρωτ.: 113 Ε

ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΟΙΚ. ΥΠΟΣΤ.
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

ΠΡΟΣ: Τη Βουλή των Ελλήνων
Δ/νση Κοιν/κού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων
Αθήνα

Ταχ. Δ/νση: Σταδίου 29
Ταχ. Κώδικας: 101 10 - Αθήνα
Πληροφορίες: Α. Στεφάνου
Τηλέφωνο: 213151.6056
e-mail: ypertns@ypakp.gr

ΚΟΙΝ.: Γραμματεία Υπουργού Κοινωνικής
Συνοχής και Οικογένειας/Πολιτική
Γραμματεία

ΘΕΜΑ: «Στρεβλώσεις στη αγορά στέγασης από την χορήγηση χρυσής visa, τη βραχυχρόνια μίσθωση, τα αδιάθετα ακίνητα των κόκκινων δανείων και την έλλειψη στεγαστικής πολιτικής».

ΣΧΕΤ.: Η αριθ. πρωτ. 2136/5-12-2023 Ερώτηση, που διαβιβάστηκε από το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης.

Σε απάντηση της παραπάνω Ερώτησης, η οποία κατατέθηκε στη Βουλή από τους βουλευτές κ.κ. Δ. Νατσιό, Α. Βορύλα, Ν. Βρεττό και Γ. Ρούντα, σχετικά με το ανωτέρω θέμα, σας πληροφορούμε τα εξής:

Το πρόβλημα στο κόστος στέγασης είναι ένα υπαρκτό ζήτημα, που απασχολεί την κοινωνία μας και ιδιαίτερα τους νέους ανθρώπους, οι οποίοι επιζητούν να ανεξαρτητοποιηθούν πολλές φορές από την οικογενειακή εστία. Η Κυβέρνησή μας δεν αγνοεί την πραγματικότητα, το αντίθετο αφουγκράζεται τις ανάγκες των πολιτών και προχωρά στην ενίσχυσή τους, τόσο με μόνιμες και σταθερές αυξήσεις στο κομμάτι του διαθέσιμου εισοδήματός τους, όσο και με την απόλυτη προτεραιοποίηση της στεγαστικής πολιτικής, που αποτελεί και βασική αρμοδιότητα του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας.

Ήδη η Κυβέρνησή μας, από την προηγούμενη τετραετία επέδειξε μια μεγάλη κινητικότητα στο κομμάτι της στεγαστικής πολιτικής, όταν η Πολιτεία για αρκετά χρόνια απείχε από μία θετικά παρεμβατική παρουσία ως προς το κομμάτι της στέγασης ευρύτερα. Την τρέχουσα περίοδο υλοποιούνται τα ακόλουθα προγράμματα και δράσεις:

1. Πρόγραμμα «Σπίτι μου»

Το πρόγραμμα «Σπίτι μου» είναι μέχρι στιγμής το πλέον ταυτισμένο με τη δυναμική επιστροφή του κράτους στην στεγαστική πολιτική και μάλιστα, απευθύνεται αποκλειστικά στους νέους και στα νέα ζευγάρια 25-39 ετών για την απόκτηση προσιτής στέγης. Στοχεύουμε ακριβώς εκεί που πρέπει, στον νέο άνθρωπο, σε ένα ζευγάρι που για πρώτη φορά του δόθηκε η δυνατότητα να

απευθυνθεί στην τράπεζα και να συμμετάσχει σε ένα μεγάλο πρόγραμμα, του οποίου διπλασιάσαμε τον προϋπολογισμό στο ποσό του ενός δισεκατομμυρίου, πληρώνοντας μια μηνιαία δόση που το ποσό της είναι στην ουσία μικρότερο και από ενοίκιο. Με βάση τα τελευταία στοιχεία, από τις 9.776 ενταγμένες στο πρόγραμμα αιτήσεις έχουν προχωρήσει σε στάδιο σύμβασης οι 3.676, εκ των οποίων 2.542 δάνεια έχουν ήδη εκταμιευθεί, συνολικού ποσού 246,8 εκ. €. Η αξία του προγράμματος έγκειται και στην ταχύτητά του. Είναι η πρώτη φορά σε στεγαστικό πρόγραμμα, όπου με την παρέμβαση του κράτους πραγματοποιήθηκε εκταμίευση δανείου μέσα σε τέσσερις μήνες, δηλαδή σε λιγότερο χρονικό διάστημα από ένα μέσο τραπεζικό στεγαστικό δάνειο. Επίσης, για πρώτη φορά τα προφίλ των ζευγαριών τα οποία έχουν προσεγγίσει την τράπεζα και πήραν τελικά δάνειο είναι πολύ πιο διευρυμένα. Το 60% περίπου των εγκεκριμένων δανείων αφορούν σε νέα ζευγάρια, ενώ το περίπου 88% αφορά δικαιούχους με ετήσιο εισόδημα κάτω από 24.000 ευρώ.

2. Στέγαση και Εργασία για τους Αστεγούς

Πρόκειται για ένα πρόγραμμα με τεράστιο κοινωνικό πρόσημο, που απευθύνεται σε άτομα που βρίσκονται σε καθεστώς αστεγίας ή επισφαλούς κοινωνικής στέγης. Το πρόγραμμα παρέχει επιδότηση ενοικίου στους ωφελούμενους για δύο χρόνια, κάλυψη βασικών δαπανών για οικοσκευές, πληρωμή λογαριασμών ΔΕΚΟ και επιδότηση του μισθού και των ασφαλιστικών εισφορών για έναν χρόνο για εξεύρεση εργασίας σε ιδιωτικές επιχειρήσεις ή για τη δημιουργία επιχείρησης. Από τους ωφελούμενους, το 45% είναι ενήλικοι άντρες, το 27% ενήλικες γυναίκες και το 28% ανήλικα άτομα. Επιπλέον, το 32% διέμενε σε ακατάλληλο κατάλυμα, το 20% διέμενε στον δρόμο, το 17% ήταν σε καθεστώς προσωρινής φιλοξενίας, το 15% σε ξενώνα, το 8% βρισκόταν υπό έξωση, το 6% σε ξενώνα γυναικών και το 2% σε ξενώνα θεραπευτικού προγράμματος. Εκτιμώντας τα πολλαπλά οφέλη του προγράμματος, του προσδίδουμε χαρακτήρα μόνιμης πολιτικής, ανανεώνοντας το και την επόμενη διετία και μάλιστα αυξάνοντας τον προϋπολογισμό του στα 15 εκ. ευρώ.

3. Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες – Έργο RRP

Η δημιουργία και αξιοποίηση αποθέματος κατοικιών είναι μια πολιτική που εξετάζουμε σε βάθος. Στο πλαίσιο του έργου της Κοινωνικής στέγας για τις πλέον ευάλωτες ομάδες, σε συνεργασία με τον Δήμο Αθηναίων, τον Δήμο Θεσσαλονίκης, την Εταιρεία Ανάπτυξης και Τουριστικής Προβολής Αθηνών Α.Ε. και την Αναπτυξιακή Εταιρεία Θεσσαλονίκης, συνολικού προϋπολογισμού 1.640.000€ από το Ταμείο Ανάκαμψης, προγραμματίζεται η εκμετάλλευση κατά προτεραιότητα του αδρανούς δημόσιου και ιδιωτικού στεγαστικού αποθέματος για την ανακαίνισή τους και τη δημιουργία 70 και 30 διαμερισμάτων αντίστοιχα, με στόχο τη στέγαση ευάλωτων ομάδων. Στοχεύουμε στο τρίτο τρίμηνο του 2024 να δημοσιευτεί η πρόσκληση στους ωφελούμενους και στα μέσα του 2025 να έχουν ξεκινήσει η διαδικασίες ένταξής τους στα διαμερίσματα, ενώ επιδιώκουμε τη συνεργασία και με άλλους Δήμους.

4. Πρόγραμμα «ΚΑΛΥΨΗ»

Με τη θέσπιση του προγράμματος «Κάλυψη», επιδιώκεται η αξιοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος διαμερισμάτων του προγράμματος ΕΣΤΙΑ για την υλοποίηση προγράμματος κοινωνικής κατοικίας. Στόχος του προγράμματος είναι η διάθεση τουλάχιστον 1.000 ιδιωτικών κατοικιών ως κοινωνικές κατοικίες σε νέους ηλικίας 25-39 ετών, δικαιούχους του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος, χωρίς ιδιότητα πρώτη κατοικία. Η επιλογή των ωφελούμενων γίνεται με αντικειμενικά κριτήρια και με προτεραιότητα στις μονογονεϊκές οικογένειες, τους

Διανομή μέσω 'ΤΡΙΔΑ' με UID: 6597df5ecb4d507198bf9c14 στις 15/01/24 10:25

τρίτεκνους και τους πολύτεκνους. Το πρόγραμμα βρίσκεται σε εξέλιξη, καθώς έχουν υπογραφεί οι προγραμματικές συμβάσεις και με τους 44 Δήμους, που συμμετέχουν από όλη τη χώρα. Το πρόγραμμα καλύπτει το κόστος μίσθωσης της κατοικίας για διάστημα τριών ετών και τυχόν δαπάνες επισκευών, όπου απαιτείται. Ο συνολικός προϋπολογισμός του προγράμματος ανέρχεται σε 21,5 εκατομμύρια ευρώ.

5. Ανακαινίζω - Νοικιάζω

Θεσπίστηκε το πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω», προϋπολογισμού 50 εκατομμυρίων ευρώ, με αντικείμενο την ανακαίνιση ή επισκευή ιδιωτικών κατοικιών, με σκοπό την αύξηση του διαθέσιμου κτιριακού αποθέματος. Οι εντασσόμενοι στο πρόγραμμα «Ανακαινίζω - Νοικιάζω» επιδοτούνται για την πραγματοποίηση δαπανών επισκευής και ανακαίνισης επί του ακινήτου τους, ύψους μέχρι δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ, που περιλαμβάνουν τα απαιτούμενα υλικά και τις εργασίες. Η επιδότηση ανέρχεται στο σαράντα τοις εκατό (40%) των πραγματοποιηθεισών δαπανών με την ανάρτηση των ηλεκτρονικών τιμολογίων, ώστε να αποδεικνύεται ότι έχουν γίνει αυτού του είδους οι εργασίες και η δευτερογενής αξιοποίηση του ακινήτου.

6. Κοινωνική αντιπαροχή

Η κοινωνική αντιπαροχή αποτελεί ένα νέο εργαλείο αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας του δημοσίου, που αφορά την ανέγερση κατοικιών με δαπάνες του αναδόχου και εκμίσθωση του ακινήτου σε δικαιούχους με προκαθορισμένα κριτήρια, σε συνεργασία με την ΔΥΠΑ. Είναι σημαντικό διότι εδώ θα αξιοποιηθεί και ένα δημόσιο αποθεματικό κατοικιών οι δικαιούχοι μισθωτές θα επιλέγονται με βάση αντικειμενικά κοινωνικά κριτήρια, ενώ θα επιτρέπεται και η υπογραφή συμβάσεων μίσθωσης με δικαίωμα προαίρεσης για την εξαγορά τους από τους δικαιούχους (rent to own).

Β. Περί της προστασίας οικιστών και δανειοληπτών αρμοδιότητας Δ.ΥΠ.Α./τ.ΟΕΚ ☐

Σε ότι αφορά το νομοθετικό πλαίσιο προστασίας των κατοικιών αρμοδιότητας τ.ΟΕΚ, νυν Δ.ΥΠ.Α. και τις ρυθμίσεις αποπληρωμής οφειλών δικαιούχων του φορέα αναφέρονται τα ακόλουθα:

- **Β1) Περί πλειστηριασμών κατοικιών:** Σε ότι αφορά την εν γένει προστασία της κατοικίας που αποκτήθηκε από δικαιούχους με δάνειο από τον τ.ΟΕΚ ή παραχωρήθηκε σε αυτούς σε οικισμούς ανεγερθέντες από τον φορέα ανά την Επικράτεια, αναφέρεται ότι υπάρχει σχετική νομοθετική πρόβλεψη εξαίρεσης από τη διαδικασία πλειστηριασμού και συγκεκριμένα:

α) Οι εργατικές κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί και παραχωρηθεί από τον τ.ΟΕΚ, νυν Δ.ΥΠ.Α., μέχρι την αποπληρωμή του τιμήματος από τους δικαιούχους οικιστές, δεν κατάσχονται σύμφωνα με το Ν.Δ. 2963/54, άρθ.20 όπως συμπληρώθηκε με το αρ.12 Α.Ν. 163/67 και αντικαταστάθηκε από το αρ.1 παρ.3 του Ν.Δ 910/71, σύμφωνα με το οποίο *“...δεν επιτρέπεται κατάσχσεις επί των από του ΟΕΚ κατασκευαζόμενων και παραχωρούμενων εργατικών κατοικιών, μέχρι την αποπληρωμή του τιμήματος του ΟΕΚ”*.

β) Η διάταξη του άρθ.6, παρ.4 του Ν.Δ. 1138/72, **απαγόρευσε και αυτή την μεταβίβαση των ακινήτων στα οποία υφίσταται πρώτη υποθήκη υπέρ του τ.ΟΕΚ**, νυν Δ.ΥΠ.Α., αν αποκτήθηκε με δάνειο από αυτόν, το οποίο αφορά σε αγορά ή ανέγερση κατοικίας **μέχρι την εξόφληση αυτού**, αποβλέποντας έτσι στην προστασία των δικαιούχων στεγαστικής συνδρομής λόγω του κοινωνικού χαρακτήρα της παροχής.

γ) Σχετική στα ανωτέρω και η **Απόφαση Αρείου Πάγου (Γ' Πολιτικό Τμήμα) με αρ. 570/2015** για την **προστασία του κοινωνικού χαρακτήρα των στεγαστικών παροχών καταργηθέντος ΟΕΚ**,

ιδίως ως επιπτώσεις στην διασφάλιση Α' κατοικίας δικαιούχων που εισέφεραν τον κοινωνικό πόρο υπέρ τ.ΟΕΚ, παράλληλα δε και την προάσπιση των συμφερόντων της Δ.ΥΠ.Α.

Συγκεκριμένα ο Άρειος Πάγος (Γ' Πολιτικό Τμήμα) με την απόφαση 570/2015 έχει ήδη τελεσιδικώς αποφασίσει ότι **απαγορεύεται η κατάσχεση ακινήτου που αγοράστηκε ή αναγέρθηκε κατά τις διατάξεις χορήγησης των στεγαστικών προγραμμάτων δανείου του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, εφόσον δεν έχει εξοφληθεί**. Ακόμη δε και αν έχει ήδη κάποιο δικαστήριο προχωρήσει στη κατάσχεση εργατικής κατοικίας τότε είναι **άκυρη**. Σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου με αναγκαστικό πλειστηριασμό και αν ακόμη αυτός παραμείνει έγκυρος, ως διαδικαστική πράξη, επειδή είναι *ανίσχυρος και ανενεργός* ως δικαιοπραξία διαθέσεως του ουσιαστικού δικαίου, **δεν επιφέρει μεταβίβαση της κυριότητας επί του πλειστηριασθέντος στον υπερθεματιστή**.

B2) Ρυθμίσεις αποπληρωμής οφειλών: Πέραν των ανωτέρω, για όσους δανειολήπτες υπήχθησαν στις ρυθμίσεις της Υ.Α.52246/3173/26-1-2018 (ΦΕΚ 539B) εποπτευόντος Υπουργού, αλλά και όσους **οικιστές** υπήχθησαν στις ρυθμίσεις της Υ.Α. 13097/661/13-4-2017 (ΦΕΚ 1403B) εποπτευόντος Υπουργού -*όπως τροποποιήθηκαν αντίστοιχα*- σε περίπτωση ανεργίας, οικονομικής δυσπραγίας και κάθε άλλης έκτακτης ανάγκης, υπάρχει **δυνατότητα αναστολής καταβολής δόσεων** για έξι μήνες και για συνολικά έξι (6) εξάμηνα μέχρι τη συμπλήρωση τριών ετών αθροιστικά ή μη, με αντίστοιχη επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής της οφειλής, χωρίς περαιτέρω συνέπειες.

Με τον τρόπο αυτό παρέχεται η **δυνατότητα διευκόλυνσης**, ώστε να μην καθίσταται δυσβάσταχτη, σε περίπτωση αιτιολογημένης αδυναμίας, η υποχρέωση αποπληρωμής οφειλομένων.

Η στεγαστική μέριμνα του κράτους προς τους πολίτες-δικαιούχους του που έχουν ανάγκη τίθεται σε άμεση προτεραιότητα, δεδομένου ότι, **μετά από έντεκα χρόνια από την κατάργηση του Ο.Ε.Κ., ενεργοποιούνται προγράμματα Στεγαστικής συνδρομής και προστασίας**, που κατ' αρχάς και κατά προτεραιότητα στοχεύουν στη στήριξη της πληθυσμιακής ομάδας δικαιούχων 25-39 ετών, κυρίως χαμηλών εισοδημάτων, ακριβώς στη λογική της στήριξης της οικογένειας και την αντιμετώπιση του δημογραφικού προβλήματος, μεταξύ άλλων.

Απέναντι στις προκλήσεις, η στεγαστική πολιτική εξελίσσεται πολύ δυναμικά, με μια πληθώρα στεγαστικών προγραμμάτων, που δεν στοχεύουν αποκλειστικά στην πρόληψη από συνθήκες επισφαλούς στέγασης και αστεγίας, αλλά και στην ενθάρρυνση νέων ατόμων και νέων ζευγαριών να κάνουν το δικό τους ξεκίνημα. Ταυτόχρονα, η παροχή οικονομικά προσιτής κατοικίας σε πολλές χιλιάδες συμπολίτες μας έχει ως αναπόφευκτο επακόλουθο, εκτός από το να επηρεάσει θετικά τις ζωές των ωφελουμένων, να επηρεάσει, ή έστω σε ένα βαθμό να αναχαιτίσει, και τις αυξήσεις των τιμών των ενοικίων, δεδομένης της μειωμένης -κατά πολλών χιλιάδων ατόμων- ζήτησης για μίσθωση στέγης.

Η ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΣΟΦΙΑ ΖΑΧΑΡΑΚΗ

