

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 2120
Ημερομ. Κατάθεσης: 26/12/2025

Αρετή Ι. Παπαϊωάννου
Βουλευτής (Β' Θεσσαλονίκης)

e-✉: aretipapaioannou@parliament.gr

✉ | Βουλής 4 | 1^{ος} όροφος | Γραφείο 101 | Αθήνα, 10562



ΕΡΩΤΗΣΗ

Αθήνα, 24 Δεκεμβρίου 2025

Προς: Τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, κ. Κυριάκο Πιερρακάκη.

Θέμα: «Φορολογικές ρυθμίσεις υπέρ της επενδυτικής εκμετάλλευσης ακινήτων με επιδείνωση της στεγαστικής κρίσης»

Κύριε Υπουργέ,

Γνωρίζετε ότι η Ελλάδα εξακολουθεί να αντιμετωπίζει μια βαθιά **στεγαστική κρίση**, η οποία επιβαρύνει δραματικά τα νοικοκυριά και ιδιαίτερα τα χαμηλά και μεσαία εισοδήματα, με τις δαπάνες στέγασης να αποτελούν ένα από τα υψηλότερα ποσοστά στην Ευρωπαϊκή Ένωση σε σχέση με τα διαθέσιμα εισοδήματα των πολιτών.

Σύμφωνα με τα επίσημα ευρωπαϊκά στοιχεία, η χώρα μας συγκαταλέγεται στις πρώτες θέσεις στην Ε.Ε. ως προς το ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος που κατευθύνεται στη στέγαση, ιδίως για νέους, εργαζόμενους και ευάλωτα νοικοκυριά.

Παρά ταύτα, και παρά τις προεκλογικές δεσμεύσεις περί ουσιαστικών παρεμβάσεων για προσιτή κατοικία, οι πρόσφατες εξαγγελίες της Κυβέρνησης για το 2026, στον πυρήνα των οποίων βρίσκονται **νέα φορολογικά κίνητρα και απαλλαγές προς κατασκευαστές, επενδυτές και ιδιοκτήτες ακινήτων, δεν συνιστούν ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική, αλλά επανάληψη μιας λογικής ενίσχυσης της αγοράς real estate, χωρίς σαφείς όρους κοινωνικής ανταποδοτικότητας.**

Πιο συγκεκριμένα:

1. Τα μέτρα που εξαγγέλθηκαν επικεντρώνονται σε φοροαπαλλαγές για κατασκευαστές και ιδιώτες επενδυτές, που θα χτίζουν ή θα ανακαινίζουν

Αρετή Ι. Παπαϊωάννου

Βουλευτής (Β' Θεσσαλονίκης)

e-✉: aretipapaioannou@parliament.gr

✉ | Βουλής 4 | 1^{ος} όροφος | Γραφείο 101 | Αθήνα, 10562



κατοικίες προς ενοικίαση, χωρίς να εξασφαλίζεται ότι αυτό θα οδηγήσει σε **προσιτά ενοίκια ή σε σημαντική αύξηση της προσφοράς αξιοπρεπούς στέγης στις ανάγκες των πολιτών.**

2. Η μετατροπή φορολογικών κινήτρων για επενδύσεις σε κτίρια σε, δήθεν, «μοχλό» αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης κινδυνεύει να ενισχύσει τη χρηματιστικοποίηση της στέγης, **χωρίς ουσιαστικό έλεγχο στις τελικές τιμές μίσθωσης ή κατοικίας και χωρίς δεσμεύσεις για ανώτατα ενοίκια ή προσιτά μισθώματα.**
3. Δεν έχουν γίνει επαρκείς παρεμβάσεις για **πλαφόν στα ενοίκια**, για **ελεγχόμενες τιμές γης** ή για τη χρήση **δοκιμασμένων ευρωπαϊκών μοντέλων κοινωνικής κατοικίας** (π.χ. συνεταιριστικών σχημάτων), τα οποία σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες έχουν αποδειχθεί πιο αποτελεσματικά στην αντιμετώπιση της κρίσης.
4. Με τις ρυθμίσεις του **Ν. 4223/2013 (ΕΝΦΙΑ)** και τις διαδοχικές τροποποιήσεις του, διατηρείται ένα σύστημα φορολόγησης που, παρά τη ρητορική περί ελάφρυνσης, **δεν διαφοροποιεί ουσιαστικά** μεταξύ πρώτης κατοικίας και μεγάλων χαρτοφυλακίων ακινήτων, ενώ παρέχονται απαλλαγές και μειώσεις που ευνοούν νομικά πρόσωπα με σημαντική ακίνητη περιουσία.
5. Παράλληλα, μέσω ειδικών διατάξεων της φορολογίας εισοδήματος (**Ν. 4172/2013 – ΚΦΕ**), προβλέπονται **ευνοϊκά καθεστώτα φορολόγησης για εισοδήματα από ακίνητη περιουσία**, ιδίως όταν αυτά αποκτώνται στο πλαίσιο επιχειρηματικής δραστηριότητας ή οργανωμένων επενδυτικών σχημάτων, χωρίς αντίστοιχες προβλέψεις προστασίας των ενοικιαστών.
6. Ιδιαίτερα προνομιακό παραμένει το καθεστώς των **Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ)**, οι οποίες:
 - ο απαλλάσσονται ουσιαστικά από τον φόρο εισοδήματος,

Αρετή Ι. Παπαϊωάννου

Βουλευτής (Β' Θεσσαλονίκης)

e-✉: aretipapaioannou@parliament.gr

✉ | Βουλής 4 | 1^{ος} όροφος | Γραφείο 101 | Αθήνα, 10562



- ο φορολογούνται με εξαιρετικά χαμηλό συντελεστή επί του ενεργητικού τους,
- και επωφελούνται από ευνοϊκές ρυθμίσεις σε μεταβιβάσεις και μερίσματα, μετατρέποντας τη στέγη σε χρηματοοικονομικό προϊόν, χωρίς υποχρέωση διάθεσης ακινήτων σε προσιτές τιμές ή κοινωνική χρήση.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το ισχύον φορολογικό πλαίσιο:

- δεν λειτουργεί ως εργαλείο κοινωνικής πολιτικής για τη στέγη,
- δεν αποθαρρύνει την κερδοσκοπική κατοχή και συσσώρευση ακινήτων,
- και δεν συμβάλλει στη δημιουργία αποθέματος προσιτής ή κοινωνικής κατοικίας.

Αντί, λοιπόν, μιας εθνικής στεγαστικής στρατηγικής με δημόσια εργαλεία, κοινωνική κατοικία και ρύθμιση της αγοράς, η Κυβέρνηση επιλέγει ξανά την **έμμεση επιδότηση της κερδοφορίας μέσω φορολογικών απαλλαγών**, με αμφίβολη επίδραση στην πραγματική προσφορά προσιτής στέγης.

Επειδή η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης δεν μπορεί να εξαντλείται σε φορολογικές διευκολύνσεις υπέρ της αγοράς, αλλά απαιτεί **αναπροσανατολισμό της φορολογικής πολιτικής με κοινωνικά και αναδιανεμητικά κριτήρια**.

Κατόπιν τούτων, ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. Με ποια συγκεκριμένα ποσοτικά κριτήρια και μελέτες αποτιμά η Κυβέρνηση ότι τα προωθούμενα φορολογικά κίνητρα προς κατασκευαστές και ιδιώτες θα οδηγήσουν σε **πραγματική μείωση του κόστους στέγασης** για τα νοικοκυριά;

Αρετή Ι. Παπαϊωάννου

Βουλευτής (Β' Θεσσαλονίκης)

e-✉: aretipapaioannou@parliament.gr

✉ | Βουλής 4 | 1^{ος} όροφος | Γραφείο 101 | Αθήνα, 10562



2. Ποια μέτρα σχεδιάζετε, ώστε να **ελέγχονται και να περιορίζονται οι τιμές μίσθωσης** σε περιοχές όπου η ζήτηση υπερβαίνει κατά πολύ την προσφορά, ειδικά σε Αττική και Θεσσαλονίκη, πέραν των φορολογικών κινήτρων;
3. Προτίθεστε να εντάξετε στην εθνική στεγαστική στρατηγική **εργαλεία κοινωνικής κατοικίας** (π.χ. συνεταιριστική κατοικία, δημόσιο πρόγραμμα μακροπρόθεσμης μίσθωσης με προσιτά ενοίκια), και αν ναι, με ποιο χρονοδιάγραμμα;
4. Πώς σκοπεύετε να αντιμετωπίσετε την **υπερεκτίμηση των τιμών κατοικίας** στην Ελλάδα σε σχέση με τα θεμελιώδη οικονομικά μεγέθη και το κόστος δόμησης, όπως έχει επισημανθεί από ανεξάρτητες αναλύσεις και ευρωπαϊκές εκθέσεις;
5. Ποια συγκεκριμένα δημοσιονομικά και κοινωνικά κριτήρια τεκμηριώνουν ότι τα εξαγγελθέντα φορολογικά κίνητρα στον τομέα των ακινήτων θα οδηγήσουν σε **μείωση του κόστους στέγασης για τα νοικοκυριά και όχι σε περαιτέρω αύξηση τιμών και ενοικίων**;
6. Για ποιο λόγο η Κυβέρνηση δεν συνδέει τα φορολογικά κίνητρα με **δεσμευτικούς όρους προσιτού ενοικίου**, μακροχρόνιας μίσθωσης ή κοινωνικής χρήσης των ακινήτων;
7. Προτίθεται το Υπουργείο Οικονομικών να αναθεωρήσει το πλαίσιο του **ΕΝΦΙΑ (Ν. 4223/2013)**, εισάγοντας **προοδευτική επιβάρυνση για μεγάλα χαρτοφυλάκια ακινήτων** και σαφή διαφοροποίηση υπέρ της κύριας κατοικίας;
8. Για ποιο λόγο διατηρείται το **ιδιαίτερα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999)** χωρίς κοινωνικούς όρους, όπως υποχρεωτική διάθεση μέρους του χαρτοφυλακίου τους σε προσιτή κατοικία;
9. Έχει εκτιμηθεί το **δημοσιονομικό κόστος** των φοροαπαλλαγών και διευκολύνσεων προς επενδυτικά σχήματα ακινήτων και ποια είναι η πραγματική τους συμβολή στη μείωση του στεγαστικού κόστους;

Αρετή Ι. Παπαϊωάννου

Βουλευτής (Β' Θεσσαλονίκης)

e-✉: aretipapaioannou@parliament.gr

✉ | Βουλής 4 | 1^{ος} όροφος | Γραφείο 101 | Αθήνα, 10562



10. Προτίθεται η Κυβέρνηση να εξετάσει **φορολογικά αντικίνητρα για κενά ή αποκλειστικά επενδυτικά ακίνητα**, καθώς και φορολογικά κίνητρα υπέρ συνεταιριστικών ή δημόσιων σχημάτων κοινωνικής κατοικίας;
11. Πώς απαντά η Κυβέρνηση στην κριτική ότι το υφιστάμενο φορολογικό πλαίσιο μετατρέπει τη στέγη σε **επενδυτικό πεδίο με χαμηλό φορολογικό ρίσκο**, αντί σε κοινωνικό αγαθό που χρήζει ενεργούς δημόσιας προστασίας;

Η ερωτώσα Βουλευτής

Αρετή Ι. Παπαϊωάννου
Βουλευτής Β' Θεσσαλονίκης