

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 1176
Ημερομ. Κατάθεσης: 22/1/2026



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ
Φραγκίσκος Παρασύρης- Βουλευτής Ν. Ηρακλείου

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς τους Υπουργούς:

- Εθνικής Οικονομίας
- Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Στεγαστικό «έμφραγμα»: Το 40% του εισοδήματος «τρώει» το ενοίκιο».

Ο βουλευτής Ηρακλείου του ΠΑΣΟΚ- Κίνημα αλλαγής κ. Φραγκίσκος Παρασύρης καταθέτει αναφορά στη βουλή δημοσίευμα με θέμα : «Στεγαστικό «έμφραγμα»: Το 40% του εισοδήματος «τρώει» το ενοίκιο» και αιτείται απαντήσεων.

Παρακαλώ αφού λάβετε υπόψη το δημοσίευσμά, και σε συνέχεια των συγκεκριμένων προτάσεων του ΠΑΣΟΚ-Κίνημα Αλλαγής για τη στεγαστική κρίση να αναλάβετε συγκεκριμένες πρωτοβουλίες για την ορθή διαχείριση του προβλήματος.

Ο Βουλευτής

Φραγκίσκος Παρασύρης

Συν(1)

Στεγαστικό «έμφραγμα»: Το 40% του εισοδήματος «τρώει» το ενοίκιο

Διαστάσεις εκτεταμένης κοινωνικής κρίσης έχει αποκτήσει τα τελευταία χρόνια η στεγαστική πίεση καθώς παρά τη χρονική απομάκρυνση από τα μνημόνια, η στέγαση εξακολουθεί να «καταπίνει» τεράστιο ποσοστό του εισοδήματος των περισσότερων νοικοκυριών.

Στη χώρα μας το 2024 δαπανήθηκε στη στέγαση το 35,5% του διαθέσιμου εισοδήματος, ποσοστό, το οποίο σύμφωνα με τη Eurostat, είναι από τα υψηλότερα στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπου ο μέσος όρος διαμορφώνεται στο 19,2%.

Ακόμη πιο ανησυχητικό είναι το γεγονός ότι σχεδόν 3 στα 10 νοικοκυριά στις πόλεις δαπανούν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για ενοίκιο, δάνειο, λογαριασμούς και φόρους κατοικίας, ποσοστό που κατατάσσει τη στέγαση στην Ελλάδα σταθερά στην κατηγορία της «υπέρμετρης επιβάρυνσης».

Την ίδια στιγμή το 42,8% των πολιτών ζει σε νοικοκυριά με ληξιπρόθεσμες οφειλές -ενοίκια, στεγαστικά δάνεια ή λογαριασμούς κοινής ωφέλειας- όταν ο ευρωπαϊκός μέσος όρος δεν ξεπερνά το 9,2%, ενώ περίπου 1 στα 10 νοικοκυριά καθυστερεί πληρωμές ενοικίων ή δανείων και η ποιότητα της στέγασης παραμένει προβληματική, ειδικά για τα χαμηλότερα εισοδήματα.

Οι τιμές πλησιάζουν πλέον τα ιστορικά υψηλά του 2008

Και όλα αυτά την ώρα που οι τιμές των κατοικιών πλησιάζουν πλέον τα ιστορικά υψηλά του 2008, χωρίς όμως να έχει προηγηθεί αντίστοιχη αύξηση των εισοδημάτων με τους ειδικούς δείκτες να αποτυπώνουν ξεκάθαρα τη διεύρυνση του χάσματος ανάμεσα στο κόστος στέγασης και τις οικονομικές δυνατότητες των νοικοκυριών.

Τη σημερινή εικόνα της «στεγαστικής κρίσης» στην Ελλάδα αποτυπώνει η νέα μελέτη της διαΝΕΟσις σε συνεργασία με το IOBE. Όπως επισημαίνεται στη μελέτη, η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα αποτελεί σε μεγάλο βαθμό απόρροια της δεκαετούς οικονομικής κρίσης, που με τη σειρά της οδήγησε σε εκτίναξη των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων, σε κατάρρευση των τιμών των ακινήτων και στη συσσώρευση ενός μεγάλου αποθέματος κενών κατοικιών που φτάνει τα 2,27 εκατ. στην επικράτεια, ενώ ταυτόχρονα χιλιάδες νοικοκυριά εγκλωβίστηκαν σε υπέρμετρα χρέη.

Το «πάγωμα» της οικοδομικής δραστηριότητας και η αποδυνάμωση της στεγαστικής πίστης διαμόρφωσαν ένα περιβάλλον μειωμένης προσφοράς, η οποία δεν έχει καταφέρει να αντιστραφεί παρά τη σταδιακή οικονομική ανάκαμψη. Το πρόγραμμα της Χρυσής Βίζας και η ραγδαία ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων συρρίκνωσαν περαιτέρω το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα που προσφέρεται για μακροχρόνια μίσθωση, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Η μείωση της προσφοράς, σε συνδυασμό με την αυξημένη ζήτηση, άσκησε ισχυρές πιέσεις στην αγορά ενοικίων με αποτέλεσμα σε πολλές περιοχές, τα μισθώματα να καταγράφουν απότομες αυξήσεις, καθιστώντας απρόσιτη τη στέγαση για μεγάλα τμήματα του πληθυσμού μολονότι το 2024 οι άδειες για κατοικίες είχαν αυξηθεί και αντιστοιχούσαν στο 70% του συνόλου του 2024.

Αλλωστε η ενεργειακή κρίση αφαίρεσε πρόσθετο εισόδημα από τα νοικοκυριά και αύξησε το κόστος κατασκευών με τη διαφορά να μεταφέρεται ως πρόσθετη επιβάρυνση σε αγοραστές και ενοικιαστές.

Οι δεύτεροι βρίσκονται στη δυσμενέστερη θέση, καθώς έξι στους δέκα δαπανούν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για στέγαση. Αντίστοιχες πιέσεις αντιμετωπίζουν και τα νοικοκυριά με στεγαστικό δάνειο καθώς περίπου τα μισά υπερβαίνουν το όριο του 40%.

Δυσανάλογα πλήττονται και οι ηλικιακά νεότεροι λόγω χαμηλότερων εισοδημάτων καθώς επίσης και τα μονοπρόσωπα και, ακόμη περισσότερο, τα μονογονεϊκά νοικοκυριά, όπου σχεδόν 2 στα 3 ξοδεύουν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για στέγη.

Στους βασικούς παράγοντες που τροφοδοτούν την κρίση εντάσσονται οι εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων, οι οποίες ανήλθαν σε μόλις περίπου 1,4 δισ. ευρώ, όταν το 2006 ξεπερνούσαν τα 15,5

δισ. ευρώ. Παράλληλα, περίπου 700.000 ακίνητα βρίσκονται σε καθεστώς ρύθμισης ή πλειστηριασμού και δεν καλύπτουν ενεργές στεγαστικές ανάγκες.

Την ίδια στιγμή, σύμφωνα με την απογραφή του 2021, υπάρχει μεγάλος αριθμός κενών κατοικιών, γεγονός που καταδεικνύει τις δομικές στρεβλώσεις της αγοράς.

Οι προτάσεις της μελέτης

Σήμερα, όπως επισημαίνεται στη μελέτη, το μεγαλύτερο μέρος της στεγαστικής πολιτικής υλοποιείται από το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, το οποίο ωστόσο σημειώνουν ότι θα πρέπει να διαθέτει αρμοδιότητες διαχείρισης του προϋπολογισμού στέγασης, σχεδιασμού πολιτικών, συντονισμού προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης και αξιολόγησης με τυποποιημένα δεδομένα. Σημαντικό εργαλείο σε αυτήν την κατεύθυνση αποτελεί η ψηφιακή πύλη για τη στέγαση (stegasi.gov.gr), η οποία συγκεντρώνει πληροφορίες, ενισχύει τη διαφάνεια και διευκολύνει τα νοικοκυριά στην ενημέρωση.

Ο φορέας τονίζεται ότι θα πρέπει να αξιοποιεί δημόσια γη, να ανακαινίζει και να κατασκευάζει κατοικίες και να συνεργάζεται με την τοπική αυτοδιοίκηση, όπως στα πιλοτικά προγράμματα στους δήμους Αθηναίων και Θεσσαλονίκης. Παράλληλα, διεθνείς πρακτικές από χώρες όπως η Πορτογαλία, όπου μέρος του αποθέματος διαχειρίζεται τοπικά, μπορούν να αποτελέσουν μοντέλο. Στη βάση αυτή, η συνεργασία με οικιστικούς συλλόγους και μη κερδοσκοπικούς φορείς, όπως συμβαίνει στη Γερμανία, τη Δανία και την Ιρλανδία, μπορεί να οδηγήσει στην ανάπτυξη νέων κοινωνικών και ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών με ενοίκια χαμηλότερα από την αγορά.

Η ψηφιοποίηση πρέπει επίσης να ενσωματώνει την απλούστευση της αδειοδότησης και του πολεοδομικού σχεδιασμού για την επιτάχυνση των κατασκευών, χωρίς όμως εκπτώσεις στην προστασία του περιβάλλοντος.

Παράλληλα η μελέτη προτείνει:

Να εξεταστούν μέτρα για πλαίσιο ελέγχου των ενοικίων, με ευελιξία και στόχο την αποφυγή απότομων μεταβολών, ειδικά σε περιοχές με έντονο πρόβλημα.

Να προσεχθεί η ανομοιόμορφη κατανομή πόρων μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών καθώς κρίνεται σκόπιμο η ενίσχυση να δίνεται κυρίως στους δεύτερους, οι οποίοι αντιμετωπίζουν τη μεγαλύτερη πίεση.

Μέτρα φοροαπαλλαγών για κατοικίες που μισθώνονται με χαμηλότερο ενοίκιο ή επιδοτήσεων ενοικίων που ενισχύουν επίσης την προσιτότητα.

Η σύσταση ταμείου ασφάλισης εκμισθώσεων, όπως εφαρμόζεται στον Καναδά, που θα καλύπτει ζημίες, αθέτηση πληρωμών ή δικαστικά έξοδα, χρηματοδοτούμενο από τον ίδιο τον φόρο εισοδήματος από ενοίκια, διασφαλίζοντας δίκαιη κοινωνική διατίμηση χωρίς επιβάρυνση των παρόχων.

Η επανεξέταση του πλαισίου επιδότησης ενοικίου ώστε το νέο σύστημα να συνδέει το ύψος του επιδόματος με το ποσοστό εισοδήματος που δαπανάται για στέγαση, λαμβάνοντας υπόψη και την πιθανή ύπαρξη αδήλωτων πηγών εισοδήματος μέσω κατώτατων εισοδηματικών τεκμηρίων.

Η ψηφιοποίηση του ιδιοκτησιακού και στεγαστικού χάρτη που θα δώσει σαφή εικόνα του διαθέσιμου αποθέματος και των ελλείψεων στην αγορά.

Η ενεργοποίηση των κενών κατοικιών μέσω επιδοτήσεων ανακαίνισης, όπως το πρόγραμμα «Ανακαινίζω-Νοικιάζω» και η σύνδεση με ανώτατο όριο μίσθωσης και ελάχιστη διάρκεια.

Φορολογικές ελαφρύνσεις για ιδιοκτήτες ή κατασκευαστές κατοικιών με μειωμένο ενοίκιο στα πρότυπα της Γαλλίας και της Ισπανίας.

Ανακοίνωση διαφοροποιημένων μέτρων για τη βραχυχρόνια μίσθωση ανά περιοχή. Ανώτατα όρια ημερών μίσθωσης, γεωγραφικοί περιορισμοί και αυξημένα τέλη σε κορεσμένες ζώνες μπορούν να λειτουργήσουν αποτρεπτικά στην περαιτέρω αφαίρεση κατοικιών από τη μακροχρόνια αγορά, χωρίς να καθιστούν απαγορευτική τη δραστηριότητα, σημειώνουν οι ερευνητές.

Χορήγηση του προγράμματος Χρυσής Βίζας μόνο για νέες κατοικίες ή ανακατασκευή μη κατοικήσιμων ακινήτων, ή κατεύθυνση κεφαλαίων σε παραγωγικούς τομείς και κοινωνική στέγαση με συμμετοχή Δημοσίου, όπως στην Πορτογαλία.

Εκτός των ΣΔΙΤ για 8.500 νέες κλίνες, για τη φοιτητική και νεανική στέγη απαιτούνται περισσότερες υποδομές και επιδοτήσεις ενοικίου.

Συντονιστής της μελέτης είναι ο Γενικός Διευθυντής του IOBE, Καθηγητής Οικονομικών στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Νίκος Βέττας και την ομάδα των ερευνητών απαρτίζουν οι: Αντώνης Μαυρόπουλος, Ερευνητής IOBE, Κωνσταντίνα Αντωνοπούλου Ερευνήτρια IOBE, Ηλίας Βαλεντής Senior Research Analyst, διαΝΕΟσις, Γιώργος Γατόπουλος Επικεφαλής Τμήματος Διεθνών Μακροοικονομικών & Χρηματοοικονομικών IOBE και ο Κωνσταντίνος Κόντος Ερευνητής IOBE.

ΠΗΓΗ: