



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

**ΚΑΖΑΝΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ  
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΕΥΒΟΙΑΣ  
ΠΑΣΟΚ - ΚΙΝΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ**

**ΑΝΑΦΟΡΑ**

*Παρασκευή 29-05-2026*

Προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών  
Προς την Υπουργό Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας  
Προς την Υπουργό Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης

ΘΕΜΑ: «Στεγαστική κρίση, κοινωνική κατοικία και αξιοποίηση του αποθέματος κατοικιών του πρώην ΟΕΚ»

Κυρίες και Κύριοι Υπουργοί,

Καταθέτω ως αναφορά το δημοσίευμα και εργασία του Πανελληνίου Συλλόγου Υπαλλήλων ΔΥΠΑ – τ. ΟΑΕΔ, τ. ΟΕΕ, τ. ΟΕΚ (ΠΑΝΣΥΠΟ), με θέμα τη στεγαστική κρίση στην Ελλάδα, την επιβάρυνση των νοικοκυριών από το κόστος στέγασης και τις προτάσεις για την ενίσχυση της κοινωνικής κατοικίας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρατίθενται στο συνημμένο δημοσίευμα και την εργασία του ΠΑΝΣΥΠΟ, η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα εμφανίζει πλέον έντονα διαρθρωτικά χαρακτηριστικά, με υψηλή στεγαστική επιβάρυνση των νοικοκυριών, σημαντική αύξηση του κόστους κατοικίας και ενοικίων και αυξανόμενες δυσκολίες πρόσβασης σε προσιτή στέγη, ιδιαίτερα για χαμηλά και μεσαία εισοδήματα.

Παράλληλα, αναδεικνύονται ζητήματα που αφορούν την περιορισμένη ανάπτυξη κοινωνικής κατοικίας, τη διεύρυνση της απόστασης μεταξύ εισοδημάτων και στεγαστικού κόστους, καθώς και τις αυξανόμενες πιέσεις που αντιμετωπίζουν οικογένειες, νέοι και ευάλωτες κοινωνικές ομάδες ως προς την κάλυψη βασικών στεγαστικών αναγκών.

Επιπλέον, επισημαίνεται η ανάγκη αξιοποίησης της περιουσίας και του στεγαστικού αποθέματος του πρώην ΟΕΚ, η ενεργοποίηση διαθέσιμων κατοικιών και η ενίσχυση πολιτικών κοινωνικής

κατοικίας και στεγαστικής προστασίας, ώστε να αντιμετωπιστεί αποτελεσματικότερα το ζήτημα της προσιτής κατοικίας.

Συνημμένα καταθέτω το δημοσίευμα του ΠΑΝΣΥΠΟ

Η καταθέτουσα βουλευτής

Καζάνη Αικατερίνη

ΠΑΝΣΥΠΟ <syl.pansypo@gmail.com>

## Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα σε αριθμούς: 1 στους 4 πολίτες δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του για στέγη

Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα δεν είναι πλέον ένα επιμέρους πρόβλημα της αγοράς ακινήτων. Είναι κρίση εισοδήματος, κοινωνικής συνοχής και δημόσιας πολιτικής. Η πλήρης εργασία του Πανελληνίου Συλλόγου Υπαλλήλων ΔΥΠΑ — τ. ΟΑΕΔ, τ. ΟΕΕ, τ. ΟΕΚ αποτυπώνει, με συγκεντρωμένα στοιχεία από Eurostat, ΕΛΣΤΑΤ, Τράπεζα της Ελλάδος, ΔΝΤ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΔΥΠΑ/ΟΕΚ και στοιχεία αγοράς, μια πραγματικότητα που δεν μπορεί πλέον να υποβαθμιστεί.

Το βασικό εύρημα είναι αποκαλυπτικό: το 2025 η Ελλάδα εμφανίζει δείκτη υπερβολικής στεγαστικής επιβάρυνσης **26,4%**, όταν ο μέσος όρος της Ε.Ε. είναι περίπου **7,7%**. Δηλαδή η Ελλάδα βρίσκεται περίπου **3,4 έως 3,5 φορές πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο**. Με απλά λόγια, **περίπου 1 στους 4 πολίτες** στην Ελλάδα δαπανά πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός του για στέγη.

Η κρίση δεν είναι στιγμιαία. Από το 2015 έως το 2025, η Ελλάδα κινείται σταθερά σε επίπεδα πολύ υψηλότερα από την Ε.Ε. Στις διαφάνειες αποτυπώνεται ότι ο δείκτης στεγαστικής επιβάρυνσης στην Ελλάδα βρισκόταν στο **29,6% το 2015**, έφτασε στο **39,5% το 2018**, και παραμένει ακόμη και σήμερα στο **26,4%**, όταν η Ε.Ε. κινείται γύρω από το **7,7% – 8,8%**. Η Ελλάδα δεν πέρασε απλώς μια στεγαστική δυσκολία· έχει εγκατασταθεί σε καθεστώς μόνιμης στεγαστικής πίεσης.

Η επιβάρυνση μεταφράζεται και σε αριθμό νοικοκυριών. Το 2024, με δείκτη **28,9%**, εκτιμάται ότι περίπου **1.240.000 νοικοκυριά**, δηλαδή σχεδόν **3 εκατομμύρια άτομα**, βρίσκονταν σε συνθήκη υπερβολικής στεγαστικής επιβάρυνσης. Το 2025, με δείκτη **26,4%**, ο αριθμός εξακολουθεί να αντιστοιχεί σε περίπου **1.130.000 νοικοκυριά**, δηλαδή περίπου **2,75 εκατομμύρια άτομα**.

Ακόμη πιο σκληρή είναι η εικόνα στα χαμηλά εισοδήματα. Στο φτωχότερο εισοδηματικό πεντημόριο, το **82,1%** των νοικοκυριών δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του για στέγη. Αυτό αφορά περίπου **681.000 νοικοκυριά**. Στο δεύτερο πεντημόριο το ποσοστό είναι **46,8%**, δηλαδή περίπου **389.000 νοικοκυριά**. Στο τρίτο πεντημόριο είναι **24,7%**, περίπου **205.000 νοικοκυριά**. Συνολικά, οι διαφάνειες καταγράφουν περίπου **1.097.000 νοικοκυριά** σε υπερβολική στεγαστική επιβάρυνση.

Η κρίση δεν χτυπά όλους το ίδιο. Για ένα μονοπρόσωπο νοικοκυριό, το συνολικό στεγαστικό κόστος μπορεί να κινείται γύρω στα **700 ευρώ τον μήνα**. Για οικογένεια με δύο παιδιά, μπορεί να φτάνει περίπου τα **1.200 – 1.500 ευρώ τον μήνα**. Για ζευγάρι χωρίς παιδιά, οι διαφάνειες αποτυπώνουν κόστος περίπου **900 – 1.100 ευρώ τον μήνα**. Αυτά τα ποσά δεν είναι συμβατά με τη μισθολογική πραγματικότητα μεγάλου μέρους των εργαζομένων.

Παράλληλα, οι τιμές κατοικιών έχουν αποσυνδεθεί από τα εισοδήματα. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος που παρουσιάζονται στην εργασία, οι τιμές διαμερισμάτων αυξήθηκαν σωρευτικά κατά περίπου **110% την περίοδο 2018–2025**. Ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων ανέβηκε από **60,1 το 2017** σε **127,3 το 2025**. Η ετήσια αύξηση κορυφώθηκε στο **13,9% το 2023**, παρέμεινε υψηλή στο **9,1% το 2024** και συνεχίστηκε με **7,8% το 2025**.

Η σύγκριση τιμών και εισοδημάτων είναι ακόμη πιο αποκαλυπτική. Στις διαφάνειες καταγράφεται ότι από το 2007 έως το 2025 οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν περίπου **77%**, ενώ το διαθέσιμο εισόδημα

αυξήθηκε μόλις περίπου **14%**. Ο λόγος τιμής κατοικίας προς εισόδημα αυξήθηκε περίπου **57%**. Αυτό σημαίνει ότι η κατοικία ακριβαίνει πολύ ταχύτερα από την οικονομική δυνατότητα των νοικοκυριών.

Το ίδιο παρατηρείται και στο κόστος στέγασης. Για την περίοδο 2019–2026, το κόστος στέγασης εμφανίζεται αυξημένο κατά περίπου **52,9%**, ενώ το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών αυξάνεται περίπου **10% έως 15%**. Η αύξηση του κόστους στέγασης είναι δηλαδή **3 έως 5 φορές υψηλότερη** από την αύξηση των εισοδημάτων.

Στα ενοίκια η απόκλιση είναι εξίσου μεγάλη. Ο δείκτης ενοικίων κατοικιών HICP, με βάση το 2015=100, βρισκόταν στο **92,16 το 2018**, στο **96,6 το 2023**, στο **104,9 το 2024** και στο **113,4 το 2025**. Η σωρευτική αύξηση της περιόδου **2022–2025** είναι περίπου **22,9%**, ενώ για την περίοδο **2021–2025** περίπου **21,5%**. Η αγορά ενοικίων έχει εισέλθει σε φάση ταχείας ανόδου.

Ωστόσο, οι επίσημοι αριθμοί δεν δείχνουν όλη την πραγματικότητα. Οι διαφάνειες αναδεικνύουν τη μεγάλη απόκλιση ανάμεσα στα δηλωμένα και στα πραγματικά ενοίκια. Το μέσο δηλωμένο ενοίκιο στην Ελλάδα εμφανίζεται περίπου στα **255 ευρώ τον μήνα**, ενώ τα πραγματικά ενοίκια νέων μισθώσεων κινούνται περίπου στα **450 – 650 ευρώ τον μήνα**. Η απόκλιση είναι της τάξης του **+77% έως +155%**.

Η απόκλιση αυτή δεν είναι μόνο κοινωνικό πρόβλημα. Είναι και δημοσιονομικό πρόβλημα. Με πραγματικό μέσο ενοίκιο **450 ευρώ**, η διαφορά από το δηλωμένο μέσο ενοίκιο των **255 ευρώ** είναι **195 ευρώ τον μήνα**. Με πραγματικό μέσο ενοίκιο **550 ευρώ**, η διαφορά είναι **295 ευρώ**. Με πραγματικό μέσο ενοίκιο **650 ευρώ**, η διαφορά είναι **395 ευρώ**. Με βάση τις εκτιμήσεις των διαφανειών, το αδήλωτο μίσθωμα μπορεί να κινείται από περίπου **2,8 δισ. ευρώ** έως και **7,1 δισ. ευρώ** ετησίως, ανάλογα με το σενάριο. Το αντίστοιχο φορολογικό κενό μπορεί να φτάνει από εκατοντάδες εκατομμύρια έως και πάνω από **1 δισ. ευρώ** ετησίως.

Η στεγαστική κρίση επιτείνεται και από την έκρηξη της ζήτησης για μικρές κατοικίες. Τα μονοπρόσωπα νοικοκυριά αυξήθηκαν από **24% το 2010** σε περίπου **30,7% το 2025**. Δηλαδή σχεδόν **1 στα 3 νοικοκυριά** είναι πλέον μονοπρόσωπο. Την ίδια στιγμή, οι μικρές κατοικίες είναι ακριβώς εκείνες που πιέζονται περισσότερο. Οι διαφάνειες καταγράφουν αύξηση ενοικίων **+63% στις γκαρσονιέρες**, **+58% στα διαμερίσματα ενός υπνοδωματίου** και **+41% στα διαμερίσματα δύο υπνοδωματίων** την περίοδο 2018–2025.

Το πρόβλημα δεν περιορίζεται στην Αθήνα. Στις πόλεις, η Ελλάδα εμφανίζει στεγαστική επιβάρυνση περίπου **29%**, όταν ο μέσος όρος της Ε.Ε. είναι περίπου **10%**. Στις αγροτικές περιοχές, η Ελλάδα βρίσκεται περίπου στο **28%**, όταν ο μέσος όρος της Ε.Ε. είναι περίπου **6%**. Η στεγαστική κρίση έχει πλέον πανελλαδικό χαρακτήρα.

Το απόθεμα κατοικιών υπάρχει, αλλά δεν ενεργοποιείται κοινωνικά. Οι διαφάνειες αναφέρουν περίπου **725.000 κενά διαμερίσματα** στην Ελλάδα, δηλαδή περίπου **13,5%** του οικιστικού αποθέματος. Την ίδια στιγμή, η χώρα διαθέτει σχεδόν ανύπαρκτο απόθεμα κοινωνικής κατοικίας σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Ενδεικτικά, παρουσιάζεται ότι η Ελλάδα διαθέτει μόλις **4 κοινωνικές κατοικίες ανά 1.000 κατοίκους**, όταν η Αυστρία εμφανίζεται με **274**, η Γαλλία με **159**, η Δανία με **90**, η Ισπανία με **20** και η Πορτογαλία με **19**.

Σε αυτό το σημείο αναδεικνύεται το μεγάλο θεσμικό κενό που άφησε η κατάργηση του ΟΕΚ. Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας είχε δημιουργήσει περίπου **600 οικισμούς** σε όλη τη χώρα, είχε κατασκευάσει και παραχωρήσει περίπου **50.000 κατοικίες**, είχε στηρίξει περίπου **85.000**

**οικογένειες** μέσω στεγαστικών προγραμμάτων, είχε εξυπηρετήσει περίπου **170.000 δικαιούχους δανείων** και περίπου **120.000 οικογένειες ετησίως** για 25 χρόνια μέσω ενοικίου.

Σήμερα, αντί αυτό το θεσμικό και περιουσιακό απόθεμα να αξιοποιείται, οι διαφάνειες καταγράφουν πάνω από **150 κενές και διαθέσιμες κατοικίες του ΟΕΚ χωρίς ιδιοκτήτη**, οι οποίες παραμένουν κλειστές επί χρόνια. Πρόκειται για κατοικίες που θα μπορούσαν να δοθούν άμεσα σε οικογένειες με πραγματική ανάγκη. Η εικόνα αυτή είναι πολιτικά εκρηκτική: την ώρα που η χώρα συζητά για νέα στεγαστικά προγράμματα, υπάρχουν έτοιμα δημόσια σπίτια που μένουν αναξιοποίητα.

Η αντίφαση γίνεται ακόμη μεγαλύτερη αν συγκριθούν οι εξαγγελίες με την πραγματική κοινωνική απόδοση. Στο πρόγραμμα κοινωνικής αντιπαροχής παρουσιάζεται στόχος περίπου **400 διαμερισμάτων**. Από αυτά, όμως, μόνο περίπου **130 διαμερίσματα**, δηλαδή **32,5%**, προορίζονται για κοινωνική διάθεση, ενώ περίπου **270 διαμερίσματα**, δηλαδή **67,5%**, οδηγούνται σε όρους αγοράς. Η παράδοση τοποθετείται, σύμφωνα με τις διαφάνειες, γύρω στο **2028**.

Η εργασία δείχνει ότι η Ελλάδα δεν έχει πρόβλημα έλλειψης πόρων, αλλά πρόβλημα κατεύθυνσης των πόρων. Στις διαφάνειες καταγράφεται ότι περίπου **3 δισ. ευρώ** δεσμεύονται κυρίως για αγορά κατοικίας μέσω προγραμμάτων όπως το «Σπίτι μου I» και το «Σπίτι μου II». Το «Σπίτι μου I» αντιστοιχεί περίπου σε **1 δισ. ευρώ**, ενώ το «Σπίτι μου II» περίπου σε **2 δισ. ευρώ**. Την ίδια στιγμή, περίπου **350 εκατ. ευρώ** κατευθύνονται σε επίδομα στέγασης, περίπου **224,5 εκατ. ευρώ** στην επιστροφή ενοικίου για το 2026, ενώ οι πόροι για πραγματική παραγωγή κοινωνικής στέγης παραμένουν κάτω από **100 εκατ. ευρώ**.

Το συμπέρασμα είναι καθαρό: η στεγαστική πολιτική χρηματοδοτεί κυρίως την αγορά και τη ζήτηση, όχι την παραγωγή κοινωνικής κατοικίας. Όταν αυξάνεται η ζήτηση χωρίς να αυξάνεται αντίστοιχα η προσφορά, οι τιμές ανεβαίνουν. Έτσι, δημόσιοι πόροι κινδυνεύουν να καταλήγουν σε περαιτέρω αύξηση τιμών και ενοικίων, αντί να μειώνουν το στεγαστικό βάρος των νοικοκυριών.

Η εργασία του ΠΑΝΣΥΠΟ προτείνει αλλαγή κατεύθυνσης. Με αξιοποίηση πόρων περίπου **1,3 δισ. ευρώ**, προτείνεται η παραγωγή περίπου **15.000 έως 17.500 κοινωνικών κατοικιών**. Το σχέδιο προβλέπει δύο άξονες: νέα κατασκευή κοινωνικών κατοικιών με προϋπολογισμό περίπου **700 εκατ. ευρώ**, που μπορεί να οδηγήσει σε περίπου **6.000 – 6.500 νέες κατοικίες**, και ανακατασκευή ή μετατροπή δημόσιων και ανενεργών κτιρίων σε κατοικίες, με προϋπολογισμό περίπου **600 εκατ. ευρώ**, που μπορεί να οδηγήσει σε περίπου **8.500 – 11.000 κατοικίες**.

Η διεθνής σύγκριση αποδεικνύει ότι υπάρχουν λύσεις. Η Αυστρία διαθέτει πάνω από **680.000 κοινωνικές κατοικίες**, περίπου **182 οργανισμούς** περιορισμένου κέρδους και στη Βιέννη περίπου **44% των νοικοκυριών** ζουν σε δημόσια ή κοινωνικά προσιτή κατοικία. Το αυστριακό μοντέλο δεν βασίζεται σε ευκαιριακά επιδόματα, αλλά σε μόνιμο απόθεμα κοινωνικής κατοικίας.

Η Ισπανία, μετά την τραπεζική κρίση, αξιοποίησε την SAREB και προωθεί περίπου **50.000 κατοικίες** για κοινωνική και προσιτή στέγαση, με χρηματοδότηση περίπου **4 δισ. ευρώ** και κρατικές εγγυήσεις περίπου **2,5 δισ. ευρώ**. Παράλληλα, το 2025 κατήγγησε το καθεστώς Golden Visa. Η Πορτογαλία έχει θεσπίσει επιδότηση επιτοκίου στεγαστικών δανείων έως **75%**, ετήσια ενίσχυση έως **800 ευρώ**, κρατικές εγγυήσεις έως **15%** για νέους έως 35 ετών και έχει ήδη καταργήσει την Golden Visa για real estate από το 2023.

Η Ελλάδα, αντίθετα, εξακολουθεί να αντιμετωπίζει τη στέγη κυρίως ως πεδίο αγοράς, δανείων και επιδότησης ζήτησης. Αυτό είναι ανεπαρκές. Η στεγαστική κρίση δεν αντιμετωπίζεται με δάνεια χωρίς επαρκή παραγωγή κατοικιών. Δεν αντιμετωπίζεται με επιδόματα που απορροφώνται από αυξανόμενα ενοίκια. Δεν αντιμετωπίζεται με ανακοινώσεις που παραπέμπουν την κοινωνική κατοικία στο μέλλον, ενώ σήμερα υπάρχουν ακίνητα, πόροι και ανάγκες.

Το μήνυμα της εργασίας είναι σαφές:

**Η Ελλάδα χρειάζεται εθνικό σχέδιο κοινωνικής κατοικίας, νέο ισχυρό δημόσιο φορέα στεγαστικής πολιτικής, αξιοποίηση της περιουσίας και των πόρων του πρώην ΟΕΚ, ενεργοποίηση κενών κατοικιών, ανακαίνιση ανενεργών κτιρίων και παραγωγή μόνιμου κοινωνικού αποθέματος κατοικιών.**

Η στέγη δεν μπορεί να παραμείνει επενδυτικό προϊόν για λίγους, όταν για εκατομμύρια πολίτες έχει γίνει καθημερινή απειλή. Τα στοιχεία δείχνουν ότι η χώρα δεν αντιμετωπίζει απλώς αύξηση τιμών. Αντιμετωπίζει διαρθρωτική κρίση προσιτότητας. Και αυτή η κρίση δεν λύνεται με αποσπασματικές ενισχύσεις. Λύνεται με δημόσια στεγαστική πολιτική, παραγωγή κατοικιών και κοινωνικό έλεγχο των πόρων.

**Οι διαφάνειες που συνοδεύουν το παρόν κείμενο παρουσιάζουν αναλυτικά τα στοιχεία, τις ευρωπαϊκές συγκρίσεις, τις αιτίες της κρίσης, τα θεσμικά κενά και τις προτάσεις για μια νέα στεγαστική πολιτική. Η ανάγνωσή τους είναι αναγκαία για να γίνει κατανοητό το μέγεθος του προβλήματος: η στέγη στην Ελλάδα δεν ακριβαίνει απλώς· απομακρύνεται από την κοινωνική πλειοψηφία.**

<https://>