



ΥΠΕΡΒΑΣΗ

ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

2025



Υπέρβαση της Στεγαστικής Κρίσης

Αθήνα, 2025

ΕΝΩΣΗ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΟΛΟΓΟΣ, ΔΡ.

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	3
1. Οι 4 Μεθοδολογικοί Άξονες των Προτάσεων Στέγασης.....	5
2. Οι 6 Προτάσεις για την Υπέρβαση της Στεγαστικής Κρίσης.....	7
Πρόταση Ι.....	7
Αύξηση Προσφοράς Κατοικιών Μακροπρόθεσμης Ενοικίασης σε Προσιτές Τιμές	7
ΠΡΟΤΑΣΗ ΙΙ	8
Υποβοήθηση της Επαναγοράς Κατοικίας	8
ΠΡΟΤΑΣΗ ΙΙΙ	9
Αξιοποίηση των Ακινήτων του Δημοσίου και Δημοτικού Τομέα προς Ικανοποίηση των Στεγαστικών Αναγκών Ειδικών Κατηγοριών Χρηστών	9
ΠΡΟΤΑΣΗ ΙV	10
Υποβοήθηση της Προσαύξησης της Προσφοράς Νεόδμητων Κατοικιών και Μείωσης των Τιμών τους	10
ΠΡΟΤΑΣΗ V	11
Αξιοποίηση μεγάλων αστικών διαμερισμάτων	11
ΠΡΟΤΑΣΗ VI	11
Εξισορρόπηση των Βραχυχρόνιων και Μακροχρόνιων Μισθώσεων Κατοικιών	11
Επίλογος.....	14

Εισαγωγή

Το φαινόμενο που αποκαλούμε «κρίση στέγασης» είναι η ανεπαρκής προσφορά ως προς την υφιστάμενη ζήτηση κατοικιών μακροχρόνιας χρήσης (ενοικίασης, ιδιοκατοίκησης) σε τιμές προσιτές (ενοίκιο, τιμή αγοράς) για τον μέσο Καταναλωτή.

Το φαινόμενο εμφανίστηκε με τη χρεοκοπία του Ελληνικού Δημοσίου το 2010 και στη συνέχεια, γιγαντώθηκε σταδιακά.

Συγκεκριμένα, η χρεοκοπία του Ελληνικού Δημοσίου:

- α) μείωσε τα εισοδήματα και επομένως κατέστησε τις τιμές ακριβότερες,
- β) προκάλεσε τη χρεοκοπία των τραπεζών, η ανάταξη των οποίων, μείωσε την παροχή στεγαστικών δανείων και αύξησε το κόστος τους,
- γ) προκάλεσε την καθίζηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, συνεπώς και τη μείωση της αύξησης του αποθέματος των διαθέσιμων κατοικιών,
- δ) επέφερε μια γενικότερη αβεβαιότητα η οποία ώθησε μεγάλο πλήθος ιδιοκτητών κατοικιών να μην τις ενοικιάζουν για να αποφεύγουν τους κινδύνους που συνεπάγεται η ενοικίαση (αφερεγγυότητα μισθωτή, άρνηση αποχώρησης του μισθωτή από το μίσθιο, απλήρωτοι λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, απλήρωτα κοινόχρηστα, ζημιές χρήσης και σκόπιμες φθορές, κλπ.).
- ε) η πανδημία Covid το 2020-3 επέτεινε την επίδραση αυτών των παραγόντων στους ιδιοκτήτες ακινήτων,
- στ) η εν τω μεταξύ επελθούσα μείωση της εξυπηρέτησης των στεγαστικών δανείων και η πώλησή τους σε Χρηματοπιστωτικές Εταιρείες (Funds, Servicers) παρήγαγε ένα πρόσθετο πλήθος μη χρησιμοποιούμενων κατοικιών (κατοικίες σε διαδικασία αναδιαπραγμάτευσης τιμήματος ή πλειστηριασμού).
- ζ) τέλος, η ανάπτυξη της επωφελέστερης από την μακροχρόνια ενοικίαση βραχυχρόνιας ενοικίασης (airbnb) παρήγαγε ένα ισχυρό πρόσθετο αντικίνητρο στην μακροχρόνια ενοικίαση κατοικιών.

Σήμερα, διάφορες εκτιμήσεις, ανεβάζουν τις κενές κατοικίες για ενοικίαση σε περισσότερες από πεντακόσιες είκοσι χιλιάδες (520.000)

Η παρούσα εργασία αποτελείται από έξι επιμέρους συμπληρωματικές προτάσεις οι οποίες αποσκοπούν να επιδράσουν στις διάφορες πτυχές του προβλήματος:

Η 1η Πρόταση αποσκοπεί στην παρακίνηση της μακροχρόνιας ενοικίασης υφιστάμενων κενών κατοικιών.

Η 2η Πρόταση αποσκοπεί στη συλλογική επαναγορά κατοικιών που έχουν περιέλθει στην ιδιοκτησία των Funds για λογαριασμό των πρώην ιδιοκτητών τους.

Η 3η Πρόταση αποσκοπεί στην κάλυψη των αναγκών ειδικών κατηγοριών χρηστών όπως είναι οι φοιτητές/σπουδαστές, υπερήλικες, δημόσιοι υπάλληλοι, κοκ.

Η 4η Πρόταση αποσκοπεί στην προώθηση της κατασκευής προσιτών κατοικιών δια μέσου Οικοδομικών Συνεταιρισμών.

Η 5η Πρόταση αποσκοπεί στην αξιοποίηση των μεγάλων αστικών ακινήτων των δεκαετιών '50 μέσω συγκατοίκησης ειδικών ομάδων πληθυσμού.

Η 6η Πρόταση αποσκοπεί στην εξισορρόπηση ανάμεσα στην ενοικίαση κατοικιών βραχυχρόνιας (airbnb) και μακροχρόνιας ενοικίασης.

Η υλοποίηση των προτάσεων, σε ορισμένες περιπτώσεις, προϋποθέτει τη θέσπιση συμπληρωματικών μέτρων εκ μέρους της Κεντρικής Διοίκησης, της Τοπικής Αυτοδιοίκησης αλλά και των συλλογικών φορέων της κοινωνίας των πολιτών. Ορισμένα εξ αυτών έχουν καινοτόμο χαρακτήρα όπως π.χ. τα Ομόλογα Κοινωνικής Αλληλεγγύης εις το Διηνεκές.

Τέλος, επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την υιοθετηθείσα μεθοδολογική προσέγγιση χωρίς την ενεργό συμμετοχή των κατά περίπτωση χρηστών/καταναλωτών δεν δύναται να επιτευχθούν βέλτιστες λύσεις στα προς επίλυση κοινωνικά προβλήματα.

1. Οι 4 Μεθοδολογικοί Άξονες των Προτάσεων Στέγασης

Οι προτάσεις στέγασης βασίζονται στις ακόλουθες τέσσερις μεθοδολογικές αρχές:

1. Τμηματοποίηση των καταναλωτών
2. Η προσέγγιση της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης
3. Φορείς υλοποίησης με διαφορετικά καθεστώτα
 - a. Χαρακτήρας Φορέα
 - b. Μέτρα πολιτικής
4. Προσέγγιση του κόστους
 - a. Χρηματοδοτική καινοτομία
 - i. Άμεσα ή έμμεσα
 - ii. Χρηματοδότηση leasing
 - b. Ομόλογα Κοινωνικής Ευθύνης

Είναι γεγονός ότι, άλλο είναι το πρόβλημα με τη στέγη με τους ενοικιαστές, άλλο είναι το πρόβλημα με τη στέγη για τους δημόσιους υπαλλήλους και άλλο είναι το πρόβλημα για τη στέγη για τους εποχικούς υπαλλήλους και εργάτες.

Επομένως λοιπόν η **πρώτη αρχή** είναι η τμηματοποίηση των καταναλωτών και η επικέντρωση στον καθένα από αυτούς.

Οι πολιτικές οι οποίες προκύπτουν μπορεί να είναι διαφορετικές μεταξύ τους. Επομένως, δεν πρόκειται για μια γενική στεγαστική πολιτική για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, αλλά πρόκειται για επιμέρους πολιτικές οι οποίες απευθύνονται στις ανάγκες συγκεκριμένων ομάδων καταναλωτών και χρηστών. Αυτός είναι ο ένας άξονας.

Ο **δεύτερος άξονας** είναι ότι χρησιμοποιείται η προσέγγιση της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης. Δηλαδή, όποιος δημιουργεί ένα πρόβλημα, θα πρέπει να είναι έτοιμος να αντισταθμίσει την ύπαρξη του προβλήματος αυτού, με μία θετική ενέργεια. Αυτή είναι η βασική αρχή της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης, η οποία, εν προκειμένω αφορά πρωτίστως τα ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, και επίσης, τους δημόσιους και ιδιωτικούς υπαλλήλους και τους εποχικούς υπαλλήλους και εργάτες.

Εδώ, λοιπόν, παρουσιάζεται ένα δεύτερο θέμα: η αξιοποίηση της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης. Αυτό είναι πάρα πολύ σημαντικό γιατί οι τοπικές κοινωνίες προσπαθούν να αποφύγουν να αναλάβουν οι ίδιες το κόστος αυτό και να το μετακυλήσουν στο ελληνικό δημόσιο. Επομένως, πρέπει να είμαστε πολύ συγκεκριμένοι στο θέμα αυτό.

Το **τρίτο σημείο** είναι ότι υπάρχουν φορείς, οι οποίοι, μπορούν να επιτελέσουν διάφορες λειτουργίες. Σκόπιμα αποφεύγεται να προσδιοριστεί ποιο είναι το προφίλ, ποιο είναι το θεσμικό καθεστώς των φορέων αυτών. Το ίδιο το έργο, μπορεί να εκτελεστεί από φορείς με διαφορετικά θεσμικά καθεστώτα. Μπορεί από ιδιωτικούς φορείς, από δημόσιους ή από δημοτικούς φορείς.

Το ποιος είναι ο κατάλληλος φορέας στην κάθε περίπτωση, αποτελεί θέμα συγκεκριμένης ανάλυσης της συγκεκριμένης κατάστασης ή του συγκεκριμένου προβλήματος. Δεν υπάρχει κανένας περιορισμός υπέρ της μίας ή υπέρ της άλλης μορφής φορέα διαχείρισης. Ο χαρακτήρας, όμως, του φορέα συναρτάται με τις συνάδουσες ή συνοδευτικές δημόσιες πολιτικές.

Δηλαδή, σε ορισμένες περιπτώσεις, η λειτουργία ενός φορέα τύπου Α, μπορεί, προκειμένου να καταστεί εφικτή και αποτελεσματική η λειτουργία του, να συνοδεύεται και από μέτρα οικονομικής πολιτικής.

Χρηματοδοτικές Καινοτομίες: Το **τέταρτο σημείο** είναι ότι όλες οι δράσεις έχουν κόστος, για το οποίο, εισάγονται δύο διαφορετικές χρηματοδοτικές καινοτομίες:

1. Η τραπεζική αναχρηματοδότηση των κόκκινων δανείων

Η τραπεζική αναχρηματοδότηση των κόκκινων δανείων έχει αποφευχθεί μέχρι τώρα να χρησιμοποιηθεί με διάφορα σκεπτικά. Εδώ, λοιπόν, το θέμα θα πρέπει να αποτελέσει ένα σημείο αιχμής, ώστε όποιος έχει το σπίτι του σε κατάσχεση ή σε διαδικασία πλειστηριασμού, να έχει τη δυνατότητα άμεσα ή έμμεσα και τονίζεται το έμμεσα γιατί αν υπάρχουν θεσμικοί περιορισμοί που δεν τους έχω εξετάσει τη στιγμή αυτή ή νομικοί περιορισμοί μπορεί να γίνει αυτό μέσα από μια εξωτερική οργάνωση ανάκτησης δανείων και ακινήτων και το ανάλογο πράγμα μπορεί να γίνει ώστε οι άνθρωποι να μπορούν να πάρουν πίσω τα σπίτια τους.

Ο δεύτερος τρόπος εκτός από την τραπεζική χρηματοδότηση είναι η χρηματοδότηση Leasing.

2. Τα ομόλογα της κοινωνικής ευθύνης

Τα ομόλογα της κοινωνικής ευθύνης είναι χρήματα, τα οποία δανείζει κάποιος εις το διηνεκές. Δηλαδή, το δάνειο αυτό δεν αξιοποιείται ποτέ, αλλά εκείνος ο οποίος έχει δανείσει τα χρήματα στον φορέα μέσω ενός ειδικού ομολόγου, έχει τη δυνατότητα να μεταπωλήσει το ομόλογο αυτό, σε έναν άλλο φορέα.

Εδώ λοιπόν απαιτείται η συμπλήρωση της νομοθεσίας ώστε αυτού του τύπου οι χρηματοδοτήσεις να εκπίπτουν από τη φορολογία εισοδήματος. Δημιουργείται ένα κίνητρο, ιδιαίτερα στις επιχειρήσεις, οι οποίες δεν μπορούν για διάφορους λόγους- είτε λόγους διοίκησης είτε λόγους παλιάς νοοτροπίας- δεν ασκούν πολιτικές εταιρικής κοινωνικής ευθύνης, αλλά, την υποκαθιστούν δανείζοντας φορείς οι οποίοι είναι σε θέση να την ασκήσουν.

2. Οι 6 Προτάσεις για την Υπέρβαση της Στεγαστικής Κρίσης

Πρόταση Ι

Αύξηση Προσφοράς Κατοικιών Μακροπρόθεσμης Ενοικίασης σε Προσιτές Τιμές

Η παρούσα πρόταση αφορά το υφιστάμενο απόθεμα κενών κατοικιών και αποσκοπεί να παρακινήσει τους ιδιοκτήτες τους να τις ενοικιάσουν σε μακροπρόθεσμη χρονική κλίμακα.

Οι κατοικίες αποτελούν ιδιοκτησία φορέα οποιουδήποτε χαρακτήρα:

- 1) Κεντρική Διοίκηση
- 2) ΝΠΔΔ
- 3) Δημόσιος οργανισμός
- 4) ΟΤΑ
- 5) Ιδιώτης
- 6) Συλλογικός φορέας (συνεταιρισμός, κοινωνικός φορέας)

Στην παρούσα πρόταση ορίζονται οι ακόλουθες τυπικές προσθετικές χρονικές κλίμακες αναφοράς:

- α) βραχυπρόθεσμη : από 1 ημέρα έως 180 ημέρες,
- β) μεσοπρόθεσμη : από 181 ημέρες έως 720 ημέρες,
- γ) μακροπρόθεσμη : άνω των δύο ετών.

ΔΡΑΣΕΙΣ ΠΑΡΑΚΙΝΗΣΗΣ

Χρήση / Σύσταση Ενδιάμεσου Φορέα μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή

Ο Ενδιάμεσος Φορέας εκτελεί διαδοχικά κατ' ελάχιστο τις ακόλουθες δράσεις:

- A1 : μισθώνει μακροπρόθεσμα ένα ακίνητο,
- A2 : ανακαινίζει/συντηρεί το ακίνητο εφόσον απαιτείται και στην έκταση που απαιτείται,
- A3 : δημοσιεύει τα ακίνητα που διαθέτει στο χαρτοφυλάκιο του,
- A4 : δέχεται προσφορές μηνιαίου ενοικίου και χρονικής κλίμακας ενοικίασης,
- A5: μισθώνει το ακίνητο στον πλειοδότη.

A6: παρακολουθεί τακτικά και επιτοπίως την καλή χρήση του μισθίου από τον μισθωτή.

A7: Αποδίδει το συμφωνηθέν μίσθωμα στον ιδιοκτήτη του ακινήτου ασχέτως εάν ο μισθωτής δεν καταβάλλει το δικό του μίσθωμα στον Ενδιάμεσο Φορέα

A8: Ο Ενδιάμεσος Φορέας ασφαλίσει το ακίνητο έναντι ζημιών χρήσης και βανδαλισμούς.

A9: Ο Ενδιάμεσος Φορέας ασφαλίσει την είσπραξη του μισθώματος (2,5% επί του μηνιαίου μισθώματος),

A10: Ο Ενδιάμεσος Φορέας συγκροτεί κατάσταση Αποδεκτών Εγγυητών.

A11: Ο Ενδιάμεσος Φορέας συγκροτεί κατάσταση Αφερέγγυων και Ακατάλληλων Ενοικιαστών.

A12. Ο Ενδιάμεσος Φορέας εκδίδει Ομόλογα Κοινωνικής Αλληλεγγύης (εκπίπτουν της όποιας φορολογίας) για τη χρηματοδότηση της λειτουργίας (περιορισμένου κέρδους) και των δράσεων του.

Οι δράσεις A8 και A9 μπορεί να είναι ίδιες δράσεις ή να εκτελούνται από τρίτους εξειδικευμένο φορείς (ασφαλιστικές εταιρείες).

Η Δράση A12 μπορεί να προσαυξήσει μέσω της διάθεσης στον Ενδιάμεσο Φορέα κρατικών κεφαλαίων στοχευμένης ειδικής χρήσης (μονογονεϊκές οικογένειες, ΑΜΕΑ, άνεργοι, κοκ).

Η εκτέλεση των ανωτέρω δράσεων (που μπορεί επίσης να έχει περιφερειακή διάσταση) αναμένεται να αυξήσει κατακόρυφα την προσφορά κατοικιών από το υφιστάμενο απόθεμα των κενών κατοικιών.

Επίσης, πρόσθετα φορολογικά κίνητρα (π.χ. μηδενισμός ΕΝΦΙΑ, κ.ο.κ.) θα απογειώσουν αμέσως την προσφορά κατοικιών προς ενοικίαση.

ΠΡΟΤΑΣΗ II

Υποβοήθηση της Επαναγοράς Κατοικίας

Οι τράπεζες και τα funds διαθέτουν ένα απόθεμα από κατασχεμένες κατοικίες οι οποίες και κατά πλειονότητα παραμένουν ακατοίκητες.

Ο Φορέας/Φορείς της Πρότασης I ή πρόσθετος Φορέας/Φορείς θα μπορούσαν να αγοράζουν μαζικά τις κατοικίες για την επαναγορά των οποίων έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον από τους προηγούμενους ιδιοκτήτες τους ή / και εκείνα για τα οποία δεν εκδηλώνεται σχετικό ενδιαφέρον επαναγοράς.

Η μαζική αγορά ακινήτων μέσω ιδιωτικής διαπραγμάτευσης θα μειώσει κατά πολύ το ζητούμενο τίμημα.

Η χρηματοδότηση της Δράσης μπορεί να γίνει μέσω:

- 1) έκδοσης Ομολόγων Κοινωνικής Αλληλεγγύης,
- 2) τραπεζικής χρηματοδότησης
- 3) διάθεσης κρατικών κεφαλαίων στοχευμένων επωφελομένων.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΙΙΙ

Αξιοποίηση των Ακινήτων του Δημοσίου και Δημοτικού Τομέα προς Ικανοποίηση των Στεγαστικών Αναγκών Ειδικών Κατηγοριών Χρηστών

Η Κεντρική Κυβέρνηση, ο ΕΦΚΑ, οι ΟΤΑ και γενικότερα τα ΝΠΔΔ έχουν στην ιδιοκτησία τους αναξιοποίητα ακίνητα.

Τα ακίνητα αυτά πρέπει να καταγραφούν σε μια Βάση Δεδομένων προκειμένου να αξιοποιηθούν συστηματικά μέσω ενός πεντάχρονου σχεδίου.

Συγκεκριμένα:

- 1) Οι κατοικίες υπάγονται στο πεδίο της Πρότασης Ι,
- 2) Τα λοιπά ακίνητα προσαρμόζονται ανακατασκευάζοντάς τα για να ανταποκριθούν στις ανάγκες ειδικών κατηγοριών χρηστών όπως είναι: α. Σπουδαστές – φοιτητές, β. ΑΜΕΑ – Υπερήλικες, γ. Δημόσιοι Υπάλληλοι υπηρετούντες εκτός έδρας, κλπ.

Ειδικότερα:

2.α'. Η αρμοδιότητα στέγασης των σπουδαστών – φοιτητών υπάγεται στα αντίστοιχα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα (φοιτητικές εστίες).

2.β'. Η αρμοδιότητα στέγασης ΑΜΕΑ-Υπερηλίκων υπάγεται στους Δήμους & Κοινότητες.

2.γ'. Η αρμοδιότητα στέγασης των Δημοσίων Υπαλλήλων υπάγεται στους Δήμους και Κοινότητες.

2.γ''. Εξαιρούνται οι Στρατιωτικοί και οι Λιμενικοί η ευθύνη στέγασης των οποίων υπάγεται στα καθ' ύλην αρμόδια Υπουργεία.

Η χρηματοδότηση της Δράσης μπορεί να γίνει μέσω των τακτικών προϋπολογισμών των φορέων υλοποίησης των έργων του σχεδίου. Ενδεχομένως, να απαιτείται η συμπληρωματική διαμόρφωση έκτακτου προϋπολογισμού για να επιτευχθεί ο στόχος της 5ετίας.

ΠΡΟΤΑΣΗ IV

Υποβοήθηση της Προσαύξησης της Προσφοράς Νεόδμητων Κατοικιών και Μείωσης των Τιμών τους

Ορισμένοι επιδιώκουν να επιτύχουν τους ανωτέρω συνδυασμένους στόχους (η αύξηση της προσφοράς επιδρά μειωτικά στις τιμές) εναλλακτικά μέσω:

- 1) της σύστασης Κρατικής Κατασκευαστικής Εταιρείας η οποία κατασκευάζει συγκροτήματα κατοικιών (και λοιπών συμπληρωματικών υποδομών) σε οικοπέδα δημόσιας/δημοτικής ιδιοκτησίας με ή άνευ μη διατηρητέων κτισμάτων.

Μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ενός ακινήτου η Κατασκευάστρια Εταιρεία ενοικιάζει σε χαμηλές τιμές τα διαμερίσματα σε ενδιαφερόμενους σύμφωνα με κριτήρια που θέτει η εποπτεύουσα Αρχή.

Αυτή την προσέγγιση έχει υιοθετήσει το ΠΑΣΟΚ-ΚΙΝΑΛ.

- 2) της διάθεσης δημόσιου/δημοτικού οικοπέδου για την κατασκευή συγκροτήματος διαμερισμάτων από ιδιώτη Κατασκευαστή με ίδιες δαπάνες με αντιπαροχή την εκμετάλλευση του ακινήτου απ' αυτόν για ένα οριζόμενο χρονικό διάστημα εκτός ενός τμήματος αυτού το οποίο ενοικιάζεται σε ενδιαφερόμενους σύμφωνα με τα κριτήρια και τα ενοίκια που θεσπίζει η Εποπτεύουσα Αρχή.

Αυτή την προσέγγιση («κοινωνική αντιπαροχή») έχει υιοθετήσει η υφιστάμενη Κυβέρνηση της ΝΔ.

Επισημαίνεται ότι και οι δύο ανωτέρω προσεγγίσεις είναι οικονομικά ασύμφωρες.

Ειδικότερα και αντιστοίχως ανά προσέγγιση:

- 1) η ανακαίνιση υφιστάμενων διαμερισμάτων προς ενοικίαση είναι πολύ φθηνότερη από την κατασκευή νεόδμητων διαμερισμάτων. Εάν δε η χρηματοδότηση της κατασκευής γίνεται με τραπεζικό δανεισμό τα ενοίκια δεν θα αποκλίνουν ποιοτικά από τα μη αισχροκερδή επίπεδα ενοικίων της αγοράς.

Όσον δε αφορά την προσφορά κατοικιών ειδικών χρήσεων (ΑΜΕΑ, πολύτεκνοι, κ.α.) υπενθυμίζεται ότι αυτή περιλαμβάνεται στην Πρόταση III ανωτέρω.

- 2) δεν υπάρχει περίπτωση να βρεθεί ιδιώτης Κατασκευαστής να χρηματοδοτήσει εξ ιδίων διαθέσιμων ή / και με τραπεζικό δανεισμό την κατασκευή κτιριακού συγκροτήματος διαμερισμάτων με αποκλειστικό επιδιωκόμενο επιχειρηματικό έσοδο τα μηνιαία ενοίκια σε μακροχρόνιο ορίζοντα.

Η προσφορά νεόδμητων κατοικιών σε χαμηλότερες τιμές απ' αυτές που ισχύουν στην (ιδιωτική) αγορά επιτυγχάνεται με τη σύσταση Οικοδομικού Συνεταιρισμού των

μελλοντικών συνιδιοκτητών οι οποίοι ιδιοκατασκευάζουν (με αυτεπιστασία ή ανάθεση εργολαβίας) το ακίνητο στο οποίο θα συγκατοικήσουν.

Οι Συνεταιριστές ιδιοποιούνται συλλογικά ως μείωση της ιδεατής τιμής αγοράς το επιχειρηματικό κέρδος του ιδιώτη Κατασκευαστή / Πωλητή.

Η χρηματοδότηση του κατασκευαστικού έργου γίνεται με: α) τη διάθεση ίδιων διαθέσιμων και β) τραπεζικό δανεισμό.

Η παροχή (μερικής) εγγυοδοσίας εκ μέρους του Δημοσίου στις τραπεζικές χρηματοδοτήσεις του Οικοδομικού Συνεταιρισμού διευκολύνει σημαντικά τον πολλαπλασιασμό παρόμοιων δράσεων με ένα ιδιαίτερα μικρό κόστος για το Δημόσιο.

Επομένως, η προσέγγιση αυτή είναι η πλέον συμφέρουσα για την αγορά νεόδμητων κατοικιών.

ΠΡΟΤΑΣΗ V

Αξιοποίηση μεγάλων αστικών διαμερισμάτων

Μία ειδική κατηγορία ακινήτων είναι τα μεγάλα αστικά ακίνητα των δεκαετιών '50 και '60 στις μεγάλες πόλεις, τα οποία είναι κενά λόγω της φυσικής απομείωσης του πληθυσμού και της εγκατάλειψής τους υπέρ των προαστίων από τους κληρονόμους.

Τα ακίνητα αυτά, μπορούν και πρέπει να αξιοποιηθούν μέσω συγκατοίκησης από ειδικές ομάδες ενοικιαστών, όπως είναι, τα άτομα τρίτης ηλικίας, οι σπουδαστές και οι φοιτητές, οι δημόσιοι και δημοτικοί υπάλληλοι, προσωρινής διαμονής

ΠΡΟΤΑΣΗ VI

Εξισορρόπηση των Βραχυχρόνιων και Μακροχρόνιων Μισθώσεων Κατοικιών

Ένας από τους λόγους της ελλιπούς προσφοράς μακροχρόνιων μισθώσεων (τουλάχιστον τριών ετών) είναι η επικερδέστερη βραχυχρόνια μίσθωση των κατοικιών (airbnb) ιδιαίτερα στις περιοχές υψηλής τουριστικής επισκεψιμότητας.

Οι δυσμενείς επιπτώσεις της κερδοσκοπικής προτίμησης των περισσότερων ιδιοκτητών ακινήτων αυτών των περιοχών στον κοινωνικό βίοτοπο είναι προφανείς.

Η διαχείριση του προκύπτοντος προβλήματος μεταξύ της ατομικής ελευθερίας του συναλλάσσεσθαι και του συλλογικού δικαιώματος ευημερίας προσεγγίζεται με όρους Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης.

Υπενθυμίζεται κατ' αρχάς ότι σύμφωνα με τα Άρθρα 16 και 31 του Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Χάρτη (αναθεώρηση 1996), το δικαίωμα στη στέγη αποτελεί ανθρώπινο δικαίωμα.

Υπενθυμίζεται επίσης ότι η Αρχή της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης σημαίνει ότι ο προκαλών δια μέσου μιας οικονομικής δραστηριότητάς του μια περιβαλλοντική βλάβη οφείλει να την αποκαθιστά με δικές του δαπάνες.

Στην προκειμένη περίπτωση ο αποσπών ένα πλήθος κλινών από τη μακροχρόνια μίσθωση υπέρ της βραχυχρόνιας μίσθωσης οφείλει να το αντικαθιστά με ένα άλλο (σχετικό) πλήθος κλινών μακροχρόνιας μίσθωσης.

Ειδικότερα:

- 1) Οι ιδιοκτήτες που διαθέτουν ατομικά μία ή δύο κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης οφείλουν να προσφέρουν αθροιστικά ανά δύο τουλάχιστον 1 κλίνη μακροχρόνιας μίσθωσης. Η αναλογία βραχυχρόνιων – μακροχρόνιων κλινών είναι κατ' ελάχιστο 4 : 1 ή 25% και κατά μέγιστο 2 : 1 ή 50%.
- 2) Οι ιδιοκτήτες που διαθέτουν τρεις ή τέσσερις κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης οφείλουν επίσης να προσφέρουν ατομικά τουλάχιστον 2 κλίνες μακροχρόνιας μίσθωσης. Η αναλογία βραχυχρόνιων – μακροχρόνιων κλινών είναι κατ' ελάχιστο 4 : 2 ή 50% και κατά μέγιστο 3 : 2 ή 67%.
- 3) Κ.ο.κ.

Επισημαίνεται ότι το 2024 (Μάϊος) οι κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ανέρχονταν σε 218.000 και οι κλίνες σε 961.837 ή κατά μέσο όρο 4,4 κλίνες ανά ενοικιαζόμενη κατοικία.

Η δε ιδιοκτησία ανά πλήθος κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης παρουσίαζε το 2024 την ακόλουθη εκατοστιαία κατανομή:

- 1 ενοικιαζόμενη κατοικία : 60% των ιδιοκτητών
- 2 ενοικιαζόμενες κατοικίες : 25% των ιδιοκτητών
- 3 ενοικιαζόμενες κατοικίες : 10% των ιδιοκτητών
- 4+ ενοικιαζόμενες κατοικίες : 5% των ιδιοκτητών.

Με τα δεδομένα αυτά, η εφαρμογή της προτεινόμενης ανωτέρω ποσοτικής προσέγγισης της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης (2 κλίνες μακροχρόνιας μίσθωσης ανά 4 κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης) αποδίδει τη συμπληρωματική διάθεση στην αγορά στέγης τουλάχιστον 481.000 κλινών ή 120.000 κατοικιών 2 υπνοδωματίων μακροχρόνιας μίσθωσης.

Τέλος, σημειώνεται ότι η Πρόταση IV μειώνει χωρίς να καταργεί το κέρδος από τη δραστηριότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών προς όφελος των στερούμενων ακίνητης περιουσίας και της διατήρησης του περιβάλλοντος κοινωνικού βιότοπου.

Επίλογος

Η υλοποίηση των προτάσεων που διατυπώθηκαν είναι:

- α) πολυμορφική, δηλαδή διαφορετικού τύπου Φορείς Υλοποίησης μπορούν να επιτελέσουν το ίδιο (σχεδόν) έργο,
- β) οι Φορείς Υλοποίησης έχουν κατά το δοκούν ένα μεταβλητό αποτύπωμα στον χώρο (π.χ. μπορεί ένας φορέας να είναι δημοτικός ή διαδημοτικός ή περιφερειακός, κ.ο.κ.) ανάλογα με τις ανάγκες.
- γ) οι δημοτικοί και συλλογικοί φορείς προτιμώνται έναντι των κρατικών φορέων καθότι έχουν καλύτερη γνώση των τοπικών αναγκών και καταστάσεων των χρηστών/καταναλωτών/δημοτών.



ΕΝΩΣΗ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ
ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ

