

**Κείμενο πολιτικής:  
Για το δικαίωμα  
στην οικονομικά  
προσιτή  
ενοικιαζόμενη  
κατοικία**

**Ιούνιος 2022**

**Executive  
Summary  
ON  
ETERON**

Η στέγαση αναδεικνύεται ολοένα και περισσότερο σε μια βασική ανθρώπινη ανάγκη και δικαίωμα που πλήττεται, αποτελώντας έτσι **κομβικό κοινωνικό και πολιτικό διακύβευμα** για όλο και μεγαλύτερα τμήματα του πληθυσμού στην Ελλάδα και πανευρωπαϊκά. Από τα μέσα της δεκαετίας του 2010, **παρατηρείται στη χώρα μια σημαντική αύξηση των τιμών ενοικίασης**, που έχει ενταθεί ακόμα περισσότερο τα τελευταία χρόνια. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τις αυξημένες στεγαστικές δαπάνες, που δεν ακολουθήθηκαν από αντίστοιχη αύξηση των εισοδημάτων, τη διατήρηση της ανεργίας σε σημαντικά υψηλά επίπεδα και την υποβάθμιση των ήδη υπολειμματικών κοινωνικών στεγαστικών πολιτικών, αναδεικνύει την **πρόσβαση σε κοινωνική και οικονομικά προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία** ως ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που έχει να αντιμετωπίσει μια μεγάλη μερίδα του πληθυσμού.

Παρόλα αυτά, τα **ιδιαίτερα, ιστορικά διαμορφωμένα, χαρακτηριστικά της στέγασης και της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα** συχνά χρησιμοποιούνται ως πρόσχημα για την έλλειψη εμπάθυνας της σχετικής συζήτησης και των σχετικών πολιτικών για το ζήτημα των ενοικίων. Σε αυτά εντάσσονται τα διαχρονικά **υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης** - που έκαναν το ζήτημα της πρόσβασης στην ενοικιαζόμενη στέγη να μοιάζει ότι αφορά πολύ μικρά ποσοστά του πληθυσμού, συνήθως τους πιο ευάλωτους/ες, τους μετανάστες/ριες, τους νεότερους/ες - και ο **κεντρικός ρόλος της οικογένειας**, μέσω της οποίας οι κάτοικοι της χώρας κατάφεραν να καλύπτουν τις στεγαστικές τους ανάγκες.

Καθώς όμως η εξάρτηση σημαντικής μερίδας των νοικοκυριών από τον ιδιωτικό ενοικιαζόμενο τομέα μεγαλώνει ταυτόχρονα με την επισφάλεια τους, η **δημόσια παρέμβαση για τη μετατροπή αυτού του τομέα σε μια οικονομικά προσιτή, αξιοπρεπή και εναλλακτική στεγαστική επιλογή κρίνεται επιτακτική**. Το τελευταίο χρονικό διάστημα (άνοιξη του 2022) και μάλλον για πρώτη φορά μετά από πολλά χρόνια, οι βασικές πολιτικές δυνάμεις της χώρας αρθρώνουν πολιτικό λόγο για την κατοικία. Εντούτοις, **βασική προϋπόθεση για την επιτυχία οποιασδήποτε τέτοιας προσπάθειας είναι η κατανόηση των βαθύτερων αιτιών του προβλήματος**.

Η αύξηση των τιμών ενοικίασης, από τη μία πλευρά, οφείλεται στη μείωση της προσφοράς ενοικιαζόμενης κατοικίας, λόγω της αποεπένδυσης και **αδράνειας του κατασκευαστικού κλάδου** την περίοδο της κρίσης, της χρήσης μέρους του οικιστικού αποθέματος για **τουριστική εκμετάλλευση**, της αύξησης των **κερδοσκοπικών επενδύσεων** στην κατοικία, και μιας σειράς πολιτικών **προσέλκυσης επενδυτικών κεφαλαίων** στον κλάδο των ακινήτων, που συνολικά αποσύρουν μεγάλο τμήμα του οικιστικού αποθέματος από τη μακροχρόνια μίσθωση.

Από την άλλη πλευρά, η ζήτηση για ενοικιαζόμενη κατοικία σήμερα αυξάνεται κυρίως λόγω της **έλλειψης εναλλακτικών στεγαστικών επιλογών** που συνδέονται με μεταλλαγές σε κάποια από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της στέγασης στην Ελλάδα, συμπεριλαμβανομένων της **αδυναμίας πρόσβασης σε δανεισμό, της μειούμενης ανά τα χρόνια δυνατότητας της οικογένειας να διατηρήσει το ρόλο της ως βασικός πυλώνας της διαγενεακής στεγαστικής στρατηγικής, και της απουσίας κοινωνικού ή ρυθμιζόμενου ενοικιαζόμενου τομέα**.

Το πρόβλημα δεν εντοπίζεται μόνο στην Ελλάδα, αλλά γίνεται πλέον σαφές πανευρωπαϊκά ότι η **πολιτική απελευθέρωσης της λειτουργίας της αγοράς και η μείωση των δημόσιων επενδύσεων στην κατοικία** έχουν οδηγήσει τα κράτη σε αδιέξοδο. **Οι συστάσεις και οι προσπάθειες συντονισμού της ΕΕ** έχουν ενταθεί μετά το 2020, ενώ σε πολλές χώρες και πόλεις της Ευρώπης γίνονται **σημαντικές δημόσιες παρεμβάσεις**. Αυτές αφορούν μια μεγάλη ποικιλία μέτρων όπως: ο έλεγχος και η ρύθμιση των ενοικίων στη Βαρκελώνη και την Ολλανδία, η ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αυστρία, οι υπηρεσίες διαμεσολάβησης μεταξύ ιδιοκτητών-ενοικιαστών και τα κίνητρα στους ιδιοκτήτες και τους επενδυτές στη Γαλλία, η υποστήριξη παρόχων κοινωνικής κατοικίας στην Αυστρία και η δημιουργία ενώσεων ενοικιαστών/στριών στη Γερμανία.

**Το παρόν Κείμενο Πολιτικής υιοθετεί ως βασική θέση ότι το «αόρατο χέρι της αγοράς» δεν είναι δυνατό να συγκρατήσει τις τιμές των ενοικίων σε χαμηλά επίπεδα και να εξασφαλίσει έτσι πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή ενοικιαζόμενη στέγη για όλους και όλες, πράγμα για το οποίο απαιτείται συγκροτημένη και αποφασιστική δημόσια παρέμβαση και θεσμική ρύθμιση**. Η δημόσια παρέμβαση, για την οποία γίνεται λόγος εδώ, δεν είναι δυνατό να περιορίζεται σε μέτρα έκτακτης ανάγκης και για συγκεκριμένες μόνο ομάδες του πληθυσμού, δηλαδή τις πιο ακραία αποστερημένες. Χρειάζεται μία συστηματική πολιτική υποστήριξης, με το βλέμμα στραμμένο σε ευρύτερες πληθυσμιακές ομάδες.

Στο ίδιο πνεύμα, στη θέση αποσπασματικών μέτρων, υπάρχει ανάγκη για ένα ολοκληρωμένο πλέγμα δημόσιων παρεμβάσεων στον τομέα της στέγασης, άμεσων αλλά και μακροπρόθεσμων. Οι πολιτικές αυτές πρέπει να αλληλοσυμπληρώνονται και να λειτουργούν με τέτοιο τρόπο ώστε να **αμβλύνουν τις όποιες αρνητικές επιπτώσεις στην αγορά ενοικιαζόμενης στέγης, να ενισχύουν τα κίνητρα των ιδιοκτητών/ριών και κυρίως να καθιστούν τη στέγη προσιτή για όσους/ες νοικιάζουν**.

Πιο συγκεκριμένα απαιτείται:

- 1. Επιδότηση ενοικίου**, καθώς χρειάζεται να διευρυνθεί για να καλύπτει μεγαλύτερο φάσμα δικαιούχων και στεγαστικών δαπανών
- 2. Έλεγχος και ρύθμιση ενοικίου**, που συνιστά μια άμεση παρέμβαση για τη συγκράτηση των τιμών, που μπορεί να έχει προσωρινή και ευέλικτη εφαρμογή, ενώ απαιτεί συνεχή παρακολούθηση ώστε να μη δημιουργήσει αγορές δύο ταχυτήτων.
- 3. Ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων**, μέσω μιας σειράς μέτρων και κυρίως της έκδοσης της ΚΥΑ που προβλέπεται από τον Ν. 4472/2017, αλλά με αναγκαίες προσαρμογές, τόσο για λόγους αποτελεσματικότητας των περιορισμών που ορίζει όσο και εξαιτίας μεταβολών στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων.
- 4. Έλεγχος επενδύσεων και τάσεων χρηματοπιστωτικοποίησης της κατοικίας**, όπου ζητούμενο είναι να περιοριστούν οι **βραχυπρόθεσμες** και ευκαιριακές επενδύσεις και να διαμορφωθεί ένα ασφαλές πλαίσιο για τις χαμηλότερης απόδοσης επενδύσεις (που συνιστούν μέχρι τώρα το χαρακτηριστικό γνώρισμα της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα), όπως επίσης και για τη σταθερή μακροπρόθεσμη απόσβεση των κεφαλαίων, διευκολύνοντας τη δραστηριοποίηση και μικρότερων επενδυτών, του δημοσίου και φορέων κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας
- 5. Υποστήριξη της κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας στο υφιστάμενο απόθεμα, μέσω δύο διαφορετικών μηχανισμών**, όπως ένα φορέα υποστηριζόμενης στέγης, ή/και ένα φορέα διαμεσολάβησης. Για το σκοπό αυτό, είναι σημαντική η υιοθέτηση κινήτρων προς τους ιδιοκτήτες/τριες ακινήτων καθώς και η επιδίωξη προγραμματικών συμπράξεων με μεγαλύτερους ιδιοκτήτες ακινήτων, όπως το δημόσιο, οι τράπεζες, ιδρύματα, η Εκκλησία κ.α. Εδώ, υπάρχει ήδη μια θετική κεκτημένη εμπειρία μέσω πρόσφατων στεγαστικών παρεμβάσεων, όπως το πρόγραμμα στέγασης αιτούντων ασύλου ΕΣΤΙΑ.
- 6. Εκ νέου κατασκευή κοινωνικών και οικονομικά προσιτών κατοικιών**, που παρότι κρίνεται ως δύσκολο εγχείρημα έχει σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης. Προϋποτίθεται η διαμόρφωση ειδικού πλαισίου παραγωγής και διάθεσης κατοικιών από μη-κερδοσκοπικούς φορείς του δημόσιου και της κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας.
- 7. Προστασία και ενδυνάμωση ενοικιαστών/στριών**, μέσω ανάπτυξης ειδικών εργαλείων που θα επιτρέψουν τη συστηματική παρακολούθηση του ενοικιαζόμενου τομέα, τη θέσπιση ελάχιστων προδιαγραφών καταλληλότητας της κατοικίας, τη δημιουργία του θεσμού του “συνήγορου των ενοικιαστών/στριών”, τη συμμετοχή των ενοικιαστών/στριών στην αξιολόγηση και διαμόρφωση του θεσμικού πλαισίου και των εργαλείων πολιτικής.

Βασική προϋπόθεση για όλα αυτά είναι η **επαρκής χρηματοδότηση, η ενεργοποίηση διαφόρων επιπέδων της διοίκησης, ιδιαίτερα των Δήμων, και διοικητικές υποδομές, θεσμικά εργαλεία και επαρκής επιστημονική στελέχωση** των φορέων που θα αναλάβουν τη συγκεκριμενοποίηση και υλοποίηση του κάθε μέτρου πολιτικής παρέμβασης.

**ON  
ETERON**