

**ΚΥΜΑ  
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ:  
ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ  
ΚΑΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ  
ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ  
ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**



FEANTSA

**ON  
ETERON**

## Πρόλογος στην ελληνική μετάφραση

Η μελέτη που ακολουθεί, εντάσσεται σε μια προσπάθεια της Ευρωπαϊκής Συνομοσπονδίας των Οργανώσεων που δουλεύουν με τους Αστέγους (FEANTSA) να αναδειχθούν οι πιθανές κοινωνικές επιπτώσεις της εφαρμογής του σχεδίου Πράσινης Μετάβασης που έχει κεντρική θέση στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας.

Η μελέτη διενεργήθηκε και συντάχθηκε σε ένα διάστημα τριών μηνών, το 2021, μέσα στη συνθήκη της πανδημίας και εν όψει της χρηματοδοτικής στήριξης από τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΜΑΑ) της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για την αντιμετώπιση των συνεπειών της πανδημίας, την αποκατάσταση της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής και την επίτευξη στρατηγικών στόχων για την Πράσινη και την Ψηφιακή Μετάβαση στα Κράτη-Μέλη.

Η ενεργειακή αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος της Ευρώπης έχει καταστεί κεντρικό επίδοκο, στρατηγικής σημασίας προς την επίτευξη αυτών των στόχων. Συγκεκριμένα, η ΕΕ στοχεύει στον διπλασιασμό του ρυθμού ανακαινίσεων του κτιριακού αποθέματος της Ευρώπης μέχρι το 2030 μέσα από το Κύμα Ανακαινίσεων (Renovation Wave) και στον μηδενισμό του ανθρακικού αποτυπώματός του μέχρι το 2050.

Δεδομένου ότι η κατανομή της χρηματοδότησης στα Κράτη-Μέλη έγινε με κριτήρια το κατά κεφαλήν ΑΕΠ και την επίσημα καταγεγραμμένη ανεργία κατά την περίοδο πριν από την πανδημία, στο ελληνικό κράτος αντιστοιχούσε η μεγαλύτερη διαθέσιμη χρηματοδότηση ως ποσοστό του ΑΕΠ. Μέσα στο ελληνικό πρόγραμμα που κατατέθηκε, εντάχθηκαν έργα που θεωρήθηκαν συμβατά με την ενεργειακή και ψηφιακή μετάβαση της οικονομίας της χώρας και την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματός της. Κεντρικό σημείο διερεύνησης αποτέλεσε το πρόγραμμα “Εξοικονομώ”, καθώς ήταν και παραμένει το βασικό εργαλείο ενεργειακής αναβάθμισης του ιδιωτικού αποθέματος κατοικιών.

Προσπαθήσαμε να σταθούμε κριτικά στην πλαισίωση της Πράσινης Μετάβασης στην Ελλάδα και να καλύψουμε το μεγάλο κενό στον τρόπο με τον οποίο αυτή αξιολογείται τόσο από πολιτικούς, ακαδημαϊκούς,

και επιστημονικούς φορείς, αλλά και δημοσιογραφικά μέσα. Σκοπός της έρευνάς μας ήταν να αποφύγουμε μια ακόμα μελέτη που επιστρατεύει έναν τεχνικό λόγο για την αξιολόγηση των προγραμμάτων μονάχα μέσα από ποσοτικούς οικονομικούς δείκτες. Αντίθετα θέλαμε να συμπεριλάβουμε δείκτες και κριτικές προοπτικές που αναδεικνύουν τις ενδεχόμενες κοινωνικές επιπτώσεις του Κύματος Ανακαινίσεων, επισημαίνοντας την - κατά την άποψή μας, σχεδιασμένη - ανυπαρξία ρυθμιστικού πλαισίου που να μεριμνά ώστε αυτό το μεγάλο χρηματοδοτικό εργαλείο να ανακουφίσει αντί να οξύνει τα κοινωνικά ρήγματα.

Αυτή είναι η βασική συνεισφορά της μελέτης. Πλαισιώνει γεωγραφικά και ιστορικά το τεράστιο αυτό χρηματοδοτικό πρόγραμμα. Παρουσιάζει τα κοινωνικά ρήγματα που άνοιξαν στην ελληνική κοινωνία μετά το ξέσπασμα της χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008 και την πολιτική και οικονομική κρίση που ακολούθησε, ανάμεσα αφενός σε φτωχοποιημένα τμήματα του πληθυσμού που αναγκάζονται να καταβάλλουν ένα υπερβολικά υψηλό τίμημα σε σχέση με τους μισθούς τους για να έχουν πρόσβαση σε κατοικία, και αφετέρου σε μικρούς, μεσαίους και μεγαλύτερους επενδυτές και επενδύτριες που κερδίζουν από την ασταμάτητη άνοδο των τιμών γης και κατοικίας.

Η μελέτη συντάχθηκε στην αρχή της υλοποίησης του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, και με δεδομένους τους περιορισμούς στον χρόνο, στους πόρους και στα δεδομένα, δεν μπορούσε παρά να έχει μια προειδοποιητική χροιά, που επεσήμανε τις αστοχίες αλλά και τις παραλείψεις στον σχεδιασμό. Εξετάσαμε κριτικά το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ως μέσο πολιτικής και με την ίδια κριτική ματιά εξετάσαμε και τον σχεδιασμό και την πολυετή εφαρμογή του “Εξοικονομώ”, το οποίο πλέον εντάσσεται στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, χωρίς καμία ουσιαστική βελτίωση ως προς τους κοινωνικούς δείκτες.

Με τον τρόπο που έχει σχεδιαστεί το ελληνικό πρόγραμμα του ΜΑΑ, αλλά και το πρόγραμμα “Εξοικονομώ”, είναι μεγάλη η πιθανότητα τα ρήγματα να διευρυνθούν, ωφελώντας δυσανάλογα όσους/όσες προσβλέπουν σε μεγαλύτερα κέρδη από επενδύσεις στην κτηματομεσιτική αγορά, και επιδεινώνοντας την φτωχοποίηση και τους άορατους εκτοπισμούς των φτωχότερων τμημάτων και κυρίως όσων ζουν στο ενοίκιο.

Θα πρέπει επίσης να σημειώσουμε ότι επιλέξαμε τη Θεσσαλονίκη για να αναλύσουμε ποσοτικά τις διαφορές των τιμών αγοράς και ενοικίασης ανάμεσα σε ανακαινισμένα και μη ανακαινισμένα ακίνητα. Ωστόσο, τα δεδομένα που αναλύσαμε αφορούν μονάχα μια μικρή χρονική περίοδο. Για μια βαθύτερη ανάλυση θα πρέπει να διευρύνουμε το δείγμα τόσο γεωγραφικά όσο και χρονικά, να εξετάσουμε συγκριτικά και διαχρονικά τις αλλαγές στο δομημένο περιβάλλον, στις τιμές κατοικίας αλλά και στην κοινωνική σύνθεση των γειτονιών συνδέοντάς τες με παράγοντες που επηρεάζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς, όπως οι πολιτικές που υποστηρίζουν την ενεργειακή αναβάθμιση του αποθέματος.

Καθώς έχουν περάσει δύο χρόνια από τη σύνταξή της, η μελέτη αυτή θα πρέπει να επικαιροποιηθεί και να διευρυνθεί. Τα ρήγματα διευρύνονται και η ελληνική κοινωνία τμηματοποιείται. Το πρόγραμμα εξακολουθεί να έχει δομικές ελλείψεις και παραλείψεις, οι οποίες φαίνεται ότι είναι σχεδιασμένες, προκειμένου να επωφεληθούν περισσότερο οι κερδισμένοι/ες από τις τεκτονικές αλλαγές που επέφερε η κρίση. Και όπως προειδοποιούσε η προ διετίας μελέτη, **το κύμα ανακαινίσεων μετατρέπεται σε ένα κύμα εκτοπίσεων, σε έναν επιταχυντή κοινωνικών ανισοτήτων.**

Θεσσαλονίκη, Νοέμβριος 2023  
Meric Ozgunes  
Νίκος Βράντσης

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

01

## Εισαγωγή

ΣΕΛ 06

A. Τι γίνεται με τις ανακαινίσεις; Οι επιπτώσεις της ενεργειακής αναβάθμισης στις τιμές των ακινήτων

ΣΕΛ 09

B. Δομή της έκθεσης

ΣΕΛ 11

02

## Πλαίσιο

ΣΕΛ 14

A. Η στέγαση μετά την πανδημία

ΣΕΛ 26

B. Το «στρίμωγμα» στη Θεσσαλονίκη: κόστος ζωής, επίπεδα ενοικίων και η ανταπόκριση των θεσμών

ΣΕΛ 29

Γ. Η σχέση μεταξύ αύξησης των τιμών των ακινήτων και των ενεργειακών αναβαθμίσεων: μια δειγματοληπτική έρευνα στη Θεσσαλονίκη

ΣΕΛ 32

03

## Ενεργειακές αναβαθμίσεις στην Ελλάδα: Το εθνικό πλαίσιο πολιτικής και τα μέσα εφαρμογής του

ΣΕΛ 35

A. Πλαίσιο πολιτικής

ΣΕΛ 35

B. Εργαλεία χρηματοδότησης ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων

ΣΕΛ 38

04

## Συμπεράσματα

ΣΕΛ 41

A. Βασικές παρατηρήσεις για την ενεργειακή αναβάθμιση και τον κοινωνικό αντίκτυπο

ΣΕΛ 42

B. Διαπιστώσεις για την περίπτωση της Ελλάδας

ΣΕΛ 43

05

## Προτάσεις

ΣΕΛ 45



## Εισαγωγή

[1] Deloitte (2021) Το χρηματοδοτικό πρόγραμμα Next Generation EU και το μέλλον της Ευρώπης. Μια μοναδική ευκαιρία Ανάπτυξης. Μελέτη διαθέσιμη (στα αγγλικά) στον [σύνδεσμο](#)

[2] Εκτός από τον ΜΑΑ, οι δαπάνες για την Πολιτική Συνοχής περιλαμβάνουν και το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης ή ΕΤΠΑ (226,05 δισ. ευρώ), το Ταμείο Συνοχής ή ΤΣ (48,03 δισ. ευρώ) και το Ταμείο REACT EU για την αντιμετώπιση κρίσεων (50,62 δισ. ευρώ). Μαζί με τον ΜΑΑ, το συνολικό ποσό που διατίθεται για την Πολιτική Συνοχής για την περίοδο 2021-2027 ανέρχεται σε 1,203 τρισεκατομμύρια ευρώ, δηλαδή 224% αύξηση σε σχέση με τον προηγούμενο μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό.

[3] Νικολαΐδης, Ι (2022), Το Ταμείο Ανάκαμψης στην Ελλάδα και στην Ευρώπη, ινστιτούτο διαΝΕΟσις. Διαθέσιμο στον [σύνδεσμο](#)

Προκειμένου να αντιμετωπίσει τις συνέπειες της πανδημίας, η Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) προχώρησε στην **διάθεση ενός πακέτου ανάκαμψης ύψους άνω των 2 τρισ. ευρώ υπό μορφή επιχορηγήσεων και δανείων, το οποίο είναι και το μεγαλύτερο πακέτο που έχει χρηματοδοτηθεί ποτέ από την ΕΕ.**

Στο πλαίσιο αυτού, το πρόγραμμα **Next Generation EU (NGEU)** είναι μια δέσμη μέτρων με επενδυτικό κεφάλαιο ύψους 750 δισεκατομμυρίων ευρώ (σε τιμές 2018) για τη στήριξη της μετάβασης σε μια “πιο πράσινη, πιο ψηφιακή και πιο υγιή Ευρώπη”<sup>1</sup>. Στο επίκεντρο του ευρωπαϊκού προϋπολογισμού βρίσκεται ο **Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΜΑΑ)**, ο οποίος ανέρχεται σε 723,8 δισεκατομμύρια ευρώ για τη στήριξη μεταρρυθμίσεων και επενδύσεων στο πλαίσιο της Πολιτικής Συνοχής<sup>2</sup>. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δανείζεται απευθείας από τις αγορές με σκοπό να μοιράσει 338 δισ. ευρώ μέσω επιχορηγήσεων και 385,8 δισ. ευρώ μέσω δανεισμού, τα οποία θα κατανεμηθούν μέχρι το τέλος του 2026, σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ) που καταρτίζει κάθε κράτος μέλος σε συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΚ).

Συνδέοντας την κατανομή των πόρων σε κάθε χώρα με το κατά κεφαλήν ΑΕΠ τους και την καταγεγραμμένη ανεργία κατά την περίοδο ακριβώς πριν από την πανδημία, η Ελλάδα θα λάβει τη μεγαλύτερη χρηματοδότηση σε σχέση με το μέγεθος της οικονομίας της: περίπου 17% του ΑΕΠ της, ή σχεδόν 30 δισεκατομμύρια ευρώ. Σύμφωνα με τα μοντέλα προσομοίωσης που δημοσίευσε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις αρχές Μαρτίου, το πρόγραμμα θα αυξήσει άμεσα και έμμεσα το ελληνικό ΑΕΠ κατά 3,5 μονάδες στην περίοδο 2021-2026 - κι έτσι η Ελλάδα θα έχει την υψηλότερη αύξηση μεταξύ των κρατών μελών<sup>3</sup>. Σε συνδυασμό και με άλλες ευρωπαϊκές πηγές χρηματοδότησης, το ελληνικό κράτος θα βρεθεί να έχει στη διάθεσή του πρωτοφανείς πόρους για μερικά χρόνια.

Η κατανομή των κονδυλίων αυτών είναι συνδεδεμένη με τη συμμόρφωση των Εθνικών Σχεδίων Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ) με τους στόχους της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η οποία αποσκοπεί στο να καταστεί η ΕΕ κλιματικά ουδέτερη έως το 2050. Η Πράσινη

[4] Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2020) “Κύμα ανακαινίσεων για την Ευρώπη – οικολογικά κτίρια, θέσεις εργασίας, καλύτερη ζωή” Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών. COM (2020) 662 final.

[5] Delclós & Vidal (2021) Πέρα από τις ενεργειακές αναβαθμίσεις: Αντιμετωπίζοντας τη μακροχρόνια στεγαστική κρίση της Ευρώπης μετά την πανδημία του κορονοϊού, περιοδικό European Urban and Regional Studies, τεύχος 28 (4), διαθέσιμο στον [σύνδεσμο](#)

[6] Housing Europe (2021) Η στεγαστική κατάσταση στην Ευρώπη του 2021. Βρυξέλλες: Housing Europe. Διαθέσιμο στον [σύνδεσμο](#) (αγγλικά)

[7] Dominika V. Polanska, Karin Backvall, Åse Richard & Irene Molina (2022) Αρπακτική εμπορευματοποίηση και ενεργειακή αναβάθμιση κατοικίας, Journal of Urban Affairs, DOI: 10.1080/07352166.2022.2088375 (αγγλικά)

[8] Ενδεικτικά βλέπε M. Mangold, M. Österbring, H. Wallbaum, L. Thuvander, P. Femenias (2016), Ο κοινωνικο-οικονομικός αντίκτυπος της ενεργειακής αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος του Γκέτεμποργκ, περιοδικό Energy and Buildings, τεύχος 123: σελ. 41-49 (αγγλικά) καθώς και Grossman, K (2019), Ενεργειακή απόδοση για ποι@; Μια εννοιολογική θεώρηση της ενεργειακής αναβάθμισης, του στεγαστικού διαχωρισμού και της αγοράς ακινήτων, περιοδικό SOCIOLOGIA URBANA E RURALE, τεύχος 119. 2019. Σελ. 78-95. (αγγλικά)

**Συμφωνία** καλύπτει πολλούς διαφορετικούς τομείς, όπως οι κατασκευές, η προστασία της βιοποικιλότητας, η ενέργεια, οι μεταφορές και τα τρόφιμα, και στο πλαίσιο αυτό αποσκοπεί -μεταξύ άλλων- στον περιορισμό της συμβολής των κτιρίων στην κατανάλωση ενέργειας και στις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου (κατά 40% και 36% αντίστοιχα), καθιστώντας την ενεργειακή αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος της ΕΕ μια από τις πιο εμβληματικές δράσεις της.

Ως εκ τούτου, η δράση της Πολιτικής Συνοχής που θα έχει τον μεγαλύτερο αντίκτυπο για το δομημένο περιβάλλον στο σύνολό του και τα στεγαστικά συστήματα των κρατών μελών εξαρτάται από τη στρατηγική του “Κύματος Ανακαινίσεων”, που υπόσχεται να διπλασιάσει τον ετήσιο ρυθμό ενεργειακής αναβάθμισης οικιστικών και μη οικιστικών κτιρίων, με στόχο να έχουμε 35 εκατομμύρια ανακαινισμένα κτίρια έως το 2030.

Το Κύμα Ανακαινίσεων (ΚΑ) περιλαμβάνει ένα σύνολο προτύπων που αφορούν την ενεργειακή απόδοση, την αποανθρακοποίηση, τον σεβασμό της αισθητικής και υψηλά υγειονομικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Είναι εξαιρετικά σημαντικό ότι η προσιτή τιμή επικοινωνείται ως μία από τις βασικές αρχές του ΚΑ<sup>4</sup>, με σκοπό τα ενεργειακά αναβαθμισμένα κτίρια να είναι προσβάσιμα και σε νοικοκυριά μεσαίου και χαμηλότερου εισοδήματος, ευάλωτα άτομα και περιφέρειες, που είναι δυσανάλογα εκτεθειμένα στον κίνδυνο οικονομικής και ενεργειακής φτώχειας.

Παρόλη την αδιαμφισβήτητη σημασία του καθορισμού αυτών των υψηλών προτύπων και του γεγονότος ότι συνοδεύονται από αξιοσημείωτους οικονομικούς πόρους, το κατά πόσο το σχέδιο ανάκαμψης μπορεί να εγγυηθεί το δικαίωμα στην αξιοπρεπή στέγαση παραμένει αμφίβολο<sup>5</sup>. Για παράδειγμα, η Housing Europe εκτιμά ότι οι ροές χρηματοδότησης που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΚ) δεν επαρκούν για τη διασφάλιση της τήρησης των αναφερόμενων αρχών ή της επίτευξης κοινών αποτελεσμάτων<sup>6</sup>. Επιπλέον, η εστίαση του σχεδίου στην ενεργειακή αναβάθμιση, η οποία θεωρείται κατά τεκμήριο συμβατή με τον στόχο της κλιματικής ουδετερότητας, εγείρει αρκετούς προβληματισμούς όσον αφορά την οικονομική προσιτότητα, καθώς η ενεργειακή αναβάθμιση, ελλείψει ρυθμιστικού πλαισίου και οργάνωσης των ενοικιαστών, μπορεί να οδηγήσει σε εκτίναξη των τιμών των κατοικιών και την αρπακτική εμπορευματοποίηση της στέγης<sup>7</sup>, η οποία επιταχύνεται από τις προβλεπόμενες από το σχέδιο επενδύσεις σε πράσινες υποδομές, κινητικότητα και συνδεσιμότητα. Ο κίνδυνος ακούσιων αρνητικών συνεπειών έχει αναδειχθεί και μέσα από προηγούμενες εμπειρίες από προγράμματα ανακαινίσεων, που οδήγησαν σε αύξηση του συνολικού κόστους στέγασης<sup>8</sup>.

[9] Scheurer L και Haase A (2017) Ποικιλομορφία και κοινωνική συνοχή στις πόλεις της Ευρώπης: ερμηνεύοντας τη σύνδεση μεταξύ της Ευρωπαϊκής Ένωσης όπως είναι σήμερα και της αστικής πραγματικότητας εντός της Πολιτικής Συνοχής. *European Urban and Regional Studies* 25(3): 337-342 (αγγλικά) και Delclós & Vidal, 2021.

[10] Βράντσης, Ν. (2022) Προς μια πολιτική οικονομία της βίας: Ιδιοκτησία και Ρεβανσισμός στην Δ. Θεσσαλονίκη, περιοδικό *Radical Housing Journal*, τεύχος 4(1), σελ. 95-116, διαθέσιμο στον [σύνδεσμο](#): (αγγλικά)

[11] Σιατίτσα Δ. 2016. Αλλαγές σε ζητήματα Στέγασης και Ιδιοκτησίας υπό καθεστώς Μνημονίων και Λιτότητας στην Ελλάδα: Δυσκολίες και προκλήσεις για το κίνημα και την Αριστερά στο: B. Schnig, S. Schipper (εκδότες). *Αστική Λιτότητα: Οι Επιπτώσεις της Παγκόσμιας Οικονομικής Κρίσης σε πόλεις της Ευρώπης*. Βερολίνο Theater der Zeit, σελ. 145-160.2 (αγγλικά)

**Κάτι που δεν φαίνεται να λαμβάνεται επαρκώς υπόψη είναι η ετερογένεια των στεγαστικών καθεστώτων εντός της ΕΕ<sup>9</sup>. Οι ιδιαιτερότητες της Ελλάδας σε σχέση με τα άλλα κράτη μέλη, σε συνδυασμό με το νέο πλαίσιο που θέτει το ΚΑ, πιστεύουμε ότι μπορεί να οδηγήσουν σε όξυνση των δυσμενών επιπτώσεων στην στεγαστική ασφάλεια, αν δεν υπάρξουν ρυθμίσεις ή κοινωνικά κριτήρια. Για παράδειγμα, ο σχετικά εκτεταμένος τομέας της δημόσιας κατοικίας της Σουηδίας δεν μπορεί να συγκριθεί με το στεγαστικό μοντέλο της Ελλάδας, το οποίο χαρακτηρίζεται από ένα οικογενειοκρατικό σύστημα, σύμφωνα με το οποίο τα οικογενειακά περιουσιακά στοιχεία αποτελούν υποκατάστατο της πρόνοιας, ενός είδους “περιουσιοκρατικής πρόνοιας” *avant la lettre*<sup>10</sup>, αλλά κι από ένα ανύπαρκτο απόθεμα κοινωνικής στέγασης (0%), μια θεσμική αμνησία σε σχέση με τη ρύθμιση της προσιτής στέγης και τους περιορισμένης απήχησης αγώνες για τα δικαιώματα στέγασης ή των οργανώσεων για τα δικαιώματα των ενοικιαστών<sup>11</sup>.**

Δεδομένου ότι η μερίδα του λέοντος των κονδυλίων που προορίζονται για την πράσινη μετάβαση περνάει μέσα από το πλαίσιο του ΜΑΑ, πολλά κράτη μέλη της ΕΕ έχουν διοχετεύσει αυτά τα κονδύλια για την ανακαίνιση του κοινωνικού στεγαστικού τους αποθέματος και των δημόσιων κτιρίων τους. Στην Ελλάδα, όπου η απουσία κοινωνικών κατοικιών είναι κραυγαλέα, τα κονδύλια που αφορούν την ενεργειακή αναβάθμιση προφανώς διοχετεύτηκαν στους ιδιοκτήτες κατοικιών ως επέκταση των υφιστάμενων προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων.



## Τι γίνεται με τις ανακαινίσεις; Οι επιπτώσεις της ενεργειακής αναβάθμισης στις τιμές των ακινήτων



[12] Maby, Catrin (2020)  
Ενεργειακή Αναβάθμιση:  
Μένοντας πάνω Κύμα, FEANTSA  
(αγγλικά)

[13] Grossman, K., 2019,  
Ενεργειακή απόδοση για ποι@;  
Μια εννοιολογική θεώρηση της  
ενεργειακής αναβάθμισης, του  
στεγαστικού διαχωρισμού και  
της αγοράς ακινήτων, περιοδικό  
SOCIOLOGIA URBANA E RURALE,  
τεύχος 119. 2019. σελ 78-95.  
(αγγλικά)

Όπως έχει επισημανθεί και αλλού<sup>12</sup>, παρόλο που οι ενεργειακές αναβαθμίσεις δεν αποτελούν από μόνες τους αιτία εκτοπισμού του πληθυσμού ή εξευγενισμού, υπάρχει ο κίνδυνος οι ανακαινίσεις που γίνονται λόγω της ανάγκης για ενεργειακή μετάβαση να συμβάλουν στην επιτάχυνσή τους, αν δεν υιοθετηθεί μια πιο σφαιρική προσέγγιση που να συνδυάζει στεγαστική, περιβαλλοντική και οικονομική πολιτική, ούτως ώστε καμία να μην χρειάζεται να αντισταθμίσει τις ελλείψεις της άλλης, αφότου αυτές επιφέρουν τυχόν αρνητικές συνέπειες. Ενώ οι ενεργειακές αναβαθμίσεις θεωρούνται ως η καταλληλότερη στρατηγική για την καταπολέμηση της ενεργειακής φτώχειας, το οξύμωρο είναι ότι σε πολλές περιπτώσεις μπορεί να οδηγήσουν σε ένα κύμα εξώσεων δια ανακαίνισης (ή renoïcition, όπως απαντάται στη διεθνή βιβλιογραφία), εκτοπίζοντας τα ενεργειακά φτωχά και ευάλωτα νοικοκυριά από τα ανακαινισμένα σπίτια σε σπίτια με χαμηλή ενεργειακή απόδοση, διαιωνίζοντας και πάλι τον κύκλο της ενεργειακής φτώχειας<sup>13</sup>.

Ελλείψει στοιχείων που θα μας έδιναν την πλήρη εικόνα της επίδρασης των ενεργειακών αναβαθμίσεων στις τιμές των ακινήτων μετά την ανακαίνιση, βασίζουμε τις υποθέσεις μας για την περίπτωση της Ελλάδας στην προβλεπόμενη απόδοση στις τιμές κατοικίας που προσδιορίζεται α) με βάση έρευνες που έχουν γίνει σε ευρωπαϊκό επίπεδο, β) την προβλεπόμενη απόδοση με βάση έρευνες σε εθνικό επίπεδο γ) μελέτες περιπτώσεων σε τοπικό επίπεδο που δείχνουν άμεση αιτιακή σχέση μεταξύ των επενδύσεων ενεργειακής εξοικονόμησης και της αύξησης των τιμών των ακινήτων.

[14] Zancanella, P., Bertoldi, P., Boza-Kiss, B., Ενεργειακή απόδοση, η αξία των κτιρίων και ο κίνδυνος αδυναμίας πληρωμής, EUR 29471 EN, Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Λουξεμβούργο, 2018, ISBN 978-92-79-97751-0, doi:10.2760/267367, JRC113215, σελ. 27 (αγγλικά)

[15] Όπως παραπάνω, σελ. 27 (αγγλικά)

[16] Όπως αναφέρεται στην Μακροπρόθεσμη στρατηγική έκθεση για την κινητοποίηση επενδύσεων για την ανακαίνιση του αποτελούμενου από κατοικίες και εμπορικά κτίρια, δημόσια και ιδιωτικά, εθνικού κτιριακού αποθέματος (2014), Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σελ. 99. (αγγλικά)

[17] Σαββίδου, Π. (2021), Ο ρόλος της ενεργειακής αναβάθμισης στην αξία των ακινήτων: Εφαρμογή της ηδονιστικής τιμολόγησης στην Α' Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης, Διπλωματική εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Πολυτεχνική Σχολή, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας & Ανάπτυξης, σελ. 47

Σύμφωνα με έρευνα που διεξήγαγε σε ευρωπαϊκό επίπεδο το Κοινό Κέντρο Ερευνών (ΚΚΕρ) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η αύξηση των τιμών των οικιστικών ακινήτων που προβλέπεται ως αποτέλεσμα της ενεργειακής αναβάθμισης και ανακαίνισης, κυμαίνεται γενικά μεταξύ 3-8% ενώ προκύπτει και αύξηση κατά περίπου 3-5% στα ενοίκια κατοικιών σε σύγκριση με μη-ανακαινισμένες κατοικίες. Για τα εμπορικά κτίρια, η προσαύξηση φαίνεται να είναι υψηλότερη, πάνω από 10%, και σε ορισμένες μελέτες το ποσοστό αύξησης φτάνει ακόμα και πάνω από 20% σε σύγκριση με μη-ανακαινισμένα παρόμοια ακίνητα. Οι τιμές των ενοικίων των εμπορικών κτιρίων αναμένεται επίσης να κινηθούν ανοδικά, κατά περίπου 2-5%<sup>14</sup>. Αν και οι εκτιμήσεις για τον αντίκτυπο των ανακαινίσεων στις τιμές λαμβάνουν μόνο έμμεσα υπόψη τον ρόλο της βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης στις τιμές, η ενεργειακή απόδοση παραμένει ένας από τους βασικούς παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη κατά την εκτίμηση της τιμής ενός κτιρίου<sup>15</sup>. Στην Ελλάδα, σύμφωνα με την έρευνα της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ)<sup>16</sup>, η αναμενόμενη αύξηση στις τιμές πώλησης των ακινήτων μετά την ενεργειακή αναβάθμιση κυμαίνεται μεταξύ 2% και 7%. Από την άλλη, η μελέτη περίπτωσης που διεξήχθη στο Δήμο Θεσσαλονίκης σε συγκεκριμένες περιπτώσεις αναβαθμισμένων μονάδων, δείχνει ότι οι παρεμβάσεις ενεργειακής απόδοσης μπορούν να συμβάλλουν στην αύξηση της τιμής από 3% (για αναβάθμιση της ενεργειακής κλάσης του κτιρίου κατά έναν βαθμό) έως και 20% (για αναβάθμιση της ενεργειακής κλάσης κατά οκτώ βαθμούς)<sup>17</sup>.

## Δομή της έκθεσης

# B

[18] Zancanella, P. Όπως παραπάνω, σελ. 92. (αγγλικά)

Στην παρούσα έκθεση εξετάζουμε την αρχιτεκτονική των προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης στην Ελλάδα μέχρι σήμερα, και διερευνούμε αν υπάρχουν ενσωματωμένες δικλείδες ασφαλείας ικανές να αποθαρρύνουν ή και να αποτρέψουν την εκτίναξη του κόστους των ενοικίων και των τιμών πώλησής τους ως αποτέλεσμα των επενδύσεων για ενεργειακή αναβάθμιση. Στόχος μας είναι να αναδείξουμε τις αδυναμίες του ελληνικού ΕΣΑΑ όσον αφορά τη γεφύρωση της κλιματικής ουδετερότητας με την δικαιοσύνη ως προς το κόστος στέγασης. Η υποκείμενη υπόθεση που θα προσπαθήσουμε να τεκμηριώσουμε είναι ότι οι συντεταγμένες της ελληνικής πρότασης θέτουν σε κίνδυνο το σύνολο των αξιών που εμπεριέχει η στρατηγική του Κύματος Ανακαινίσεων, καθώς διευκολύνουν την επιθετική εμπορευματοποίηση της στέγασης και συμβάλλουν στην επιδείνωση της ανισότητας και στη χρηματιστικοποίηση της κατοικίας.

Υποθέτουμε, λοιπόν, βασιζόμενοι σε μελέτες που δείχνουν ότι τα μέτρα βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης ρίχνουν στην αγορά ακριβότερες κατοικίες και άρα οδηγούν σε μείωση της προσιτής στέγης για οικονομικά ευάλωτα νοικοκυριά σε όλες τις πόλεις<sup>18</sup>, ότι ελλείπει ρυθμίσεων για τον έλεγχο των ενοικίων, αλλά και κανονισμών και ενσωματωμένων μέτρων που να περιορίζουν τον κοινωνικό κίνδυνο από τον αντίκτυπο των ενεργειακών αναβαθμίσεων στις τιμές, είναι απολύτως βέβαιο ότι οι ευρείας κλίμακας ανακαινίσεις του οικιστικού αποθέματος μπορούν να οδηγήσουν τουλάχιστον σε εμβάθυνση των κοινωνικών διαιρέσεων και πιθανότατα σε όξυνση του στεγαστικού αποκλεισμού, υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης και σε σοβαρό κίνδυνο τυπικών και κυρίως άτυπων εξώσεων.

Η έκθεση επιχειρεί να απαντήσει στα ακόλουθα βασικά ερωτήματα: Ποιες είναι οι ιδιαιτερότητες του ελληνικού στεγαστικού μοντέλου και της πορείας του, που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη ώστε το Κύμα Ανακαινίσεων να μην οδηγήσει σε Κύμα Εξώσεων λόγω Ανακαίνισης; Τι είδους παρεμβάσεις και αλλαγές θα πρέπει να γίνουν ώστε το ελληνικό ΕΣΑΑ να αποτελέσει ένα εργαλείο που να γεφυρώνει τις δύο αρχές της δημιουργίας ενεργειακά αποδοτικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας;

Σε μια προσπάθεια να αναδείξουμε τις παγίδες που ενδεχομένως εμπεριέχονται στις μεγάλες επενδύσεις σε ενεργειακές αναβαθμίσεις, που θα διατεθούν σε ιδιώτες ιδιοκτήτες μέσω του ΜΑΑ ως το βασικό υφιστάμενο μέσο χρηματοδότησης, και λαμβάνοντας υπόψη το ζητούμενο της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης, θα αναφερθούμε στους ακόλουθους επιδραστικούς παράγοντες:

- Την πορεία του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και του στεγαστικού μοντέλου στην Ελλάδα
- Τη μετατόπιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην Ελλάδα που σταθερά αποσταθεροποιεί τη λειτουργία της ιδιοκτησίας κατοικίας ως προστατευτικού μέσου πρόνοιας μετά την κρίση χρέους του 2008 και την επακόλουθη οικονομική κρίση, κάτι που είχε δυσανάλογο αντίκτυπο στους ενοικιαστές στις αστικές περιοχές, οι οποίοι λαμβάνουν (;) πενιχρή κοινωνική στήριξη για τις στεγαστικές τους ανάγκες
- Τις υπάρχουσες τάσεις έλλειψης οικονομικά προσιτού στεγαστικού αποθέματος (λόγω της σταθερής αύξησης των ενοικίων)
- Την έλλειψη δεδομένων που θα φανούν χρήσιμα συγκεκριμένα στην καταγραφή των επακόλουθων επιπτώσεων των ανακαινίσεων και της αναβάθμισης του οικιστικού αποθέματος, και θα μπορούσαν να συμβάλλουν στο σχεδιασμό προληπτικών μέτρων και στην αξιολόγηση του κοινωνικού αντικτύπου των παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης
- Τον δυνητικό αντίκτυπο των υφιστάμενων προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης σε συνδυασμό με τις παραπάνω τάσεις
- Τη σχέση μεταξύ του ύψους των επενδύσεων στην ενεργειακή αναβάθμιση, των αυξητικών τάσεων στα ενοίκια, σε συνδυασμό με την απουσία ασφαλιστικών δικλείδων στα προγράμματα αυτά για την εκ των υστέρων χρήση των ανακαινισμένων κατοικιών και τις πιθανές αρνητικές κοινωνικές επιπτώσεις τους

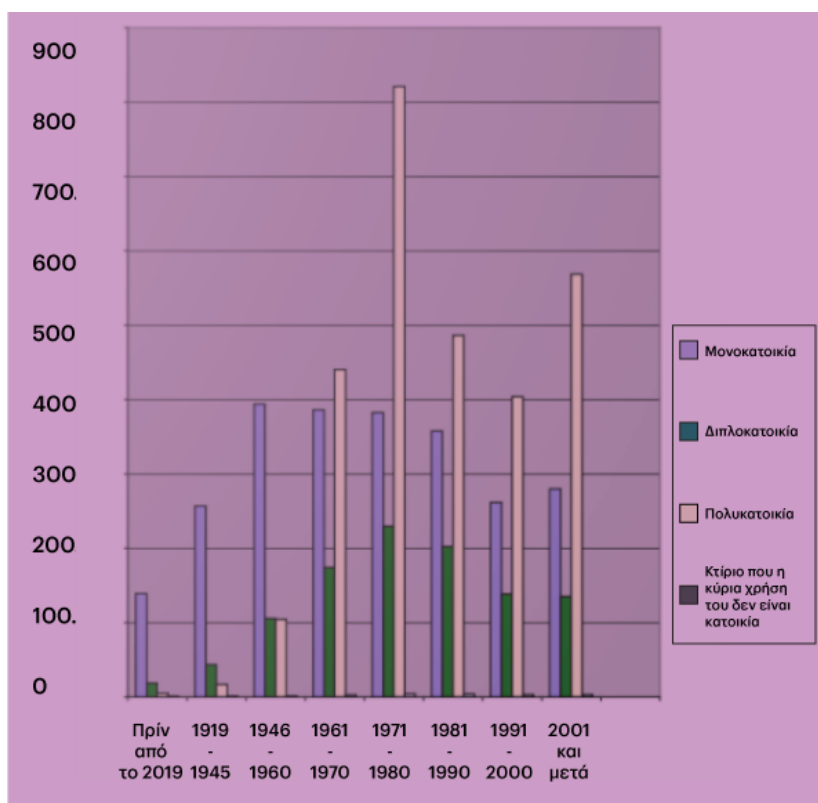
Στο πρώτο μέρος της έκθεσης (Πλαίσιο), κάνουμε μια αναδρομή στην πορεία του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, ιδωμένου μέσα από το πρίσμα των ιδιαιτεροτήτων του δομημένου περιβάλλοντος, φτάνοντας μέχρι το σημερινό μετα-προνοιακό του πλαίσιο, για να δείξουμε πώς κάποιες ιστορικά καθορισμένες εννοιολογικές κατηγοριοποιήσεις αλλά και οι τρέχουσες μετατοπίσεις διαχέονται στην ίδια την αρχιτεκτονική του ελληνικού ΕΣΑΑ. Προχωράμε με την καταγραφή των συνεπειών της χρηματοπιστωτικής κατάρρευσης και της επακόλουθης οικονομικής κρίσης, που οδήγησαν στη σημερινή κατάσταση: σε μια αναδιάρθρωση της διάταξης των χώρων που συνθέτουν το δομημένο περιβάλλον, στην αποσταθεροποίηση των κυρίαρχων κοινωνικών πρακτικών μετά τη μετατροπή της κατοικίας από περιουσιακό στοιχείο σε πηγή χρεών,

[19] Dominika Polanska, Karin Backvall, Åse Richard & Irene Molina (2022) Αρπακτική εμπορευματοποίηση και ενεργειακή αναβάθμιση κατοικίας, Journal of Urban Affairs, DOI: 10.1080/07352166.2022.2088375 (αγγλικά)

στην κατανομή των υποκειμένων μέσα σε αυτόν τον αναμορφωμένο και υπερ-διαστρωματωμένο κοινωνικό και φυσικό χώρο, και στις τάσεις της εκτόξευσης των ενοικίων και της ανεξέλεγκτης κερδοσκοπίας επί της ακίνητης περιουσίας και των χρεών που σχετίζονται με αυτή.

Στο δεύτερο μέρος της έκθεσης (Ενεργειακές αναβαθμίσεις στην Ελλάδα) εξετάζουμε τα ήδη υπάρχοντα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης σε συνδυασμό με τις τάσεις αύξησης των ενοικίων και την απουσία πολιτικής για το δικαίωμα στη στέγαση. Ο ρόλος των κρατικών θεσμών και των προνοιακών πολιτικών και οι ελλείψεις ή η αδυναμία τους να παρέχουν ένα βιώσιμο δίκτυ ασφαλείας για την αντιμετώπιση της ενεργειακής και στεγαστικής κρίσης ολοκληρώνει την εξέταση των επιδραστικών παραγόντων. Αυτό είναι ζωτικής σημασίας για την κατανόηση του γιατί υπάρχει σοβαρή πιθανότητα ο ΜΑΑ, μέσω των μέτρων για ενεργειακές αναβαθμίσεις που απευθύνονται σε μεμονωμένα νοικοκυριά, να επιταχύνει και να διευκολύνει την αρπακτική εμπορευματοποίηση της στέγασης<sup>19</sup>, να συμβάλει στην όξυνση της ανισότητας και στη χρηματιστικοποίηση της στέγασης είτε άμεσα μέσω των μέτρων του είτε μέσω της απουσίας αυτών, αντί να χρησιμοποιηθεί για τη δημιουργία μιας βάσης για κοινωνική και οικονομικά προσιτή κατοικία.

Τέλος, ολοκληρώνουμε με κάποια βασικά ευρήματα καθώς και με τις προτάσεις μας για το πώς θα μπορούσαν να ενταχθούν αρχές δίκαιης μετάβασης στον σχεδιασμό των ενεργειακών αναβαθμίσεων αλλά και για το πώς μπορούμε να αντιμετωπίσουμε τις αρνητικές επιπτώσεις των επενδύσεων ενεργειακής αναβάθμισης στον τομέα της στέγασης.





## Πλαίσιο

[20] Επισημαίνεται ότι η συγκεκριμένη ενότητα βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στο Βράντσης, Ν (2022), ό.π.

Έχοντας υπόψη τις πιθανές επιπτώσεις, τους περιορισμούς, καθώς και τις ευκαιρίες που προκύπτουν από το ύψος των επενδύσεων που προβλέπονται στο πλαίσιο του προγράμματος ΚΑ και του άξονα που αφορά στην πράσινη μετάβαση εντός του ΜΑΑ, η κατανόηση του εκάστοτε πλαισίου μέσα στο οποίο θα λειτουργήσουν τα παραπάνω, είναι καθοριστικής σημασίας προκειμένου να προσδιοριστούν και οι πιθανές εκβάσεις τους. Παρόλο που η κρίση της στεγαστικής ακρίβειας επηρεάζει διαφορετικά τμήματα του πληθυσμού σε όλα τα κράτη μέλη, τα περιθώρια παρέμβασης διαφέρουν σε κάθε κράτος, κάτι που σχετίζεται άμεσα με τις ιδιαιτερότητες του κάθε ιδιοκτησιακού καθεστώτος, το μέγεθος του αποθέματος κοινωνικών και προσιτών κατοικιών, τη θεσμική μνήμη από κανονισμούς και παρεμβάσεις (ή από την έλλειψή τους) και το επίπεδο οργάνωσης των ενοικιαστών και των συλλογικών διεκδικήσεων που χαρακτηρίζουν το κάθε πλαίσιο.

Σε αυτή την ενότητα<sup>20</sup> θα ανατρέξουμε εν συντομία στην πορεία του καθεστώτος οικιστικής ιδιοκτησίας στην Ελλάδα και των κοινωνικών και χωρικών εκφράσεών του μέχρι την μετα-προνοιακή του εκδοχή και θα αποτυπώσουμε τον τρόπο με τον οποίο ο εξελισσόμενος οικονομικός μετασχηματισμός, που διευκολύνει την εμπορευματοποίηση και την κερδοσκοπία επί του δομημένου περιβάλλοντος, εντείνει τις ανισότητες, αναδιατάσσει την κοινωνική δομή και αποσταθεροποιεί τους πυλώνες της κοινωνικής αναπαραγωγής για μεγάλα τμήματα του πληθυσμού.

[21] Κάλφα, Κ. (2019) Αυτοστέγαση, τώρα! Η αθέατη πλευρά της αμερικανικής βοήθειας στην Ελλάδα (Αθήνα: Futura).

[22] Λεοντίδου, Α. (1990) Η Μεσογειακή Πόλη σε Μετάβαση, (Καίμπριτζ: Cambridge University Press) (αγγλικά)

[23] Μαλούτας, Θ., Σιατίτσα, Δ., & Μπαλαμπανίδης, Δ. (2020) Πρόσβαση στη Στέγαση και Κοινωνική Ένταξη μετά την Κρίση: Πλαισιώνοντας τις Πρόσφατες Τάσεις στην Πόλη της Αθήνας. Περιοδικό Social Inclusion, τεύχος 8(3), σελ. 5-15 (αγγλικά)

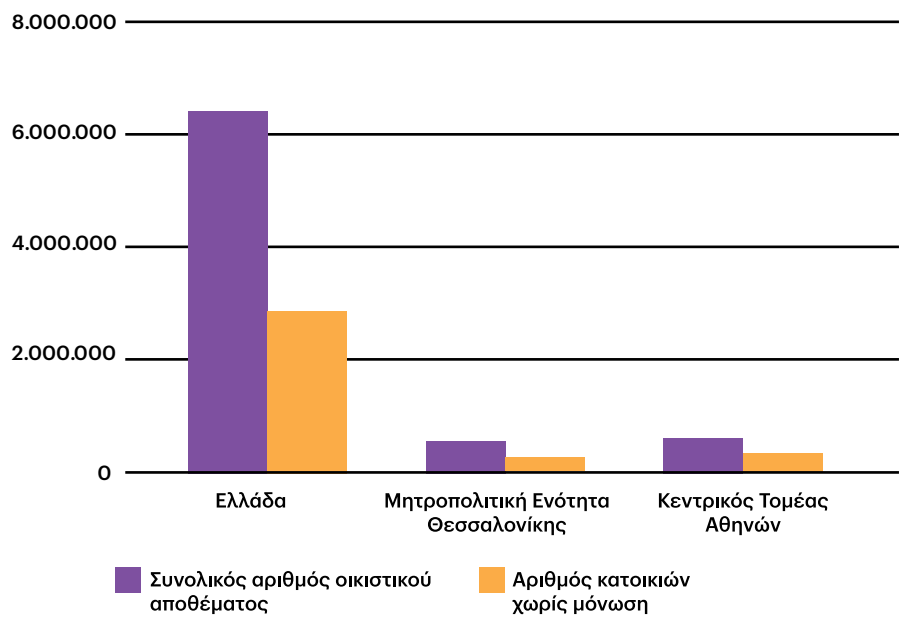
[24] Μπαλαμπανίδης, Δ., Πατατούκα, Ε. και Σιατίτσα, Δ. (2013). Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα, ΓΕΩΓΡΑΦΙΕΣ, τεύχος 22, σελ. 31-43.

[25] Ησαΐας, Π. (2017) (2017) Από το Διαμέρισμα στην Πόλη: Η Κατασκευή της Σύγχρονης Ελληνικής Υποκειμενικότητας, περιοδικό Joelho Revista de Cultura Arquitectonica, τεύχος 8, σελ. 126-139. (αγγλικά)

[26] Μαυρίδου-Σιγαλού, Μ. (1988) Η συγκυριακή ανάπτυξη μιας περιφερειακής συνοικίας: Νέα Λιόσια. Πολεοδομικές και κοινωνικές επιπτώσεις από τη διαμόρφωση αστικής γαιοπροσόδου μέσω της αυθαίρετης εκτός σχεδίου δόμησης, αδημοσίευτη διδακτορική διατριβή, Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο, Αθήνα, Ελλάδα.

[27] Μαλούτας, Θ., & Καραδημητρίου, Ν. (2001) Κάθετη κοινωνική διαφοροποίηση στην Αθήνα. Εναλλακτική λύση ή συμπληρωματική μορφή αστικού διαχωρισμού; περιοδικό International Journal of Urban and Regional Research, τεύχος 25(4), σελ. 699-716.

## Σχήμα 1: Αριθμός κατοικιών χωρίς μόνωση σε σχέση με το συνολικό οικιστικό απόθεμα



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο (1939-1945) και τον Εμφύλιο Πόλεμο που ακολούθησε (1946-1949), το ελληνικό κράτος δεν συμμετείχε ενεργά στην παροχή κατοικίας- αντίθετα, ενθάρρυνε τον κόσμο να χτίσει μόνος του τα σπίτια του<sup>21 22 23</sup>, προωθώντας και κανονικοποιώντας ένα υβριδικό ήθος οικογενειοκρατίας και *laissez-faire* στάσης σε σχέση με την απόκτηση πρόσβασης σε οικιστικά περιουσιακά στοιχεία<sup>24</sup>.

Αυτή η έμμεση στεγαστική πολιτική, που υιοθετήθηκε από το κράτος μέσω διαφόρων αναδρομικών διαχειριστικών και διοικητικών δυνατοτήτων<sup>25 26</sup>, μεταφράστηκε σε ένα σύστημα αυτο-παροχής, την λεγόμενη αντιπαροχή<sup>27</sup>, ένα σύστημα το οποίο βασιζόταν σε συμφωνίες μεταξύ ιδιοκτητών γης και εργολάβων που συνδύαζαν την εργασία και το κεφάλαιό τους, για να σηκώσουν πολυκατοικίες. Με λίγα λόγια, με την αντιπαροχή, οι εργολάβοι γλίτωναν το κόστος αγοράς γης δίνοντας στους ιδιοκτήτες των οικοπέδων μερίδιο από τις κατασκευασμένες μονάδες μετά την αποπεράτωσή τους. Η δημοφιλία της συγκεκριμένης πρακτικής εκτοξεύθηκε από τη δεκαετία του 1960 και μετά, (ανα)διαμορφώνοντας και καθορίζοντας το δομημένο περιβάλλον, το οποίο χαρακτηρίζεται από μεγάλη διάχυση και κατακερματισμό στην ιδιοκτησία γης, ενώ στον τομέα της οικοδομής δραστηριοποιείται ταυτόχρονα ένας συνδυασμός ιδιοκτητών και μικρής κλίμακας κερδοσκόπων κατασκευαστών κι εργολάβων, οι περισσότεροι από τους οποίους δεν βασίζονται σε τραπεζική χρηματοδότηση.

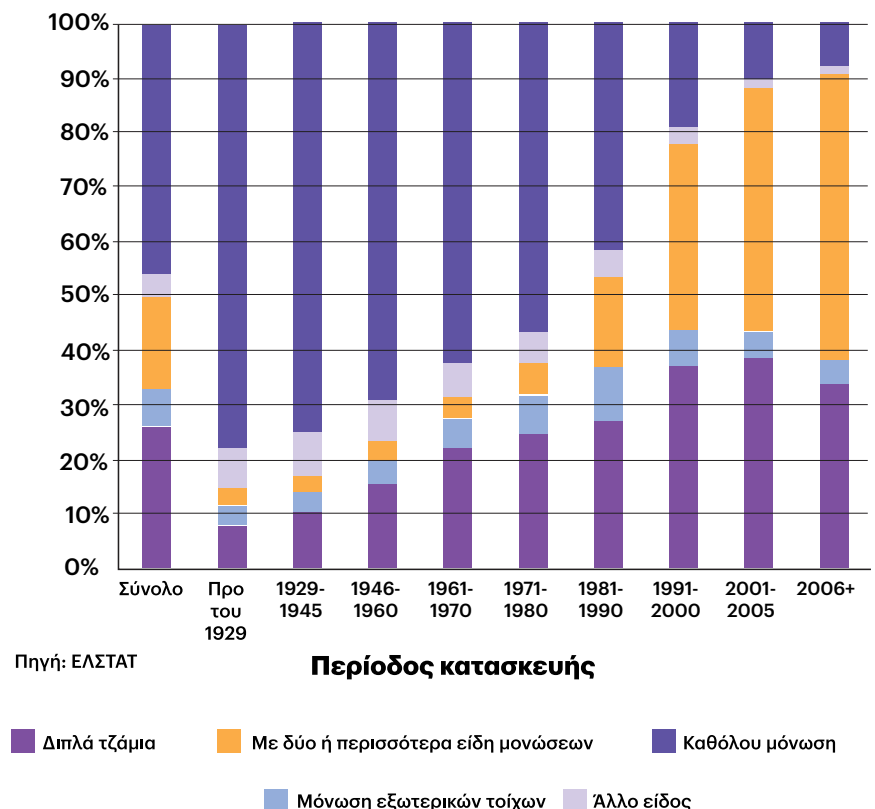
Δεδομένης της απουσίας άμεσης στεγαστικής πολιτικής

[28] Χατζηπροκοπίου, Π. κ.ά. (2021), σελ. 55.

και της έλλειψης οποιασδήποτε κανονιστικής ρύθμισης για την ανέγερση σπιτιών ή/και για τα κατασκευαστικά πρότυπα, το πλήθος των οικιστικών κτιρίων που κατασκευάστηκαν εκείνη την περίοδο και που σήμερα κυριαρχούν στο δομημένο περιβάλλον, χαρακτηρίζονται από έλλειψη μόνωσης και επομένως έχουν υψηλές ενεργειακές και θερμικές απαιτήσεις (και κόστος) (Σχήμα 1). Οι περισσότερες κατοικίες βρίσκονται σε πολυκατοικίες που κατασκευάστηκαν τις δεκαετίες πριν από το 1990, με την πλειοψηφία να έχει χτιστεί μέσα στη δεκαετία 1971-1980 (Σχήμα 2), υπό συνθήκες σκόπιμα αρρύθμιστου καθεστώτος δόμησης και παντελούς απουσίας κατασκευαστικών προτύπων. Για παράδειγμα, στη μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης, από τις περίπου 203.000 κατοικίες, οι 130.000 έχουν χτιστεί μεταξύ 1961-1980<sup>28</sup>.

Ωστόσο, αυτή η έμμεση πολιτική ήταν αποτελεσματική για τη στέγαση ενός πληθυσμού που αστικοποιούνταν

Σχήμα 2: Αριθμός κατοικιών ανά χρονική περίοδο και ανά είδος κτιρίου



με ταχείς ρυθμούς. Ο κρατικός μηχανισμός μπόρεσε να αποφύγει να δημιουργήσει ένα ρυθμιστικό πλαίσιο παρέμβασης για τη στέγαση αλλά και τις κρατικές δαπάνες για υποδομές και κοινωνική πρόνοια, μεταθέτοντας το κόστος κατασκευής και παροχής κατοικίας στον ίδιο τον πληθυσμό.



[29] Παπαδόπουλος, [29] Παπαδόπουλος, Θ., & Ρουμπάκης Α., (2013) Ο Οικογενειοκρατικός Προνοιακός Καπιταλισμός στην Ελλάδα: Κρίση Κοινωνικής Αναπαραγωγής και Αντι-κοινωνική Πολιτική, *Journal of International and Comparative Social Policy*, 29(3), σελ. 204-224 & Δαγκούλη-Κυριάκογλου, Μυρτώ "Ο συνεχής ρόλος της οικογένειας στην παροχή στέγης στην Ελλάδα κατά τη διάρκεια της ελληνικής κρίσης". *Critical housing analysis*, τεύχος. 5(2018): 35-45.

[30] Ομοίως

[31] Ozgunes & Vrantsis, επικείμενη μελέτη

[32] Σιατίτσα, 2019, όπως παραπάνω.

[33] Εμμανουήλ, Δ (2014), Το Ελληνικό Σύστημα Ιδιοκατοίκησης και η Κρίση στην Αθήνα μετά το 2008, *Région et Développement* 39, σελ.167-182

Έτσι προέκυψε, ουσιαστικά, η υπερβολική εξάρτηση από τον θεσμό της οικογένειας η οποία εξελίχθηκε σε ένα είδος προνοιακού αναχώματος<sup>29</sup> και σε υποκατάστατο κοινωνικής ασφάλισης, προκειμένου να αντιμετωπίσει την εσκεμμένη αδράνεια της διοίκησης, η οποία χώρισε τον πληθυσμό σε νοικοκυριά, μετατρέποντάς τον σε μικροαστικές μονάδες, διαστρωματωμένες κατακόρυφα σε πολυκατοικίες.

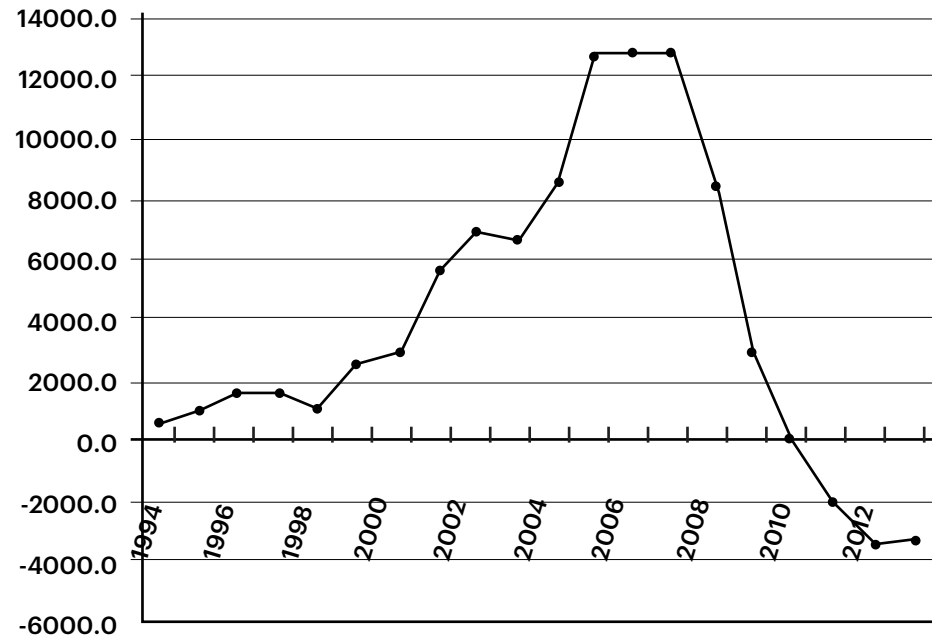
Στα πλαίσια αυτής της “περιουσιοκρατικής πρόνοιας” *avant la lettre*<sup>30</sup>, η πρόσβαση σε οικιστικά ακίνητα μετατράπηκε σε βασικό εργαλείο για την κατάταξη των υποκειμένων, καθιστώντας τη (μη) δυνατότητα απόκτησης ακινήτων ως το μέτρο σύγκρισης και διάκρισης μεταξύ “άξιων” και “ανάξιων” υποκειμένων<sup>31</sup>. Η επιτυχία αυτής της έμμεσης στεγαστικής πολιτικής είναι και η αιτία πίσω από την παντελή απουσία κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος - γεγονός που καθιστά την Ελλάδα μοναδική περίπτωση ακόμη και σε σύγκριση με τις χώρες της Νότιας Ευρώπης - την έλλειψη οποιασδήποτε θεσμικής παρακαταθήκης όσον αφορά τον άμεσο έλεγχο της αγοράς κατοικίας για την προστασία των ενοικιαστών, καθώς και την απουσία οργάνωσης των ενοικιαστών, αφού η ενοικίαση θεωρείται από παλιά ως μια μεταβατική φάση πριν την “κανονική” στέγαση των νοικοκυριών<sup>32</sup>. Από την άλλη, οι μετανάστες που φτάνουν στην Ελλάδα, μην έχοντας πρόσβαση στα άτυπα δίκτυα πρόνοιας και με δεδομένη την ατροφική θεσμική μνήμη όσον αφορά την κρατική παρέμβαση για την παροχή στέγασης, αποκλείονται εκ των πραγμάτων, εγκλωβίζονται σε κέντρα “υποδοχής”, σπρώχνονται στις ρωγμές των πόλεων ή καταφέρνουν να νοικιάσουν μόνο τα ανεπιθύμητα και φθηνά διαμερίσματα των χαμηλότερων ορόφων των πολυκατοικιών, μεταφράζοντας την κοινωνική ανισότητα σε χωρική ανισότητα εκφρασμένη τόσο κατακόρυφα όσο και οριζόντια.

Στις αρχές της δεκαετίας του 1990, η Ελλάδα μπήκε σε μια νέα φάση με βασικά χαρακτηριστικά την επιτάχυνση των μεταρρυθμίσεων υπέρ της αγοράς, την αυξανόμενη οικονομική και νομισματική ενοποίηση με την ΕΕ και την ευρεία διάδοση των στεγαστικών και καταναλωτικών δανείων<sup>33</sup>. Με την είσοδο της Ελλάδας στην Ευρωζώνη, η πιστοληπτική ικανότητα της χώρας αναβαθμίστηκε και τα πιστωτικά ιδρύματα άρχισαν να δανείζουν αφειδώς τις ελληνικές τράπεζες. Τα επιτόκια των ενυπόθηκων δανείων διαμορφώθηκαν στον ευρωπαϊκό μέσο όρο του 5% και οι ελληνικές τράπεζες επιδόθηκαν σε έναν αγώνα δρόμου για τη χορήγηση ενυπόθηκων δανείων. Μέσα σε μία μόνο δεκαετία, τα ενυπόθηκα δάνεια στην Ελλάδα αυξήθηκαν από 5,8% του ΑΕΠ το 1999 σε 33,9% το 2009 (Σχήμα 3). Η πρόσβαση στη στέγαση βασίστηκε στη χρηματοδότηση και τα δάνεια απέκτησαν ζωτική σημασία για τη διατήρηση

[34] Alexandri & Janoschka, 2018, όπως παραπάνω

της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών που ενίσχυε το βασικό στεγαστικό μοντέλο. Ωστόσο, οι στεγαστικές ανισότητες οξύνθηκαν, καθώς η ιδιοκατοίκηση αυξήθηκε μεταξύ των υψηλόβαθμων επαγγελματιών ομάδων, αλλά μειώθηκε για τους χειρώνακτες εργάτες με περιορισμένη πρόσβαση σε δανεισμό, πολύ περισσότερο δε για τους μετανάστες που δεν είχαν δικά τους περιουσιακά στοιχεία και πρόσβαση στην άτυπη κοινωνική πρόνοια, κάτι που συνήθως διέθεταν οι ντόπιες φτωχές οικογένειες.

Σχήμα 3: Δανειακή Χρηματοδότηση Στέγασης 1994-2013



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ΤτΕ, Εμμανουήλ (2014)

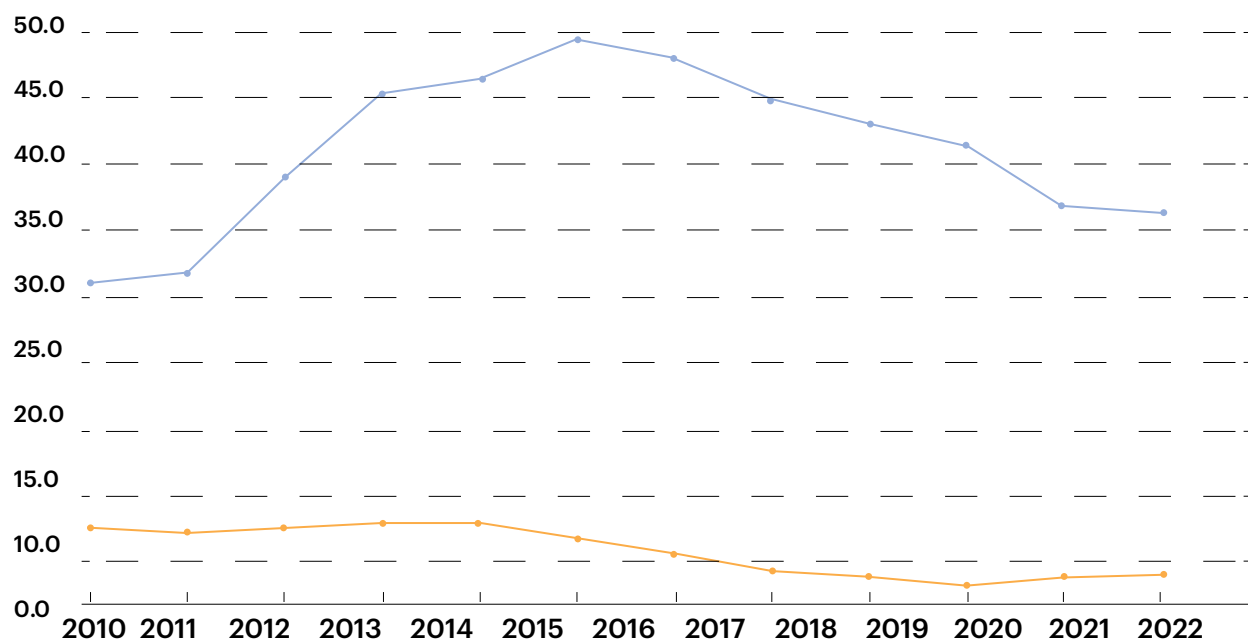
Αυτή η πορεία σταμάτησε απότομα όταν ξέσπασε η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση, η οποία μετατράπηκε στη συνέχεια σε κρίση κρατικού χρέους. Βασιζόμενοι στην “ιδιαιτερότητα” της χώρας η οποία χαρακτηρίστηκε ως ένας αδύναμος κρίκος στη σταθερή αλυσίδα της ΕΕ, οι σκληρές, “εκσυγχρονιστικές” διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που επιβλήθηκαν στην Ελλάδα από την ΤΡΟΙΚΑ (ΕΚΤ, ΕΚ, ΔΝΤ), οδήγησαν σε μια υφεσιακή δίνη, με αποτέλεσμα τη μείωση του ΑΕΠ κατά περίπου 30%<sup>34</sup>. Οι δεσμεύσεις σε επίπεδο πολιτικής έβαλαν στο στόχαστρο μισθούς και συντάξεις, ενώ παράλληλα σημαντικές κρατικές υποδομές και περιουσιακά στοιχεία πωλήθηκαν μαζικά σε ιδιώτες επενδυτές. Η μετακύλιση του κόστους της κρίσης στο θεσμό της οικογένειας για να αντιστραφεί το έλλειμμα της χώρας, είχε αρνητικές επιπτώσεις στους τρεις βασικούς πυλώνες της κοινωνικής ασφάλειας: την εργασιακή ασφάλεια για τα άτομα με τη μεγαλύτερη οικονομική συνεισφορά ανά νοικοκυριό, την επάρκεια των συντάξεων, την ιδιοκτησία και την ιδιοκατοίκηση.

[35] Χατζηπροκοπίου, Π., Καραγιάννη, Μ., Καψάλη, Μ. Οικονομικά & Κοινωνικά προσιτή κατοικία στη Θεσσαλονίκη, Εκτεταμένη Περίληψη, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Αναπτυξιακή ΜΕΙΖΟΝΟΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. - ΑΟΤΑ

Τα ποσοστά ανεργίας εκτοξεύτηκαν στα ύψη και το ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών μειώθηκε κατά 37,6% μεταξύ 2010 και 2016, με το 18% του πληθυσμού να βρίσκεται μια ανάσα από το όριο της φτώχειας το 2019<sup>35</sup>. Εκτός από τους έμμεσους φόρους που επιβλήθηκαν στα καύσιμα, την ηλεκτρική ενέργεια και τα βασικά αγαθά, οι συντελεστές του φόρου εισοδήματος άλλαξαν, ενώ η ακίνητη περιουσία υποβλήθηκε σε επιπλέον φορολόγηση μέσω του ΕΝΦΙΑ (Σχήμα 4). Οι φόροι ακίνητης περιουσίας εξαπλασιάστηκαν, ενώ το κόστος στέγασης ξεπέρασε κάθε προηγούμενο. Οι καθυστερήσεις στις πληρωμές των ενυπόθηκων δανείων διογκώθηκαν από 4% σε πάνω από 45%, αποσταθεροποιώντας το ιδιοκτησιακό καθεστώς, πλήττοντας το τμήμα που ήταν εκτεθειμένο σε τραπεζικό δανεισμό, αφήνοντας ορφανή την ιδεολογία της μικροϊδιοκτησίας.

Σχήμα 4

Ποσοστό ατόμων που ζουν σε νοικοκυριά με οφειλές σε στεγαστικό δάνειο, ενοίκιο ή λογαριασμούς κοινής ωφέλειας (σε ποσοστό %)



Πηγή: Eurostat, 2021

EU ■ EL ■

Σχήμα 5: Μη-Εξυπηρετούμενα Δάνεια ως ποσοστό του ΑΕΠ

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
10.2	15.9	24.9	34.5	41.54	4.64	8.94	9.14	8.64	5.13	7.83	0.3

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας, Αλεξανδρή (2022)

Καθώς πολλά νοικοκυριά αδυνατούσαν να αποπληρώσουν τα χρέη τους, την εφορία και τις ασφαλιστικές τους εισφορές, άρχισαν να χρησιμοποιούν τις αποταμιεύσεις τους ή να δανείζονται, γεγονός που μεταφράζεται στα βιβλία των τραπεζών ως αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ) (Σχήμα 5)

Η κρίση επιδείνωσε τη στεγαστική ανισότητα και είχε δυσανάλογο αντίκτυπο στους πιο ευάλωτους: οι ενοικιαστές/στρίες με χαμηλά εισοδήματα, οι μετανάστες/στρίες και οι πρόσφυγες/ισσες επλήγησαν περισσότερο και η ήδη επισφαλής θέση τους στην αγορά κατοικίας επιδεινώθηκε. Οι χρεωμένοι/ες ιδιοκτήτες/τριες ακινήτων επίσης επηρεάστηκαν, καθώς οι κανόνες του παιχνιδιού άλλαξαν με τη συσσώρευση των χρεών από στεγαστικά δάνεια, την πίεση των τραπεζών να καθαρίσουν τους ισολογισμούς τους από τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (Βασιλεία I,II,III) και τη μεγάλη αύξηση των φόρων ακίνητης περιουσίας. Το 2017 θεσπίστηκε ο νόμος για τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς, ώστε η διαδικασία να μπορεί να παρακάμψει τις παρεμβάσεις κοινωνικών ομάδων με στόχο την ακύρωση των πλειστηριασμών. Ένα άλλο πρόγραμμα, το “Ηρακλής” τέθηκε σε εφαρμογή και αποτέλεσε το πρώτο πρόγραμμα τιτλοποίησης πακέτων μη εξυπηρετούμενων ενυπόθηκων δανείων, σύμφωνα με το οποίο τα “κόκκινα” δάνεια μεταβιβάζονται σε μια εταιρεία ειδικού σκοπού (SPV) στην Ιρλανδία, η οποία τα τιτλοποιεί και τα μεταπωλεί σε ξένους επενδυτές, ενώ ταυτόχρονα οι εισπρακτικές εταιρείες, αναλαμβάνουν να πείσουν τους οφειλότες να εξυπηρετήσουν το χρέος τους.

Η κρίση συνέβαλε στην επιδείνωση των ανισοτήτων και εντός των κτιρίων. Ο τρόπος με τον οποίο οι κοινωνικές δυναμικές και πρακτικές αποτυπώθηκαν στο δομημένο περιβάλλον οδήγησε στο να γίνουν οι πολυκατοικίες η χωρική έκφραση της όξυνσης της κάθετης κοινωνικής

[36] Σύμφωνα με στοιχεία που δημοσίευσαν οι Π. Χατζηπροκοπίου, Μ. Καραγιάννη και Μ. Καψάλη (2021), άτομα που εργάζονται σε πόστα χαμηλής εξειδίκευσης είναι πιο πιθανό να πληρώνουν ενοίκιο και να διαμενούν σε παλαιότερα διαμερίσματα μικρότερου μεγέθους και χωρίς θέρμανση. Οι ίδιες συνθήκες παρατηρούνται και στις κατοικίες ιδιοκτητών με χαμηλότερο μορφωτικό επίπεδο. Τέλος, διαπιστώνεται επίσης έντονη παρουσία μεταναστών σε ενοικιαζόμενες κατοικίες κακής ποιότητας, σελ. 20.

[37] Από τις καταμετρημένες κενές κατοικίες, οι 729.964 (11,5%) ήταν εξοχικά, οι 621.881 (9,8%) ήταν δευτερεύουσες κατοικίες, οι 453.901 (7,1%) ήταν διαθέσιμες προς ενοικίαση, οι 355.071 (5,6%) καταγράφηκαν ως κενές για άλλους λόγους και οι 88.996 (1,4%) ήταν διαθέσιμες προς πώληση. Οι δύο περιφέρειες της χώρας με τον μεγαλύτερο αριθμό κενών κατοικιών ήταν η Αττική (609.058) και η Κεντρική Μακεδονία (360.990), ενώ μεταξύ των χωρών της Ε.Ε., υψηλά ποσοστά κενών κατοικιών καταγράφονται επίσης στην Πορτογαλία (31,9%), τη Μάλτα (31,8%), τη Βουλγαρία (31,4%) και την Κύπρο (31,1%).

[38] Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου & [Eteron-Ενεργειακή φτώχεια, στέγαση και εργαλεία πολιτικής: Αναπαράγοντας τις ανισότητες](#)

[39] Βλ. αναφορές και αναλύσεις στη μακροπρόθεσμη στρατηγική της Ελλάδας για την ενεργειακή αναβάθμιση [references and analyses in Greece's long term renovation strategy](#) (αγγλικά)

[40] Υιοθετούμε τον ορισμό του Κρίστοφερς για το ενοίκιο: εισόδημα που προκύπτει από την ιδιοκτησία, την κατοχή ή/και τον έλεγχο ενός σπάνιου πόρου σε συνθήκες περιορισμένου ή μηδενικού ανταγωνισμού, βλέπε Christophers, B (2020), Ο Καπιταλισμός των Εισοδηματιών, Σε Ποιον Ανήκει η Οικονομία και Ποιος την Πληρώνει, εκδ. Verso (αγγλικά - πρωτότυπος τίτλος: Rentier Capitalism, Who Owns The Economy and Who Pays for It) (αγγλικά)

[41] Smith, N (1979) Προς μία

διάκρισης: τα διαμερίσματα στους υψηλότερους ορόφους ανήκαν στις πλουσιότερες δημογραφικές κατηγορίες, ενώ τα διαμερίσματα κατώτερης ποιότητας σχεδιασμού στους χαμηλότερους ορόφους στέγαζαν (ενοικιάζονταν) από τις φτωχότερες δημογραφικές κατηγορίες<sup>36</sup>. Ωστόσο, η θέρμανση των κτιρίων, κυρίως στην Αθήνα, ήταν κατά κανόνα κεντρική. Κατά τη διάρκεια της κρίσης, η αδυναμία πολλών νοικοκυριών να καλύψουν το κόστος της θέρμανσης, οδήγησε στην εγκατάλειψη της κεντρικής θέρμανσης και το κάθε νοικοκυριό επέλεγε ποια στρατηγική θέρμανσης θέλει/μπορεί να υιοθετήσει, κάτι που είχε δυσανάλογες επιπτώσεις στους ενοικιαστές, στις ενοικιάστριες και τα φτωχά νοικοκυριά.

Παράλληλα, σύμφωνα με σχετικές καταγραφές, η Ελλάδα είχε το υψηλότερο ποσοστό άδειων κατοικιών από όλα τα κράτη μέλη της ΕΕ. Σύμφωνα με την απογραφή του 2011, σε σύνολο 6.384.353 κατοικιών, οι 2.249.813 (δηλ. το 35,3%) ήταν κενές<sup>37</sup>. Δεδομένης της παλαιότητας του αποθέματος, των ανεπαρκών κατασκευαστικών προδιαγραφών του και του υψηλού αριθμού κενών κατοικιών, η ενεργειακή και δομική αναβάθμιση του αποθέματος κρίνεται επιτακτική. Ωστόσο, οι αναβαθμίσεις αφορούν κυρίως τη μερική αναβάθμιση μεμονωμένων διαμερισμάτων<sup>38</sup> και όχι ολόκληρων κτιρίων<sup>39</sup>, ωφελώντας κυρίως μεμονωμένες ιδιοκτήτριες/τήτες ακινήτων που είναι σε θέση να ανταπεξέλθουν στο σχετικό κόστος. Όταν, όμως, μια αναβάθμιση δεν αποσκοπεί στη βελτίωση της αξίας χρήσης ενός ακινήτου και των συνθηκών διαβίωσης της ιδιοκτήτριας-χρηστριάς του, καταλαβαίνουμε ότι κίνητρο για την αναβάθμισή του είναι η αύξηση της ανταλλακτικής του αξίας.

Από το 2017, η ελληνική πολιτική οικονομία της στέγασης έχει αναδιαμορφωθεί κατά τρόπο που διευκολύνει τους εισοδηματίες<sup>40</sup>, μετατρέποντας το δομημένο περιβάλλον σε εμπόρευμα και πηγή αποκόμισης ενοικίων: ένα κομμάτι του πληθυσμού συνεχίζει να εκποιεί και να πουλάει ακίνητα για να γλιτώσει τους υψηλούς φόρους ή για να ξεπληρώσει χρέη, ενώ οι επενδυτές ακινήτων έχουν αρχίσει να αγοράζουν.

Οι οικοί αξιολόγησης αναβάθμισαν την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας και η αγορά ακινήτων θεωρήθηκε “ευκαιρία” από επενδυτές που απέβλεπαν στην κάλυψη του μεγάλου κενού/ “χάσματος γαιοπροσόδου” (rent gap)<sup>41</sup>. Παρόλο που κατά την περίοδο πριν από τη χρηματοπιστωτική κρίση, η αύξηση των ενυπόθηκων δανείων συνέβαλε στην επέκταση του κύκλου τιμών των κατοικιών, η τρέχουσα δυναμική χαρακτηρίζεται σε γενικές γραμμές από την απουσία δανεισμού (credit-less)<sup>42</sup>. Οι όλο και περισσότερες αγορές ακινήτων βρήκαν την αντίστοιχη ζήτηση στις κατακόρυφα αυξανόμενες τουριστικές ροές, στους αγοραστές που

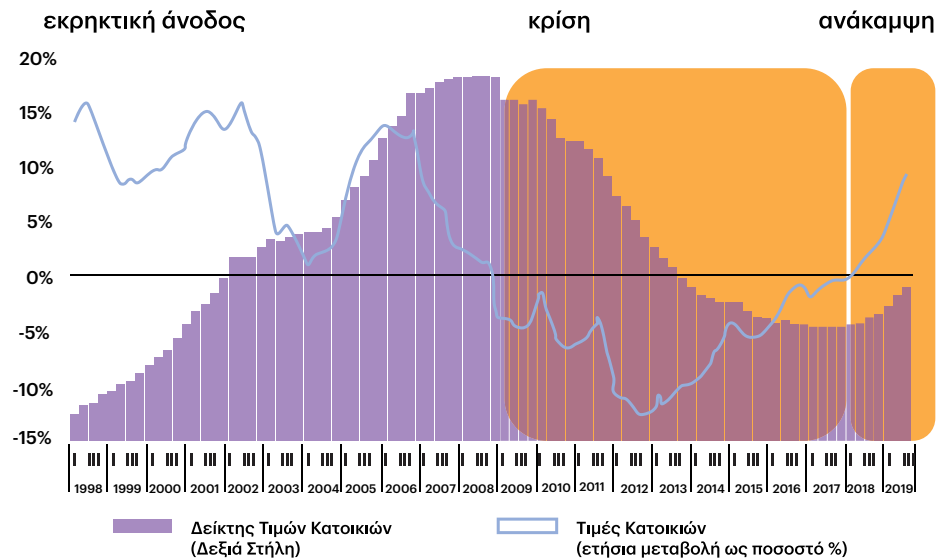
θεωρία περί εξευγενισμού: Μια επιστροφή στην πόλη από το κεφάλαιο, όχι από τον λαό. Περιοδικό Journal of the American Planning Association τεύχος 45(4), σελ. 538-548 (αγγλικά) & Christophers, B (2022) Προσοχή στο Κενό μεταξύ των Ενοικίων: Η Blackstone, οι επενδύσεις στη στέγαση και η αναδιάρθρωση των αστικών ενοικιαζόμενων χώρων, Urban Studies, τεύχος 59 (4), σελ. 698-716. Για μια συζήτηση περί rent-gap στο ελληνικό πλαίσιο βλ. Vrantzis, N. (2022), όπως παραπάνω.

[42] Οικονομική Έρευνα AlphaBank (2020), Η άνοδος, η πτώση και η ανάκαμψη της αγοράς οικιστικών ακινήτων στην Ελλάδα: Ανάδειξη νέων παραγόντων που προκαλούν διακυμάνσεις στις τιμές των κατοικιών, Ιανουάριος 2020 (αγγλικά)

[43] Το πρόγραμμα Golden Visa παρέχει πενταετή άδεια παραμονής σε υπηκόους τρίτων χωρών που επενδύουν σε ελληνικά ακίνητα αξίας άνω των 250.000 ευρώ. Το πρόγραμμα προσελκύει το ενδιαφέρον μεταξύ άλλων και ξένων επιχειρηματιών, οι οποίοι σε ορισμένες εξακριβωμένες περιπτώσεις αγοράζουν για παράδειγμα τρία ακίνητα στην τιμή των 250.000 ευρώ και στη συνέχεια μεταπωλούν το καθένα από αυτά στην ίδια τιμή. Μετά τη δημοσίευση της μελέτης τον Οκτώβριο του 2022 το ρυθμιστικό πλαίσιο για τις Golden Visa άλλαξε με τον ΝΟΜΟ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 5007 Ολοκληρωμένο Σύστημα Παροχής Ανακουφιστικής Φροντίδας - Ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και την προστασία της δημόσιας υγείας και άλλες επείγουσες ρυθμίσεις. 22 Δεκεμβρίου 2022 / ΦΕΚ Α' 241/23.12.2022

αποσκοπούν σε χορήγηση χρυσής βίζας (golden visa)<sup>43</sup> και στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Οι τιμές των ακινήτων αρχίζουν να ανεβαίνουν (Σχήμα 6), επηρεάζοντας τους ισολογισμούς των τραπεζών, με κόκκινα ενυπόθηκα δάνεια στα χαρτοφυλάκιά τους, καθώς πλέον μπορούν να τα πουλήσουν, αποκομίζοντας κέρδη αντί για ζημίες. Έτσι οι τράπεζες επανακαθορίζουν τη θέση τους στις διαπραγματεύσεις για τα ενυπόθηκα χρέη: εάν το χρέος είναι μικρό και αφορά ακίνητο σε καλή τοποθεσία, διεκδικούν την κυριότητά του.

Σχήμα 6: Αγορά οικιστικών ακινήτων 1996-2019, Τράπεζα της Ελλάδας



**Αυτό που αποκαλείται ως κοινωνική στήριξη για τους φτωχούς/ές, στην πραγματικότητα χρησιμοποιείται ως μέσο αποφυγής κάθε ουσιαστικής παρέμβασης στον τομέα της στέγασης και του ελέγχου των ενοικίων, με αποτέλεσμα η στήριξη να περιορίζεται σε πενιχρά επιδόματα ενοικίου και θέρμανσης, τα οποία καθίστανται ολοένα και πιο ανεπαρκή δεδομένου του κόστους διαβίωσης και της ραγδαίας αύξησης των ενοικίων. Ακόμη και πριν από την τρέχουσα εκτίναξη στις τιμές του ρεύματος και της θέρμανσης, το 26% των νοικοκυριών δήλωναν ότι δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα να θερμάνουν επαρκώς τα σπίτια τους τον χειμώνα, ενώ το 13,6% των νοικοκυριών ανέφεραν ότι ζούσαν σε σπίτια με στέγες που στάζουν, υγρούς τοίχους, δάπεδα και θεμέλια ή και με σάπια κουφώματα ή δάπεδα.**



[44] Το επίδομα προβλέπει στήριξη σε μονομελή και πολυμελή νοικοκυριά καθώς και σε άτομα που τους παραχωρείται δωρεάν στέγη ή νοικιάζουν μέρος της κύριας κατοικίας ενός νοικοκυριού. Υπάρχουν πρόσθετα κριτήρια σχετικά με την κινητή και ακίνητη περιουσία του ατόμου/ των ατόμων, καθώς και κριτήρια νόμιμης και μόνιμης κατοικίας. Το συνολικό εισόδημα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των 7.000 ευρώ για μονομελή νοικοκυριά, συν 3.500 ευρώ για κάθε επιπλέον μέλος, ενώ δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 21.000 ευρώ ανεξάρτητα από τη σύνθεση του νοικοκυριού.

[45] Το επίδομα ανέρχεται στα 70 ευρώ ανά μονομελές νοικοκυριό συν 35 ευρώ για κάθε επιπλέον μέλος. Η επιδότηση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 210 ευρώ ανά μήνα.

[46] Το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα ανέρχεται σε 200 ευρώ τον μήνα. Για κάθε επιπλέον ενήλικο μέλος του νοικοκυριού, αυξάνεται κατά 100 ευρώ. Η επιδότηση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 900 ευρώ μηνιαίως. Το ΕΕΕ δίνεται σε μονομελή και πολυμελή νοικοκυριά καθώς και σε "άστεγους". Υπάρχουν εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια επιλεξιμότητας (με βάση τον υπολογισμό της κινητής και ακίνητης περιουσίας) και το δηλωθέν εισόδημα δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 5.400 ευρώ, ανεξάρτητα από τον αριθμό των μελών του νοικοκυριού.

[47] Να σημειωθεί ότι δεν εξετάζουμε εξαντλητικά όλα τα βοηθήματα που ενίοτε μπορούν να συμπληρώσουν τις βασικές επιδοτήσεις στέγασης.

[48] Για παράδειγμα, οι αναγνωρισμένοι πρόσφυγες δεν έχουν πρόσβαση στην επιδότηση ενοικίου, καθώς απαιτείται ελάχιστος χρόνος διαμονής στη χώρα.

[49] Αλεξανδρή, Γ. (2022), Χρηματοπιστωτικοποίηση της Κατοικίας α λα ελληνικά, Geoforum 136, σελ. 68-79 (αγγλικά)

Τα αντίστοιχα ποσοστά για τα φτωχότερα νοικοκυριά το 2020 ήταν 39,1% και 20,2% και για το σύνολο του πληθυσμού 17,1% και 12,5%. Από το 2012, σε συγκεκριμένες κατηγορίες καταναλωτών/τριών πετρελαίου για θέρμανση (την κύρια πηγή θέρμανσης εκείνη την εποχή) χορηγείται επίδομα θέρμανσης, το οποίο θεσπίστηκε λόγω του αυξημένου ενεργειακού κόστους. Από το 2015, αντίστοιχα, καθιερώθηκε ένα επίδομα στέγασης<sup>44</sup> για ορισμένες κατηγορίες ενοικιαστών/στριών με χαμηλό εισόδημα<sup>45</sup>. Επιπλέον, το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα<sup>46</sup> θεωρείται επίσης μία από τις βασικές επιδοτήσεις που μπορούν δυνητικά να καλύψουν τις στεγαστικές ανάγκες<sup>47</sup>. Ωστόσο, το επίπεδο των επιδοτήσεων για στεγαστικές ανάγκες καθίσταται όλο και λιγότερο ικανό να καλύψει το αυξανόμενο κόστος, δεδομένου του ρυθμού αύξησης των ενοικίων. Επιπλέον, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι ευάλωτες πληθυσμιακές ομάδες, όπως οι αναγνωρισμένοι πρόσφυγες/ισσες, έχουν πρόσβαση σε πολύ περιορισμένο αριθμό προνοιακών επιδοτήσεων λόγω των υφιστάμενων κριτηρίων επιλεξιμότητας<sup>48</sup>.

Και καθώς τα χρέη και τα αντίστοιχα ακίνητα αλλάζουν χέρια και οι πλειστηριασμοί επιταχύνονται, οι πολιτικές που εφαρμόζονται στοχεύουν στη μετατροπή των προηγούμενων ιδιοκτητών/τριών σε ενοικιαστές/στριες, ώστε να μπορούν να εξυπηρετηθούν τα δάνεια, να αποφευχθεί η πτώση των τιμών των ακινήτων και να διατηρηθεί η προοπτική μιας διαρκούς αύξησης των τιμών. Έτσι, το ακίνητο απαλλοτριώνεται, αλλά ο/η πρώην ιδιοκτήτης/τρια που μετατράπηκε σε ενοικιαστή/στρια παραμένει στο ακίνητο, συμβάλλοντας στη μετατροπή του χρέους σε εξυπηρετήσιμο οικονομικό μέγεθος.

Μέχρι το 2019, οι τέσσερις συστημικές τράπεζες (Alpha Bank, Eurobank, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος και Τράπεζα Πειραιώς) είχαν αποκτήσει ένα απόθεμα περίπου 250.000 ακινήτων από διακανονισμούς οφειλών και ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς<sup>49</sup>, ενώ ανέπτυξαν και νέα προϊόντα ώστε να επαναφέρουν τα περιουσιακά στοιχεία που κατασχέθηκαν στην αγορά, με μεμονωμένες πωλήσεις ή μέσω πακεταρισμένων διαφοροποιημένων χαρτοφυλακίων, τιτλοποιώντας χρέη από οικιστικά και εμπορικά ακίνητα προκειμένου να προσφέρουν ένα πιο ελκυστικό προϊόν στους χρηματοοικονομικούς επενδυτές. Επιπλέον, το πρόγραμμα τιτλοποίησης "Ηρακλής", το οποίο θεσπίστηκε με νόμο το 2019, προέβλεπε την τιτλοποίηση 30 δις. ευρώ από μη εξυπηρετούμενα δάνεια στα χαρτοφυλάκια των τραπεζών. Καθώς η τιτλοποίηση δεν αποσκοπεί στην εκκαθάριση, αλλά στην αποπληρωμή, οι Διαχειριστές στοχεύουν στην αποφυγή άμεσων εξώσεων, ώστε να διατηρείται η ισορροπία στους ισολογισμούς των τραπεζών και στην ανάπτυξη στρατηγικών για να πείσουν τους οφειλέτες/τριες να

[50] [ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4788 - Ρύθμιση οφελών και παροχή δεύτερης ευκαιρίας και άλλες διατάξεις](#)

[51] [Φορέας Πώλησης και Επαναμίσθωσης](#)

συμφωνήσουν στην εξυπηρέτηση του χρέους. Για τον λόγο αυτό, ο νόμος 4738/2020, με τίτλο “Ρύθμιση Οφειλών και Παροχή Δεύτερης Ευκαιρίας και άλλες διατάξεις”<sup>50</sup> προβλέπει στο άρθρο 218 τον Φορέα Πώλησης και Επαναμίσθωσης<sup>51</sup>, έναν ιδιωτικό φορέα που θα επιλεγεί από το κράτος για την αγορά πτωχευμένων πρώτων κατοικιών και την εκμίσθωσή τους στους οφειλέτες/τριες για 12 έτη.

Κατά τη διάρκεια της 12ετούς μίσθωσης και μέχρι τη λήξη της, ο ιδιωτικός φορέας θα υποχρεούται να μεταπωλήσει τα ακίνητα στους προηγούμενους ιδιοκτήτες/τριες τους, εφόσον αυτοί/ες έχουν ανακάμψει οικονομικά και είναι συνεπείς στην καταβολή του ενοικίου, ενώ το κράτος θα χορηγεί ένα μηνιαίο επίδομα στους τέως ιδιοκτήτες-νυν ενοικιαστές προκειμένου να τους/τις βοηθήσει να παραμείνουν στο ακίνητο.

Αυτές οι παράλληλες τάσεις -από τη μια η αορατοποίηση των αστέγων, η οικονομική εξάντληση των ιδιοκτητών/τριων, η επισφαλειοποίηση των χρεοκοπημένων, και από την άλλη η συνεχής, κρατικά υποβοηθούμενη κερδοσκοπία σε μια χρηματιστικοποιημένη αγορά ακινήτων και ένα εμπορευματοποιημένο δομημένο περιβάλλον- ελλείπει κάθε είδους (συλλογικής και θεσμικής μνήμης) ελέγχου και ρύθμισης των ενοικίων και οργάνωσης των ενοικιαστών/στριων, αποσταθεροποιούν περαιτέρω την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγαση, ενώ η άνοδος των τιμών των ακινήτων σε μια τεχνητά και ενεργά λειψή αγορά, αποτυπώνεται σε ολόκληρο τον τομέα της στέγασης, καθώς οδηγεί σε ραγδαία αύξηση των ενοικίων και στην αναδιάρθρωση του καθεστώτος ιδιοκτησίας (σχήμα 7).

Σχήμα 7: Ποσοστιαία (%) κατανομή των νοικοκυριών, κατά τύπο κατοικίας και ιδιοκτησιακό καθεστώς, 2009 - 2020

Τύπος κατοικίας	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Μονοκατοικία πανταχόθεν ελεύθερη	32.4	30.6	32.2	32.4	33.7	32.2	33.2	33.2	31.5	29.4	29.2	28.8
Μονοκατοικία ημιελεύθερη ή σε συγκρότημα όμοιων κατοικιών κτισμένων σε σειρά	8.8	8.9	9.6	10.5	9.9	8,7	9.3	9.3	8.7	9.3	9.6	7.8
Διαμέρισμα σε πολυκατοικία	58.7	59.9	57.7	56.4	55.6	59.1	57,4	57,4	59.8	61.3	61.2	63.3
Άλλο είδος	0.1	0.7	0.5	0.7	0.9	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
<b>Ιδιοκτησιακό καθεστώς</b>												
Ιδιότητα χωρίς οικονομικές υποχρεώσεις	60.8	58.8	60.5	61.2	61.4	62.7	63.9	63.1	63.9	63.8	64.8	67.0
Ιδιότητα με οικονομικές υποχρεώσεις	11.9	11.7	12.4	12.4	12.2	12.1	12.5	11.4	10.0	9.5	8.3	7.5
Παραχωρημένη δωρεάν	6.3	6.1	6.2	6,8	7.7	7,2	6.3	7.1	7.3	7.1	7.8	8.1
Ενοικιασμένη	20.9	23.4	20.9	19.6	18.7	18.0	17.3	18.4	18.8	19.6	19.1	17.4



[52] Delclós, C (2022), Ζούμε το πέρασμα από την πόλωση στην ιδιοκτησία ακινήτων στις διαφορετικές εμπειρίες της ιδιότητας του πολίτη, Παρουσίαση στο συνέδριο RC21, Αθήνα 2022 (αγγλικά)

Φαίνεται να υπάρχει ελάχιστη έως μηδενική -ή και αντίστροφη- μεταβολή στο ποσοστό των νοικοκυριών που νοικιάζουν σπίτι μεταξύ 2007 και 2020 αλλά παράλληλα και αύξηση του ποσοστού των νοικοκυριών που ιδιοκατοικούν<sup>52</sup>. Εκτιμούμε ότι το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τα αυξημένα ποσοστά στεγαστικής στενότητας (σχήμα 8), μπορεί να εξηγηθεί από το γεγονός ότι τμήματα του πληθυσμού που προηγουμένως νοίκιαζαν ή συσσωρεύαν χρέη, λόγω του δυσβάσταχτου κόστους ζωής και στέγασης, καταφεύγουν σε κατοικίες που τους παραχωρεί η οικογένειά τους (κύριες ή δευτερεύουσες) και καταγράφονται στατιστικά ως ιδιοκτήτες/τριες χωρίς οικονομικές εκκρεμότητες, παρά το γεγονός ότι εμπίπτουν στην κατηγορία των αφανών αστέγων.

## Η στέγαση μετά την πανδημία

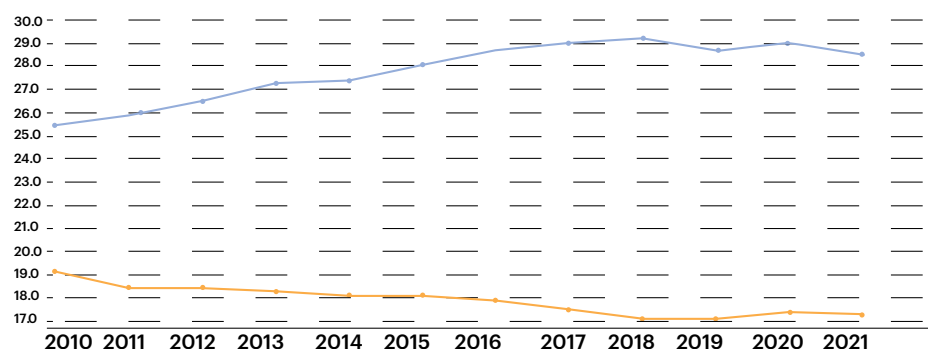
# A

[53] [The state of housing in Europe in 2021](#)

[54] Αλεξανδρή, Γ. (2022), Χρηματοστρική κοποίηση της κατοικίας - Τι είναι και γιατί μας αφορά; [διαθέσιμο στον [σύνδεσμο](#)] Eteron

Η πανδημία του κορονοϊού δεν αντέστρεψε την συγκεκριμένη τάση, αλλά μάλλον επιτάχυνε την εξέλιξή της. Το 2019, οι τιμές των κατοικιών στις αστικές περιοχές της Ελλάδας κατέγραψαν σημαντική αύξηση της τάξης του 9,3%, εν μέρει λόγω των επεκτατικών μέτρων<sup>53</sup>. Σύμφωνα με την Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης των Νοικοκυριών για το 2019 (EU-SILC), τα άτομα που αντιμετωπίζουν κίνδυνο φτωχοποίησης ή κοινωνικού αποκλεισμού αντιπροσώπευαν το 30% του συνολικού πληθυσμού της Ελλάδας το 2019.

Σχήμα 8: Υπερπλήρεις κατοικίες (ως ποσοστό % του συνολικού πληθυσμού που ζει σε συνθήκες συνωστισμού στη στέγαση)  
2 επιλεγμένες χώρες



Πηγή: Eurostat, 2020

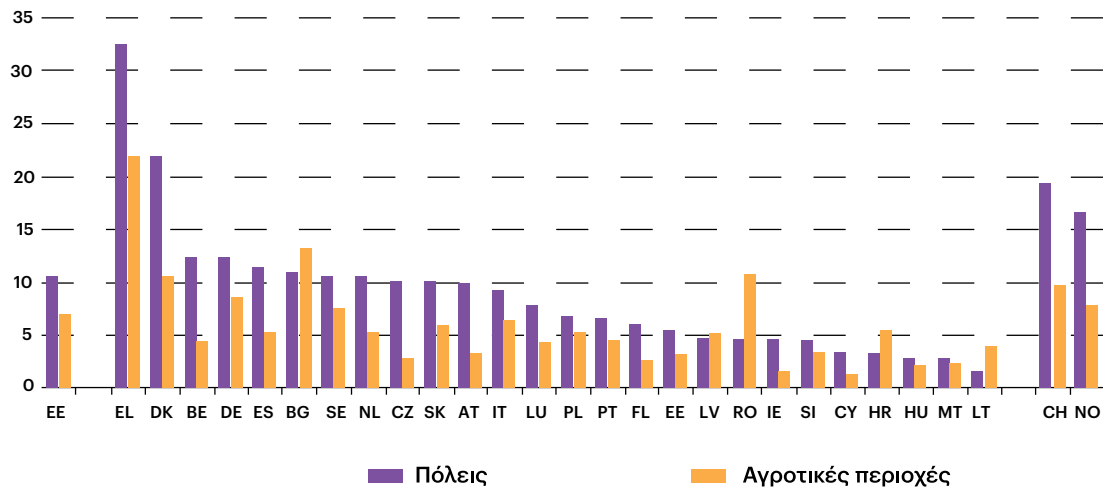
EE

EL

Εν τω μεταξύ, στην περίοδο της πανδημίας, οι τιμές των κατοικιών γίνονται όλο και πιο δυσπρόσιτες (Σχήμα 9). Το ποσοστό των ατόμων που διαβίωσαν σε συνθήκες στεγαστικής στενότητας (ή αλλιώς το ποσοστό υπερπλήρων κατοικιών) το 2019, ήταν 28,7% και το ποσοστό αυτών που βίωναν σοβαρή στεγαστική αποστέρηση άγγιζε το 6,0%. Επιπλέον, το 36,2% του πληθυσμού ήταν υπερβολικά επιβαρυνόμενο από το κόστος στέγασης το 2019 - ποσοστό διπλάσιο σε σχέση με αυτό που είχε καταγραφεί δέκα χρόνια πριν (18,1% το 2010). Οι χαμηλόμισθες ενοικιαστριες/ες ήδη αντιμετώπιζαν έντονα προβλήματα τα τελευταία χρόνια, ιδίως στις γειτονιές κοντά στα αστικά κέντρα<sup>54</sup>. Αυτό αντικατοπτρίζεται στα στοιχεία που δείχνουν ότι ένα συγκλονιστικό ποσοστό της τάξης του 79,2% των ενοικιαστριών/τών στην Ελλάδα

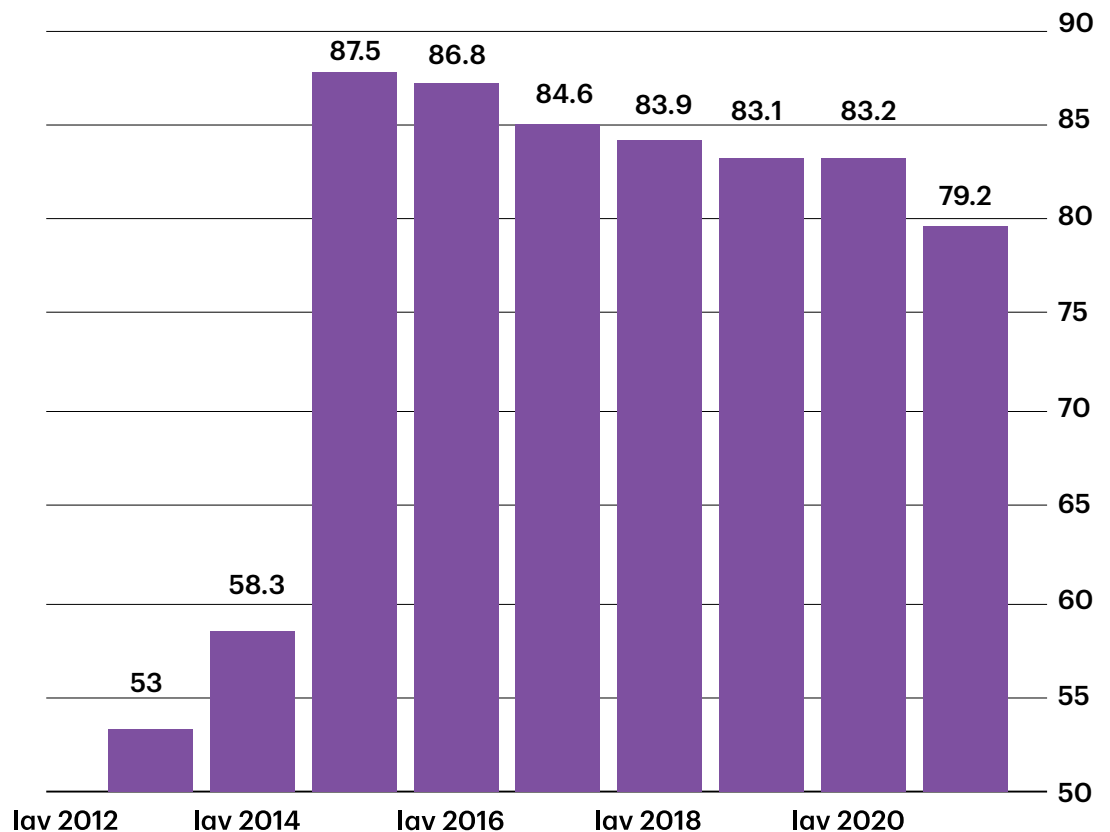
## ξόδεψε το 2020, πάνω από το 40% του εισοδήματός του για τη στέγασή του (Σχήμα 10).

Σχήμα 9: Υπερβολική επιβάρυνση στεγαστικού κόστους: πόλεις και αγροτικές περιοχές, 2021 (ως ποσοστό %)



Πηγή: Eurostat, 2020

Σχήμα 10: ποσοστό υπερβολικής επιβάρυνσης ενοικιαστών/στριών από το κόστος στέγης (ενοίκιο στις εκάστοτε τιμές της αγοράς)



Πηγή: Eurostat, 2020

[55] [Έκθεση της Τράπεζας Πειραιώς](#)

Η μεγάλη επιβάρυνση των Ελλήνων/ίδων όσον αφορά στο κόστος στέγασης αναμένεται να αυξηθεί περαιτέρω λόγω των πληθωριστικών πιέσεων. Έκθεση της Τράπεζας Πειραιώς<sup>55</sup> έδειξε ότι τα νοικοκυριά με μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα 751 έως 1.100 ευρώ δαπανούν το 27,1% και 13,6% του εισοδήματός τους για τρόφιμα και ενέργεια, αντίστοιχα. Η άνοδος των τιμών και του κόστους διαβίωσης, μεταξύ άλλων και λόγω του πολέμου στην Ουκρανία, απειλεί να καταστήσει την οικονομική κατάσταση των φτωχών νοικοκυριών ακόμη πιο δύσκολη.

Η πρόσφατη τάση υποδεικνύει μια σταδιακή εμπορευματοποίηση του δομημένου περιβάλλοντος, η οποία μοιράζει τα κέρδη στην τάξη των κατόχων περιουσιακών στοιχείων, από τους ομολογιούχους και τους ιδιοκτήτες τίτλων ιδιοκτησίας μέχρι τους μικροϊδιοκτήτες ακινήτων, εις βάρος των χρεοκοπημένων νοικοκυριών και των ενοικιαστών/τριών, που πιέζονται από την ανεξέλεγκτη αύξηση των ενοικίων και του κόστους ζωής. Το εν λόγω κόστος είναι αλληλένδετο με την ολοένα και μεγαλύτερη έλλειψη κατάλληλης και οικονομικά προσιτής στέγης, την αύξηση στους λογαριασμούς κοινής ωφέλειας και την ανεπαρκή θεσμική αντιμετώπιση, δεδομένης της έλλειψης κάποιας αξιόλογης οργάνωσης των ενοικιαστών/τριών.

Προκειμένου να καταστήσουμε σαφή τόσο την παραπάνω διαπίστωση όσο και τις έντονες πιέσεις που δέχονται τα νοικοκυριά, θα εξετάσουμε την περίπτωση της Θεσσαλονίκης.

## Το “στρίμωγμα” στη Θεσσαλονίκη: κόστος ζωής, επίπεδα ενοικίων και η ανταπόκριση των θεσμών

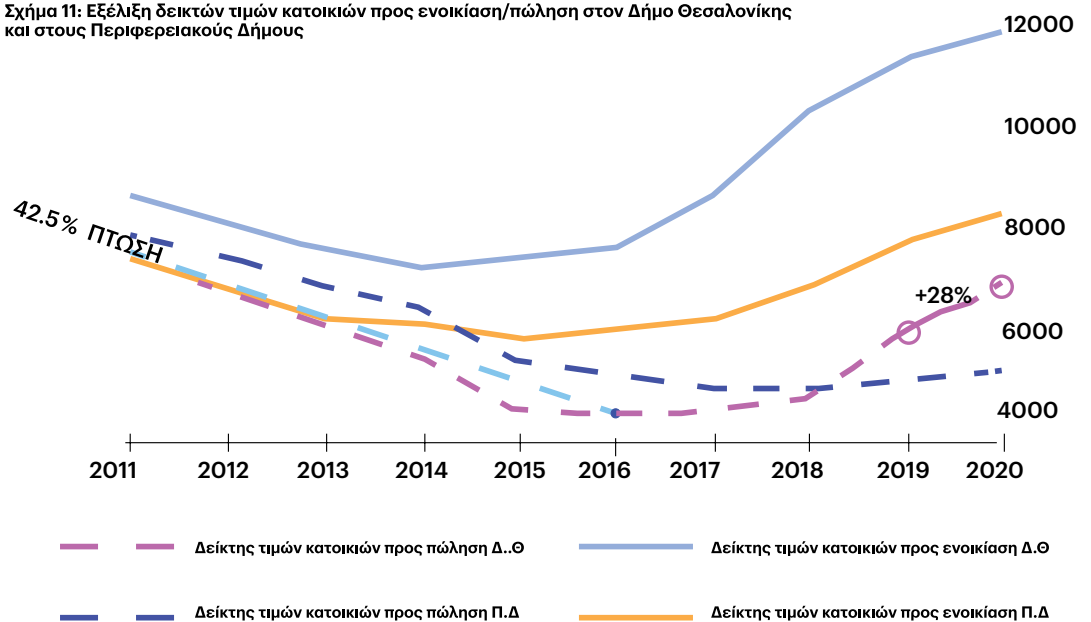
# B

[56] Χατζηπροκοπίου, Π., Καραγιάννη, Μ., Καψάλη, Μ. (2021) Οικονομικά & Κοινωνικά προσιτή κατοικία στη Θεσσαλονίκη, Εκτεταμένη Περίληψη, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Αναπτυξιακή ΜΕΙΖΟΝΟΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. – ΑΟΤΑΡ.

Σύμφωνα με μια πρόσφατη μελέτη που διεξήχθη στη Θεσσαλονίκη, το δεύτερο μεγαλύτερο αστικό κέντρο στην Ελλάδα<sup>56</sup>, παρατηρείται απότομη αύξηση των τιμών των ακινήτων στο Δήμο Θεσσαλονίκης, λόγω της αναζωογόνησης της αγοράς κατοικίας (Σχήμα 11).

Σύμφωνα με την απογραφή του 2011, στον δήμο Θεσσαλονίκης, το μεγαλύτερο μέρος του συνολικού αποθέματος των 205.398 κατοικιών κατασκευάστηκε τις δεκαετίες πριν από το 1990, όταν δεν υπήρχε ακόμη κάποιο πλαίσιο που να θέτει αυστηρά πρότυπα όσον αφορά την ενεργειακή απόδοση και την αποδοτικότητα των νέων κατασκευών. Ο αριθμός των κατοικιών χωρίς μόνωση ανερχόταν σε 86.593 (δηλαδή στο 42,16% του συνολικού αποθέματος), ενώ περίπου το ένα πέμπτο αυτών ήταν κενές (38.840).

Σχήμα 11: Εξέλιξη δεικτών τιμών κατοικιών προς ενοικίαση/πώληση στον Δήμο Θεσσαλονίκης και στους Περιφερειακούς Δήμους

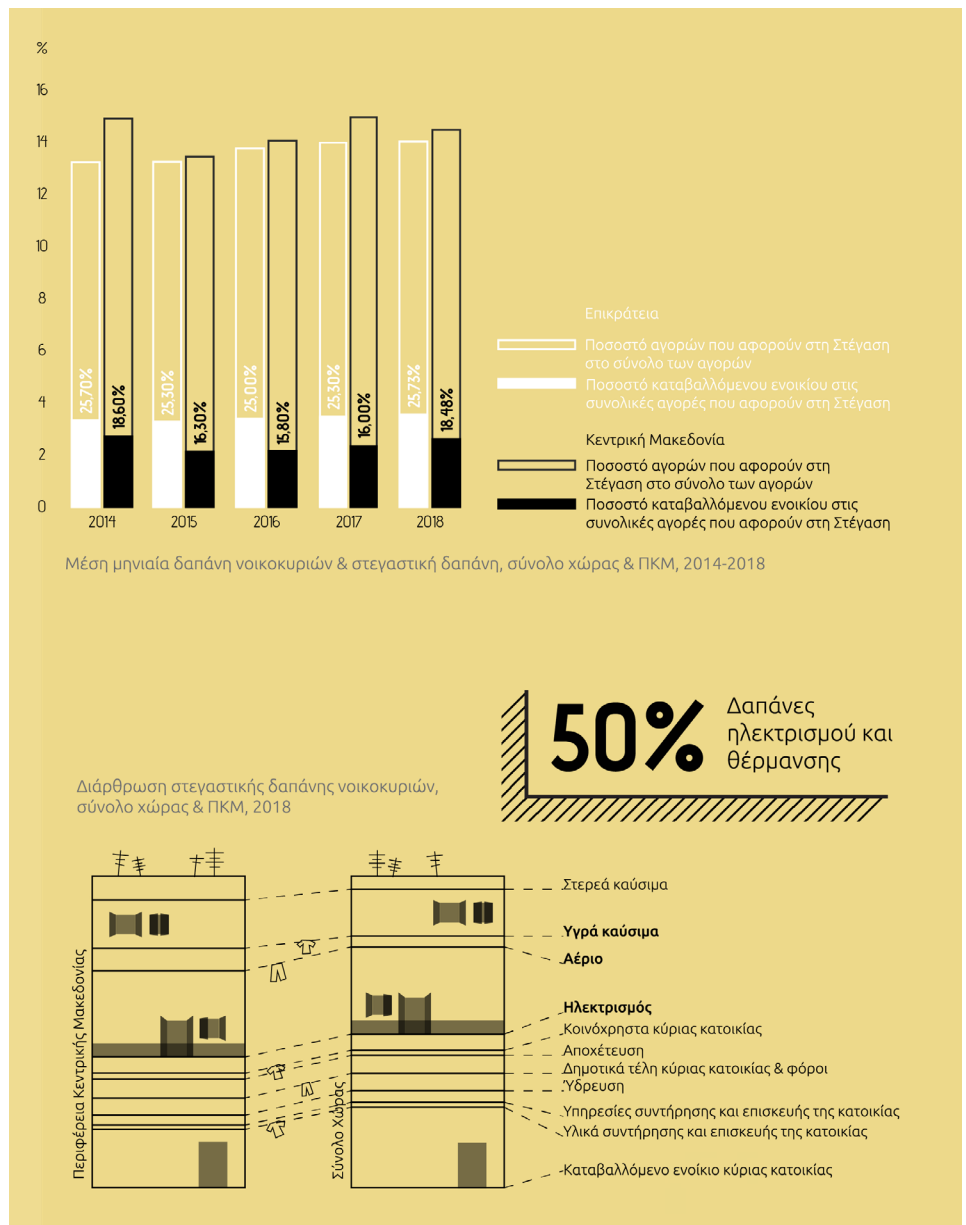


Πηγή: Χατζηπροκοπίου, Π., Καραγιάννη, Μ., Καψάλη, Μ. Οικονομικά & Κοινωνικά προσιτή κατοικία στη Θεσσαλονίκη, Εκτεταμένη Περίληψη, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Αναπτυξιακή ΜΕΙΖΟΝΟΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε. – ΑΟΤΑ

Το ποσοστό των ενοικιαστών/στριών σε σχέση με αυτό των ιδιοκτητών/τριών είναι υψηλότερο από ό,τι στην υπόλοιπη χώρα, γεγονός που αντικατοπτρίζει τη μεγάλη διαφορά μεταξύ αγροτικών περιοχών και αστικών κέντρων όσον αφορά την ιδιοκτησία. Συγκεκριμένα, το ποσοστό των ενοικιαστών/στριών ως ποσοστό επί του συνολικού πληθυσμού στην Ελλάδα ανέρχεται κατά μέσο όρο σε 21,9%, ενώ στη Θεσσαλονίκη το αντίστοιχο ποσοστό είναι



Σχήμα 13



## Η σχέση μεταξύ αύξησης των τιμών των ακινήτων και ενεργειακών αναβαθμίσεων: μια δειγματοληπτική μελέτη περίπτωσης στη Θεσσαλονίκη[61]

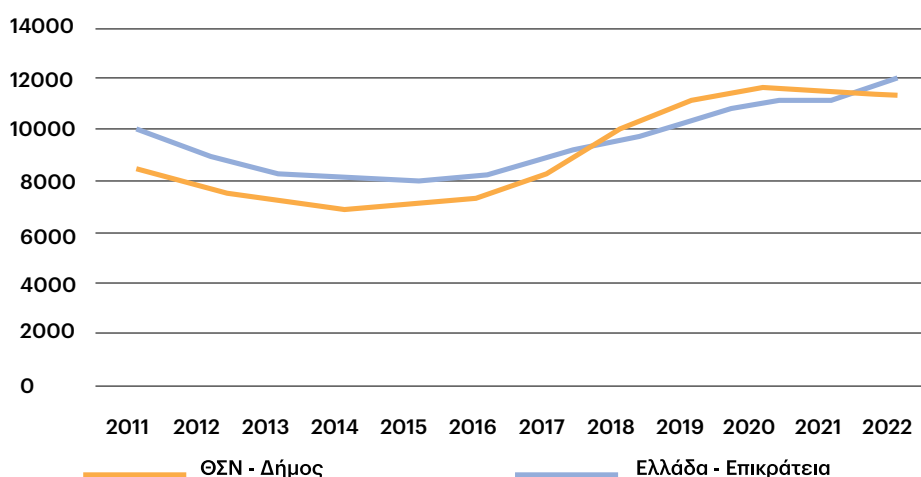


[61] Η μελέτη περίπτωσης βασίζεται στην έρευνα του Δέμης, Αλέξανδρος, 2022, Το χρονικό του ζητήματος της στέγασης στην Ελλάδα και η εξέλιξή του: Η επιταχυνόμενη στεγαστική κρίση και η προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία στη Θεσσαλονίκη, Μεταπτυχιακή Διατριβή, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Πολεοδομίας. Ο ίδιος συγγραφέας για τις ανάγκες της συγκεκριμένης μελέτης διεξήγαγε περαιτέρω έρευνα με διευρυμένο δείγμα σπιτιών τον Οκτώβριο του 2022.

[62] Για τους σκοπούς της έρευνας η Θεσσαλονίκη χωρίστηκε σε 9 υποπεριοχές. Σε κάθε μία από αυτές, επιλέχθηκε ένα δείγμα κατοικιών από την ηλεκτρονική πλατφόρμα πώλησης και ενοικίασης ακινήτων Spitogatos. Το δείγμα περιελάμβανε τιμή/τ.μ., ανακαινισμένες μονάδες, μη ανακαινισμένες μονάδες. Το μέγεθος του δείγματος ανήλθε σε 450 οικιστικές μονάδες το οποίο αντιστοιχεί στο 3,4% του συνόλου (13.159). Η επιλογή του δείγματος ήταν τυχαία.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα μιας μελέτης περίπτωσης, βασισμένης σε δείγμα από τη Θεσσαλονίκη<sup>62</sup>, οι τιμές πώλησης των ακινήτων δεν παρουσίασαν σημαντική αύξηση σε σχέση με την περίοδο μετά την οικονομική κρίση. Αντίθετα, όπως φαίνεται στο Σχήμα 14, τα ενοίκια αυξήθηκαν σημαντικά:

Δείκτης SPI για τιμές ενοικιάσεων Δήμου Θεσσαλονίκης συγκριτικά με την επικράτεια της χώρας



Πηγή: Spitogatos, Δέμης (2022)

Εάν εξετάσουμε τις επιπτώσεις της ενεργειακής αναβάθμισης στις τιμές πώλησης των ακινήτων, η επίδραση της ανακαίνισης είναι εμφανέστατη στα προς πώληση ακίνητα, όπως φαίνεται και στο Σχήμα 15.

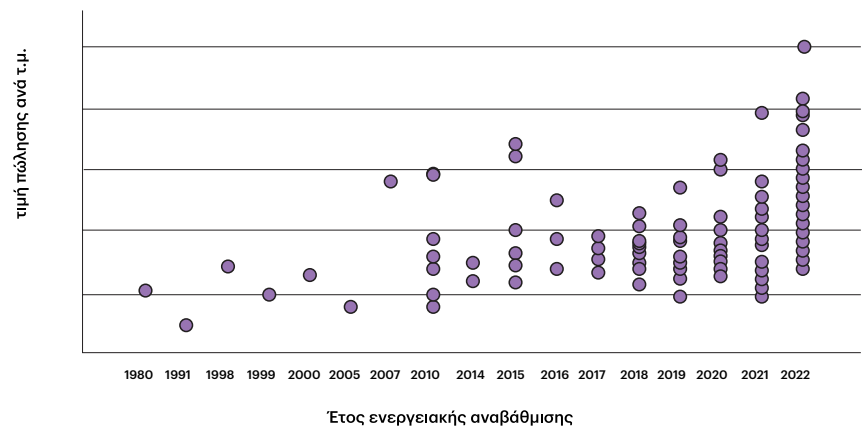
Σχήμα 15: τιμή ανά τ.μ.

	Τιμή ανά τ.μ.	Μονάδες N (δείγματος)	
Μη-ανακαινισμένες	1519.25	223	583.19
Ανακαινισμένες	2058.68	227	663.02
Σύνολο/ μέσος όρος	1789.57	450	679.71

Επιπλέον, όσον αφορά τα ακίνητα που είναι προς πώληση, έχει ενδιαφέρον να σημειωθεί ότι οι αναβαθμίσεις καταγράφονται ως επί τω πλείστον εντός της τελευταίας πενταετίας, γεγονός που αποτυπώνει και την επίδραση των προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης στις ανακαινίσεις ακινήτων.



Διάγραμμα διασποράς τιμών πώλησης ανά τ.μ. ανά έτος ανακαίνισης



ΣΧΗΜΑ 16: Τιμή ανά τ.μ. ενοικιαζόμενων ακινήτων, ανακαινισμένων και μη-ανακαινισμένων

	Τιμή ανά τ.μ.	Μονάδες N (δείγματος)	Τυπική απόκλιση
Μη-ανακαινισμένες	7.76	118	2.68
Ανακαινισμένες	7.73	107	2.68
Σύνολο/ μέσος όρος	7.74	225	2.49

Από την άλλη, όσον αφορά τα σπίτια που διατίθενται προς ενοικίαση, παρατηρείται μια ελαφρώς διαφορετική εικόνα. Σύμφωνα με την ανάλυση του δείγματος (Σχήμα 16), η τιμή ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο δεν επηρεάζεται ιδιαίτερα από την ενεργειακή αναβάθμιση.

Προκειμένου να κατανοήσουμε αυτά τα ευρήματα, τα οποία έρχονται σε αντίθεση με ό,τι ενδεχομένως θα περίμενε κανείς/καμιά, θα πρέπει να τα εξετάσουμε σε συνδυασμό με δύο συγκεκριμένες αναλυτικές διαστάσεις. Η μία είναι η σταθερή αύξηση των ενοικίων στη Θεσσαλονίκη, ανεξάρτητα από το αν έχουν γίνει παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης στα ακίνητα, όπως φαίνεται στο Σχήμα 17 (παρακάτω). Το σχήμα δείχνει με σαφήνεια ότι σε ετήσια βάση, υπάρχει μια σταθερή αύξηση των τιμών σε όλες τις περιοχές του Δήμου Θεσσαλονίκης. Μάλιστα, κατά την περίοδο 2016-2021, στον ίδιο τον Δήμο παρατηρείται μια σημαντική αύξηση της τάξης του 42,6%.

Αρκετά συμπεράσματα προκύπτουν από την ανάλυση του δείγματος και των ευρημάτων, καθώς εστιάζουμε στον τομέα των ενοικίων, σε συνδυασμό με τις γενικότερες τάσεις στην αγορά ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων και των τιμών πώλησης. Ο ελάχιστος αντίκτυπος που είχαν οι ενεργειακές αναβαθμίσεις στις τιμές ενοικίασης σε αντίθεση με τις τιμές πώλησης είναι σημαντική ένδειξη ότι οι επενδύσεις αναβάθμισης που απευθύνονται αποκλειστικά σε ιδιώτες ιδιοκτήτες ωφελούν στην πραγματικότητα την αγορά πώλησης ακινήτων και όχι

την αγορά ενοικίασης. Επομένως, θα μπορούσε κανείς/καμιά να συμπεράνει με επιφύλαξη ότι οι επενδύσεις σε ενεργειακές αναβαθμίσεις μπορεί να μην επηρεάζουν την αγορά ενοικίων άμεσα (ανακαινισμένο σπίτι = ακριβότερο ενοίκιο), αλλά μπορεί να την επηρεάζουν έμμεσα, καθώς ακίνητα που θα διατίθονταν προς ενοικίαση, τώρα ανακαινίζονται ενεργειακά με σκοπό να πωληθούν.

**Σχήμα 17: Μέσο ενοίκιο (ευρώ/ τ.μ.) στις περιοχές και τις γειτονιές της Θεσσαλονίκης**

Περιοχή	2016	2017	2018	2020	2021	2016 2021	Δ%
Δήμος Θεσσαλονίκης	5.40		66	.3	7.72	.3	42.6%
Ιστορικό κέντρο	77	.507	.507	.908	.101	.101	5.7%
Άνω Πόλη	4.40	4.50	5.10	5.90	6.30	1.90	43.2
Παλιό Λιμάνι	13	13	14	14	14	1.00	7.7%
Νέο Λιμάνι	7.40	8.20	8.80	8.60	8.60	1.20	16.2%
Σαράντα Εκκλησιές	5.80	5.80	66	.707	.301	.502	5.9%
Τριανδρία	5.60	5.60	666		.901	.302	3.2%
Τούμπα	4.60	5	666		.902	.004	3.5%
Χαριλάου	3.90	4.30	5.20	66	.502	.606	6.7%
Φάληρο	4.70	55	.20	66	.601	.904	0.4%
Ντεπό	5.20	5.30	6.10	6.40	6.40	1.20	23.1

Πηγή: RE/MAX, Δέμης (2022)



## Ενεργειακές αναβαθμίσεις στην Ελλάδα: Το εθνικό πλαίσιο πολιτικής και τα μέσα εφαρμογής του

# A

### Πλαίσιο Πολιτικής

[63] [Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα 2019](#)

[64] Το σχέδιο δράσης προβλέπει τρεις άξονες παρέμβασης: 1) ενημέρωση, ευαισθητοποίηση και κατάρτιση, 2) προστασία των καταναλωτών, μέσω μειωμένων τιμολογίων ενέργειας για τα ευάλωτα νοικοκυριά, έκδοση “ενεργειακών καρτών”, 3) αναπτυξιακά μέτρα, συμπεριλαμβανομένων της ενεργειακής αναβάθμισης 120.000 νοικοκυριών με 1,8 δισ. ευρώ, προώθηση της ανάπτυξης ενεργειακών κοινοτήτων.  
[Σχέδιο Δράσης για την Καταπολέμηση της Ενεργειακής Ένδειας](#)

[65] [Εθνικό Σχέδιο αύξησης του αριθμού των κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας \(αγγλικά\)](#)

Η βασική εθνική στρατηγική της Ελλάδας για την ενεργειακή αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος είναι το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα ή ΕΣΕΚ (2019)<sup>63</sup>. Το ΕΣΕΚ παρέχει το στρατηγικό υπόβαθρο για τις παρεμβάσεις πράσινης μετάβασης στο πλαίσιο του ΕΣΑΑ. Εκτός από τη διάσταση της ενεργειακής απόδοσης του σχεδίου και τους στόχους για τη μείωση της τελικής κατανάλωσης ενέργειας, το ΕΣΕΚ προβλέπει τον καθορισμό ενός κεντρικού ποσοτικού στόχου όσον αφορά την ενεργειακή αναβάθμιση ή/ και αντικατάσταση των οικιστικών κτιρίων με νέα που θα είναι σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας - στόχος που θα μπορούσε να ανέλθει συνολικά στο 12-15% του συνόλου των οικιστικών κτιρίων έως το 2030. Ο ετήσιος στόχος είναι η ενεργειακή αναβάθμιση κατά μέσο όρο 60.000 κτιρίων ή κτιριακών μονάδων ή/και αντικατάστασή τους με νέα, καλύτερης ενεργειακής απόδοσης.

Σύμφωνα με το ΕΣΕΚ και τα δεδομένα που έχουμε από το 2019, περίπου το 23% του συνολικού πληθυσμού φέρεται να μην μπορεί να θερμάνει τα σπίτια του, ενώ το 2017, το σχετικό ποσοστό έφτανε το 41% μεταξύ των νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα. Το σχέδιο θέτει ως ποσοτικό στόχο τη μείωση κατά τουλάχιστον 50% του σχετικού αποτυπώματος της ενεργειακής φτώχειας έως το 2025, τη μείωσή του κατά 75% σε σχέση με το 2016 όπως και το να φτάσει σε επίπεδα χαμηλότερα από τον μέσο όρο της ΕΕ έως το 2030 (ΕΣΕΚ, 2019). Το ΕΣΕΚ συμπληρώνεται από το Σχέδιο Δράσης για την Καταπολέμηση της Ενεργειακής Ένδειας, που θεσπίστηκε το 2021, με συνολικό στόχο τη μείωση της ενεργειακής φτώχειας κατά 75% έως το 2030<sup>64</sup>. Τέλος, το Εθνικό Σχέδιο για την αύξηση του αριθμού των κτιρίων σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας (2017) προβλέπει, μεταξύ άλλων, την προώθηση προγραμμάτων επιδότησης της ενεργειακής αναβάθμισης και την ανακαίνιση κτιρίων με πολλούς ιδιοκτήτες αντί για μεμονωμένα διαμερίσματα καθώς και την ανακαίνιση κτιριακών συγκροτημάτων<sup>65</sup>. Ένα κοινό χαρακτηριστικό της παραπάνω στρατηγικής είναι ότι, παρά τη δέουσα προσοχή σε όσους πλήττονται περισσότερο από την ενεργειακή φτώχεια, οι παρεμβάσεις και οι εποπτικοί μηχανισμοί τους δεν κάνουν επαρκή διάκριση μεταξύ των ιδιόκτητων και των ενοικιαζόμενων ακινήτων και, κατά συνέπεια, δεν υιοθετούν μια συνολική

[66] Ο αριθμός αυτός αμφισβητείται, δεδομένου τόσο του ευμετάβλητου χαρακτήρα της αγοράς εργασίας, όσο και του πλήθους των άσχημα αμειβόμενων, επισφαλών και ορισμένου χρόνου θέσεων εργασίας που συνδέονται με την κατασκευαστική βιομηχανία.

### **θεώρηση των παρεμβάσεων για την πρόληψη πιθανών κοινωνικών κινδύνων που συνδέονται με την αύξηση των τιμών πώλησης και ενοικίασης μετά την ενεργειακή αναβάθμιση.**

*“Η βασική προτεραιότητά του σχεδιασμού αναφορικά με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιριακού αποθέματος της χώρας αναμένεται να επιφέρει πολύ σημαντικά μακροοικονομικά οφέλη για τη χώρα. Η ενεργειακή αναβάθμιση του 15% των Ελληνικών κατοικιών, εντός της δεκαετίας 2021-2030, καθώς και η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιριακού αποθέματος μέσω παρεμβάσεων στο κτιριακό κέλυφος αναμένεται να οδηγήσει σε περίπου 8 δισ.€ αύξηση της εγχώρια προστιθέμενης αξίας και στο να δημιουργηθούν και να διατηρηθούν 22 χιλιάδες νέες θέσεις εργασίας πλήρους απασχόλησης σε ετήσια βάση όλη την περίοδο. Η αύξηση του εισοδήματος των σχετιζόμενων εργαζομένων αναμένεται να ανέλθει περί τα 3,4 δισ.€”*

πηγή:Εθνικό Σχέδιο της Ελλάδας για την Ενέργεια και το Κλίμα, 2019

Το ΕΣΕΚ εξετάζει τον κοινωνικό αντίκτυπο όσον αφορά την αγορά εργασίας, δίνοντας έμφαση στον αριθμό των ευκαιριών απασχόλησης που αναμένεται να προκύψουν - κάνοντας λόγο για 22.000 θέσεις εργασίας πλήρους απασχόλησης κάθε χρόνο<sup>66</sup> - και παραβλέπει τον αρνητικό αντίκτυπο στην αναπαραγωγική σφαίρα, ο οποίος σχετίζεται με τις εξαιρετικά πιθανές αυξήσεις στα ενοίκια και το κόστος διαβίωσης, ελλείψει οποιασδήποτε ρύθμισης. Οι αμφίβολες θετικές επιπτώσεις στον τομέα της εργασίας εξουδετερώνονται ή και αντιστρέφονται πλήρως από τις αρνητικές επιπτώσεις στον τομέα της διαβίωσης.

Είναι χαρακτηριστικό ότι στα στρατηγικά έγγραφα που αφορούν την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή και την ενεργειακή απόδοση του κτιριακού αποθέματος, δηλαδή το Εθνικό Σχέδιο της Ελλάδας για την Ενέργεια και το Κλίμα και το Εθνικό Σχέδιο για την αύξηση του αριθμού των κτιρίων σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, απουσιάζει πλήρως η όποια συνεκτίμηση των επιπτώσεων των πολιτικών ενεργειακής απόδοσης στον τομέα της στέγασης. Τα εν λόγω έγγραφα σχεδιασμού προβλέπουν τον αντίκτυπο στο δομημένο περιβάλλον με όρους επενδύσεων και αγοράς εργασίας (πέρα από τη διάσταση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων), γεγονός που διαφαίνεται μεταξύ άλλων στον τρόπο με τον οποίο διατυπώνονται οι απαντήσεις στο πρόβλημα των “αντικρουόμενων κινήτρων”:

[67] Η “διόρθωση” αυτού του εμποδίου είναι πιο περίπλοκη από μια απλή μείωση του ενεργειακού κόστους, αν αναλογιστούμε ότι η υπερβολική επιβάρυνση από το κόστος στέγασης στην Ελλάδα για τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα αγγίζει το 93% σύμφωνα με τα στοιχεία της EU-SILC. Σε συνδυασμό με τον αριθμό των ατόμων που ζουν σε συνθήκες ακραίας φτώχειας (15% το 2015) και εκείνων που βρίσκονται στο όριο της φτώχειας (28,9% του συνολικού πληθυσμού ή 3.043.869 άτομα το 2020) και το 42% των νοικοκυριών που αντιμετωπίζουν ενεργειακές δαπάνες που υπερβαίνουν το 10% του εισοδήματός τους σύμφωνα με τα στοιχεία του 2017 (το υψηλότερο ποσοστό ενεργειακής φτώχειας στην ΕΕ), η καλύτερη ενεργειακή απόδοση δεν μπορεί να ελαφρύνει την επιβάρυνση που προκαλείται από τον κίνδυνο φτωχοποίησης και το κόστος στέγασης ειδικά για τους ενοικιαστές με χαμηλό εισόδημα.

[68] Μακροπρόθεσμη στρατηγική έκθεση για την κινητοποίηση επενδύσεων για την ανακαίνιση του αποτελούμενου από κατοικίες και εμπορικά κτίρια, δημόσια και ιδιωτικά, εθνικού κτιριακού αποθέματος (2014), Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σελ. 99. (αγγλικά)

*“Ένα πρόσθετο εμπόδιο που πρέπει να ληφθεί υπόψη είναι το γεγονός ότι στις περισσότερες περιπτώσεις το άτομο που αποφασίζει (και επωμίζεται το κόστος) για το επίπεδο ενεργειακής αναβάθμισης ενός κτιρίου δεν συμπίπτει με το άτομο που επωφελείται από το μειωμένο ενεργειακό κόστος στο κτίριο αυτό. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι τα μισθωμένα κτίρια, όπου το βάρος του κόστους της ενεργειακής αναβάθμισης το επωμίζεται ο ιδιοκτήτης, ενώ το όφελος από την εξοικονόμηση ενέργειας ευνοεί τον ενοικιαστή... Το εμπόδιο αυτό μπορεί να διορθωθεί<sup>67</sup> με τη μετακύλιση του κόστους της ανακαίνισης στον ενοικιαστή, μέσω της ενσωμάτωσής του στο κόστος του ενοικίου ως αντιστάθμισμα για το μειωμένο κόστος χρήσης ενέργειας”<sup>68</sup>.*

## Εργαλεία χρηματοδότησης ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων

# B

[69] Από το 2011 μέχρι σήμερα, ο συνολικός αριθμός των δικαιούχων του προγράμματος υπολογίζεται σε 227.295 άτομα.

[70] [Για το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ελλάδας "Ελλάδα 2.0"](#)

Το κύριο μέσο που εφαρμόζεται για την αντιμετώπιση των προκλήσεων της ενεργειακής φτώχειας και την επίτευξη των στόχων της μείωσης κατανάλωσης ενέργειας στο επίπεδο των οικιστικών κτιρίων είναι το πρόγραμμα "Εξοικονομώ", ένα εργαλείο χρηματοδότησης για την Ενεργειακή Αναβάθμιση κατοικιών με επικέντρωση σε ενεργειακά φτωχά νοικοκυριά. Το πρόγραμμα αυτό ξεκίνησε το 2011, παρέχοντας οικονομικά κίνητρα στα νοικοκυριά, συμπεριλαμβανομένων των νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα, προκειμένου να αντικαταστήσουν τα κουφώματα και να εγκαταστήσουν συστήματα σκίασης, να τοποθετήσουν θερμομόνωση στο κέλυφος του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων και των ταρατσών και των πιλοτών και να εκσυγχρονίσουν το σύστημα θέρμανσης και παροχής ζεστού νερού.

Η οικονομική ενίσχυση συνίσταται σε μη επιστρεπτές επιχορηγήσεις και χαμηλότοκα δάνεια, συμπεριλαμβανομένης της επιδότησης του επιτοκίου και της κάλυψης του κόστους των ενεργειακών επιθεωρήσεων.

Το μέτρο συνεχίστηκε μέχρι το 2021, μέσω του προγράμματος "Εξοικονομώ-Αυτονομώ" μετά από συνεχείς βελτιώσεις που επιτρέπουν την εφαρμογή των πιο αποδοτικών παρεμβάσεων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των οικιστικών κτιρίων.

Η νέα φάση του προγράμματος Εξοικονομώ συνεχίζεται μέσω κονδυλίων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και στόχοι της είναι η μείωση του κόστους πρωτογενούς ενέργειας κατά 30% ανά νοικοκυριό και η ενεργειακή αναβάθμιση των σπιτιών κατά 3 κλάσεις. Το πρόγραμμα φιλοδοξεί να καλύψει την ανακαίνιση και την ενεργειακή αναβάθμιση 105.000 νοικοκυριών έως το 2025<sup>69</sup>. Στο εξής, το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας θα αποτελέσει το κύριο χρηματοδοτικό όργανο για έργα βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης και καταπολέμησης της ενεργειακής φτώχειας στην Ελλάδα. Μέχρι το 2025, ο πυλώνας της πράσινης μετάβασης του ΜΑΑ αναμένεται να παρέχει επενδύσεις ύψους έως και 3,1 δισ. ευρώ για την ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών στην Ελλάδα, με 1,6 δισ. ευρώ να χορηγείται μέσω επιδοτήσεων<sup>70</sup>.

[71] Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2018, ό.π.

[72] [Eteron - Ενεργειακή φτώχεια, στέγαση και εργαλεία πολιτικής: Αναπαράγοντας τις ανισότητες](#)

[73] Για λεπτομέρειες βλ. στο ίδιο. Να σημειωθεί επίσης ότι το πρόγραμμα μέχρι σήμερα προβλέπει ως ανώτατο ποσό επένδυσης για ενεργειακή αναβάθμιση τα 28.000 ευρώ ανά ενδιαφερόμενο, ανεξάρτητα από τον αριθμό των κατοικιών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της τελευταίας αξιολόγησης των αιτούντων του προγράμματος Εξοικονομώ στη Θεσσαλονίκη, η μέση επένδυση αναβάθμισης ανά κατοικία ανέρχεται σε 12.310 ευρώ για τις ομάδες χαμηλού εισοδήματος (μέσος όρος από 1533 αιτούντες) και για τις κατηγορίες μεσαίου και υψηλότερου εισοδήματος σε περίπου 11.000 ευρώ (μέσος όρος από 9623 αιτούντες).

[74] Για τη συμμετοχή στο πρόγραμμα κατοικιών που κατοικούνται από ενοικιαστές/ενοικιάστριες απαιτείται υπεύθυνη δήλωση αποδοχής της συμμετοχής από τον ενοικιαστή/την ενοικιάστρια χωρίς να του/της δίνονται ωστόσο εγγυήσεις ότι δεν θα του/της γίνει έξωση λόγω αναβάθμισης μετά το τέλος των εργασιών.

[75] Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2018, ό.π.

Η δυσκολία εντοπισμού και ενίσχυσης των ενεργειακά φτωχών νοικοκυριών που ζουν στο νοίκι αποτελεί την βασική δυσκολία για την εφαρμογή των προγραμμάτων εξοικονόμησης ενέργειας<sup>71</sup>. Το πρόγραμμα παρέχει ένα κυμαινόμενο επίπεδο επιδότησης ανάλογα με το εισόδημα των δικαιούχων, το οποίο κυμαίνεται από 75% για νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα έως 40% για νοικοκυριά με υψηλό εισόδημα.

**Αν και η επιδότηση μοιάζει γενναιόδωρη για τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα, η συμμετοχή τους στο πρόγραμμα εξαρτάται από την δυνατότητά τους να διαθέσουν ένα σημαντικό ποσό από το εισόδημά τους για να καλύψουν το αρχικό κόστος καθώς και τη συγχρηματοδότηση<sup>72</sup>. Αν λάβουμε υπόψη μας τις κοινωνικές και εισοδηματικές συνθήκες που επικρατούν στην Ελλάδα, καταλαβαίνουμε ότι το φαινομενικά ασήμαντο κόστος σε σχέση με τη συνολική επιδότηση ενεργειακής αναβάθμισης, δηλαδή η απαιτούμενη αρχική συνεισφορά και η συγχρηματοδότηση δεν παύουν να αποτελούν σκόπελο για τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα<sup>73</sup>. Αυτός είναι κι ένας από τους βασικούς λόγους για τους οποίους έχει ασκηθεί κριτική στο πρόγραμμα ότι οξύνει τις κοινωνικές ανισότητες.**

**Υπάρχουν ορισμένοι προβληματισμοί και κίνδυνοι που πρέπει να εξεταστούν σχετικά με το πρόγραμμα Εξοικονομώ στην Ελλάδα:**

- Οι ενοικιαστές/ενοικιάστριες δεν συμπεριλαμβάνονται στα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης ως ξεχωριστή ομάδα-στόχος για την ενίσχυση της οποίας χρειάζονται προσαρμοσμένα μέτρα.
- Ενώ τα διαμερίσματα που ενοικιάζονται από ιδιώτες μπορούν να συμμετέχουν σε προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης, δεν έχουν προβλεφθεί μέτρα για την προστασία των ενοικιαστών/στριών<sup>74</sup>. Στο πλαίσιο λειτουργίας των προγραμμάτων όπως το Εξοικονομώ, δεν υπάρχει καμία δεσμευτική ρήτρα που θα ανάγκαζε τον/την εκάστοτε ιδιοκτήτη/τρια να μειώσει ή να διατηρήσει το μίσθωμα μετά την ανακαίνιση χωρίς να προκληθεί σημαντική ζημία για τον ίδιο τον/την ενοικιαστή/ενοικιάστρια.
- Αυτή η υποστήριξη δε φτάνει στους πιο ευάλωτους ιδιοκτήτες/τριες: σύμφωνα με μια μελέτη που πραγματοποιήθηκε στην Αθήνα<sup>75</sup>, κανένα από τα άτομα που συμμετείχαν στη συγκεκριμένη μελέτη περίπτωσης δεν έλαβε χρηματοδότηση από τους μηχανισμούς ενεργειακής αναβάθμισης, είτε επειδή δεν ήταν επιλέξιμοι είτε επειδή δεν επιθυμούσαν να ζητήσουν δάνειο από τις τράπεζες. Αυτό επιβεβαιώνεται επίσης από μελέτες που διεξήχθησαν σε διάφορα κράτη μέλη της ΕΕ, οι οποίες δείχνουν ότι τα νοικοκυριά δεν



[76] Ινστιτούτο για την Ευρωπαϊκή και Κλιματική Πολιτική (Institute for European Energy and Climate Policy - IEECP) Η κατάσταση της ενεργειακής φτώχειας και οι πολιτικές για την αντιμετώπιση της στις χώρες της Κεντρικής και Νοτιοανατολικής Ευρώπης (αγγλικά)

[77] Για παράδειγμα, σύμφωνα με τους Π. Χατζηπροκοπίου κ.ά. (2021), ένα πολύ μεγάλο ποσοστό μεταναστών (82%) στεγάζεται σε ενοικιαζόμενες κατοικίες, οι οποίες είναι συνήθως μικρότερες, παλαιότερες και χωρίς θέρμανση.

[78] Λόγω της μερικής πρόσβασης τους στα ήδη υποβαθμισμένα συστήματα κοινωνικής στήριξης, λόγω μη εκπλήρωσης των κριτηρίων επιλεξιμότητας.

[79] Συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν με γραφεία μηχανικών που ειδικεύονται στην παροχή υπηρεσιών σχετικών με το πρόγραμμα "Εξοικονομώ", 27 Ιουλίου 2022, 8 Αυγούστου 2022.

[80] Σε ένα υποθετικό σενάριο, για μια οικιστική μονάδα με εμβαδόν 100 τ.μ. ξεκινώντας τη διαδικασία υποβολής αίτησης για επιδότηση ενεργειακής αναβάθμισης, ο αιτών/ η αιτούσα θα χρειαζόταν να καλύψει με ίδια μέσα περίπου τα παρακάτω έξοδα:

- 650 ευρώ για ενεργειακά πιστοποιητικά
- 450 ευρώ για την ηλεκτρονική ταυτότητα του σπιτιού
- Ασφαλιστικές εισφορές για τις εργασίες (300-500 ευρώ)
- Συγχρηματοδότηση 25% για τις χαμηλότερες εισοδηματικές κατηγορίες που πρέπει να καλυφθεί από τον αιτούντα με ίδια μέσα ή μέσω άτοκων δανείων

[81] Οι συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης με μεσιτικά γραφεία επιβεβαιώνουν ότι στις μεγάλες αστικές περιοχές και ιδίως στην Αθήνα η βασική πελατεία για ανακαινισμένες/ αναβαθμισμένες κατοικίες αποτελείται από τις προαναφερθείσες ομάδες-στόχους (Συνέντευξη με μεσίτη από τη REMAX στην Αθήνα, 28 Ιουλίου 2022 και με ανεξάρτητο μεσίτη που συνεργάζεται με τη REMAX στη Θεσσαλονίκη, 30 Ιουλίου 2022.

μπορούν να χρηματοδοτήσουν το 10% ή ακόμα και το 5% της απαιτούμενης συγχρηματοδότησης<sup>76</sup>.

- Η αδυναμία των προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης να καθιερώσουν βιώσιμες προστατευτικές δικλίδες για τους πιο ευάλωτους/τες ενδεχομένως να έχει δυσανάλογες επιπτώσεις σε συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες, όπως οι μετανάστες/στρίες<sup>77</sup> και οι αναγνωρισμένοι/ες πρόσφυγες/φύγισσες, λόγω των υφιστάμενων κριτηρίων κοινωνικής πρόνοιας και ιδιοκτησιακού καθεστώτος<sup>78</sup>.
- Οι παρεμβάσεις ενεργειακής βελτίωσης έγιναν κυρίως από ιδιοκτήτες/τριες ακινήτων που είχαν την οικονομική δυνατότητα να τις πραγματοποιήσουν, κατά κύριο λόγο για να βελτιώσουν τις συνθήκες διαβίωσής τους, ενώ οι ενοικιαστές/τριες υποεκπροσωπούνται. Σύμφωνα με τις συνεντεύξεις μας με εξειδικευμένους μηχανικούς που ασχολούνται με τους διάφορους κύκλους του προγράμματος<sup>79</sup>, ενώ η ευαλωτότητα αποτελεί κριτήριο αξιολόγησης που επηρεάζει το ποσοστό της επιδότησης, το αρχικό κόστος των αιτήσεων<sup>80</sup>, καθώς και η υποχρεωτική πληρωμή του ποσού από τον ωφελούμενο με επιστροφή του ποσού της κρατικής συμμετοχής εκ των υστέρων ή μέσω άτοκων δανείων, λειτουργεί ως αντικίνητρο για τους πιο ευάλωτους/ες και αδύναμους/ες οικονομικά ιδιοκτήτες/τριες ακινήτων. Έτσι, έχουμε παρεμβάσεις που επιτείνουν την ανισότητα μεταξύ ιδιοκτητών/τριων και ενοικιαστών/τριών των οποίων η στέγαση εξακολουθεί να είναι χαμηλότερης ποιότητας.
- Υπάρχει κίνδυνος το πρόγραμμα να ωφελήσει κυρίως ένα καταναλωτικό κοινό που διαθέτει το απαραίτητο κεφάλαιο που του επιτρέπει να πληρώσει το αυξημένο κόστος στέγασης, το οποίο μεταξύ άλλων αποτελείται από χρήστες/στρίες πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, άτομα που θέλουν golden visa και επαναπατρισμένους/ες επαγγελματίες<sup>81</sup>.



Τόσο η Ελλάδα όσο και ολόκληρη η ΕΕ βρίσκονται εν μέσω μιας αλληλεπίδρασης μεταξύ μιας πρωτοφανούς ενεργειακής κρίσης και μιας κρίσης στέγασης. Καθώς τα ευρωπαϊκά θεσμικά όργανα και οι κυβερνήσεις των κρατών μελών διαθέτουν μεγάλα ποσά, κυρίως μέσω του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, για την επίτευξη των στόχων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή, προκύπτει ένας επιτακτικός προβληματισμός σχετικά με το πώς θα αλληλεπιδράσει αυτή η μεγάλη επένδυση με το συνολικά αυξανόμενο κόστος στέγασης και πώς μπορεί να αποτραπεί το ενδεχόμενο οι ενεργειακές επενδύσεις να εντείνουν τις κοινωνικές ανισότητες.

Μέσω της παρούσας έκθεσης προσπαθήσαμε να δώσουμε απάντηση στο κατά πόσο οι μέχρι σήμερα επενδύσεις ενεργειακής αναβάθμισης απέφεραν σημαντικά κοινωνικά και οικονομικά οφέλη για τα νοικοκυριά με χαμηλότερο εισόδημα και τα ευάλωτα νοικοκυριά στην Ελλάδα και να αναδείξουμε τις παγίδες και τα προβλήματα που προκύπτουν αν η επένδυση συνεχιστεί ως έχει μέσω του ΜΑΑ. Ας μην ξεχνάμε, επίσης, ότι οι επενδύσεις ενεργειακής αναβάθμισης κατοικιών στην Ελλάδα, αφορούν κυρίως τον τομέα των ιδιωτικών κατοικιών, καθώς δεν υπάρχει απόθεμα κοινωνικών κατοικιών.

Αυτό δημιουργεί βάσιμες ανησυχίες ότι, δεδομένου του αυξανόμενου ενδιαφέροντος για επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα, ένα μερίδιο των ενεργειακά αναβαθμισμένων μονάδων δεν θα είναι διαθέσιμο στα πιο οικονομικά αδύναμα νοικοκυριά, καθώς είναι μάλλον απίθανο οι επενδυτές να επιλέξουν να διαθέσουν τις ανακαινισμένες μονάδες τους σε τέτοιους ενοικιαστές/τριες, λόγω χαμηλής απόδοσης ως προς την επένδυσή τους. Η διαμεσολάβηση δημόσιων φορέων στην ενεργειακή αναβάθμιση, όπως στην περίπτωση του προγράμματος “Εξοικονομώ” στην Ελλάδα, μπορεί να επιδράσει θετικά σε ιδιοκτήτες/τριες ακινήτων με χαμηλότερο εισόδημα λόγω του ποσοστού επιδότησης, αλλά παρ’ όλα αυτά οι ενεργειακά αναβαθμισμένες κατοικίες εξακολουθούν να αποτελούν αναβάθμιση του ιδιωτικού στεγαστικού αποθέματος σε μια αρρυθμιστη αγορά κατοικίας. Ελλείψει εποπτείας για λύσεις προσιτής στέγασης για τα νοικοκυριά που επηρεάζονται από

τις ενεργειακές αναβαθμίσεις, ο συνδυασμός της ενεργειακής φτώχειας και των τιμών των κατοικιών προμηγύνουν σοβαρό κίνδυνο εκτοπισμού για ομάδες πληθυσμού που ήδη είτε απειλούνται με αποκλεισμό είτε υφίστανται αποκλεισμό.

## **Βασικές παρατηρήσεις σχετικά με την ενεργειακή αναβάθμιση και τον κοινωνικό της αντίκτυπο**

# **A**

[82] Βλ. για παράδειγμα ορισμένες μελέτες που ασχολούνται με το συγκεκριμένο ζήτημα: Zancanella, P., Bertoldi, P., Boza-Kiss, B., Ενεργειακή απόδοση, η αξία των κτιρίων και ο κίνδυνος αθέτησης πληρωμών, EUR 29471 EN, Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Λουξεμβούργο, 2018, ISBN 978-92- 79-97751-0, doi:10.2760/267367, JRC113215 (αγγλικά), Grossman, K (2019), Ενεργειακή απόδοση για ποι@; Μια εννοιολογική θεώρηση της ενεργειακής αναβάθμισης, του στεγαστικού διαχωρισμού και της αγοράς ακινήτων, περιοδικό SOCIOLOGIA URBANA E RURALE, τεύχος 119. 2019. Σελ. 78-95. (αγγλικά), M. Mangold, M. Österbring, H. Wallbaum, L. Thuvander, P. Femenias (2016), Ο κοινωνικο-οικονομικός αντίκτυπος της ενεργειακής αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος του Γκέτεμποργκ, περιοδικό Energy and Buildings, τεύχος 123: σελ. 41-49 (αγγλικά)

- Μελέτες καταδεικνύουν την αιτιώδη συνάφεια μεταξύ της ανακαίνισης και της ενεργειακής αναβάθμισης και των τιμών των κατοικιών<sup>82</sup>.
- Οι κακοσχεδιασμένες προνοιακές πολιτικές μπορεί να ανοίξουν διόδους για μηχανισμούς εκτοπισμού και να ενθαρρύνουν κερδοσκοπικές επενδύσεις.
- Εάν δεν υπάρχουν στεγαστικές πολιτικές που να λαμβάνουν δεόντως υπόψη τα δικαιώματα των ενοικιαστών/τριών και να ρυθμίζουν την αγορά κατοικίας, δεν υπάρχουν πολλά ενσωματωμένα μέτρα στα προγράμματα ανακαίνισης για την άμβλυση των αρνητικών κοινωνικών επιπτώσεων.
- Οι μηχανισμοί εποπτείας του κοινωνικού αντίκτυπου των δράσεων αναβάθμισης που περιλαμβάνονται στα προγράμματα πράσινης μετάβασης είναι ανεπαρκείς, ενώ δεν ενσωματώνονται -τουλάχιστον όχι στον βαθμό που θα έπρεπε- σαφείς κοινωνικοί όροι στον προγραμματισμό της ενεργειακής αναβάθμισης σε επίπεδο ΕΕ ή σε εθνικό επίπεδο.

## Διαπιστώσεις για την περίπτωση της Ελλάδας

# B

- Μέχρι σήμερα, τόσο τα προγράμματα ενίσχυσης των προσπαθειών ενεργειακής αναβάθμισης και ανακαίνισης των νοικοκυριών, όσο και η γενικότερη αρχιτεκτονική του ΜΑΑ, δεν διαθέτουν μια ολοκληρωμένη προσέγγιση όσον αφορά την πολιτική και τον σχεδιασμό για θέματα στέγασης, περιβάλλοντος, οικονομίας και κοινωνικής πρόνοιας.
- Ο στεγαστικός αποκλεισμός δεν αντιμετωπίζεται σε επίπεδο πολιτικής, ενώ δεν υπάρχουν ούτε σχετικοί ρυθμιστικοί μηχανισμοί. Ο συνδυασμός αυτού του δεδομένου με τις επενδύσεις ενεργειακής αναβάθμισης και τις αναμενόμενες αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων και στα ενοίκια, δημιουργεί ή αυξάνει τον κίνδυνο στεγαστικού αποκλεισμού.
- Δεν υπάρχει στρατηγικό πλαίσιο για την αντιμετώπιση του στεγαστικού αποκλεισμού και τη διασφάλιση της πρόσβασης στη στέγαση. Το βασικό μέσο αντιμετώπισης του στεγαστικού αποκλεισμού είναι κάποιες επιδοτήσεις. Αν ληφθούν υπόψη τα υφιστάμενα επίπεδα εισοδήματος και οι ανοδικές τάσεις στις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων, αντιλαμβανόμαστε ότι οι επιδοτήσεις αυτές δεν επαρκούν για τη συστηματική αντιμετώπιση του αποκλεισμού.
- Ο κοινωνικός αντίκτυπος των προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης σε μεγάλο βαθμό παραβλέπεται και, (ότ)αν εξετάζεται, διατυπώνεται με όρους που αφορούν αποτελέσματα στον τομέα της ενέργειας (περιβαλλοντικός αντίκτυπος), των επενδύσεων (οικονομικός αντίκτυπος) και της αγοράς εργασίας (κοινωνικός αντίκτυπος)- χωρίς να λαμβάνονται δεόντως υπόψη οι επιπτώσεις τους στη σφαίρα διαβίωσης.
- Τα υφιστάμενα προγράμματα που παρεμβαίνουν στο δομημένο περιβάλλον μέσω κονδυλίων που διατίθενται για την ενεργειακή αναβάθμιση δεν περιλαμβάνουν “κοινωνικά κριτήρια” για την εξασφάλιση της οικονομικής προσιτότητας των κατοικιών.
- Η τάση για “ενεργειακή αναβάθμιση με σκοπό την πώληση”, που υλοποιείται μέσω επενδύσεων ανακαίνισης, μπορεί να έχει έμμεσο αρνητικό αντίκτυπο στην αγορά ενοικίων, καθώς συρρικνώνεται το διαθέσιμο προς ενοικίαση στεγαστικό απόθεμα, γεγονός που επηρεάζει δυσανάλογα κυρίως τα

νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα, καθώς στην πλειοψηφία τους είναι ενοικιαστές/τριες και όχι ιδιοκτήτες/τριες.

- Μέρος της δυνητικής κοινωνικής αξίας του προγράμματος χάνεται, καθώς οι κοινωνικές ομάδες με το χαμηλότερο εισόδημα δεν μπορούν εύκολα να έχουν πρόσβαση σε ευκαιρίες χρηματοδότησης για την ενεργειακή αναβάθμιση.
- Οι αναβαθμίσεις γίνονται κυρίως σε επίπεδο μεμονωμένων διαμερισμάτων και όχι κτιρίων.
- Οι ενεργειακές αναβαθμίσεις γίνονται σε μια αρρυθμιστη αγορά κατοικίας και δεν γίνεται επαρκής διάκριση μεταξύ των αναγκών των ιδιοκτητών/τριών και των ενοικιαστών/τριών. Η αναμενόμενη αύξηση των τιμών επηρεάζει δυσανάλογα τους ενοικιαστές/τριες και όσους/ες βρίσκονται υπό καθεστώς στεγαστικής επισφάλειας.
- Οι επενδύσεις ενεργειακής αναβάθμισης ενέχουν τον κίνδυνο να εντείνουν τους ήδη υπάρχοντες κοινωνικούς διαχωρισμούς. Οι λιγότερο φτωχοί/ες ενεργειακά τείνουν να επωφελούνται περισσότερο από τις βελτιώσεις ενεργειακής απόδοσης των σπιτιών τους καθώς μπορούν να κάνουν καλύτερη ανακαίνιση.
- Ελλείψει ρυθμιστικών διατάξεων, ελέγχου των ενοικίων και ανώτατων ορίων ενοικίων, οι ενεργειακές αναβαθμίσεις ενέχουν τον κίνδυνο να δημιουργήσουν ένα νέο χάσμα μεταξύ ιδιοκτητών/τριών και ενοικιαστών/τριών μεταξύ ανακαινισμένων κτιρίων προσβάσιμων σε υψηλότερα εισοδήματα και μη ανακαινισμένων που προορίζονται για νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα.

[83] Αυτό συνάδει επίσης και με τις συστάσεις που διατυπώθηκαν μετά από επισκόπηση των πολιτικών για την ενέργεια και το κλίμα στις χώρες της Κεντρικής και της Νοτιοανατολικής Ευρώπης: Ινστιτούτο για την Ευρωπαϊκή και Κλιματική Πολιτική (Institute for European Energy and Climate Policy - IEECP) (2022) Η κατάσταση της ενεργειακής φτώχειας και οι πολιτικές για την αντιμετώπισή της στις χώρες της Κεντρικής και Νοτιοανατολικής Ευρώπης (αγγλικά)

- Να υιοθετηθεί μια εθνική στρατηγική για τη στέγαση, η οποία θα καταρτιστεί μετά από επαρκείς διαβουλεύσεις με πολλούς κοινωνικούς και οικονομικούς φορείς. Η στρατηγική αυτή θα πρέπει να ακολουθήσει μια ολοκληρωμένη και ολιστική προσέγγιση με οριζόντια μέτρα σε όλους τους τομείς και τα πεδία πολιτικής (ρύθμιση των ενοικίων, δόμηση, φορολογία, περιβαλλοντικές και ενεργειακές πολιτικές, κοινωνικές πολιτικές κ.ά.) και να έχει στο επίκεντρό της την οικολογική και κοινωνική δικαιοσύνη.
- Σε σύνδεση με τα παραπάνω, τα προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης και ο ΜΑΑ, στο πλαίσιο του πυλώνα της πράσινης μετάβασης, θα πρέπει να διαθέσουν ένα ικανό μερίδιο κονδυλίων, ώστε να δοθεί η δέουσα προσοχή και βαρύτητα στην ανακαίνιση ιδιωτικών και δημόσιων κατοικιών για τη δημιουργία κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος.
- Να υιοθετηθεί μία δεσμευτική στρατηγική και ρυθμιστικά μέτρα για τη διαμόρφωση μακροχρόνια αξιοποιήτων και κενών κατοικιών και την αξιοποίηση τους από παρόχους κοινωνικής στέγασης.
- Για τα μεγάλης κλίμακας προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης, όπως το “Εξοικονομώ”, να προβλεφθούν ειδικά μέτρα για κατοικίες όπου μένουν ενοικιαστές/τριες, στα οποία θα ενσωματώνονται μέτρα προστασίας.
- Να διασφαλιστεί κάλυψη του 100% του ποσού που απαιτείται για τις εργασίες βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης για τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα αλλά και να δεσμεύονται επαρκή κεφάλαια για τα νοικοκυριά αυτά, στα πλαίσια των προγραμμάτων ενεργειακής αναβάθμισης<sup>83</sup>.
- Να γίνει διεύρυνση των υποψηφίων δικαιούχων του “Εξοικονομώ” και του ΜΑΑ. Να συσταθεί ένα κανονιστικό πλαίσιο που θα συμπεριλαμβάνει στεγαστικούς συνεταιρισμούς και εναλλακτικούς παρόχους στέγασης ως επιλέξιμους για επιχορηγήσεις.

[84] Να σημειωθεί ότι η μέση επιχορήγηση που δόθηκε ανά αίτηση ενεργειακής αναβάθμισης (για μεμονωμένα διαμερίσματα σε πολυκατοικίες) για το πιο πρόσφατο έτος προγραμματισμού του προγράμματος “Εξοικονομώ” στη Θεσσαλονίκη ήταν 11.500 ευρώ ανά επιδότηση για όλες τις εισοδηματικές κατηγορίες (το μέγιστο ποσό επιδότησης έχει οριστεί στα 28.000 ευρώ).

- Το πρόγραμμα “Εξοικονομώ” θα πρέπει να έχει ένα σκέλος που θα αφορά αποκλειστικά τις ανάγκες των νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα και των ενοικιαστών/τριών, ενώ το συνολικό ποσό που θα δοθεί για ενεργειακές παρεμβάσεις θα πρέπει να αφαιρείται από το ποσό του δανείου που πρέπει να εξοφληθεί, στην περίπτωση ενυπόθηκης ιδιοκτησίας, ή από το συνολικό ενοίκιο στην περίπτωση ενοικίασης.
- Τα δάνεια δεν πρέπει να είναι το μόνο μέσο κάλυψης των αναγκών συγχρηματοδότησης σε προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης. Για τα πολύ ευάλωτα και χαμηλόμισθα νοικοκυριά θα πρέπει να εξεταστεί το ενδεχόμενο 100% επιχορήγησης για εργασίες αναβάθμισης.
- Το πλαίσιο εποπτείας των προγραμμάτων ανακαίνισης θα πρέπει να περιλαμβάνει πιο αξιόπιστους και συναφείς δείκτες για την αξιολόγηση του κοινωνικού αντικτύπου, ειδικά προσαρμοσμένους για την καταγραφή των στεγαστικών λύσεων για νοικοκυριά με χαμηλό έως πολύ χαμηλό εισόδημα, κάνοντας, μεταξύ άλλων, διάκριση μεταξύ καθεστώτων ιδιοκτησίας.
- Δεδομένου του υψηλού ποσοστού του αποθέματος που κατασκευάστηκε πριν από τη δεκαετία του 1990, όταν δεν υπήρχαν κατασκευαστικά πρότυπα, σε συνδυασμό με τον δυσανάλογα υψηλό αριθμό ενεργειακών αναβαθμίσεων μεμονωμένων διαμερισμάτων<sup>84</sup> σε σύγκριση τις αναβαθμίσεις ολόκληρων πολυκατοικιών, τα μέσα χρηματοδότησης για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης θα πρέπει να προωθούν ενεργά τη ριζική ανακαίνιση ολόκληρων κτιρίων και την ενίσχυση της στατικότητάς τους. Η κίνηση αυτή κρίνεται απαραίτητη προκειμένου να καταπολεμηθεί η τάση που εντείνει την ταξική διαστρωμάτωση της ιδιοκτησιακής σύνθεσης, αποκλείοντας τα φτωχά νοικοκυριά και ωφελώντας τους ιδιοκτήτες ακινήτων που είναι σε θέση να ανταπεξέλθουν στο κόστος ανακαίνισης μεμονωμένων διαμερισμάτων.

**Συγγραφείς (για την FEANTSA):**

**Meric Ozgunes,**  
συντονίστρια Έργων Στεγαστικής  
Πολιτικής ΜΑΘ ΑΕ/ΑΟΤΑ

**Νίκος Βράντσης,**  
υποψήφιος διδάκτορας  
κοινωνικής γεωγραφίας  
στο Πανεπιστήμιο της Ουψάλα,  
Institute for Housing  
and Urban Research

**ETERON Contributors:**

**Μετάφραση**  
από τα Αγγλικά:  
Ζωή Άρτεμις Αθανασοπούλου

**Σχεδιασμός /**  
**Καλλιτεχνική επιμέλεια (Ελληνικά):**  
Χαρά Μπαλάκα

---

**Για περισσότερες πληροφορίες,**  
**μπορείτε να απευθυνθείτε**  
**γραπτώς εδώ:**

[clotilde.clark-foulquier@feantsa.org](mailto:clotilde.clark-foulquier@feantsa.org)

**Feantsa. 2022.**  
**Energy Efficiency Renovation:**  
**Impacts and Challenges in Greece.**

**Διαθέσιμο στα αγγλικά**  
[εδώ](#)

---

Η παρούσα έκθεση δημοσιεύεται χάρη στην υποστήριξη  
του Ευρωπαϊκού Ιδρύματος για το Κλίμα (ECF).

Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Εθνικών Οργανώσεων  
που εργάζονται με άστεγους - FEANTSA

194 Chaussée de Louvain,  
1210 Βρυξέλλες, Βέλγιο

T +32 (0)2 538 66 69  
E [information@feantsa.org](mailto:information@feantsa.org)





FEANTSA

**ON  
ETERON**