

**Η Ελλάδα το όνειδος της Ευρώπης στους δυσμενείς δείκτες για τη στεγαστική κρίση.
Πρόταση και επενδυτικό πλάνο για ένα βιώσιμο και ριζικό πρόγραμμα προσφοράς
τουλάχιστον 100.000 νέων προσιτών κατοικιών χωρίς ισχυρή δημοσιονομική
επίπτωση**

Γιώργος Μαστοράκης, MSc University of London

Η ανάγκη άμεσης λήψης πολιτικής πρωτοβουλίας για την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος στην Ελλάδα, έχει λάβει διαστάσεις κρίσιμου κινδύνου καθώς η χώρα έχει υποστεί μακράν το μεγαλύτερο πλήγμα στην Ευρώπη στα στεγαστικά έξοδα σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα, στις τιμές των κατοικιών και στη μείωση της ιδιοκατοίκησης. Η κυβέρνηση, πιστή σε λογικές προώθησης της ιδέας της ελεύθερης αγοράς - στο στεγαστικό πεδίο όπου η αγορά έχει προδηλώς αποτύχει πανευρωπαϊκά- έχει λάβει τα ελάχιστα δυνατά μέτρα, μονοδιάστατα υπέρ της επιδότησης στεγαστικού επιτοκίου για τους λιγότερους δυνατούς δικαιούχους και έχει παραδώσει το κριτήριο επιλογής και τη διαχείριση δημόσιου χρήματος στα πιστωτικά ιδρύματα. Τα σκληρά πιστοληπτικά κριτήρια των πιστωτικών ιδρυμάτων δεν μπορούν να αποτελούν πόλο κοινωνικής πολιτικής, καθώς αποκλείουν από τη στέγαση αυτούς που το έχουν περισσότερο ανάγκη. Ως σήμερα στα προγράμματα "Σπίτι μου" 1 και 2 έχουν απορριφθεί άνω των 115.000 ενδιαφερόμενων και αναμένεται να ωφεληθούν συγκεντρωτικά περί τις 10 με 15 χιλιάδες πολίτες. Η απόκτηση γηρασμένων κατοικιών με υπερχρέωση 10.000ων ή 15.000ων νέων πολιτών δεν αγγίζει ούτε το σύμπτωμα, ούτε τη λύση του προβλήματος για το σύνολο της ελληνικής κοινωνίας, όταν 585.000 πολίτες έχουν χάσει την κατοικία τους ή όταν το 26,1% του ελληνικού πληθυσμού δεν μπορεί να νοικιάσει λόγω οικονομικής αδυναμίας και το 42,6% του ελληνικού πληθυσμού έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές σε λογαριασμούς ενέργειας, δόσεις στεγαστικού δανείου ή σε ενοίκια.

Αυτό το άρθρο παρουσιάζει επαγωγικά την πολλαπλά δεινή ελληνική πραγματικότητα και την συγκριτική ανάλυση των καλών ευρωπαϊκών πρακτικών σε σχέση με την ανυπαρξία αυτών στην Ελλάδα, που μοιραία οδηγεί στην αδήριτη ανάγκη να αντιμετωπιστεί εκ βάθρων η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα. Είναι αναγκαία η άμεση προσφορά 100.000 προσιτών κατοικιών από έναν δημόσιο φορέα εκτός Γενικής Κυβέρνησης, που θα συμπληρώσει την πολιτική της κεντρικής κυβέρνησης για ανοικοδόμηση άλλων τόσων, με ελάχιστο δημοσιονομικό κόστος. Παρουσιάζεται συγκεκριμένο βιώσιμο επενδυτικό πλάνο και το πλαίσιο της λειτουργίας του φορέα με επιρροές από εφαρμοσμένες ευρωπαϊκές πρακτικές οι οποίες παρατίθενται. Τέλος, παρουσιάζονται και ανάλογες τελευταίες πρωτοβουλίες που έχουν αναληφθεί στην Ευρώπη, όπως και πληθώρα διεθνών μελετών για τον θετικό αντίκτυπο της προσφοράς προσιτών κοινωνικών κατοικιών στα οικονομικά ενός κράτους αλλά και στην κοινωνία ευρύτερα.

1. Η δαπάνη στέγασης σε σχέση με το εισόδημα στην Ελλάδα σε σύγκριση με την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα πρόσφατα στοιχεία με τις αρνητικές πρωτιές της χώρας στο κόστος στέγασης σε αντιδιαστολή με το πενιχρό εισόδημα, είναι ντροπιαστικά για τη χώρα και αποτελούν ένα ηχηρό σάλπισμα για την ανάληψη δράσης, καθώς :

- Η Ελλάδα το 2024 είναι πρώτη στην ΕΕ στο ποσοστό του πληθυσμού (28,9%) που ξοδεύει πάνω από το 40% του εισοδήματος στα έξοδα στέγασης¹ (ηλεκτρικό ρεύμα, νερό, τηλεπικοινωνίες, θέρμανση, ενοίκιο ή καταβολή δόσης στεγαστικού δανείου). Ο πληθυσμός με το μεγάλο βάρος στα έξοδα στέγασης στην Ελλάδα είναι υπερτριπλάσιος από τον μέσο όρο της ΕΕ (8,2%) και έχει αυξηθεί κατά 220.000 από το 2022.

Συνάμα,

- η Ελλάδα το 2024 είναι πρώτη στην ΕΕ με το μέσο ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματός των Ελλήνων² σε έξοδα στέγασης, να έχει αυξηθεί για τέταρτη συνεχή χρονιά έως το 35,5% (το 2021 ήταν στο 34,2%) ενώ ο μέσος όρος της ΕΕ είναι μόλις 19,2%.
- το 2024 η Ελλάδα είναι δεύτερη στην ΕΕ με το ποσοστό του πληθυσμού που αδυνατεί να κρατήσει το σπίτι του επαρκώς ζεστό³ (ενεργειακή φτώχεια) να φθάνει στο 19%, αυξημένο 1,1 ποσοστιαίες μονάδες του πληθυσμού σε σχέση με το 2019.
- η Ελλάδα είναι πρώτη στην ΕΕ το 2024 με 42,6% του πληθυσμού να έχει ληξιπρόθεσμες οφειλές στέγασης⁴ (ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες, ενοίκιο ή δόση στεγαστικού δανείου) με τον ΜΟ του πληθυσμού της ΕΕ να είναι μόλις 9,2%. Το ποσοστό του πληθυσμού στην Ελλάδα που έχει ληξιπρόθεσμα είναι μεγαλύτερο από το 2019.
- η Ελλάδα είναι πρώτη στην ΕΕ το 2023 (τελευταία στοιχεία) με 26,1% του πληθυσμού να μην μπορεί να νοικιάσει τους τελευταίους 12 μήνες⁵ (λόγω οικονομικής αδυναμίας) και να μένει σε σπίτια οικείων και συγγενών. Ο μέσος όρος της ΕΕ ήταν 13%
- η Ελλάδα τον Αύγουστο 2025 είναι τρίτη στην ΕΕ των 27 σε πληθωρισμό ενοικίων, με ετήσια αύξηση τιμών ενοικίου 10,9%⁶. Οι τιμές ενοικίων στην Ελλάδα αυξήθηκαν τρεις φορές παραπάνω από τον ευρωπαϊκό ΜΟ (3,1%).
- η Ελλάδα το 2023 (τελευταία στοιχεία) ήταν 3η στην ΕΕ με ποσοστό 48,8% του πληθυσμού της να δηλώνει ότι έχει πολύ μεγάλο βάρος από τα έξοδα στέγασης⁷. Ο ευρωπαϊκός μέσος όρος είναι 31,8%.

2. Τιμές Κατοικιών σε σύγκριση με το πραγματικό εισόδημα και απώλεια ιδιοκτησίας κατοικίας

¹ Eurostat, Housing Cost Overburden Rate by age, sex and poverty status

² Eurostat, Share of Housing Costs in Disposable Income, by type of household and income group

³ Eurostat, Inability to keep home adequately warm

⁴ Eurostat, Arrears (mortgage or rent, utility bills or hire purchase) from 2003 onwards

⁵ Eurostat, Persons Having experienced renting difficulties in the last 12 months by sex, age and risk of poverty or social exclusion situation

⁶ Eurostat, Harmonised Index of Consumer Prices, Actual Rentals for Housing, August 2025

⁷ Eurostat, Financial Burden of the total housing cost

Η ελληνική κοινωνία την τελευταία πενταετία, αντιμετωπίζει πληθώρα κυμάτων ανατιμήσεων των τιμών των κατοικιών. Οι τιμές των κατοικιών καταγράφονται πλέον έως και 7 φορές μεγαλύτερες από τη μεταβολή του πραγματικού εισοδήματος των πολιτών. Συγκεκριμένα, οι τιμές των κατοικιών από το Α Τρίμηνο του 2019⁸ έχουν αυξηθεί κατά +80,1% στην Αθήνα, και +77,9% στη Θεσσαλονίκη, ενώ το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα έχει αυξηθεί μόλις κατά 11,7%⁹.

Στην Ελλάδα το 2015 το ποσοστό του πληθυσμού που κατοικούσε σε ιδιόκτητο ακίνητο ήταν 75,1%. Το 2019 αυξήθηκε σε 75,4%. Το 2024 έχει μειωθεί σε 69,7%¹⁰. Συνεπώς, την τελευταία πενταετία ο πληθυσμός που ιδιοκατοικεί έχει μειωθεί κατά 5,7%. Στην τελευταία απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ¹¹ ο πληθυσμός των νοικοκυριών ήταν 4.332.447 με αριθμό μελών 10.270.093. Εξ αυτού συνάγεται ότι 246.947 νοικοκυριά ή πληθυσμός μελών 585.394 δεν κατοικούν πλέον στο δικό τους σπίτι.

3. Κοινωνική Κατοικία η μόνη δομική λύση του προβλήματος

Υπό το φως αυτών των συγκλονιστικά ελλειμματικών στοιχείων για την εκρηκτική κατάσταση του στεγαστικού προβλήματος στην Ελλάδα, η μόνη ισχυρή παρέμβαση είναι η κρατική παρέμβαση στην προσφορά προσιτής κατοικίας.

Η Ελλάδα από το 2012 έχει εγκαταλείψει κάθε προσπάθεια ανέγερσης ή προσφοράς κατοικιών. Ο Οργανισμός Εργατικής κατοικίας εξέλιπε ενώ ασκούσε πολυδιάστατη πολιτική με

- προσφορά κατοικιών με κοινωνικά και πληθυσμιακά κριτήρια
- παροχή στεγαστικών δανείων με ελκυστικούς όρους
- επιδότηση επιτοκίων στεγαστικών δανείων.

Το 2023 με τα τελευταία στοιχεία της Eurostat για τις δημόσιες δαπάνες για τη στέγαση, η χώρα μας είναι προτελευταία στην ΕΕ με δαπάνες 0,4% του ΑΕΠ έναντι ευρωπαϊκού μέσου όρου 1,2% του ΑΕΠ¹². Στις δαπάνες για την οικοδόμηση κατοικιών η χώρα μας είναι τελευταία στο απόλυτο μηδέν έναντι ευρωπαϊκού μέσου όρου δαπανών στο 0,7% του ΑΕΠ.

Στο απόλυτο μηδέν εμφανίζεται η χώρα σε απόθεμα κοινωνικών κατοικιών όταν στην Ολλανδία το 29% του συνόλου των κατοικιών διατίθεται με κοινωνικό ενοίκιο¹³ ή σε προσιτή τιμή με τη μέριμνα του κράτους ή της αυτοδιοίκησης¹⁴. Στη Σουηδία το ανάλογο ποσοστό είναι 24%, στην Αυστρία 23%, στη Δανία 21% και στη Γαλλία το 17%. Ο μέσος ευρωπαϊκός όρος αποθέματος προσιτών κατοικιών κυμαίνεται από 9% έως 11% του συνόλου των κατοικιών.

⁸ Τράπεζα της Ελλάδος, Δείκτης Τιμών Κατοικιών Α Τρίμηνο 2025

⁹ Eurostat, Gross Disposable Income of households in real terms per capita (2010=100)

¹⁰ Eurostat, Distribution of population by tenure status, type of household and income group

¹¹ ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή Πληθυσμού 2021. Ιδιωτικά νοικοκυριά και αριθμός μελών αυτών κατά μέγεθος νοικοκυριού

¹² Eurostat, General government expenditure by function (COFOG)

¹³ Housing Europe.org, The State of Housing In Europe 2025

¹⁴ OECD Affordable Housing Database, Social Rental Housing Stock 2024

Επιπλέον, στην Ευρωπη ο κανόνας είναι ότι το 35% των ενοικιαστών πληρώνει μειωμένο και προσιτό ρυθμιζόμενο ενοίκιο και όχι το ασύδοτο ενοίκιο της ελεύθερης αγοράς. Η Ελλάδα το 2024 είναι η τρίτη χώρα στην ΕΕ σε ποσοστό ενοικιαστών που νοικιάζουν με το ακριβό ενοίκιο της αγοράς (76%)¹⁵ ενώ στην Ολλανδία - με ισχυρό απόθεμα κοινωνικής κατοικίας (29% του συνόλου των κατοικιών είναι κοινωνικές)- μόλις το 17% των ενοικιαστών πληρώνει το υψηλό ενοίκιο που καθορίζεται από τους ιδιώτες ιδιοκτήτες. Στη Γαλλία με 5.000.000 κοινωνικές κατοικίες (17% του συνόλου των κατοικιών είναι κοινωνικές) μόλις το 43% των ενοικιαστών πληρώνει ενοίκιο που καθορίζεται από ιδιώτες εκμισθωτές.

Στην Ιρλανδία που είναι σε εξέλιξη μεγάλο πρόγραμμα οικοδόμησης 33.000 κοινωνικών κατοικιών ετησίως¹⁶, μόλις το 44% των ενοικιαστών πληρώνει ακριβό ενοίκιο σε τιμές αγοράς.

Η Ισπανία και η Πορτογαλία κατέθεσαν εξ αρχής πλούσια προγράμματα στεγαστικής πολιτικής με τα οποία εξασφάλισαν 2,1 και 1δις¹⁷ αντίστοιχα απ το Ταμείο Ανάκαμψης για να χτίσουν κοινωνικές κατοικίες και να μειώσουν το ποσοστό εξάρτησης από το ακριβό ιδιωτικό ενοίκιο. Στην πορεία οι πόροι διπλασιάστηκαν.

4. Η Πρόταση για την Ελλάδα

Στην Ελλάδα της στενής δημοσιονομικής δυνατότητας έχει γίνει ελάχιστη χρήση της δυνατότητας σύστασης φορέων εκτός Γενικής Κυβέρνησης. Αυτοί οι φορείς μολονότι ανήκουν στην ιδιοκτησία του Δημοσίου, δαπανούν σε κρίσιμους τομείς εκτός των περιοριστικών όρων του Συμφώνου Σταθερότητας και των καθαυτών δημοσίων δαπανών. Από το 2014, η αρμόδια Eurostat¹⁸ επέτρεψε σε αυστριακό Ταμείο για την ανάπτυξη οδικών υποδομών (Asfinag), να τεθεί εκτός Γενικής Κυβέρνησης¹⁹ εφόσον μολονότι ανήκε στο αυστριακό Δημόσιο, οι πόροι του προέρχονταν κατά 50% από τον ιδιωτικό τομέα. Το παράδειγμα ακολούθησε και η Γερμανία (LEG Immobilien AG, KfW, Autobahn GmbH) και η πρακτική συνεχίστηκε και από άλλες χώρες της Ευρώπης.

Κατά τον ίδιο τρόπο προτείνεται να συσταθεί ένα εφάμιλλο δημόσιο Ταμείο στην Ελλάδα. Η κυρία πηγή χρηματοδότησης του θα είναι από δανεισμό με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου. Ο στόχος είναι η οικοδόμηση 80 χιλιάδων προσιτών κατοικιών και η ανακαίνιση 20.000 υπαρχόντων ακινήτων του Δημοσίου, προκειμένου αυτά να αποδοθούν με ευρεία κοινωνικά κριτήρια. Θα προσφέρεται στους δικαιούχους είτε πολύ χαμηλό και προσιτό ενοίκιο (κάτω από το 50% της αγοράς) ή πολύ ευνοϊκά, άτοκα και μακράς διάρκειας στεγαστικά δανεία, είτε θα πωλούνται ακίνητα στο 50% της αξίας του ή θα υπάρξουν άλλα κίνητρα για δημογραφικά και εθνικά ευαίσθητες περιοχές. Σε κάθε περίπτωση ο εν λόγω

¹⁵ Eurostat, Distribution of population by tenure status, Rents at reduced price, tenants or rents at market price [ILC Lvho2]

¹⁶ Irish Government, Housing for All - a New Housing Plan for Ireland

¹⁷ Housing Europe, Implementation Of The Recovery And Resilience Facility, May 2025

¹⁸ Politico 31/5/21, Paul Taylor "Let the European Union spend. An Austrian model offers ways around the block's outdated Stability Pact"

¹⁹ Government of Austria, Inventory of the methods, procedures and sources used for the compilation of deficit and debt data and the underlying government sector accounts according to ESA

https://www.statistik.at/fileadmin/pages/230/EDP_Inventory_ESA2010-Austria_2023_Progress_Report_05_08_2024.pdf

φορέας θα είναι συμπληρωματικός. Μπορεί να λειτουργεί εκ του παραλλήλου με δημόσιες υπηρεσίες ενός Υφυπουργείου Στέγης που θα επιδιώκουν τον ίδιο στόχο με κρατικές δαπάνες, αξιοποιώντας περισσεύματα υπερπλεονασμάτων σε συνδυασμό με τα ευνοϊκά στεγαστικά προγράμματα (εξαίρεση από τις κρατικές ενισχύσεις κα) που αναμένονται στο European Affordable Housing Plan που έχει εξαγγείλει η Κομισιόν²⁰Η αλλά δεν έχει θέσει ακόμα σε λειτουργία.

5. Το επιχειρηματικό πλάνο της πρότασης

Ο φορέας εκτός Γενικής Κυβέρνησης επενδύει 5,4 δις αρχικά σε κατασκευές 60.000 νέων κατοικιών και στην ανακαίνιση 20.000 υαρχόντων ακινήτων του Δημοσίου, δανειζόμενος από τις αγορές με ομόλογα με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου, χωρίς πόρους από τον κρατικό προϋπολογισμό.

Επιχειρηματικό Πλάνο - Στεγαστικός Φορέας εκτός Γενικής Κυβέρνησης												
*σε εκατ ευρώ		Έτος 0	Έτη									
		Επένδυση	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Έσοδα Νέου Δανεισμού		5000										
Έσοδα από ενοίκια νέων				150,00	216,00	216,00	218,16	220,34	222,55	224,77	227,02	229,29
Έσοδα από ενοίκια ανακαινισμένων				72,00	72,00	72,72	73,45	74,18	74,92	75,67	76,43	77,19
Ενοίκιο από νέα επένδυση									74,92	74,92	74,92	74,92
Έσοδα από εισφορές ΟΑΕΔ (ΔΥΠΑ)			777,00	788,66	800,48	812,49	824,68	837,05	849,61	862,35	875,28	888,41
Αλλά έσοδα												
Συνολικά Έσοδα	11.208,40		777,00	1.010,66	1.088,48	1.101,21	1.116,29	1.131,57	1.222,00	1.237,72	1.253,66	1.269,82
Τόκοι			250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
Διοικητικό			1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,14
Συντήρησης				2,25	3,24	3,24	3,27	3,31	3,34	3,37	3,41	3,44
Ανακαίνιση		400										
Αυτοτελής Επένδυση							1.000,00	1.000,00				
Συνολικά Έξοδα	4.539,56		251,00	253,27	254,27	254,29	1.254,33	1.254,38	254,43	254,48	254,53	254,58
Επένδυση		5400,00										
Cash Flow 10ετίας	6.142,84		526,00	757,39	834,21	846,93	-138,05	-122,81	967,57	983,23	999,12	1.015,24
Σε Παρούσα Αξία	5302,6		505,77	700,25	741,61	723,96	-113,46	-97,06	735,27	718,44	701,97	685,86

,04

Επένδυση 5 δις με δανεισμό με κουπόνι 5%
Έσοδα ΟΕΚ +Εργατικής Εστίας στο 3% των συνολικών εισφορών
Οικοδόμηση 60.000 κατοικιών με ενοίκιο 300
Στο 1ο έτος με 60.000 κατοικίες
Αποδίδουν μειωμένο ενοίκιο στο 2ο έτος
Αποδίδουν κανονικό ενοίκιο στο 3ο έτος

Ανακαίνιση 20.000 κατοικιών με κόστος 400 εκατ
Αποδίδουν ενοίκιο 72 εκατ στο 2ο έτος

Κατασκευή 20.000 επιπλέον κατοικιών με αυτεπένδυση 2 δις
Αποδίδουν ενοίκιο 300 από το 7ο έτος

Το κόστος κατασκευής κάθε διαμερίσματος - με την εκπτωτική επιρροή των οικονομιών κλίμακας- ορίζεται σε 100.000€ για 70 τμ.

- Από το 3ο έτος υπάρχουν ροές εσόδων από ενοίκια κατοικιών με πληθωριζόμενο αρχικό ενοίκιο 300€ .
- Στο 5ο και το 6ο έτος αυτοεπενδύει σε 20.000 επιπλέον κατοικίες από το υπάρχον απόθεμα cash flow που Θα εχει σχηματιστεί έως εκείνη τη στιγμή.

²⁰ Politico, Von Der Leyen State of the Union Address, Housing as a social crisis, 10 September 2025

- Οι τοκοί του δανεισμού, τα διοικητικά έξοδα καθώς και τα έξοδα συντήρησης υπάρχουν στο business plan.

Στην πορεία της διαδικασίας το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής που θα διαθέτει Υφυπουργείο Στέγης, θα κινούνται στην κατεύθυνση της σύστασης και του εξοπλισμού σε νέων υπηρεσιών για inhouse κατασκευές στο όλον ή σε μέρος του έργου κατασκευών. Αναλαμβάνουν αναθέσεις από το περίσσειμα του πρωτογενούς πλεονάσματος με κρατικές δαπάνες σε μια άλλη διαδικασία ξεχωρη του φορέα που θα βρίσκεται εκτός Γενικής Κυβέρνησης.

- Έσοδα

Στον φορέα για τη Στέγη (φορέας εκτός Γενικής Κυβέρνησης με πλειοψηφία του Ελληνικού Δημοσίου) εκχωρούνται έσοδα της ΔΥΠΑ από τις κοινωνικές εισφορές (μέχρι πρότινος υπέρ ΟΕΚ και Εργατικής Εστίας), οι οποίες κινούνται στο 3% των συνολικών ετήσιων εισφορών και αναμένεται να αποφέρουν έσοδα 8,3 δις στην δεκαετία.

Ο φορέας προβλέπεται να έχει έσοδα από την ενοικίαση νέων και ανακαινισμένων κατοικιών με ένα υποθετικό ενοίκιο 300 ευρώ ανά κατοικία το οποίο πληθωρίζεται στην πορεία του χρόνου. Τα συνολικά έσοδα είναι 2,89 δις στη δεκαετία και προβλέπεται πέραν της δεκαετίας να αποφέρουν εξ ολοκλήρου καθαρό κέρδος που θα επανεπενδύεται για την κατασκευή και την ανακαίνιση περισσότερων κατοικιών.

Συνολικά Έσοδα δεκαετίας: 11,21 δις

- Δαπάνες

Οι δαπάνες (εξον της επένδυσης και αυτοεπένδυσης) για τόκους δανεισμού, έξοδα συντήρησης και λειτουργικές δαπάνες έχουν υπολογιστεί στα 4,54 δις στη δεκαετία.

Συνολικές δαπάνες με τις επενδύσεις: 9,94 δις.

- Αποτέλεσμα

Σε όρους παρούσας αξίας - με μεγάλο κόστος ευκαιρίας, επιτόκιο προεξόφλησης 4%- υπάρχει κέρδος ροής 5,3 δις στην επόμενη δεκαετία.

Συνεπώς η αρχική επένδυση των 5,4 δις κρίνεται οριακά συμφέρουσα. Όμως η πρόσθετη επένδυση 2 δις στο πέμπτο και το έκτο έτος είναι εξ ολοκλήρου συμφέρουσα.

Συνεπώς ο φορέας επενδύει 5,4 δις αρχικά και 2 δις στον πέμπτο και έκτο χρόνο δανειζόμενος το πόσο από ιδιώτες στην αγορά χρήματος με Εγγυημένο από το Δημόσιο ομόλογο και χωρίς δαπάνη του Προϋπολογισμού αλλά με δαπάνη εκτός γενικής κυβέρνησης, μη υπολογιζομένης στο ισοζύγιο Γενικής Κυβέρνησης και συνεπώς στο δημοσιονομικό αποτέλεσμα των ESA 2010 που αποτελούν κριτήριο για το αναθεωρημένο Σύμφωνο Σταθερότητας .

Η όλη επένδυση του φορέα αποφέρει για την ελληνική κοινωνία όφελος επιπλέον 80.000 νεοτευκτων κατοικιών και 20.000 ανακαινισμενων, γεγονός που θα αποτελέσει έκρηξη οφέλους για 100.000 νοικοκυριά και την οικονομία της χώρας.

6. Διεθνής Πρακτική

Το παραπάνω μοντέλο δεν είναι ξένο στη διεθνή πρακτική. Ανάλογο πλάνο έχει εκπονηθεί πρόσφατα από τον ανάλογο ΟΕΚ Βρετανίας (CEBR)²¹.

Η εν λόγω μελέτη για το βρετανικό Δημόσιο παρουσίασε ένα Πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα σε Case Study ανοικοδόμησης 90.000 Κοινωνικών Κατοικιών τον χρόνο σε 10 χρόνια. Διαπίστωσε ότι κάθε 1 λίρα που επενδύεται στην κοινωνική στέγαση στην Αγγλία παράγει περίπου 2,4 λίρες σε οικονομική παραγωγή (δαπανώνται 35,4 δις, εισπράττονται 86,5 δις σε 30 χρόνια), λαμβανομένων υπόψη άμεσων, έμμεσων (αλυσίδα εφοδιασμού) και επαγόμενων (καταναλωτική δαπάνη) επιδράσεων. Στο στενό πεδίο του κρατικού Προϋπολογισμού, σημειώθηκε ότι αυτός έχει διπλάσιο όφελος σε 10 χρόνια (δαπανώνται 11,8 και εισπράττονται 23,8 σε 30 έτη).

Σε ανάλογες μελέτες βασίζονται μεγάλα προγράμματα ανοικοδόμησης κατοικιών και προσφοράς προσιτής στέγης που εκπονούνται ήδη αυτή τη στιγμή στην Ιρλανδία, την Ισπανία και την Πορτογαλία.

7. Διεθνείς μελέτες για τις οικονομικές επιδράσεις της παροχής προσιτής κατοικίας με μέριμνα του Κράτους

Μελέτη του αυστριακού Ινστιτούτου WIFO (Klien and Streicher, 2021)²² επισημαίνει ότι η κοινωνική κατοικία βοηθά τα νοικοκυριά να εξοικονομούν 1,3δις τον χρόνο. Αυτό τους προσθέτει αγοραστική δύναμη στο 46% (600 εκατ) αυτής της εξοικονόμησης ενώ το 77% της εξοικονόμησης (1 δις στο σε σύνολο 1,3 δις) τονώνει στο ΑΕΠ της χώρας.

Μελέτη του Eurofound²³ επισημαίνει ότι στα 194 δις θα ανέλθει το κόστος των κρατών μελών της ΕΕ αν δεν παρέμβουν τους πολίτες να ζουν σε ανεπαρκείς κατοικίες ή στην αστεγία. Αν επενδύσουν τα κόστη αυτά σε κοινωνικές κατοικίες σε 18 μήνες υπάρχει απόσβεση της επένδυσης από την προβλεπόμενη εξοικονόμηση πόρων λόγω της μείωσης δημοσίων δαπανών υγειονομικής περίθαλψης και την αύξηση των εσόδων από την κατανάλωση όσων θα ευνοηθούν από την παροχή.

²¹ CEBR, The economic impact of building social Housing. A Cebr report for Shelter and the National Housing Federation
<https://www.housing.org.uk/globalassets/files/cebr-report-final.pdf>

²² Klien and Streicher, Economic Effects of Non-profit Housing, 10/3/2021
<https://www.wifo.ac.at/en/news/economic-effects-of-non-profit-housing/>

²³ Eurofound, Inadequate housing in Europe: Costs and consequences, 2016
https://publications.europa.eu/resource/cellar/5187e545-78ab-11e6-b076-01aa75ed71a1.0001.02/DOC_1

Μελέτη του πανεπιστημίου του Sao Paolo, όπως δημοσιεύτηκε στο ακαδημαϊκό περιοδικό Development AND Change από τους Cardoso et al²⁴, έδειξε ότι οι δαπάνες κοινωνικής προστασίας, συμπεριλαμβανομένης της στέγασης, έχουν σωρευτικό πολλαπλασιαστή του ΑΕΠ που υπερβαίνει το 1 στις περισσότερες χώρες της ΕΕ. Οι επενδύσεις αυτές συμβάλλουν επίσης στην αναδιανομή του εισοδήματος και μειώνουν τις ανισότητες.

Έρευνα του Δημοσίου οργανισμού Council of Large Public Housing Authorities (CLPHA) των ΗΠΑ²⁵, δείχνει ότι οι επενδύσεις κεφαλαίου ύψους 4,5 δισεκατομμυρίων δολαρίων σε έξι δημόσιες στεγαστικές αρχές των ΗΠΑ μεταξύ 2013 και 2017 οδήγησαν σε οικονομική δραστηριότητα ύψους 7,6 δισεκατομμυρίων δολαρίων και στήριξαν 7.600 θέσεις εργασίας πλήρους απασχόλησης.

Στη Βρετανία, το κέντρο επεξεργασίας δεδομένων για τη στέγη CaCHE (Collaborative Centre for Housing Evidence) και η Ομοσπονδία HACT (Housing Associations' Charitable Trust) επισήμαναν σε μελέτη τους²⁶ ότι κατασκευή κοινωνικών κατοικιών δημιουργεί περισσότερες θέσεις εργασίας και περισσότερα φορολογικά έσοδα και, συνεπώς, υψηλότερο ΑΕΠ. Η κατασκευή κοινωνικών κατοικιών προσέθεσε 1,5% στο βρετανικό ΑΕΠ και δημιούργησε 335 χιλιάδες θέσεις εργασίας. Κάθε οικοδομή προσθέτει 1,6 θέσεις εργασίας στην υπόλοιπη οικονομία και και συνολικά οι νέες οικοδομές κοινωνικών κατοικιών πρόσθεσαν 22 δις πωλήσεις σε άλλους κλάδους.

Στο Βέλγιο τα τοπικά δεδομένα της φλαμανδικής Περιφέρειας έδειξαν ότι κάθε άνθρωπος που έχει πρόσβαση στο πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας έχει 40% μειωμένη πιθανότητα να βρεθεί κάτω από το όριο της φτώχειας²⁷.

Στη Σκωτία 15.562 νέες κοινωνικές κατοικίες²⁸ που χτίστηκαν το 2014, αύξησαν την παραγωγικότητα της σκωτσέζικης οικονομίας κατά 3,2δις και τις επενδύσεις κατά 1,35δις (στο 40% της παραγωγικότητας). Δημιουργήθηκαν 4,1 εμμεσες και άμεσες θέσεις εργασίας ανα σπίτι και τα φορολογικά έσοδα αυξήθηκαν κατά 150 εκατομμύρια (στο 5% της αύξησης της παραγωγικότητας).

²⁴ Cardoso et al, The Multiplier Effects of Government Expenditures on Social Protection: A Multi-country Study, Development and Change, Volume 56, Issue 1 p. 172-224, (2025)
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/dech.12869>

²⁵ CLPHA, The Economic Impact OF Public Housing, Ongoing Investment with Wide Reaching Results, October 2018
https://clpha.org/sites/default/files/documents/EconomicImpactPublicHousing_final2_digital_0.pdf

²⁶ UK Collaborative Centre for Housing Evidence (CaCHE) and Housing Associations' Charitable Trust (HACT). (2020, August).
<https://hact.org.uk/sites/default/files/uploads/The%20Impact%20of%20Social%20Housing%20Report.pdf>

²⁷ SOCIAL & Affordable HOUSING: MEASURING THE SOCIO-ECONOMIC Impact Vol. 6 of the Series Housing in the post-2020 EU

²⁸ Boyle, S and Husbands, J (2020) A New Case for Social Housing, Shelter Scotland [et.al.:](https://scotland.shelter.org.uk/professional_resources/policy_library)
https://scotland.shelter.org.uk/professional_resources/policy_library

Πρόταση και επενδυτικό πλάνο για ένα βιώσιμο και ριζικό πρόγραμμα προσφοράς τουλάχιστον 100.000 νέων προσιτών κατοικιών χωρίς ισχυρή δημοσιονομική επίπτωση **Γιώργος Μαστοράκης, MSc University of London**