

ΠΑΝ.Σ.ΥΠ.Ο

Πανελλήνιος Σύλλογος Υπαλλήλων
ΟΑΕΔ - τ.Ο.Ε.Ε - τ.Ο.Ε.Κ

Αθήνα, Σολωμού 60, τηλ. : 6942559470, 6973691989, 2105281485, mail : syl.pansypo@gmail.com, pansypo@dypa.gov.gr

url : www.pansypo.gr

Αρίθμ.Πρωτ. 625/26.01.2026

Χωρίς ΟΕΚ δεν υπάρχει στεγαστική πολιτική. Η Ισπανία δείχνει τον δρόμο.

Η Ισπανία **σύστησε κρατικό φορέα/κρατική εταιρεία στέγασης** και δρομολόγησε να διαθέσει έως 50.000 κατοικίες από την «κακή τράπεζα» (Sareb) στην κοινωνική/προσιτή μίσθωση—εμείς καταργήσαμε τον ΟΕΚ και αφήσαμε τη στέγη να γίνει πεδίο κερδοσκοπίας

Η στέγη αναδεικνύεται στο μείζον κοινωνικό ζήτημα της επόμενης δεκαετίας στην Ελλάδα. Πρόκειται για μια διαρθρωτική στεγαστική κρίση που επηρεάζει τον πυρήνα της κοινωνικής και οικονομικής ζωής.

Η εκτίναξη των ενοικίων, η συρρίκνωση της διαθέσιμης προσιτής κατοικίας, η πίεση από τη βραχυχρόνια μίσθωση και η αδυναμία πρόσβασης των νέων και των χαμηλόμισθων σε ιδιόκτητη ή αξιοπρεπή ενοικιαζόμενη στέγη, δημιουργούν ένα περιβάλλον όπου ο οικογενειακός και επαγγελματικός προγραμματισμός καθίσταται επισφαλής. Η καθυστέρηση στη δημιουργία οικογένειας, η παρατεταμένη συγκατοίκηση νέων με τους γονείς τους και η ενίσχυση της εξωτερικής μετανάστευσης αποτελούν ήδη ορατές κοινωνικές συνέπειες.

Παράλληλα, η στεγαστική επιβάρυνση λειτουργεί ως μηχανισμός αναπαραγωγής και εμβάθυνσης των ανισοτήτων, καθώς ένα ολοένα μεγαλύτερο μέρος του εισοδήματος των νοικοκυριών κατευθύνεται στο κόστος στέγασης, περιορίζοντας την κατανάλωση, την αποταμίευση και τη δυνατότητα κοινωνικής κινητικότητας. Η στέγη, από βασικό κοινωνικό αγαθό, μετατρέπεται σταδιακά σε παράγοντα αποκλεισμού.

Ως ΠΑΝΣΥΠΟ, εργαζόμενοι του ΟΕΚ, καταθέτουμε μια ολοκληρωμένη πρόταση: να μετατρέψουμε τη μέχρι τώρα «διάσωση» τραπεζών και κερδοσκοπών σε **διάσωση της κοινωνίας**, με έναν νέο ΟΕΚ – Εθνικό Οργανισμό Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας, στηριγμένο σε τεκμηριωμένα δεδομένα και κοινωνική δικαιοσύνη.

Μέρος Α: Τι μας δείχνει η Ισπανία – Casa 47, Sareb και κοινωνική στέγη

1. Από το «κακό» τραπεζικό όχημα σε εργαλείο στέγασης

Στην Ισπανία, η Sareb (bad bank) δημιουργήθηκε το 2012 για να αναλάβει από τις τράπεζες τα «τοξικά» στεγαστικά δάνεια και ακίνητα, με κρατική εγγύηση στα ομόλογά της. Ενώ νομικά εμφανιζόταν ως μεικτή εταιρεία με ιδιωτική πλειοψηφία, στην πράξη το ρίσκο και οι ζημιές της ήταν δημόσιες.

Το 2021, η Eurostat αποφάσισε ότι το χρέος της Sareb –περίπου 34–35 δισ. ευρώ– πρέπει να ενταχθεί στο επίσημο δημόσιο χρέος της Ισπανίας, αυξάνοντας τον λόγο χρέους/ΑΕΠ κατά περίπου 3 ποσοστιαίες μονάδες. Το 2022, με ειδική νομοθεσία, το κράτος απέκτησε πλειοψηφικό έλεγχο (FROB ≥50,14%) και η Sareb αναγνωρίστηκε de facto ως **δημόσιος φορέας**.

Την ίδια στιγμή, η ισπανική κυβέρνηση αποφάσισε να κινητοποιήσει έως **50.000 κατοικίες της Sareb** για κοινωνική και προσιτή μίσθωση, κατανέμοντας τις σε: πωλήσεις σε περιφέρειες/δήμους, απευθείας κοινωνικές μισθώσεις και ΣΔΙΤ πάνω σε δημόσια οικόπεδα. Με απλά λόγια: το Δημόσιο, το οποίο ήδη επιβαρύνθηκε με το χρέος της διάσωσης, επιλέγει να μετατρέψει ένα μέρος αυτής της ζημιάς σε **δημόσιο απόθεμα κατοικίας**.

2. Casa 47 – η νέα κρατική εταιρεία κατοικίας

Σε αυτό το πλαίσιο δημιουργείται η Casa 47, μετασχηματισμός του φορέα γης SEPES σε «Κρατικό Φορέα Κατοικίας και Γης»- **Entidad Estatal de Vivienda y Suelo**, υπό το Υπουργείο Στέγασης και Αστικής Ατζέντας. Η Casa 47:

- μελετά και υλοποιεί πολεοδομικές παρεμβάσεις και αναπλάσεις
- αναλαμβάνει τη δημιουργία και διαχείριση μόνιμου δημόσιου αποθέματος προσιτής ενοικιαζόμενης κατοικίας,
- αξιοποιεί μέρος των ακινήτων της Sareb (πάνω από 40.000 κατοικίες και 2.400 οικόπεδα) ως μια πρώτη βάση για κοινωνική και προσιτή μίσθωση.

Η χρηματοδότησή της στηρίζεται σε:

- **13 δισ. ευρώ σε 10 χρόνια** για την κρατική εταιρεία κατοικίας,
- **7 δισ. ευρώ** στον Κρατικό Στεγαστικό Σχεδιασμό 2026–2030 για δημόσια στέγαση, ανακαινίσεις και επιδοτήσεις, με 60% συμμετοχή του κεντρικού κράτους και 40% των περιφερειών.

3. Πώς προστατεύει τα νοικοκυριά

Η Casa 47 εφαρμόζει ένα σαφές, αλλά κοινωνικά στοχευμένο πλαίσιο:

- **Εισόδημα:** δικαιούχοι είναι νοικοκυριά με εισόδημα περίπου **2–7,5 × IPREM**, δηλαδή γύρω στα 16.800–63.000 ευρώ ετησίως για όλη τη μονάδα συμβίωσης ανά νοικοκυριό.
- **Περιουσία:** συνήθως απαγορεύεται η κατοχή άλλης κατοικίας (με ορισμένες εξαιρέσεις) και μπαίνουν όρια σε καταθέσεις/επενδύσεις.
- **Χρέη–μοριοδότηση:** απαιτείται ενήμερη σχέση με εφορία/κοινωνική Ασφάλιση, ενώ ακολουθεί μοριοδότηση με βάση χαμηλότερο εισόδημα, μέγεθος νοικοκυριού, παιδιά, αναπηρία, μονογονεϊκές οικογένειες, χρόνια διαμονής στην περιοχή, στεγαστική ανάγκη.
- **Συμβόλαια:** τα μισθωτήρια είναι μακράς διάρκειας – 14 χρόνια αρχικά, με ανανεώσεις ανά 7ετία, μέχρι έως 75 χρόνια συνολικά, εφόσον συνεχίζουν να πληρούνται τα κριτήρια.

Έτσι, η Ισπανία μετατρέπει το εργαλείο διάσωσης του τραπεζικού συστήματος (Sareb) και τη νέα κρατική εταιρεία κατοικίας (Casa 47) σε **μόνιμη ασπίδα για τη μεσαία και εργατική τάξη** απέναντι στην αγορά ενοικίου.

Μέρος Β: Η ελληνική πραγματικότητα – κρίση στέγης χωρίς δημόσιο εργαλείο στεγαστικής πολιτικής

1. Τι χάσαμε με την κατάργηση του ΟΕΚ

Ο ΟΕΚ υπήρξε ο βασικός φορέας στέγασης του 20ού αιώνα στην Ελλάδα: συνέβαλε στην επίλυση του στεγαστικού για περίπου **700.000 οικογένειες**, μέσω νέων κατοικιών και δανείων, και κατασκεύασε πάνω από **50.000 κατοικίες**. Τη δεκαετία πριν την κατάργησή του κατασκεύαζε περί τις **1.500 νέες κατοικίες ετησίως**, φτάνοντας πάνω από 2.100 το 2009.

Η χρηματοδότηση του ΟΕΚ ανερχόταν σε περίπου **500 εκατ. ευρώ ετησίως** για στεγαστικά προγράμματα, χωρίς επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού, καθώς προερχόταν από εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών. Μετά την κατάργησή του το 2012, δημιουργήθηκε χρηματοδοτικό κενό **περίπου 6,5 δισ. ευρώ** σε στεγαστικά προγράμματα μέχρι το 2025.

Η απουσία ΟΕΚ είναι ένας από τους βασικούς λόγους που η Ελλάδα έχει σήμερα **λιγότερο από 1% κοινωνική κατοικία**, όταν άλλες ευρωπαϊκές χώρες φτάνουν το 20–30%.

2. Εκτίναξη κόστους στέγασης και υποχώρηση ιδιοκατοίκησης

Η ιδιοκατοίκηση έπεσε από **84,6% το 2005 σε 69,7% το 2024**, δηλαδή απώλεια 14,9 ποσοστιαίων μονάδων, που αντιστοιχεί σε περίπου 620–650 χιλιάδες κατοικίες. Εκτιμάται ότι περίπου **300.000 κατοικίες** συνδέονται με τράπεζες και επενδυτικά funds λόγω δανείων, ενώ 160.000–175.000 έχουν ήδη περάσει σε κατοχή τους.

Ταυτόχρονα:

- οι οικοδομικές άδειες κατέρρευσαν μετά την κρίση και μόνο πρόσφατα πλησιάζουν τις 30.678 το 2024, σε περιβάλλον αυξημένου κόστους κατασκευής (+29,1% στα υλικά 2021–2025),
- η εξάπλωση βραχυχρόνιων μισθώσεων εκτόξευσε τα διαθέσιμα για τουρισμό σπίτια σε πάνω από 240.000 καταχωρήσεις το 2025, με την Αττική να συγκεντρώνει περίπου το 35%,
- το πρόγραμμα Golden Visa συνέβαλε σε **2,6 δισ. ευρώ επενδύσεις ακινήτων**, με πάνω από 12.000 άδειες μέχρι το 2023, συγκεντρωμένες κυρίως στο κέντρο της Αθήνας, αυξάνοντας τις τιμές πώλησης και τα ενοίκια σε περιοχές όπως Κουκάκι, Μεταξουργείο, Ψυρρή, Κεραμεικός.

Στην Περιφέρεια Αττικής, η απογραφή 2021 κατέγραψε **526.154 κενές κατοικίες (24,37% του αποθέματος)**, με σημαντικό ποσοστό να είναι πραγματικά αδρανές απόθεμα λόγω παλαιότητας, ιδιοκτησιακών προβλημάτων, κόστους ανακαίνισης, επενδυτικής στρατηγικής.

Όλα αυτά συνδυάζονται με τη γήρανση του πληθυσμού, την αύξηση των μονοπρόσωπων νοικοκυριών (από 25,7% το 2011 σε 32,3% το 2021) και την υπερσυγκέντρωση στις μεγάλες πόλεις, δημιουργώντας συνεχώς αυξημένη ζήτηση για κατοικία.

3. Η διαχείριση NPLs χωρίς κοινωνική στέγη

Η Ελλάδα επέλεξε να αντιμετωπίσει τα κόκκινα δάνεια κυρίως μέσω του προγράμματος **Ηρακλής (HAPS)**: τιτλοποίηση NPLs με εγγύηση του Δημοσίου στα senior ομόλογα. Το αποτέλεσμα:

- τα δάνεια και τα ακίνητα μεταφέρθηκαν σε SPVs και servicers (Intrum, doValue κ.ά.),*
- το Δημόσιο ανέλαβε σημαντικές εγγυήσεις, με δημοσιονομικό κίνδυνο αν οι προβλέψεις δεν επαληθευτούν,
- **αλλά** δεν δημιουργήθηκε κανένας ισχυρός **δημόσιος στεγαστικός φορέας τύπου Casa 47** για να αξιοποιήσει αυτό το απόθεμα για κοινωνική στέγη.

Σήμερα, η στεγαστική κρίση εμφανίζεται ως αποτέλεσμα μιας **συγκεκριμένης συνειδητής πολιτικής επιλογής**: να στηριχθούν τράπεζες, funds, τουριστικό κεφάλαιο, χωρίς παράλληλη δημιουργία δημόσιου αποθέματος κατοικίας.

* μηχανισμός με τον οποίο οι τράπεζες απομάκρυναν από τους ισολογισμούς τους τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια (κόκκινα δάνεια) και τα συνδεδεμένα ακίνητα, μεταφέροντάς τα σε ειδικές δομές εκτός τραπεζικού πυρήνα.

SPV (Special Purpose Vehicle – Εταιρεία Ειδικού Σκοπού) είναι μια εταιρεία που δημιουργείται αποκλειστικά για να «κρατήσει» αυτά τα δάνεια. Η τράπεζα πωλεί ή τιτλοποιεί τα δάνεια σε αυτή την εταιρεία, ώστε να μην εμφανίζονται πλέον στα βιβλία της ως προβληματικά στοιχεία. Με τον τρόπο αυτό «καθαρίζει» ο ισολογισμός της.

Servicer (εταιρεία διαχείρισης απαιτήσεων) είναι η εταιρεία που αναλαμβάνει για λογαριασμό του SPV την πρακτική διαχείριση αυτών των δανείων: επικοινωνία με δανειολήπτες, ρυθμίσεις, πλειστηριασμούς, αξιοποίηση ή εκποίηση των ακινήτων που συνδέονται με τα δάνεια.

Στην πράξη, αυτό σημαίνει ότι:

- το δάνειο παύει να ανήκει στην τράπεζα και ανήκει πλέον στο SPV,
- ο δανειολήπτης δεν έχει πλέον απέναντί του την τράπεζα αλλά τον servicer,
- τα ακίνητα που προκύπτουν από πλειστηριασμούς ή ρευστοποιήσεις δεν περνούν στο τραπεζικό χαρτοφυλάκιο, αλλά στο χαρτοφυλάκιο του SPV, το οποίο τα διαχειρίζεται με επενδυτική λογική.

Έτσι δημιουργήθηκε μια «παράλληλη αγορά» δανείων και ακινήτων, εκτός τραπεζικού συστήματος, που ελέγχεται από επενδυτικά σχήματα και εταιρείες διαχείρισης, με βασικό στόχο την ανάκτηση αξίας από αυτά τα περιουσιακά στοιχεία.

Μέρος Γ: Η πρότασή μας – Νέος ΟΕΚ και Ειδικό Ταμείο Προσιτής Στέγασης

1. Ειδικό Ταμείο Προσιτής Στέγασης – 3,2 δισ. ευρώ ετησίως

Η μελέτη μας προτείνει τη δημιουργία ενός **Ειδικού Ταμείου Προσιτής Στέγασης**, με ετήσιο προϋπολογισμό **3,2 δισ. ευρώ**, που συντίθεται από:

- 0,7 δισ. € από **Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων**,
- 0,8 δισ. € από **ευρωπαϊκά κονδύλια** (Ταμείο Ανάκαμψης, ΕΤΕπ κ.ά.),
- 0,2 δισ. € από **αποθεματικά ΟΕΚ και ροές αποπληρωμής δανείων/παραχωρητηρίων**,
- 0,7 δισ. € από **Νέο Φόρο Στέγασης σε μεγάλες περιουσίες και υψηλά εισοδήματα**,
- 0,3 δισ. € από **Νέο Φόρο Τραπεζών**,
- 0,2 δισ. € από φορολόγηση **βραχυχρόνιων μισθώσεων**,

- 0,1 δισ. € από **φόρους Golden Visa**,
- 0,2 δισ. € από **φόρο κλειστών ακινήτων**.

Πρόκειται για ένα **δίκαιο και αναδιανεμητικό μείγμα**: επιβαρύνει υψηλά εισοδήματα, μεγάλες περιουσίες, τράπεζες, βραχυχρόνια τουριστική αξιοποίηση και επενδυτικά προγράμματα που ~~οδηγούν στην~~ **οδηγούν στην** στεγαστική.

Στηρίζεται στο ίδιο σκεπτικό με την ισπανική επιλογή: **όποιος κέρδισε ή προστατεύτηκε από την κρίση, συνεισφέρει στη λύση της**.

2. Νέος ΟΕΚ – Κεντρικός Δημόσιος Οργανισμός Στέγασης

Προτείνουμε ο φορέας υλοποίησης να είναι ένας **Νέος ΟΕΚ – Εθνικός Οργανισμός Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας**, που:

- θα αναλάβει όλη την πολιτική κοινωνικής/προσιτής κατοικίας,
- θα διαχειρίζεται τα αποθεματικά και τις ροές των παλιών στεγαστικών προγραμμάτων (περίπου **1,5 δισ. Αποθεματικά-δόσεις δανείων-εργατικών κατοικιών**) και την ακίνητη περιουσία του ΟΕΚ και του Δημοσίου,
- θα υλοποιεί τα προγράμματα που περιγράφονται στη μελέτη (κοινωνική κατοικία, επιδότηση ενοικίου, προγράμματα ανακαίνισης/επισκευής/αποπεράτωσης, Housing First, αξιοποίηση κλειστών κατοικιών).

Ο Νέος ΟΕΚ δεν θα είναι απλώς μια «Διεύθυνση» σε υπουργείο, αλλά **αυτοτελής δημόσιος οργανισμός**, με:

- δικό του προϋπολογισμό,
- τεχνικές υπηρεσίες (μελέτη–κατασκευή, ανακαινίσεις),
- δυνατότητα σύναψης συμπράξεων με δήμους, Εκκλησία, κοινωνικούς συνεταιρισμούς στέγης,
- διαφανή ηλεκτρονική πλατφόρμα καταγραφής ακινήτων και διάθεσης κατοικιών.

Μέρος Δ: Κοινωνική κατοικία – αριθμοί, κόστος, κοινωνικός στόχος

1. Κεντρικό πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας

Η μελέτη μας προτείνει να διατίθεται **40% του Ταμείου (1,28 δισ. €/έτος)** για κοινωνική κατοικία – κατασκευή και αξιοποίηση. Με κόστος–στόχο:

- ~140.000 €/κατοικία για νέες κατασκευές,
- ~70.000 €/κατοικία για ανακαίνιση δημοσίων κτιρίων,
- ~110.000 €/κατοικία για απόκτηση/ανακαίνιση ιδιωτικών ακινήτων,

ο ετήσιος στόχος είναι περίπου **11.676 κοινωνικές κατοικίες/έτος** (65% νέες, 25% ανακαινίσεις, 10% αγορές/μετατροπές).

Σε ορίζοντα πενταετίας, αυτό δίνει **~58.380 κοινωνικές κατοικίες**, αρκετές για να αρχίσει να πιέζεται προς τα κάτω η αγορά ενοικίου σε ζώνες στόχευσης.

Γεωγραφικά, 60–70% των νέων μονάδων πρέπει να κατευθύνεται σε αστικά κέντρα υψηλής πίεσης (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Ηράκλειο) και 30% σε μεσαίες/τουριστικές πόλεις και νησιά με στεγαστική ένταση.

2. Ενοίκιο–στόχος: 5 €/τ.μ. – 350 €/μήνα για 70 τ.μ.

Με βάση τα δεδομένα για την Αθήνα:

- μέσο ζητούμενο ενοίκιο στο κέντρο: περίπου **14,3 €/τ.μ.** (δηλαδή περίπου 1.000 €/μήνα για 70 τ.μ.),

προτείνουμε ο Νέος ΟΕΚ να στοχεύει σε ενοίκιο:

- **5 €/τ.μ.**, δηλαδή **350 €/μήνα** για 70 τ.μ.,

στη μισή περίπου τιμή της αγοράς.

Αυτό σημαίνει:

- ετήσιο έσοδο ~4.200 €/κατοικία,
- για 20.000–25.000 κατοικίες → **84–105 εκατ. €/έτος.**

Σε σχέση με επένδυση **2,4–3 δισ. ευρώ** (για 20–25 χιλ. κατοικίες με μέσο κόστος 120.000 €/κατοικία), πρόκειται για **σκόπιμα χαμηλή, κοινωνική απόδοση**. Το κενό καλύπτεται από:

- τα αποθεματικά ΟΕΚ και τις ροές οφειλών ΟΕΚ,
- τα επιπλέον έσοδα του Ειδικού Ταμείου (φόρος στέγασης, φόρος τραπεζών, φόροι Golden Visa, βραχυχρόνιες μισθώσεις, κλειστά σπίτια),
- Ευρωπαϊκά Προγράμματα, ΠΔΕ κ.α

Ο Νέος ΟΕΚ λειτουργεί έτσι ως **κοινωνικό επενδυτικό ταμείο**: χρησιμοποιεί πόρους που προέρχονται από την εργασία και από τις κρίσεις (τραπεζικές, τουριστικές, επενδυτικές) για να χρηματοδοτήσει μόνιμη προσιτή στέγη.

Μέρος Ε: Ειδικά εργαλεία – κλειστά σπίτια, NPLs, Εκκλησία, Golden Visa

1. Κλειστές κατοικίες

Η μελέτη μας καταγράφει ότι στην Ελλάδα μπορούν να απελευθερωθούν **20–30% των κλειστών κατοικιών (~600.000–700.000 σπίτια)** με συνδυασμό κινήτρων και αντικινήτρων:

- για μικροϊδιοκτήτες: φορολογικά κίνητρα, εγγυήσεις Δημοσίου για ζημιές/απλήρωτα ενοίκια, επιδοτήσεις ανακαίνισης με δέσμευση μακροχρόνιας μίσθωσης,
- για κληρονομιές/νομικά: fast-track διαδικασίες, προγράμματα εξαγοράς μεριδίων, αναστολή φόρων εφόσον τα ακίνητα εντάσσονται σε κοινωνική στέγη,

- για τράπεζες/servicers: **υποχρεωτικό quota** (π.χ. 20% των REO ακινήτων σε κοινωνικά προγράμματα), ΣΔΙΤ με επιδοτούμενα ενοίκια, φοροκίνητρα για μακροχρόνια αντί βραχυχρόνια μίσθωση,
- για υψηλού εισοδήματος ιδιοκτήτες δευτερευουσών/τουριστικών κατοικιών: υψηλότερος ΕΝΦΙΑ σε κλειστά σπίτια σε τουριστικές περιοχές, κίνητρα για κοινωνικό leasing, υποχρεώσεις διαθεσιμότητας για εργαζόμενους σε κρίσιμα νησιά.

2. NPLs, τράπεζες, servicers

Προτείνεται:

- **quota 20%** των ακινήτων από τράπεζες/servicers να κατευθύνεται υποχρεωτικά σε προγράμματα κοινωνικής στέγασης, με ειδικά φορολογικά/ρυθμιστικά κίνητρα.
- εισαγωγή κοινωνικών κριτηρίων στη διαχείριση κόκκινων δανείων (ρυθμίσεις, αποφυγή εξώσεων, προγράμματα «μένω–πληρώνω» με κρατική επιδότηση-συμμετοχή),
- ειδικός φόρος τραπεζών (5–7% επί των καθαρών κερδών και πιθανός φόρος στις μεγάλες χρηματοοικονομικές συναλλαγές) που μπορεί να αποδίδει ~0,3 δισ. €/έτος στο Ταμείο.

3. Εκκλησιαστική περιουσία

Η μελέτη αναγνωρίζει τον ιστορικό ρόλο της Εκκλησίας στην παραχώρηση γης για εργατικές κατοικίες και προτείνει νέο **Μνημόνιο Συνεργασίας με Μητροπόλεις** για δωρεά/παραχώρηση οικοπεδικών εκτάσεων για βιοκλιματικές κοινωνικές κατοικίες, με μελέτες από τον Δημόσιο Οργανισμό Στέγασης. Αυτό μειώνει δραστικά το κόστος ανά κατοικία, αφού περιορίζει το κόστος γης και επιτρέπει να κατασκευαστούν οικισμοί με πραγματικά χαμηλό κοινωνικό ενοίκιο.

4. Golden Visa και βραχυχρόνιες μισθώσεις

Προτείνονται:

- αυξημένοι φόροι σε επενδύσεις Golden Visa (2–3% επιπλέον στη μεταβίβαση + 1–2% επί του ποσού επένδυσης) για να αποδίδονται περίπου 0,1 δισ. €/έτος στο Ταμείο,
- ειδική φορολογία βραχυχρόνιων μισθώσεων (10–15% στο καθαρό εισόδημα και 1–2% στις πλατφόρμες) για 0,2 δισ. €/έτος,
- ανώτατο όριο ημερών βραχυχρόνιας μίσθωσης (π.χ. 60 ημέρες/έτος) σε ζώνες στεγαστικής κρίσης (stress zones), ώστε να απελευθερωθεί απόθεμα για μόνιμη κατοικία.

Από τη διάσωση των λίγων στη στεγαστική ασφάλεια των πολλών

Η Ισπανία αναγκάστηκε να παραδεχθεί ότι η διάσωση των τραπεζών μέσω Sareb έγινε με δημόσιο χρήμα και να μετατρέψει ένα μέρος αυτής της ζημιάς σε δημόσιο απόθεμα κατοικίας μέσω της Casa 47. Η Ελλάδα έχει ζήσει τη δική της εκδοχή διάσωσης τραπεζών και NPLs (Ηρακλής, τιτλοποιήσεις, εγγυήσεις) **χωρίς αντίστοιχο κοινωνικό αντιστάθμισμα.**

Ως ΠΑΝΣΥΠΟ προτείνουμε:

- **Νέο ΟΕΚ – Εθνικό Οργανισμό Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας,**

- **Ειδικό Ταμείο Προσιτής Στέγασης 3,2 δισ. €/έτος**, χρηματοδοτούμενο από ΠΔΕ, ΕΕ, αποθεματικά ΟΕΚ/ροές δανείων και δίκαιους φόρους σε μεγάλες περιουσίες, τράπεζες, Golden Visa, βραχυχρόνιες μισθώσεις, κλειστά ακίνητα,
- **πρόγραμμα 50–60 χιλιάδων κοινωνικών κατοικιών σε πενταετία** και 20–25 χιλιάδων προσιτών κατοικιών σε 10–15 χρόνια, με ενοίκια γύρω στα **350 € για 70 τ.μ.**,
- ριζική αξιοποίηση κλειστών κατοικιών, NPLs και δημόσιας/εκκλησιαστικής γης, με κοινωνική στόχευση και διαφάνεια.

Ζητάμε να επανασχεδιαστεί η στεγαστική πολιτική:

- από τη **στεγαστική ανασφάλεια** στη **στεγαστική ασφάλεια**,
- από το «σπίτι ως χρηματοπιστωτικό προϊόν» στο **σπίτι ως κοινωνικό δικαίωμα**,
- από τη **διάσωση των ισολογισμών** στη **διάσωση των οικογενειών**.

Ένας νέος ΟΕΚ, στηριγμένος στα δεδομένα της μελέτης μας και στα διεθνή παραδείγματα, είναι εφικτός και αναγκαίος. Το ερώτημα δεν είναι αν υπάρχουν τα χρήματα και τα εργαλεία. Υπάρχουν. Το ερώτημα είναι αν υπάρχει η πολιτική βούληση να μετατραπεί το κόστος των κρίσεων σε **μόνιμο κοινωνικό κέρδος: αξιοπρεπή, προσιτή κατοικία για όλους**.

Όπως στην Ισπανία, έτσι και στην Ελλάδα, οι εργαζόμενοι και οι φορολογούμενοι πληρώνουν τις κρίσεις: τις τραπεζικές, τις στεγαστικές, τις δημοσιονομικές.

Ήρθε η ώρα ένα μέρος αυτού του κόστους να επιστρέψει **ως δικαίωμα στην κατοικία**, όχι ως επιδότηση στην κερδοσκοπία.

Ο νέος ΟΕΚ μπορεί να γίνει το εργαλείο με το οποίο η κοινωνία παίρνει πίσω ένα κομμάτι από όσα έχει ήδη πληρώσει – σε μορφή σπιτιών, όχι αριθμών σε ισολογισμούς.

Ως ΠΑΝΣΥΠΟ δεν διεκδικούμε απλώς την επανασύσταση ενός Δημόσιου φορέα. Διεκδικούμε να **μπει η στέγη στο κέντρο της κοινωνικής πολιτικής**, με σοβαρότητα, τεκμηρίωση και καθαρή κοινωνική πυξίδα.

Η συζήτηση για το «ποιος πλήρωσε τη διάσωση» δεν μπορεί να συνεχίσει να είναι φιλοσοφική. Η απάντηση σήμερα μπορεί και πρέπει να είναι:

«Πληρώσαμε όλοι – ήρθε η ώρα να στεγαστούμε όλοι αξιοπρεπώς.»

Κι αυτό απαιτεί ένα νέο ΟΕΚ που θα ανήκει στην κοινωνία και θα λογοδοτεί σε αυτήν.

