

ΜΕΛΕΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

---

# Προς μια προσιτή κατοικία

---

Μόνιμο σύστημα ενίσχυσης ενοικίου, στήριξης στεγαστικών δανείων και μεταρρύθμιση της φορολογίας μισθωμάτων

---



Πανελλήνιος Σύλλογος Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

---

Μάρτιος 2026

## Πίνακας περιεχομένων

.....	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	4
Το δικαίωμα στην κατοικία σε συνθήκες διαρθρωτικής στεγαστικής πίεσης.....	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	5
2.1 Η Ελλάδα σε καθεστώς διαρθρωτικής στεγαστικής πίεσης.....	5
2.2 Ενοικιαστές και δανειολήπτες: δύο όψεις της ίδιας στεγαστικής κρίσης.....	5
2.3 Η στεγαστική κρίση των νέων.....	5
2.4 Ποιότητα κατοικίας και υπερπλήρη νοικοκυριά (overcrowding).....	5
2.5 Τα σημερινά μέτρα και τα όριά τους.....	6
3.1 Στεγαστική επιβάρυνση: η Ελλάδα στην κορυφή της Ευρώπης.....	8
3.2 Ιδιοκατοίκηση και ενοικίαση.....	8
3.3 Ποσοστό ενοικιαστών και συνθήκες κατοίκησης.....	8
3.4 Η ελληνική αγορά κατοικίας και μισθώσεων: τιμές και δυναμική.....	9
3.5 Σύνδεση με πληθωρισμό και ευρύτερη οικονομική κατάσταση.....	9
Κεφάλαιο 4.....	10
Κριτική ανάλυση του μέτρου «ένα ενοίκιο πίσω» και σύγκριση με την προτεινόμενη πολιτική 30%.....	10
4.1 Θεσμικός σχεδιασμός και τρόπος λειτουργίας του «ένα ενοίκιο πίσω».....	10
4.2 Διαρθρωτικά προβλήματα και κοινωνικές αδικίες του μέτρου.....	10
4.3 Δημόσια επιδότηση ενοικίου: μέτρα, προϋπολογισμός και στόχευση.....	11
4.4 Δηλωμένο έναντι πραγματικού ενοικίου και ανάγκη για στόχο 30%.....	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 Διεθνή μοντέλα στήριξης ενοικιαστών: κριτήρια αποτελεσματικότητας και δομικά χαρακτηριστικά.....	13
5.1 Κριτήρια αξιολόγησης αποτελεσματικότητας.....	13
5.2 Ολλανδία: επιδότηση ενοικίου ως μόνιμος μηχανισμός με έλεγχο περιουσίας και κανόνες επιλεξιμότητας.....	13
5.3 Πορτογαλία: καθαρός στόχος effort-rate 35% και ανώτατο ποσό στήριξης.....	14
5.4 Ισπανία: κοινωνικός δείκτης αναφοράς (IPREM) και στοχευμένη ενίσχυση νέων με όριο 3×IPREM.....	14
5.5 Ιταλία: εθνικό ταμείο στήριξης ενοικίου, συμβατική νομιμότητα και φορολογικά εργαλεία.....	15
5.6 Συγκριτική σύνθεση και στοιχεία βέλτιστης πρακτικής για το ελληνικό σχέδιο.....	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6.....	16
6.1 Συνολική αρχιτεκτονική και στρατηγικός στόχος.....	16
6.2 Η ανάγκη ενιαίου κοινωνικού δείκτη αναφοράς.....	16
6.3 Σταδιακή απομείωση έως 3×ΔΚΑ: αποφυγή αδικιών.....	17
6.4 Reference rents: προστασία από πληθωριστική μετακύλιση.....	17
6.5 Διαφάνεια, παραοικονομία στα ενοίκια και ηλεκτρονική πληρωμή μισθωμάτων.....	17
6.6 Ειδικές κατηγορίες νοικοκυριών και τοπικές προσαρμογές.....	19
7.1 Το όριο 30% ως στόχος στεγαστικής επιβάρυνσης και το πλαίσιο διπλού συστήματος.....	20
7.2 Δείκτης Κοινωνικής Αναφοράς (ΔΚΑ) – κοινή βάση για ενοικιαστές και δανειολήπτες.....	20
7.3 Μηχανισμός υπολογισμού ενίσχυσης για ενοικιαστές (Πυλώνας Α – 700 εκατ. ευρώ).....	21
7.4 Σύστημα έξι κατηγοριών ανώτατου επιλέξιμου ενοικίου (reference rents).....	22
7.5 Διαφάνεια, προϋποθέσεις επιλεξιμότητας και προστασία ευάλωτων ενοικιαστών.....	22
7.6 Μηχανισμός υπολογισμού ενίσχυσης για δανειολήπτες Α' κατοικίας (Πυλώνας Β – 300 εκατ. ευρώ).....	23

7.7 Γιατί η στήριξη δανειοληπτών Α' κατοικίας δεν είναι επιδότηση των τραπεζών.....	24
7.8 Λειτουργικό αποτέλεσμα του διπλού συστήματος (ενοικιαστές – δανειολήπτες).....	25
Κεφάλαιο 8.....	26
8.1 Παραδείγματα εφαρμογής για ενοικιαστές (Πυλώνας Α – 700 εκατ. Ευρώ).....	26
8.2 Παραδείγματα εφαρμογής για δανειολήπτες Α' κατοικίας (Πυλώνας Β – 300 εκατ. ευρώ).....	28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9.....	30
Διπλός μηχανισμός παρέμβασης: ζήτηση, προσφορά και σταθερότητα συστήματος στέγασης.....	30
9.3 Αλληλεπίδραση των δύο πυλώνων και σταθερότητα του συστήματος.....	30
9.4 Μακροοικονομική λειτουργία του 1 δισ. ευρώ.....	31
9.5 Θεσμική συνοχή και στρατηγική μετάβασης.....	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10.....	32
Δημοσιονομική εκτίμηση και σενάρια εφαρμογής του διπλού συστήματος στήριξης.....	32
10.1 Βασικές παραδοχές.....	32
10.2 Σενάρια ετήσιου μικτού δημοσιονομικού κόστους.....	32
10.3 Μηχανισμοί δημοσιονομικής επιστροφής.....	32
10.4 Εκτίμηση καθαρού δημοσιονομικού κόστους.....	33
10.5 Μακροπρόθεσμη δημοσιονομική βιωσιμότητα.....	33
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11.....	34
11.2 Ολοκληρωμένη πρόταση πολιτικής προς δημόσια διαβούλευση.....	36
Βιβλιογραφία-Πηγές.....	38
Α. Στατιστικές πηγές και βάσεις δεδομένων.....	38
Β. Εθνικοί φορείς και δημόσιες υπηρεσίες (Ελλάδα).....	38
Γ. Διεθνείς οργανισμοί και δίκτυα.....	38
Δ. Συγκεκριμένα εθνικά προγράμματα και νομοθεσία.....	38
Πορτογαλία – Aroio Extraordinário à Renda.....	38
Ισπανία – Bono Alquiler Joven και IPREM.....	38
Ολλανδία – Huurtoeslag.....	39
Ιταλία – Fondo nazionale & Bonus affitto giovani.....	39
Ε. Κύριοι έννοιες/δείκτες – βιβλιογραφικές αναφορές.....	39
.....	39
Έκδοση: Μάρτιος 2026.....	39

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

### Το δικαίωμα στην κατοικία σε συνθήκες διαρθρωτικής στεγαστικής πίεσης

Τα στεγαστικά έξοδα δεν αποτελούν απλώς μία ακόμη κατηγορία ιδιωτικής δαπάνης, αλλά κρίσιμη συνιστώσα της κοινωνικής και οικονομικής λειτουργίας. Η επαρκής και οικονομικά προσιτή στέγη συνιστά βασική προϋπόθεση σταθερού εισοδήματος, ομαλής δημογραφικής εξέλιξης και μακροχρόνιας επενδυτικής ασφάλειας των νοικοκυριών. Παράλληλα, επηρεάζει άμεσα την εργασιακή κινητικότητα, τις εκπαιδευτικές ευκαιρίες και το επίπεδο κοινωνικής συνοχής σε εθνικό και τοπικό επίπεδο.

Στην Ελλάδα της τελευταίας δεκαετίας, η στέγαση έχει μετατραπεί σε έναν από τους κεντρικούς μηχανισμούς αναπαραγωγής ανισοτήτων. Η συστηματική άνοδος των ενοικίων σε αστικά και τουριστικά κέντρα, σε συνδυασμό με τη μακρά περίοδο στασιμότητας ή περιορισμένης αύξησης του διαθέσιμου εισοδήματος, έχει οδηγήσει σε εκρηκτική αύξηση της στεγαστικής επιβάρυνσης. Όταν η δαπάνη για στέγη απορροφά 40%, 50% ή και περισσότερο του μηνιαίου εισοδήματος, το πρόβλημα δεν είναι απλώς λογιστικό: περιορίζεται η κατανάλωση βασικών αγαθών, υπονομεύεται η δυνατότητα αποταμίευσης, καθυστερεί η δημιουργία οικογένειας και αυξάνεται η ευαλωτότητα κάθε νοικοκυριού σε εισοδηματικά σοκ.

Η ελληνική ιδιαιτερότητα επιτείνεται από δύο πρόσθετους παράγοντες: την εκτεταμένη υποδήλωση μισθωμάτων και τη μεγάλη διάδοση στεγαστικών δανείων πρώτης κατοικίας που συνάφθηκαν σε διαφορετικό επιτοκιακό περιβάλλον. Η παραοικονομία στα ενοίκια περιορίζει τα δημόσια έσοδα και υπονομεύει κάθε πολιτική που βασίζεται στα δηλωμένα στοιχεία, ενώ η αύξηση των επιτοκίων επιβαρύνει σημαντικά τις μηνιαίες δόσεις, θέτοντας σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα πολλών νοικοκυριών που επέλεξαν την ιδιοκατοίκηση.

Μέχρι σήμερα, η κρατική παρέμβαση στη στήριξη στεγαστικού κόστους παραμένει αποσπασματική: επιδόματα και εφάπαξ ενισχύσεις λειτουργούν ως μηχανισμοί προσωρινής ανακούφισης, χωρίς ενιαία λογική ως προς το ποσοστό στεγαστικής επιβάρυνσης, χωρίς κοινό κοινωνικό δείκτη αναφοράς και χωρίς συνεκτική στρατηγική που να καλύπτει τόσο τους ενοικιαστές όσο και τους δανειολήπτες πρώτης κατοικίας. Η απουσία θεσμοθετημένου στόχου ανεκτής στεγαστικής επιβάρυνσης και η ύπαρξη απότομων εισοδηματικών ορίων δημιουργούν συστηματικές αδικίες και περιορίζουν την αποτελεσματικότητα των μέτρων.

Η παρούσα μελέτη προτείνει μια διαφορετική αρχιτεκτονική: ένα **ενιαίο, μόνιμο πλαίσιο** που θέτει στόχο η στεγαστική επιβάρυνση –είτε από ενοίκιο είτε από δόση στεγαστικού δανείου πρώτης κατοικίας– να μην υπερβαίνει το 30–35% του διαθέσιμου εισοδήματος, αξιοποιώντας συνολικό ετήσιο κονδύλι **1 δισ. ευρώ**. Το πλαίσιο αυτό οργανώνεται γύρω από δύο πυλώνες, με κοινή λογική και κοινούς κανόνες στόχευσης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### 2.1 Η Ελλάδα σε καθεστώς διαρθρωτικής στεγαστικής πίεσης

Τα διαθέσιμα ευρωπαϊκά και εθνικά στοιχεία συγκλίνουν στο ότι η Ελλάδα ανήκει στις χώρες με τη μεγαλύτερη στεγαστική επιβάρυνση στην ΕΕ, τόσο για ενοικιαστές όσο και για νοικοκυριά με στεγαστικά δάνεια. Η στέγη απορροφά σταθερά δυσανάλογο ποσοστό του εισοδήματος σημαντικού τμήματος του πληθυσμού, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και σε περιοχές υψηλής τουριστικής πίεσης.

Η εικόνα αυτή δεν αφορά μια πρόσκαιρη συγκυρία, αλλά μια **διαρθρωτική** ανισορροπία ανάμεσα στο κόστος στέγης και στα διαθέσιμα εισοδήματα, που εντείνεται από την άνοδο των ενοικίων, την αύξηση των επιτοκίων και τη χρόνια στασιμότητα των μισθών. Τα επόμενα κεφάλαια παρουσιάζουν αναλυτικά τα σχετικά μεγέθη και τις διεθνείς συγκρίσεις, ώστε να τεκμηριωθεί η ανάγκη για μόνιμη και στοχευμένη δημόσια πολιτική.

### 2.2 Ενοικιαστές και δανειολήπτες: δύο όψεις της ίδιας στεγαστικής κρίσης

Η ελληνική στεγαστική κρίση δεν περιορίζεται σε μια μόνο κατηγορία νοικοκυριών.

- Οι **ενοικιαστές** αντιμετωπίζουν αυξανόμενα ενοίκια, έλλειψη προσιτού αποθέματος, υποδήλωση μισθωμάτων και ασύμμετρα συμβόλαια, ιδιαίτερα σε πόλεις υψηλής ζήτησης.
- Οι **δανειολήπτες πρώτης κατοικίας** αντιμετωπίζουν δόσεις που, σε πολλές περιπτώσεις, υπερβαίνουν σημαντικά το 30–35% του εισοδήματός τους, ειδικά σε δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο ή σε περιπτώσεις με πτώση εισοδήματος σε σχέση με την περίοδο λήψης του δανείου.

Παρότι οι δύο ομάδες έχουν διαφορετικό θεσμικό καθεστώς, από κοινωνική άποψη αντιμετωπίζουν το ίδιο πρόβλημα: η στέγη απορροφά δυσανάλογο μερίδιο του εισοδήματος, περιορίζοντας τη δυνατότητα αξιοπρεπούς διαβίωσης και δημιουργώντας συνθήκες διαρκούς επισφάλειας. Μια πολιτική που θα στήριζε αποκλειστικά τη μία πλευρά (π.χ. μόνο ενοικιαστές ή μόνο δανειολήπτες) θα αναπαρήγαγε νέες ανισότητες και θα μετέθετε το πρόβλημα από το ένα τμήμα της αγοράς στο άλλο.

### 2.3 Η στεγαστική κρίση των νέων

Παράλληλα, η Eurostat και μεταγενέστερες αναλύσεις δείχνουν ότι η Ελλάδα βρίσκεται σταθερά στις πρώτες θέσεις ως προς το ποσοστό νέων 25–34 ετών που εξακολουθούν να ζουν με τους γονείς τους: περίπου **60–65%**, έναντι ευρωπαϊκού μέσου όρου γύρω στο 30%. Για την ηλικιακή ομάδα 20–29 ετών, το ποσοστό αυτό ανέρχεται περίπου στο **78–80%**, με την Ελλάδα να κατατάσσεται στις πρώτες θέσεις μαζί με την Ιταλία. Η καθυστέρηση στην έξοδο από το πατρικό σπίτι, η αναβολή δημιουργίας οικογένειας και η περιορισμένη εργασιακή κινητικότητα δεν αποτελούν μόνο «πολιτισμικό» φαινόμενο, αλλά συνδέονται άμεσα με την άνιση στεγαστική επιβάρυνση.

### 2.4 Ποιότητα κατοικίας και υπερπλήρη νοικοκυριά (overcrowding)

Σε επίπεδο ποιότητας κατοικίας, τα νεότερα στοιχεία της Eurostat για το **2024** δείχνουν ότι η Ελλάδα παραμένει από τις χώρες με τα υψηλότερα ποσοστά υπερπλήρων νοικοκυριών στους νέους. Περίπου **46%** των νέων ηλικίας 15–29 ετών ζουν σε **υπερπλήρη νοικοκυριά**, δηλαδή σε κατοικίες που δεν διαθέτουν τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό δωματίων ανά μέλος, έναντι **26,5%** κατά μέσο όρο στην ΕΕ των Για το σύνολο του πληθυσμού, το αντίστοιχο ποσοστό στην Ελλάδα είναι γύρω στο **27,5%**, όταν στην ΕΕ

κινείται κοντά στο **16–17%**, γεγονός που σημαίνει ότι το «έλλειμμα χώρου» πλήττει δυσανάλογα τις νεότερες ηλικίες.

Η διαφορά αυτή –σχεδόν **20 ποσοστιαίες μονάδες** πάνω από τον μέσο όρο της ΕΕ για τους νέους και περίπου **18,5 μονάδες** διαφορά σε σχέση με τον συνολικό ελληνικό πληθυσμό– αναδεικνύει ότι, πέρα από την οικονομική επιβάρυνση, οι νέοι στην Ελλάδα αντιμετωπίζουν και **βαθιές ποιοτικές στεγαστικές στερήσεις**. Οι συνθήκες στενότητας, συγκατοίκησης πολλών ατόμων ανά δωμάτιο και έλλειψης ιδιωτικού χώρου επηρεάζουν τη μελέτη, την εργασία από το σπίτι, την ψυχική υγεία και, συνολικά, την πρόσβαση σε αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης.

Τα επίσημα ευρωπαϊκά και εθνικά δεδομένα συγκλίνουν σε μια καθαρή εικόνα:

- Η Ελλάδα έχει από τις **υψηλότερες στεγαστικές επιβαρύνσεις** στην ΕΕ, τόσο συνολικά όσο και ειδικά για ενοικιαστές και ιδιοκτήτες με στεγαστικά δάνεια.
- Οι **νέοι** πλήττονται δυσανάλογα, τόσο σε όρους κόστους όσο και σε όρους ποιότητας κατοικίας.
- Η **παραμονή στο πατρικό σπίτι** σε πολύ μεγαλύτερη ηλικία από τον μέσο όρο της ΕΕ συνδέεται άμεσα με το κόστος στέγης και περιορίζει την κοινωνική κινητικότητα, τη δημογραφική ανανέωση και την οικονομική ανεξαρτησία.

Υπό αυτές τις συνθήκες, μια σοβαρή στεγαστική πολιτική δεν μπορεί να περιοριστεί σε εφάπαξ μέτρα. Απαιτείται ένα **μόνιμο, μετρήσιμο και δίκαιο σύστημα στήριξης**, που να συνδέει την ενίσχυση με τη στεγαστική επιβάρυνση, να λαμβάνει υπόψη τη διαφοροποίηση ανά τύπο νοικοκυριού και να στοχεύει ιδιαίτερα τις νεότερες και πιο ευάλωτες ομάδες.

## 2.5 Τα σημερινά μέτρα και τα όριά τους

Σήμερα λειτουργούν δύο βασικά εργαλεία επιδότησης στεγαστικού κόστους:

- Το **επίδομα στέγασης ΟΠΕΚΑ**, με ετήσιο προϋπολογισμό περίπου 300 εκατ. ευρώ, το οποίο παρέχει μηνιαία ενίσχυση 70–210 ευρώ σε περίπου 260.000 νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα και αυστηρά κριτήρια.
- Το μέτρο της «επιστροφής ενός ενοικίου», με ετήσιο κόστος περίπου 200 εκατ. ευρώ, παρέχει μια εφάπαξ ενίσχυση σε περίπου 887.000 ενοικιαστές, υπολογισμένη πάνω στο δηλωμένο μίσθωμα, χωρίς άμεση σύνδεση με κάποιον στόχο αποδεκτής στεγαστικής επιβάρυνσης (effort-rate).

Τα δύο αυτά μέτρα, αν και σημαντικά ως προς την κλίμακά τους, παρουσιάζουν τέσσερις βασικούς περιορισμούς:

1. Δεν καλύπτουν τους δανειολήπτες πρώτης κατοικίας.
2. Δεν βασίζονται σε ενιαίο κοινωνικό δείκτη (ΔΚΑ) ούτε σε ρητό στόχο ανεκτής στεγαστικής επιβάρυνσης.
3. Παράγουν θεσμική επικάλυψη για ένα τμήμα ενοικιαστών, ενώ άλλοι με υψηλή πραγματική επιβάρυνση μένουν εκτός.
4. Δεν συνδέονται οργανικά με τη φορολογική πολιτική για τα εισοδήματα από μισθώσεις και με τα κίνητρα διάθεσης κατοικιών σε μακροχρόνια μίσθωση.

Η κλίμακα και η διάρκεια της στεγαστικής κρίσης καθιστούν ανεπαρκείς τις αποσπασματικές, συγκυριακές παρεμβάσεις. Απαιτείται ένα μόνιμο, ενιαίο σύστημα δημόσιας στήριξης του στεγαστικού κόστους, που θα καλύπτει τόσο τους ενοικιαστές όσο και τους δανειολήπτες πρώτης κατοικίας.

Η παρούσα μελέτη προτείνει τη διάθεση συνολικού ετήσιου κονδυλίου 1 δισ. ευρώ για τον σκοπό αυτό. Ο στρατηγικός στόχος είναι σαφής: κανένα επιλέξιμο νοικοκυριό να μην επιβαρύνεται διαρκώς με στεγαστικό κόστος που υπερβαίνει ένα εύλογο ποσοστό του εισοδήματός του (περίπου 30–35%).

Το κονδύλι αυτό δεν αντιμετωπίζεται ως «επίδομα φτώχειας», αλλά ως εργαλείο κοινωνικής επένδυσης και μακροοικονομικής σταθεροποίησης. Η τεχνική αρχιτεκτονική του διπλού συστήματος, ο τρόπος στόχευσης και τα σενάρια δημοσιονομικού κόστους αναλύονται στα επόμενα κεφάλαια.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Το προηγούμενο κεφάλαιο παρουσίασε συνοπτικά τη φύση και τις ομάδες-στόχο της ελληνικής στεγαστικής κρίσης.

Στο παρόν κεφάλαιο παρατίθενται αναλυτικά οι βασικοί δείκτες, με βάση τα στοιχεία από την Eurostat, την ΕΛΣΤΑΤ και άλλων θεσμικών πηγών, ώστε να αποτυπωθεί με μεγαλύτερη ακρίβεια η θέση της Ελλάδας σε σχέση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο και τη δυναμική της αγοράς στέγης.

### 3.1 Στεγαστική επιβάρυνση: η Ελλάδα στην κορυφή της Ευρώπης

Η Eurostat ορίζει τον δείκτη στεγαστικής επιβάρυνσης (housing cost overburden rate) ως το ποσοστό του πληθυσμού που ζει σε νοικοκυριά όπου οι συνολικές στεγαστικές δαπάνες υπερβαίνουν το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους. Στο σύνολο της ΕΕ, περίπου 10–11% του πληθυσμού βρίσκεται σε αυτήν την κατάσταση, ενώ στην Ελλάδα το αντίστοιχο ποσοστό προσεγγίζει το 27–30%, δηλαδή περίπου τριπλάσιο του ευρωπαϊκού μέσου όρου. Στις αστικές περιοχές, ο δείκτης για την Ελλάδα υπερβαίνει το 27–30% και είναι σταθερά ο υψηλότερος μεταξύ των κρατών-μελών.

Στην κατηγορία των ενοικιαστών με μίσθωση στην ελεύθερη αγορά (tenant, rent at market price), η Eurostat καταγράφει για την Ελλάδα το 2024 ότι το ποσοστό του δείκτη στεγαστικής επιβάρυνσης ανέρχεται στο 37,4%, που σημαίνει ότι πάνω από ένας στους τρεις ενοικιαστές ζει με υπερβολική στεγαστική επιβάρυνση. Την ίδια χρονιά, ο αντίστοιχος μέσος όρος στη ζώνη του ευρώ είναι 18,6%, γεγονός που σημαίνει ότι η Ελλάδα εμφανίζει σχεδόν διπλάσιο ποσοστό υπερ-επιβάρυνσης. Τα στοιχεία αυτά δείχνουν ότι το στεγαστικό κόστος στη χώρα μας δεν είναι απλώς υψηλό, αλλά κοινωνικά δυσβάσταχτο, εντάσσοντας σημαντικό τμήμα του πληθυσμού σε καθεστώς οικονομικής πίεσης πολύ πάνω από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.

### 3.2 Ιδιοκατοίκηση και ενοικίαση

Η κατανομή μεταξύ ιδιοκατοίκησης και μίσθωσης είναι βασικός παράγοντας για την πρόσβαση στη στέγη. Στην ΕΕ συνολικά, περίπου **68%** των νοικοκυριών κατοικούν σε ιδιόκτητη κατοικία, ενώ **32%** είναι ενοικιαστές. Σύμφωνα με τα στοιχεία tenure status της Eurostat (EU-SILC), περίπου το **70%** του πληθυσμού στην Ελλάδα κατοικεί σε ιδιόκτητη κατοικία, ενώ το υπόλοιπο **~30%** ζει σε κατοικία υπό καθεστώς ενοικίασης ή άλλης μορφής μίσθωσης, σε επίπεδα συγκρίσιμα με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.

Η μετακίνηση προς υψηλότερο ποσοστό ενοικίασης έχει δύο σημαντικές συνέπειες: πρώτον, αυξάνει τη σχετική έκθεση πληθυσμού στην αγορά ενοικίων και δεύτερον, σημαίνει ότι οι διακυμάνσεις στις ενοικιαστικές τιμές έχουν βαθύτερη κοινωνική επίπτωση σε ένα ευρύτερο τμήμα της κοινωνίας.

### 3.3 Ποσοστό ενοικιαστών και συνθήκες κατοίκησης

Παρά το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, οι ενοικιαστές επιβαρύνονται δυσανάλογα σε σχέση με τους ιδιοκτήτες. Σύμφωνα με αναλύσεις της ΕΛΣΤΑΤ και της Eurostat, οι ενοικιαστές εμφανίζουν πολύ υψηλότερα ποσοστά housing cost overburden, ενώ σημαντικό μέρος τους ζει σε στενές ή υποβαθμισμένες κατοικίες. Αυτό υπογραμμίζει δύο πραγματικότητες:

- α) ότι η σχέση ενοικίασης/ιδιοκατοίκησης δεν αντιστοιχεί πάντα σε ισότιμες συνθήκες ζωής και
- β) ότι οι ενοικιαστές είναι πιο πιθανό να βιώνουν επισφαλείς στεγαστικές συνθήκες που επηρεάζουν αρνητικά την ποιότητα ζωής και την κοινωνική ένταξη.

### 3.4 Η ελληνική αγορά κατοικίας και μισθώσεων: τιμές και δυναμική

Ο δείκτης **HICP Actual Rentals for Housing** καταγράφει την εξέλιξη των τιμών ενοικίων που πληρώνουν τα νοικοκυριά. Στην Ελλάδα, ο δείκτης αυτός εμφανίζει συνεχόμενη αύξηση τα τελευταία έτη, με τις τιμές να διαμορφώνονται γύρω στις **116,4 μονάδες** τον Νοέμβριο του 2025 (βάση 2015=100), γεγονός που υποδηλώνει συστηματική ανοδική πίεση στα ενοίκια. Παράλληλα, οι τιμές κατοικιών έχουν αυξηθεί σχεδόν σε όλες τις περιφέρειες, όπως καταγράφει η Τράπεζα της Ελλάδος, με αποτέλεσμα υψηλό **price-to-rent ratio** (~156), που δείχνει ότι οι τιμές αγοράς κατοικιών είναι σημαντικά υψηλότερες σε σχέση με τα ετήσια ενοίκια.

Η αύξηση των τιμών κατοικιών και των ενοικίων, σε συνδυασμό με τον υψηλό λόγο τιμής προς ενοίκιο, σημαίνει ότι οι πιέσεις στην αγορά στέγασης είναι διαρθρωτικές: η ζήτηση για στέγη ξεπερνά την προσφορά, με αποτέλεσμα υψηλότερα ενοίκια και μετατροπή πολλών κατοικιών σε βραχυχρόνιες μισθώσεις, μειώνοντας περαιτέρω τη διαθεσιμότητα στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης.

### 3.5 Σύνδεση με πληθωρισμό και ευρύτερη οικονομική κατάσταση

Η εξέλιξη των τιμών ενοικίων και κατοικιών δεν μπορεί να απομονωθεί από την ευρύτερη οικονομική κατάσταση και τον πληθωρισμό. Οι μετρήσεις του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (HICP) για την Ελλάδα δείχνουν ότι η ομάδα «Στέγαση» έχει διατηρήσει, σε πολλές περιόδους, υψηλότερους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής από τον γενικό δείκτη, αντανακλώντας την πίεση των καταναλωτικών δαπανών που σχετίζονται με στέγαση.

Σε περιόδους αυξημένης πληθωριστικής πίεσης, οι τιμές των ενοικίων –όπως καταγράφονται στον HICP Actual Rentals– δεν αποκλίνουν αρνητικά από την τάση αύξησης, γεγονός που υπογραμμίζει τη δομική φύση του φαινομένου και όχι μια απλή συγκυριακή διακύμανση. Η αύξηση των τιμών στέγασης συχνά υπερβαίνει την αύξηση των εισοδημάτων και του κατώτατου μισθού, με αποτέλεσμα να επιτείνεται η στεγαστική επιβάρυνση, ιδιαίτερα για τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα.

Από τα εμπειρικά στοιχεία που παρέχουν οι επίσημοι δείκτες προκύπτει μια σαφής εικόνα της ελληνικής αγοράς στεγαστικής στέγης:

- Οι τιμές ενοικίων εμφανίζουν **σταθερή ανοδική πορεία**, όπως αποτυπώνεται στον HICP και στις αγοραίες παρατηρήσεις.
- Οι τιμές κατοικιών και η μακροχρόνια αύξησή τους ενισχύουν τη δομική ζήτηση για μίσθωση, με υψηλό price-to-rent ratio και περιορισμένη προσφορά.
- Η σχέση μεταξύ γενικού πληθωρισμού, τιμών ενοικίων και διαθέσιμων εισοδημάτων δείχνει ότι η στεγαστική πίεση είναι **ενσωματωμένη** στη βασική οικονομική δυναμική της χώρας.

**Για όλους αυτούς τους λόγους απαιτείται ένας μόνιμος, τεκμηριωμένος μηχανισμός στήριξης, ο οποίος σταθεροποιεί τη στεγαστική επιβάρυνση σε ανεκτό επίπεδο (περίπου 30%), ευθυγραμμίζεται με τα διεθνή πρότυπα προσιτής στέγης και συνδέει τη δημόσια ενίσχυση με τη διαφάνεια και τη φορολογική δικαιοσύνη.**

## Κεφάλαιο 4

### Κριτική ανάλυση του μέτρου «ένα ενοίκιο πίσω» και σύγκριση με την προτεινόμενη πολιτική 30%

Η κυβερνητική πολιτική «ένα ενοίκιο πίσω» παρουσιάζεται ως βασικό εργαλείο στήριξης των ενοικιαστών, αλλά η λεπτομερής εξέταση των προϋποθέσεων, των ποσών και του τρόπου υπολογισμού δείχνει ότι πρόκειται για εφάπαξ, επιφανειακή παρέμβαση, η οποία δεν μειώνει ουσιαστικά τη στεγαστική επιβάρυνση ούτε αντιμετωπίζει τις δομικές στρεβλώσεις της αγοράς. Αντί για μόνιμο μηχανισμό σταθεροποίησης της σχέσης ενοικίου–εισοδήματος σε αποδεκτά επίπεδα (π.χ. 30%), λειτουργεί ως ετήσιο «bonus» που δεν μεταβάλλει το στεγαστικό καθεστώς των νοικοκυριών.

#### 4.1 Θεσμικός σχεδιασμός και τρόπος λειτουργίας του «ένα ενοίκιο πίσω»

Το μέτρο «επιστροφή ενός ενοικίου» θεσμοθετήθηκε ως ετήσια ενίσχυση προς ενοικιαστές κύριας ή φοιτητικής κατοικίας, υπολογιζόμενη πάνω στο δηλωμένο μίσθωμα με βάση τη φορολογική δήλωση και τα ηλεκτρονικά μισθωτήρια. Προβλέπει ότι οι δικαιούχοι θα λάβουν επιστροφή ίση με το 1/12 του ετήσιου μισθώματος που έχει δηλωθεί για την κύρια ή φοιτητική κατοικία, με ανώτατο ποσό 800 ευρώ για μισθωτή χωρίς παιδιά, αυξανόμενο κατά 50 ευρώ για κάθε τέκνο (850 ευρώ με 1 παιδί, 900 ευρώ με 2 κ.ο.κ.), ενώ για τη φοιτητική κατοικία το ανώτατο ποσό είναι επίσης 800 ευρώ. Αν το ετήσιο ενοίκιο είναι μικρότερο, η ενίσχυση περιορίζεται στο 1/12 της πραγματικής ετήσιας δαπάνης.

Η ενίσχυση καταβάλλεται μία φορά τον χρόνο, συνήθως μέχρι το τέλος Νοεμβρίου, απευθείας στον λογαριασμό του μισθωτή, και ουσιαστικά αντιστοιχεί σε επιστροφή ενός μηνιαίου ενοικίου, χωρίς μηνιαία σταθεροποίηση της σχέσης ενοικίου–εισοδήματος. Η πρόσβαση στο μέτρο εξαρτάται από αυστηρά εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια: εισόδημα έως 20.000 ευρώ για άγαμο, 28.000 ευρώ για ζευγάρι με προσαύξηση 4.000 ευρώ ανά παιδί και 31.000 ευρώ για μονογονεϊκή οικογένεια με προσαύξηση 5.000 ευρώ ανά επιπλέον τέκνο. Τα περιουσιακά όρια θέτουν ανώτατη αντικειμενική αξία 120.000 ευρώ για άγαμο και 120.000 ευρώ προσαυξημένα κατά 20.000 ευρώ για σύζυγο και κάθε εξαρτώμενο τέκνο για ζευγάρια και μονογονεϊκές οικογένειες.

Επιπλέον, απαιτείται ύπαρξη δηλωμένης μίσθωσης στο TAXIS και σύνδεσή της με τη φορολογική δήλωση (E1) εντός συγκεκριμένων προθεσμιών, με αποτέλεσμα η ενίσχυση να μην συνδέεται με το τρέχον επίπεδο στεγαστικής επιβάρυνσης αλλά με τα δηλωμένα στοιχεία του προηγούμενου έτους. Στην πρώτη εφαρμογή το φθινόπωρο του 2025 καταβλήθηκαν 199,6 εκατ. ευρώ σε 886.883 δικαιούχους, έναντι αρχικού σχεδιασμού έως 230 εκατ. ευρώ και περίπου 900.000 νοικοκυριά, γεγονός που δείχνει ότι το μέτρο ενεργοποιήθηκε σχεδόν στο σύνολο του προϋπολογισμένου εύρους.

Η μέση ενίσχυση ανά δικαιούχο ανήλθε περίπου στα 225 ευρώ, δηλαδή στο δηλωμένο μέσο μηνιαίο μίσθωμα, και στην πράξη σε ισοδύναμη μηνιαία βάση αντιστοιχεί σε περίπου 18–21 ευρώ τον μήνα για μεγάλο μέρος των δικαιούχων, με ένα μικρότερο τμήμα να «πιάνει» τα υψηλότερα ποσά λόγω πλαφόν. Με δεδομένο ότι το μέτρο έχει καταγραφεί στον προϋπολογισμό ως ετήσιο και μόνιμο, η συνολική δημοσιονομική του επίπτωση διαμορφώνεται σε τάξη μεγέθους περίπου 200 εκατ. ευρώ ετησίως, με κάλυψη κοντά στο ένα εκατομμύριο ενοικιαστές.

#### 4.2 Διαρθρωτικά προβλήματα και κοινωνικές αδικίες του μέτρου

Το μέτρο «ένα ενοίκιο πίσω» παρουσιάζει σειρά διαρθρωτικών αδυναμιών που περιορίζουν τόσο την αποτελεσματικότητα όσο και τη δικαιοσύνη του.

Πρώτον, δεν συνδέεται με effort-rate, δηλαδή με το ποσοστό του εισοδήματος που δαπανά ένα νοικοκυριό για στέγη. Ένας ενοικιαστής που πληρώνει 25% του εισοδήματός του σε ενοίκιο και ένας άλλος που πληρώνει 45% αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο, εφόσον πληρούν τα ίδια εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια. Σε μια χώρα όπου, σύμφωνα με τη Eurostat, πάνω από το 28–30% του πληθυσμού ζει σε νοικοκυριά που δαπανούν πάνω από 40% του εισοδήματός τους για στέγη, έναντι ευρωπαϊκού μέσου όρου περίπου 11%, η απουσία στόχευσης με βάση τη στεγαστική επιβάρυνση είναι κρίσιμη.

Δεύτερον, το μέτρο βασίζεται αποκλειστικά στο δηλωμένο ενοίκιο του προηγούμενου έτους. Όσοι πληρώνουν μέρος του ενοικίου «στο χέρι», όσοι έχουν υποδηλωμένα μισθώματα ή όσοι άλλαξαν κατοικία εντός του έτους λαμβάνουν ενίσχυση που δεν αντιστοιχεί στο πραγματικό βάρος που σηκώνουν. Παρά τις τεχνικές προσαρμογές της ΑΑΔΕ ώστε να λαμβάνεται υπόψη το μεγαλύτερο μεταξύ δηλωμένου μισθώματος και ποσού στη φορολογική δήλωση, η εκτεταμένη υποδήλωση μισθωμάτων στην Ελλάδα σημαίνει ότι πολλά νοικοκυριά με υψηλή πραγματική επιβάρυνση καταλήγουν να λαμβάνουν χαμηλή ή και μηδενική ενίσχυση.

Τρίτον, το περιουσιακό κριτήριο οδηγεί σε χαρακτηριστικά άδικους αποκλεισμούς. Ένας ενοικιαστής με χαμηλό ή μέτριο εισόδημα που έχει ένα κληρονομικό σπίτι σε άλλη πόλη, σε κακή κατάσταση ή μη αξιοποιήσιμο για κύρια κατοικία, μπορεί να υπερβαίνει τα όρια αντικειμενικής αξίας και να αποκλείεται από το μέτρο. Το σύστημα αντιμετωπίζει έτσι την ιδιοκτησία «στα χαρτιά» ως ένδειξη ευημερίας, ανεξάρτητα από το αν το ακίνητο καλύπτει στεγαστικές ανάγκες ή παράγει εισόδημα, με αποτέλεσμα ενοικιαστές με πολύ υψηλή στεγαστική επιβάρυνση να μένουν εκτός επειδή κληρονόμησαν ένα μικρό ακίνητο σε περιοχή με υψηλές αντικειμενικές αξίες.

Τέταρτον, η μέση ένταση της βοήθειας είναι περιορισμένη. Με συνολικό κόστος περίπου 200–230 εκατ. ευρώ για περίπου 900.000 νοικοκυριά, το μέσο όφελος κινείται κάτω από τα 25 ευρώ τον μήνα, ποσό που δεν μπορεί να μεταβάλει ουσιαστικά την οικονομική κατάσταση ενός νοικοκυριού που πληρώνει 400–600 ευρώ ενοίκιο και δαπανά πάνω από 40% του εισοδήματός του για στέγη. Έτσι, η πολιτική λειτουργεί περισσότερο ως ετήσιο «δώρο» ενός ενοικίου παρά ως μηχανισμός μείωσης της στεγαστικής επιβάρυνσης και σύγκλισης προς τον στόχο.

### **4.3 Δημόσια επιδότηση ενοικίου: μέτρα, προϋπολογισμός και στόχευση**

Η ελληνική στεγαστική πολιτική περιλαμβάνει πλέον δύο βασικά εργαλεία επιδότησης ενοικίου: το προνοιακό επίδομα στέγασης του ΟΠΕΚΑ και το φορολογικό μέτρο της «επιστροφής ενός ενοικίου». Τα δύο σχήματα έχουν συγκρίσιμη δημοσιονομική κλίμακα, αλλά διαφορετική φιλοσοφία σχεδιασμού, κριτήρια στόχευσης και πραγματικό κοινωνικό αποτύπωμα.

Το επίδομα στέγασης χορηγείται μέσω ΟΠΕΚΑ ως μόνιμο πρόγραμμα εισοδηματικής υποστήριξης για ενοικιαστές με χαμηλά εισοδήματα και συγκεκριμένα κριτήρια ευαλωτότητας. Διαθέτει ετήσιο προϋπολογισμό περίπου 300 εκατ. ευρώ και στοχεύει περίπου 260.000 νοικοκυριά (667.000 άτομα), με τις μηνιαίες καταβολές να κυμαίνονται γύρω στα 20–22 εκατ. ευρώ σε 170.000–185.000 δικαιούχους. Τα ποσά ενίσχυσης κλιμακώνονται από 70 ευρώ τον μήνα για μονοπρόσωπο νοικοκυριό έως 210 ευρώ για πολυμελή νοικοκυριά, με ανώτατα όρια μισθώματος ανά κατηγορία και αυστηρά εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια. Έτσι, λειτουργεί ως στοχευμένο εργαλείο ανακούφισης για τα χαμηλότερα εισοδήματα, προσφέροντας σταθερή μηνιαία ενίσχυση που μπορεί να καλύπτει σημαντικό μέρος του ενοικίου για τους πιο ευάλωτους.

Σε επίπεδο σχεδιασμού, τα δύο μέτρα δεν είναι αμοιβαία αποκλειόμενα: ένας ενοικιαστής που πληροί τα αυστηρά κριτήρια του προνοιακού επιδόματος και ταυτόχρονα έχει δηλωμένο μισθωτήριο και φορολογικό προφίλ εντός των ορίων της επιστροφής ενός ενοικίου μπορεί να λάβει και τις δύο παροχές. Αυτό

δημιουργεί μια ιδιότυπη εικόνα στόχευσης, όπου μέρος των χαμηλόμισθων νοικοκυριών με πλήρως δηλωμένα μισθώματα συγκεντρώνει σημαντική συνολική ενίσχυση (μηνιαίο επίδομα + ετήσια επιστροφή), ενώ νοικοκυριά στην «άτυπη» πλευρά της αγοράς –με αδήλωτα ή μερικώς δηλωμένα ενοίκια, φιλοξενία χωρίς τυπική μίσθωση ή ασταθή εισοδήματα– παραμένουν εκτός και των δύο μέτρων.

Σε όρους κοινωνικής δικαιοσύνης, η συνύπαρξη των δύο μέτρων χωρίς πλήρως συντονισμένη στρατηγική στόχευσης τείνει να ευνοεί νοικοκυριά με μεγαλύτερη τυπικότητα και φορολογική συμμόρφωση, ενώ αφήνει κενά προστασίας σε πληθυσμούς με τη μεγαλύτερη στεγαστική ευαλωτότητα. Η καθιέρωση υποχρεωτικών πληρωμών ενοικίων μέσω τραπεζικού συστήματος και η εισαγωγή κατώτατων ορίων δηλωτέων μισθωμάτων μπορούν, υπό προϋποθέσεις, να αυξήσουν την αξιοπιστία της φορολογικής βάσης και να ευθυγραμμίσουν περισσότερο το δημοσιονομικό κόστος με το πραγματικό στεγαστικό πρόβλημα, εφόσον συνοδευτούν από ανασχεδιασμό των κριτηρίων στόχευσης.

#### **4.4 Δηλωμένο έναντι πραγματικού ενοικίου και ανάγκη για στόχο 30%**

Κεντρικό ζήτημα για την αποτίμηση της αποτελεσματικότητας της «επιστροφής ενός ενοικίου» είναι η απόκλιση μεταξύ δηλωμένου και πραγματικού κόστους στέγασης. Τα στοιχεία της ΑΑΔΕ για τα εισοδήματα από μισθώσεις δείχνουν ότι το μέσο δηλωμένο μηνιαίο ενοίκιο κινείται περίπου στα 225–255 ευρώ, επίπεδο σαφώς χαμηλότερο από τις τιμές που καταγράφονται στην αγορά, όπου το πραγματικό μέσο ενοίκιο για κύρια κατοικία εκτιμάται ότι υπερβαίνει τα 450 ευρώ και περίπου 70% των ενοικιαστών δηλώνουν ότι πληρώνουν έως 600 ευρώ τον μήνα, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Η επιλογή να υπολογίζεται η επιστροφή πάνω στο φορολογικά δηλωμένο μίσθωμα σημαίνει ότι η μέση επιστροφή των περίπου 225 ευρώ καλύπτει σε πραγματικούς όρους λιγότερο από το μισό ενός τυπικού μηνιαίου ενοικίου σε περιοχές υψηλής ζήτησης. Όσοι έχουν υψηλότερα, πλήρως δηλωμένα μισθώματα απολαμβάνουν μεγαλύτερο ποσό επιστροφής, ενώ όσοι εγκλωβίζονται σε αδήλωτες ή μερικώς δηλωμένες μισθώσεις –συχνά με μικρή διαπραγματευτική δύναμη– εμφανίζονται με χαμηλότερο δηλωμένο ενοίκιο και άρα λαμβάνουν μικρότερη ενίσχυση, παρότι επιβαρύνονται περισσότερο.

Σε αντίθεση με μια πολιτική που θα στοχεύει ρητά σε στεγαστική επιβάρυνση έως 30% του εισοδήματος, το ισχύον μέτρο ούτε παρακολουθεί ούτε διορθώνει την αναλογία ενοικίου–εισοδήματος για κάθε νοικοκυριό. Έτσι, το δημοσιονομικό κόστος της τάξης των 200 εκατ. ευρώ ετησίως δεν μεταφράζεται σε συστημική μείωση της στεγαστικής πίεσης, αλλά σε αποσπασματική και άνισα κατανεμημένη ανακούφιση, η οποία δεν ευθυγραμμίζεται με τον στόχο προσιτής στέγης με όριο 30%.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### Διεθνή μοντέλα στήριξης ενοικιαστών: κριτήρια αποτελεσματικότητας και δομικά χαρακτηριστικά

Η συγκριτική αξιολόγηση πολιτικών ενίσχυσης ενοικίου στην Ευρώπη έχει νόημα μόνο όταν στηρίζεται σε σαφή κριτήρια αποτελεσματικότητας και, ταυτόχρονα, καταγράφει τη θεσμική αρχιτεκτονική κάθε μοντέλου. Αυτό είναι κρίσιμο διότι τα ενοίκια και η στέγαση εξελίσσονται σε ένα περιβάλλον όπου οι ευρωπαϊκές τιμές κατοικίας και ενοικίων έχουν κινηθεί ανοδικά για μακρά περίοδο. Η Eurostat καταγράφει ότι μεταξύ 2010 και του β' τριμήνου 2024 οι τιμές κατοικιών στην ΕΕ αυξήθηκαν σωρευτικά περίπου 52% και τα ενοίκια 25%, γεγονός που ενισχύει την ανάγκη μόνιμων και όχι αποσπασματικών μηχανισμών στήριξης.

#### 5.1 Κριτήρια αξιολόγησης αποτελεσματικότητας

Για να κριθεί αν ένα σύστημα επιδότησης ενοικίου είναι πράγματι αποτελεσματικό και δίκαιο, χρειάζεται να αξιολογείται με βάση ορισμένα σαφή κριτήρια:

- **Κάλυψη:** ποιο ποσοστό των ενοικιαστών μπορεί πραγματικά να ενταχθεί και αν το σύστημα ξεπερνά το επίπεδο της ακραίας φτώχειας, ώστε να στηρίζει και τα χαμηλά-μεσαία εισοδήματα που υφίστανται υψηλή στεγαστική επιβάρυνση.
- **Επάρκεια ενίσχυσης:** αν η επιδότηση μειώνει ουσιαστικά το housing cost burden, δηλαδή το μερίδιο του εισοδήματος που απορροφά η στέγη, και αν υπάρχει ρητός στόχος ανεκτής επιβάρυνσης (π.χ. 30% ή 35%).
- **Δικαιοσύνη κλίμακας:** αν αποφεύγονται οι απότομοι κόφτες μέσω σταδιακής απομείωσης (tapering), ώστε η ενίσχυση να μην μηδενίζεται απότομα με την υπέρβαση ενός ορίου, δημιουργώντας αντικίνητρα εργασίας και αίσθημα αδικίας.
- **Ανθεκτικότητα σε καταστρατήγηση και παραοικονομία:** κατά πόσο η ενίσχυση συνδέεται με δηλωμένα συμβόλαια, ιχνηλάσιμες πληρωμές και αποτελεσματικές διοικητικές διασταυρώσεις.
- **Κίνδυνος πληθωριστικής μετακύλισης (pass-through):** αν υπάρχουν μηχανισμοί όπως ανώτατα επιλέξιμα ενοίκια (reference rents) ή κανόνες που περιορίζουν την επιδότηση του «υπερ-ενοικίου», ώστε η δημόσια δαπάνη να μην μεταφράζεται σε άνοδο τιμών.
- **Διοικητική λειτουργικότητα:** επίπεδο αυτοματοποίησης, σταθερή μηνιαία καταβολή, σαφείς κανόνες εκκαθάρισης και αντικειμενικά κριτήρια που περιορίζουν τη διακριτική ευχέρεια και τα γραφειοκρατικά εμπόδια.
- **Σύνδεση με την προσφορά προσιτής κατοικίας:** αν το σύστημα «δένει» με πολιτικές αύξησης του προσιτού αποθέματος (π.χ. αξιοποίηση κενών κατοικιών, κατασκευή νέων κοινωνικών κατοικιών, κίνητρα για μακροχρόνια μίσθωση), ώστε το κράτος να μην καταλήγει απλώς να επιδοτεί μια αγορά που δεν παράγει επαρκή, αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγη.

#### 5.2 Ολλανδία: επιδότηση ενοικίου ως μόνιμος μηχανισμός με έλεγχο περιουσίας και κανόνες επιλεξιμότητας

Το ολλανδικό σύστημα (huurtoeslag / housing benefit) λειτουργεί ως σταθερός μηχανισμός ενίσχυσης, με σαφείς κανόνες για το ποιος δικαιούται και με ισχυρή στόχευση μέσω εισοδήματος και περιουσίας. Η

επιλεξιμότητα περιλαμβάνει ρητό περιουσιακό όριο, το οποίο επικαιροποιείται ετησίως και αποτελεί κλασικό εργαλείο για να κατευθύνεται η ενίσχυση σε νοικοκυριά που έχουν πραγματική ανάγκη ρευστότητας. Για το 2026, η ολλανδική φορολογική/επιδοδοματική διοίκηση αναφέρει συγκεκριμένα όρια περιουσίας (assets thresholds) για τη λήψη του επιδόματος.

Ιδιαίτερη σημασία έχει ότι το σύστημα συνδέει την ενίσχυση με τις παραμέτρους του νοικοκυριού (εισόδημα, σύνθεση, ενοίκιο) και βασίζεται σε κανόνες υπολογισμού που επιτρέπουν προσαρμογή ανά περίπτωση, όχι ενιαίο οριζόντιο ποσό. Επιπλέον, οι ολλανδικοί κανόνες για τα όρια ενοικίου και τον τρόπο που αυτά χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της ενίσχυσης δείχνουν τη λογική του “reference rent” μέσω θεσμικών κατωφλίων/ορίων, τα οποία αποτρέπουν την επιδότηση ανεξέλεγκτα υψηλών μισθωμάτων.

Στο επίπεδο της συνολικής αποτελεσματικότητας, η Ολλανδία παρουσιάζει ένα ακόμα ισχυρό δομικό χαρακτηριστικό που σχετίζεται με το σκέλος προσφοράς: η Housing Europe επισημαίνει τον ρόλο των ολλανδικών housing associations ως αντι-κυκλικών φορέων που παραδίδουν σημαντικό μέρος των νέων κατοικιών, στοιχείο που ενισχύει τη σταθερότητα του συστήματος στήριξης ενοικιαστών και μειώνει τον κίνδυνο η επιδότηση να μετατραπεί σε καθαρή αύξηση τιμών.

### **5.3 Πορτογαλία: καθαρός στόχος effort-rate 35% και ανώτατο ποσό στήριξης**

Η πορτογαλική επιλογή που μας ενδιαφέρει άμεσα, επειδή συνδέεται με τη δική μας αρχιτεκτονική, είναι το “Apoio Extraordinário à Renda”, το οποίο ορίζει ρητά το κριτήριο της “taxa de esforço” και θέτει ως στόχο ανεκτή επιβάρυνση 35%. Η πορτογαλική δημόσια πύλη στέγασης περιγράφει το βοήθημα ως μηνιαίο, μη επιστρεπτέο, έως ανώτατο όριο 200 ευρώ, που αντιστοιχεί στη διαφορά μεταξύ της πραγματικής επιβάρυνσης και μιας μέγιστης επιβάρυνσης 35%.

Το μοντέλο αυτό είναι εξαιρετικά «καθαρό» ως προς την επάρκεια: δεν λέει απλώς «δίνω ένα ποσό», αλλά παρεμβαίνει ακριβώς εκεί που η επιβάρυνση υπερβαίνει ένα κοινωνικά αποδεκτό όριο, άρα λειτουργεί ως εργαλείο εξομάλυνσης της σχέσης εισοδήματος-ενοικίου. Ταυτόχρονα, η ύπαρξη ανώτατου ποσού λειτουργεί ως δημοσιονομική δικλίδα, ενώ η αναφορά σε συμβατικά/θεσμικά κριτήρια (συμβόλαιο, χρονικοί περιορισμοί, κανόνες επιλεξιμότητας) δείχνει μια προσπάθεια ελέγχου καταστρατήγησης μέσω θεσμικού φίλτρου.

### **5.4 Ισπανία: κοινωνικός δείκτης αναφοράς (IPREM) και στοχευμένη ενίσχυση νέων με όριο 3×IPREM**

Η ισπανική εμπειρία είναι κρίσιμη για δύο λόγους. Πρώτον, επειδή χρησιμοποιεί τον IPREM ως διακριτό δείκτη αναφοράς κοινωνικής πολιτικής, αποσυνδέοντας τα όρια επιλεξιμότητας από τον κατώτατο μισθό και επιτρέποντας συνεκτικότητα μεταξύ προγραμμάτων. Δεύτερον, επειδή διαθέτει στοχευμένα σχήματα, όπως το «Bono Alquiler Joven», που είναι σχεδιασμένο ως συγκεκριμένη μηνιαία ενίσχυση για νέους.

Το βασικό θεσμικό κείμενο (Real Decreto 42/2022) ορίζει το «Bono Alquiler Joven ως βοήθημα 250 ευρώ τον μήνα για νέους έως 35 ετών, με διάρκεια δύο ετών, και θέτει ως γενικό εισοδηματικό όριο το 3×IPREM για τη μονάδα συμβίωσης.

Στο επίπεδο αξιολόγησης, η ισπανική επιλογή αποτυπώνει καθαρά την έννοια «ενιαίου δείκτη αναφοράς» και δείχνει πώς μπορεί να σχεδιαστεί μια πολιτική που στοχεύει σε ένα ομαλό κοινωνικό «πέραςμα ζωής» (την απο-εξάρτηση/χειραφέτηση των νέων) χωρίς να χάνεται η ανάγκη εισοδηματικής στόχευσης. Παράλληλα, επειδή η εφαρμογή συχνά εξειδικεύεται από τις Αυτόνομες Κοινότητες, το ισπανικό μοντέλο δίνει και ένα θεσμικό μάθημα: η ενίσχυση μπορεί να είναι εθνική σε κανόνες και συγχρόνως περιφερειακή σε εφαρμογή, αρκεί να διατηρείται ενιαίο πλαίσιο αναφοράς.

## **5.5 Ιταλία: εθνικό ταμείο στήριξης ενοικίου, συμβατική νομιμότητα και φορολογικά εργαλεία**

Η ιταλική αρχιτεκτονική έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον επειδή συνδυάζει δύο λογικές: αφενός, έναν θεσμοθετημένο μηχανισμό επιχορήγησης μέσω ταμείου, αφετέρου, φορολογικά εργαλεία που λειτουργούν ως οριζόντιες ή στοχευμένες ελαφρύνσεις.

Στο πρώτο σκέλος, ο πυρήνας είναι ο «Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione», που θεσπίζεται στο άρθρο 11 του νόμου 431/1998 και προορίζεται για συμβολή στο κόστος μίσθωσης, με έμφαση στους οικονομικά ασθενέστερους. Η διοικητική δομή τείνει να περνά από περιφερειακές/δημοτικές διαδικασίες, κάτι που ενισχύει τη δυνατότητα τοπικής στόχευσης αλλά συχνά αυξάνει τη διοικητική πολυπλοκότητα. Παράλληλα, το ιταλικό Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών δημοσιεύει πλαίσιο/πληροφόρηση για το ταμείο και σχετικές πράξεις κατανομής πόρων, που δείχνουν ότι το εργαλείο λειτουργεί ως θεσμικός πάροχος χρηματοδότησης προς τοπική εφαρμογή.

Στο δεύτερο σκέλος, η Ιταλία χρησιμοποιεί και φορολογικές ελαφρύνσεις για συγκεκριμένες ομάδες, όπως «bonus affitto giovani», με κανόνες που αποτυπώνονται σε επίσημες φορολογικές ενημερώσεις. Η ιταλική φορολογική πύλη (FiscoOggi) περιγράφει τη λογική της έκπτωσης φόρου που μπορεί να υπολογίζεται ως ποσοστό του ενοικίου με ανώτατο όριο, στοιχείο που δείχνει μια διαφορετική φιλοσοφία: στήριξη μέσω του φορολογικού συστήματος, με προϋπόθεση ύπαρξης δηλωμένης σύμβασης και νόμιμης σχέσης μίσθωσης.

## **5.6 Συγκριτική σύνθεση και στοιχεία βέλτιστης πρακτικής για το ελληνικό σχέδιο**

Από τη συγκριτική εικόνα προκύπτουν ορισμένες σταθερές που δεν είναι ιδεολογικές, αλλά τεχνικά αναγκαίες. Η πρώτη σταθερά είναι ότι τα αποτελεσματικά συστήματα δεν είναι εφάπαξ ή αποσπασματικές παρεμβάσεις, αλλά μόνιμοι μηχανισμοί με κανόνες. Η δεύτερη είναι ότι η δικαιοσύνη δεν εξασφαλίζεται με οριζόντια ποσά, αλλά με σύνδεση της ενίσχυσης με τη στεγαστική επιβάρυνση και με σταδιακή απομείωση δικαιώματος, ώστε να αποφεύγονται οι ακραίες αδικίες που προκαλούν απότομες διακοπές ενίσχυσης. Η τρίτη είναι ότι η προστασία του ενοικιαστή πρέπει να συνδυάζεται με μηχανισμούς που περιορίζουν την επιδότηση του «υπερ-ενοικίου», είτε μέσω ορίων/κατωφλίων επιλέξιμου ενοικίου είτε μέσω reference rents. Η τέταρτη είναι ότι τα συστήματα που αντέχουν στον χρόνο έχουν σαφή κοινωνικό δείκτη αναφοράς (όπως ο IPREM στην Ισπανία) ή ισχυρούς κανόνες στόχευσης (όπως τα περιουσιακά όρια στην Ολλανδία), έτσι ώστε η πολιτική να είναι συνεκτική και προβλέψιμη. Τέλος, η πέμπτη σταθερά είναι η πλευρά της προσφοράς κατοικιών : όπου υπάρχει ισχυρό κοινωνικό/συνεταιριστικό απόθεμα ή αντι-κυκλικό φορείς παραγωγής κατοικίας, η επιδότηση λειτουργεί πιο αποτελεσματικά και με μικρότερο κίνδυνο πληθωριστικής μετακύλισης.

Με αυτά τα ευρήματα, το επόμενο κεφάλαιο της μελέτης μπορεί να περάσει από την αξιολόγηση στη σύνθεση: να δείξει, με αυστηρό τεχνικό τρόπο αλλά κοινωνικά αναγνώσιμο, γιατί η ελληνική πρόταση που σχεδιάσαμε (ΔΚΑ ως «ελληνικό IPREM», effort-rate 30%, απομείωση έως 3×ΔΚΑ, reference rents 6 κατηγοριών και υποχρεωτική διαφάνεια πληρωμών) δεν είναι απλώς «μια ιδέα», αλλά οργανική προσαρμογή ευρωπαϊκών βέλτιστων πρακτικών στις ελληνικές στρεβλώσεις.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### Σύνθεση και θεμελίωση της ελληνικής πρότασης πολιτικής: από τη συγκριτική εμπειρία στο εθνικό μοντέλο

Η προηγούμενη ανάλυση κατέδειξε ότι η Ελλάδα αντιμετωπίζει τη μεγαλύτερη στεγαστική επιβάρυνση στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ενώ ταυτόχρονα η αγορά κατοικίας και μισθώσεων εμφανίζει διαρθρωτικές πιέσεις, όπως αποτυπώνονται στους επίσημους δείκτες της Eurostat και της Τράπεζας της Ελλάδος. Η διεθνής συγκριτική εμπειρία έδειξε επίσης ότι τα αποτελεσματικά συστήματα δεν βασίζονται σε αποσπασματικές παρεμβάσεις αλλά σε μόνιμους μηχανισμούς, με σαφή κοινωνικό δείκτη αναφοράς, σταδιακή απομείωση δικαιώματος, ανώτατα επιλέξιμα ενοίκια και διοικητική διαφάνεια. Το ερώτημα, συνεπώς, δεν είναι αν η Ελλάδα χρειάζεται ενίσχυση ενοικίου, αλλά με ποια αρχιτεκτονική αυτή η ενίσχυση μπορεί να είναι κοινωνικά δίκαιη, οικονομικά ορθολογική και θεσμικά βιώσιμη.

#### 6.1 Συνολική αρχιτεκτονική και στρατηγικός στόχος

Η προτεινόμενη ελληνική αρχιτεκτονική δεν αποτελεί απλή αντιγραφή ευρωπαϊκών μοντέλων, αλλά αποτέλεσμα σύνθεσης διαφορετικών πρακτικών σε ένα ενιαίο εθνικό σχήμα. Από την Ισπανία αντλείται η λογική ενιαίου κοινωνικού δείκτη, από την Πορτογαλία η καθαρή σύνδεση της ενίσχυσης με το effort-rate, από την Ολλανδία η σταδιακή απομείωση και η αυστηρή στόχευση, ενώ από την Ιταλία η δυνατότητα συνδυασμού επιδότησης με φορολογικά εργαλεία.

Η σύνθεση αυτή απαντά στις ελληνικές ιδιαιτερότητες: υψηλή στεγαστική επιβάρυνση, αυξανόμενη εξάρτηση από την ενοικίαση, έντονη πίεση τιμών και εκτεταμένη υποδήλωση μισθωμάτων. Το προτεινόμενο μοντέλο επιδιώκει τριπλή ισορροπία – κοινωνική δικαιοσύνη, οικονομική ορθολογικότητα και θεσμική διαφάνεια – και δεν στοχεύει στη διαχείριση κρίσης, αλλά στη δημιουργία μόνιμου μηχανισμού στήριξης που μπορεί να λειτουργεί τόσο σε περιόδους ανάπτυξης όσο και σε περιόδους ύφεσης.

#### 6.2 Η ανάγκη ενιαίου κοινωνικού δείκτη αναφοράς

Η απουσία ενιαίου κοινωνικού δείκτη αναφοράς αποτελεί ένα από τα βασικά ελλείμματα της ελληνικής κοινωνικής πολιτικής. Τα διαφορετικά προγράμματα χρησιμοποιούν ασύνδετα εισοδηματικά όρια, χωρίς κοινή μεθοδολογική βάση και χωρίς μηχανισμό αυτόματης αναπροσαρμογής, σε αντίθεση με χώρες όπως η Ισπανία που χρησιμοποιούν τον IPREM ως σταθερή μονάδα αναφοράς για πλήθος κοινωνικών παροχών.

Η προτεινόμενη θεσμοθέτηση του Δείκτη Κοινωνικής Αναφοράς (ΔΚΑ), βασισμένου στη διάμεσο ισοδύναμη διαθέσιμη εισοδηματική τιμή (EU-SILC), απαντά σε αυτή την ανάγκη. Ο ΔΚΑ λειτουργεί ως ουδέτερη, στατιστικά τεκμηριωμένη μονάδα αναφοράς και επιτρέπει τον ορισμό ζωνών δικαιώματος (π.χ. έως 3×ΔΚΑ) με τρόπο διαφανή και ετησίως επικαιροποιούμενο, ώστε η πολιτική στήριξης να μην εξαρτάται από περιστασιακές αποφάσεις, αλλά να εδράζεται σε μετρήσιμο κοινωνικό δείκτη.

Η διεθνής εμπειρία, ιδίως το παράδειγμα της Πορτογαλίας, δείχνει ότι η πιο ορθολογική προσέγγιση δεν είναι η καταβολή σταθερού ποσού, αλλά η σύνδεση της ενίσχυσης με τη σχέση εισοδήματος και ενοικίου. Όταν το κράτος στοχεύει συγκεκριμένο επίπεδο ανεκτής επιβάρυνσης – εν προκειμένω 30–35% του διαθέσιμου εισοδήματος – η παρέμβαση αποκτά σαφή κοινωνική στόχευση και οικονομική λογική.

Η επιλογή του ποσοστού πραγματικής επιβάρυνσης συνάδει με διεθνώς χρησιμοποιούμενα όρια στεγαστικής επιβάρυνσης και επιτρέπει τον περιορισμό των ακραίων περιπτώσεων οικονομικής ασφυξίας χωρίς να μετατρέπει την πολιτική σε καθολική επιδότηση. Η ενίσχυση καλύπτει μόνο το τμήμα της δαπάνης

που υπερβαίνει το κοινωνικά αποδεκτό όριο, εξασφαλίζοντας ότι οι δημόσιοι πόροι κατευθύνονται εκεί όπου υπάρχει πραγματική ανάγκη.

### **6.3 Σταδιακή απομείωση έως 3×ΔΚΑ: αποφυγή αδικιών**

Η εμπειρία από συστήματα με απότομους εισοδηματικούς κόφτες έχει δείξει ότι παράγονται σοβαρές στρεβλώσεις και αντικίνητρα. Όταν το δικαίωμα μηδενίζεται με την υπέρβαση ενός ορίου, δημιουργείται αίσθημα αδικίας και οικονομική ασυνέχεια για τα νοικοκυριά που βρίσκονται ακριβώς πάνω από το όριο.

Αντιθέτως, η σταδιακή απομείωση της ενίσχυσης έως το όριο των 3×ΔΚΑ διασφαλίζει ομαλή μετάβαση από την πλήρη στήριξη στην πλήρη απουσία ενίσχυσης. Η επιλογή του 3×ΔΚΑ διευρύνει το πεδίο πέρα από την ακραία φτώχεια και αναγνωρίζει ότι η στεγαστική κρίση πλήττει και χαμηλομεσαία εισοδήματα, ιδιαίτερα σε αστικές περιοχές υψηλής πίεσης, ενώ η γραμμική απομείωση μεταξύ 1,2×ΔΚΑ και 3×ΔΚΑ εξισορροπεί κοινωνική προστασία και δημοσιονομική βιωσιμότητα.

### **6.4 Reference rents: προστασία από πληθωριστική μετακύλιση**

Η διεθνής εμπειρία καταδεικνύει ότι η απλή επιδότηση χωρίς όρια μπορεί να οδηγήσει σε μετακύλιση της ενίσχυσης στις τιμές ενοικίων, επιδεινώνοντας μακροπρόθεσμα το πρόβλημα. Για τον λόγο αυτό, η πρόταση περιλαμβάνει σύστημα έξι κατηγοριών ανώτατου επιλέξιμου ενοικίου (reference rents), βασισμένο σε ζώνες πίεσης της αγοράς και στο μέγεθος της κατοικίας.

Με αυτό τον τρόπο, το κράτος δεν επιδοτεί το σύνολο οποιουδήποτε δηλωμένου ενοικίου, αλλά μόνο το επιλέξιμο τμήμα εντός εύλογου ορίου. Το εργαλείο αυτό προστατεύει τόσο τον προϋπολογισμό όσο και την ίδια την αγορά από ακραίες στρεβλώσεις, περιορίζοντας την τάση αύξησης των ενοικίων λόγω της δημόσιας ενίσχυσης.

***Η ενίσχυση υπολογίζεται πάντοτε επί του μικρότερου ποσού μεταξύ πραγματικού ενοικίου και ανώτατου επιλέξιμου ενοικίου.***

### **6.5 Διαφάνεια, παραοικονομία στα ενοίκια και ηλεκτρονική πληρωμή μισθωμάτων**

Καμία στεγαστική πολιτική δεν μπορεί να είναι αποτελεσματική σε περιβάλλον εκτεταμένης υποδήλωσης μισθωμάτων και υψηλής παραοικονομίας. Η ελληνική αγορά κατοικίας λειτουργεί μέσα σε πλαίσιο όπου σημαντικό μέρος των ενοικίων παραμένει αδήλωτο, με αποτέλεσμα το Δημόσιο να χάνει έσοδα από φόρους μισθώματος και τα επίσημα στατιστικά να μην αποτυπώνουν το πραγματικό βάρος που υφίστανται τα νοικοκυριά.

Τα τελευταία χρόνια η φορολογική διοίκηση έχει καταφύγει σε στοχευμένους ελέγχους για τον εντοπισμό αδήλωτων μισθώσεων, ιδίως σε τουριστικά φορτισμένες περιοχές και μεγάλες πόλεις, όπου ιδιοκτήτες – συμπεριλαμβανομένων και αλλοδαπών – εμφανίζουν εισοδήματα από ενοίκια που δεν δηλώνονται στο ελληνικό φορολογικό σύστημα. Η ανάγκη για τέτοιου τύπου εκ των υστέρων παρεμβάσεις αναδεικνύει ότι το υφιστάμενο καθεστώς δήλωσης μισθώσεων δεν επαρκεί για να εξασφαλίσει διαφάνεια και καθολική συμμόρφωση.

Διεθνείς οργανισμοί όπως ο ΟΟΣΑ και η Eurostat υπογραμμίζουν ότι ένα αξιόπιστο σύστημα στήριξης ενοικίου προϋποθέτει καταγραφή της πραγματικής στεγαστικής επιβάρυνσης, δηλαδή του λόγου «στεγαστικό κόστος προς διαθέσιμο εισόδημα». Όταν μεγάλο μέρος των ενοικίων δεν περνά από διαφανές, ιχνηλάσιμο κανάλι πληρωμής, τόσο ο υπολογισμός της επιβάρυνσης όσο και η στόχευση των ωφελουμένων

παραμένουν επισφαλείς. Επομένως, η μετάβαση σε μοντέλο όπου η επιδότηση συνδέεται με ηλεκτρονική πληρωμή μισθώματος δεν είναι τεχνική λεπτομέρεια, αλλά θεσμική προϋπόθεση για να έχει νόημα οποιοσδήποτε κανόνας τύπου «στόχος 30%».

Η διεθνής εμπειρία από συστήματα επιδότησης ενοικίου (housing allowances) δείχνει ότι τα πιο αποτελεσματικά μοντέλα συνδέουν την ενίσχυση με ελεγχόμενες, αποδεικτές πληρωμές ενοικίου, είτε μέσω απευθείας καταβολής μέρους του μισθώματος στον ιδιοκτήτη είτε μέσω υποχρεωτικής χρήσης τραπεζικών/ηλεκτρονικών μέσων. Με αυτόν τον σχεδιασμό περιορίζονται οι ευκαιρίες διπλής καταστρατήγησης – αδήλωτα ποσά από την πλευρά του ιδιοκτήτη και τεχνητά χαμηλότερα εμφανιζόμενα ενοίκια από την πλευρά του ενοικιαστή – και αυξάνεται η δυνατότητα της δημόσιας διοίκησης να διασταυρώνει μισθωτήρια, φορολογικές δηλώσεις και καταβολές επιδοτήσεων.

Η καθιέρωση υποχρεωτικής ηλεκτρονικής πληρωμής μισθωμάτων στις περιπτώσεις όπου χορηγείται στεγαστική ενίσχυση δημιουργεί έναν ενάρετο κύκλο: αυξάνει την εισπραξιμότητα φόρων, επιτρέπει ακριβέστερο υπολογισμό της στεγαστικής επιβάρυνσης και μειώνει το συνολικό μέγεθος της παραοικονομίας, ενισχύοντας τη δημοσιονομική βιωσιμότητα των κοινωνικών πολιτικών. Σε συνθήκες όπου η Ελλάδα καταγράφει από τα υψηλότερα ποσοστά στεγαστικής επιβάρυνσης και ταυτόχρονα ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά σκιάδους οικονομίας στην Ευρώπη, η σύνδεση επιδότησης ενοικίου με ηλεκτρονική πληρωμή μισθώματος δεν είναι απλώς διαχειριστικό εργαλείο, αλλά αναγκαία θεσμική τομή για μια σοβαρή στεγαστική πολιτική.

Ο προτεινόμενος μηχανισμός, μέσω υποχρεωτικής ηλεκτρονικής πληρωμής και σύνδεσης ενίσχυσης με δηλωμένα μισθώματα, μετατρέπει τη στήριξη σε εργαλείο πάταξης της υποδήλωσης.

## **6.6 Ενιαίο σύστημα δημόσιας στήριξης ενοικίου με στόχο στεγαστικής επιβάρυνσης 30%**

Η προτεινόμενη πολιτική οργανώνεται σε έναν ενιαίο μηχανισμό στήριξης του στεγαστικού κόστους, με δύο συμπληρωματικούς πυλώνες: επιδότηση ενοικίου για ενοικιαστές και επιδότηση δόσης/επιτοκίου για δανειολήπτες πρώτης κατοικίας.

Κοινός παρονομαστής και για τους δύο πυλώνες είναι ο στόχος να συγκρατείται η στεγαστική επιβάρυνση περίπου στο 30–35% του διαθέσιμου εισοδήματος, με βάση έναν ενιαίο κοινωνικό δείκτη αναφοράς (ΔΚΑ) και έναν μηχανισμό σταδιακής απομείωσης της ενίσχυσης έως το επίπεδο 3×ΔΚΑ.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, το σύστημα στηρίζεται σε συνολικό ετήσιο κονδύλι 1 δισ. ευρώ, το οποίο επιμερίζεται ενδεικτικά σε περίπου 700 εκατ. ευρώ για την επιδότηση ενοικίου (Πυλώνας Α) και 300 εκατ. ευρώ για τη στήριξη δανειοληπτών πρώτης κατοικίας (Πυλώνας Β). Οι ακριβείς παραμετροποιήσεις, η έκταση κάλυψης και τα εναλλακτικά σενάρια κόστους παρουσιάζονται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 10.

Παρά τις παρεμβάσεις των τελευταίων ετών, το πρόβλημα των αδήλωτων ή υποδηλωμένων ενοικίων παραμένει σημαντικό. Με βάση τα στοιχεία της φορολογικής διοίκησης, περίπου 1,08 εκατ. φορολογούμενοι δηλώνουν γύρω στα 4,7 δισ. ευρώ ετήσιο εισόδημα από εκμίσθωση κατοικιών, δηλαδή μέσο δηλωθέν ενοίκιο της τάξης των 360 ευρώ τον μήνα. Την ίδια στιγμή, έρευνες και δημοσιευμένα στοιχεία για την αγορά ενοικίων δείχνουν ότι τα πραγματικά ενοίκια για μακροχρόνιες μισθώσεις σε αστικές περιοχές κυμαίνονται συστηματικά σε επίπεδα 450–600 ευρώ, με το μέσο μηνιαίο μίσθωμα να προσεγγίζει συντηρητικά τα 450 ευρώ. Αν θεωρήσουμε ως βάση έναν μέσο πραγματικό μίσθωμα 450 ευρώ και έναν μέσο δηλωμένο 350–360 ευρώ, προκύπτει ένα κενό περίπου 100 ευρώ τον μήνα ανά εκμισθωτή.

Δηλαδή για 1–1,1 εκατ. μισθώσεις αυτό μεταφράζεται σε μη δηλωμένο ετήσιο εισόδημα τάξης μεγέθους 1–1,3 δισ. ευρώ, ακόμη και με συντηρητικές παραδοχές. Αυτό το εύρος δείχνει ότι ένα καλά σχεδιασμένο

σύστημα επιδότησης, που θα συνδέεται με δηλωμένα συμβόλαια και ηλεκτρονικές πληρωμές μισθωμάτων, μπορεί να λειτουργήσει όχι μόνο ως εργαλείο κοινωνικής στήριξης αλλά και ως μηχανισμός σημαντικού περιορισμού της παραοικονομίας στα ενοίκια και ενίσχυσης των φορολογικών εσόδων.

## 6.6 Ειδικές κατηγορίες νοικοκυριών και τοπικές προσαρμογές

Η ενιαία αρχιτεκτονική του συστήματος (ΔΚΑ, στόχος στεγαστικής επιβάρυνσης 30–35%, reference rents) δεν αποκλείει, αντίθετα διευκολύνει, στοχευμένες προσαρμογές για ομάδες με αυξημένες στεγαστικές ανάγκες ή για περιοχές με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Η βασική αρχή είναι ότι οι προσαρμογές αυτές δεν δημιουργούν παράλληλα, αποσπασματικά υπο-συστήματα, αλλά ενσωματώνονται στον ίδιο μηχανισμό μέσω συντελεστών και ειδικών παραμέτρων.

Σε επίπεδο κοινωνικών ομάδων, μπορούν να προβλεφθούν ειδικοί συντελεστές ενίσχυσης ή ελαφρώς ευνοϊκότερες ζώνες ΔΚΑ για νοικοκυριά όπως τρίτεκνοι και πολύτεκνοι, μονογονεϊκές οικογένειες, άτομα με αναπηρία, χρονίως πάσχοντες ή νοικοκυριά με μέλος που χρήζει διαρκούς φροντίδας. Αυτό μπορεί να αποτυπωθεί είτε με προσαύξηση του ανώτατου επιλέξιμου ενοικίου (reference rent) ανά κατηγορία νοικοκυριού είτε με ηπιότερη απομείωση της ενίσχυσης εντός του εύρους  $1,2 \times - 3 \times \Delta\text{ΚΑ}$ , ώστε νοικοκυριά με αντικειμενικά αυξημένο στεγαστικό «χώρο» να μη βρίσκονται σε δυσμενέστερη θέση.

Αντίστοιχα, σε επαγγελματικό επίπεδο, είναι δυνατό να προβλεφθούν ειδικές ρυθμίσεις για εργαζόμενους σε κρίσιμες δημόσιες υπηρεσίες (δημόσιοι υπάλληλοι, εκπαιδευτικοί, υγειονομικοί, εργαζόμενοι σε υπηρεσίες ασφάλειας και πρόνοιας, εποχικοί υπάλληλοι κ.α ), οι οποίοι υπηρετούν σε ζώνες πολύ υψηλής στεγαστικής πίεσης, όπου τα ενοίκια υπερβαίνουν συστηματικά τον μέσο όρο. Σε αυτές τις περιπτώσεις, μπορεί να εφαρμοστεί είτε υψηλότερη κατηγορία reference rent για την περιοχή υπηρεσίας, είτε πρόσθετη προσαύξηση του ανώτατου ποσού ενίσχυσης, υπό σαφή και διαφανή κριτήρια, ώστε να διασφαλίζεται η δυνατότητα στελέχωσης κρίσιμων υπηρεσιών.

Σε τοπικό επίπεδο, η συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση επιτρέπει τη λεπτότερη προσαρμογή των reference rents ανά περιοχή, με βάση τεκμηριωμένα στοιχεία για τα ενοίκια (π.χ. επίσημα δεδομένα μισθώσεων, δείκτες HICP, τοπικές μελέτες αγοράς). Έτσι, το σύστημα μπορεί να διακρίνει μεταξύ ζωνών πολύ υψηλής, μεσαίας και χαμηλότερης στεγαστικής πίεσης, χωρίς να χάνει τη συνοχή του σε εθνικό επίπεδο, καθώς όλες οι διαφοροποιήσεις λειτουργούν εντός του ίδιου πλαισίου ΔΚΑ και effort-rate.

Τέλος, η πρόβλεψη αυτών των κοινωνικών και τοπικών συντελεστών πρέπει να συνοδεύεται από σαφείς κανόνες διαφάνειας, περιοδική αξιολόγηση των αποτελεσμάτων και δυνατότητα αναθεώρησης. Με αυτόν τον τρόπο, το ενιαίο σύστημα παραμένει ευέλικτο και ικανό να απαντά στις πραγματικές στεγαστικές ανάγκες διαφορετικών ομάδων και περιοχών, χωρίς να επιστρέφει στη λογική των αποσπασματικών, ειδικών ρυθμίσεων που διασπούν τη συνολική στρατηγική.

Στο επόμενο κεφάλαιο θα παρουσιαστεί η αναλυτική τεχνική εξειδίκευση της πρότασης, με μαθηματικό τύπο υπολογισμού, διοικητική αρχιτεκτονική και προσομοιώσεις εφαρμογής σε τυπικά ελληνικά νοικοκυριά.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### 7.1 Το όριο 30% ως στόχος στεγαστικής επιβάρυνσης και το πλαίσιο διπλού συστήματος

Διεθνώς, το όριο στεγαστικής επιβάρυνσης 30–35% θεωρείται σημείο καμπής πέρα από το οποίο το στεγαστικό κόστος αρχίζει να συμπιέζει υπερβολικά τις υπόλοιπες βασικές δαπάνες ενός νοικοκυριού. Η πρόταση υιοθετεί αυτό το όριο ως ρητό στόχο πολιτικής: η δημόσια ενίσχυση ενεργοποιείται όταν η επιβάρυνση υπερβαίνει το 30% και κλιμακώνεται με τρόπο που αποτρέπει τη διαιώνιση ακραίων καταστάσεων.

Ο διπλός μηχανισμός στήριξης εφαρμόζει την ίδια λογική τόσο στους ενοικιαστές όσο και στους δανειολήπτες πρώτης κατοικίας. Και στις δύο περιπτώσεις, η ενίσχυση δεν δίνεται ως σταθερό ποσό, αλλά ως προσαρμοζόμενο εργαλείο που γεφυρώνει τη διαφορά ανάμεσα στο «ανεκτό» και το πραγματικό επίπεδο στεγαστικής επιβάρυνσης, με βάση το εισόδημα και τον ΔΚΑ.

### 7.2 Δείκτης Κοινωνικής Αναφοράς (ΔΚΑ) – κοινή βάση για ενοικιαστές και δανειολήπτες

Ο Δείκτης Κοινωνικής Αναφοράς (ΔΚΑ) αποτελεί το κοινό σημείο αναφοράς για τον σχεδιασμό και τη στόχευση του διπλού συστήματος στήριξης. Βασίζεται σε ένα τυπικό μηνιαίο εισόδημα αναφοράς, το οποίο αντανακλά το ελάχιστο αξιοπρεπές επίπεδο διαβίωσης για ένα νοικοκυριό, λαμβάνοντας υπόψη τη σύνθεσή του (μονοπρόσωπο, ζευγάρι, οικογένεια με παιδιά) και τυπικά βασικά έξοδα.

Ο ΔΚΑ δεν ταυτίζεται με τα όρια ακραίας φτώχειας. Τοποθετείται υψηλότερα, ώστε να καλύπτει και τα χαμηλομεσαία νοικοκυριά που βιώνουν υψηλή στεγαστική επιβάρυνση, χωρίς να εμφανίζονται ως «φτωχά» με τη στενή στατιστική έννοια. Ορίζεται ως η διάμεσος ισοδύναμη ετήσια διαθέσιμη εισοδηματική θέση του πληθυσμού (EU-SILC) δια του δώδεκα, με ετήσια επικαιροποίηση και ρήτρα ελάχιστης προσαρμογής τουλάχιστον ίσης με τον πληθωρισμό της ομάδας «Στέγαση» του ΗICP.

Στο προτεινόμενο σύστημα, ο ΔΚΑ χρησιμοποιείται:

- για τον ορισμό του λόγου  $k=Y/\Delta\text{ΚΑ}$ , όπου  $Y$  είναι το εισόδημα του νοικοκυριού,
- για τον καθορισμό του εύρους εισοδήματος στο οποίο ενεργοποιείται και σταδιακά μειώνεται η ενίσχυση (έως περίπου  $3\times\Delta\text{ΚΑ}$ ),
- ως βάση για την προσαρμογή των ορίων επιλεξιμότητας σε βάθος χρόνου, ώστε το σύστημα να παραμένει κοινωνικά δίκαιο και δημοσιονομικά βιώσιμο.

Έτσι, ο ΔΚΑ εξασφαλίζει ότι ο ίδιος κανόνας στόχευσης εφαρμόζεται συμμετρικά σε ενοικιαστές και δανειολήπτες πρώτης κατοικίας, αποφεύγοντας αποσπασματικές εξαιρέσεις και ετερογενείς κλίμακες ενίσχυσης.

Πλήρες δικαίωμα ενδεικτικά παρέχεται έως  $1,2\times\Delta\text{ΚΑ}$ , ενώ μεταξύ  $1,2\times\Delta\text{ΚΑ}$  και  $3\times\Delta\text{ΚΑ}$  εφαρμόζεται σταδιακή απομείωση, ώστε το σύστημα να καλύπτει όχι μόνο τα πολύ χαμηλά αλλά και τα χαμηλο-μεσαία εισοδήματα που αντιμετωπίζουν υπερβολική στεγαστική επιβάρυνση.

Η χρήση ενός ενιαίου κοινωνικού δείκτη για όλους τους δικαιούχους (ενοικιαστές και δανειολήπτες) επιτρέπει τη θεσμική σύγκλιση διαφορετικών ιστορικών παροχών (επίδομα στέγασης ΟΠΕΚΑ, «επιστροφή ενός ενοικίου», παλαιά σχήματα επιδότησης επιτοκίου) σε ένα συνεκτικό πλαίσιο με σαφείς και προβλέψιμους κανόνες.

### 7.3 Μηχανισμός υπολογισμού ενίσχυσης για ενοικιαστές (Πυλώνας Α – 700 εκατ. ευρώ)

Για τα νοικοκυριά σε ενοικιαζόμενη κατοικία, η ενίσχυση υπολογίζεται με βάση τη σχέση ενοικίου–εισοδήματος και τον στόχο στεγαστικής επιβάρυνσης 30%, όπως εξειδικεύεται παρακάτω. Ορίζονται:

- $Y$ : διαθέσιμο μηνιαίο εισόδημα νοικοκυριού
- $R$ : πραγματικό μηνιαίο ενοίκιο, όπως προκύπτει από το ηλεκτρονικό μισθωτήριο και τις τραπεζικές πληρωμές
- $RR$ : ανώτατο επιλέξιμο ενοίκιο (reference rent) ανά ζώνη αγοράς και κατηγορία κατοικίας
- $Re = \min(R, RR)$ : ενοίκιο που λαμβάνεται υπόψη για την ενίσχυση

Η βασική ενίσχυση ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του επιλέξιμου ενοικίου και του ποσού που αντιστοιχεί στο 30% του εισοδήματος.

Η τελική ενίσχυση ανά νοικοκυριό προκύπτει εφαρμόζοντας συντελεστή απομείωσης  $S(k)$  που εξαρτάται από το επίπεδο εισοδήματος σε σχέση με τον ΔΚΑ:

- $k = Y/\Delta KA$
- για  $k \leq 1, 2k \leq 1, 2$ :  $S=1$  (πλήρης ενίσχυση)
- για  $1, 2 < k < 3, 1, 2 < k < 3$ :  $S = (3-k)/1, 8S$
- για  $k \geq 3, k \geq 3$ :  $S=0$

Έτσι, η τελική ενίσχυση είναι:  $B = B_0 \times S(k)$ .

Ο βασικός μηχανισμός μπορεί να συνοψισθεί ως εξής:

- Ορίζεται ο λόγος  $k = Y/\Delta KA$  όπου  $Y$  το εισόδημα του νοικοκυριού και  $\Delta KA$  ο Δείκτης Κοινωνικής Αναφοράς.
- Ορίζεται το «ανεκτό» στεγαστικό κόστος  $S_0 = \alpha \cdot Y$ , όπου  $\alpha$  είναι ο στόχος στεγαστικής επιβάρυνσης (π.χ. 30–35%).
- Το πραγματικό κόστος στέγης  $S$  συγκρίνεται με το ανεκτό  $S_0$  και η δημόσια ενίσχυση  $S(k)$  καλύπτει μέρος της διαφοράς, με φθίνουσα ένταση όσο αυξάνεται το  $k$ .
- Η ενίσχυση δεν μπορεί να υπερβεί ένα ανώτατο ποσό  $S_{max}$ , το οποίο καθορίζεται πολιτικά ανά κατηγορία νοικοκυριού και περιοχής.

Ο ακριβής μαθηματικός τύπος μπορεί να λάβει διαφορετικές μορφές (γραμμική ή ελαφρώς κυρτή κλίμακα), αλλά σε όλες τις εκδοχές διατηρείται η αρχή της σταδιακής απομείωσης: **όσο απομακρυνόμαστε από τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα, η αναλογία της ενίσχυσης μειώνεται ομαλά, χωρίς απότομους «κόφτες».**

Ο Πυλώνας Α χρηματοδοτείται με περίπου 700 εκατ. ευρώ ετησίως και ενοποιεί σε αυτόν τον μηχανισμό:

- τον σημερινό προϋπολογισμό επιδόματος στέγασης ΟΠΕΚΑ (~300 εκατ. ευρώ),
- τον προϋπολογισμό της «επιστροφής ενός ενοικίου» (~200 εκατ. ευρώ) και
- 200 επιπλέον εκατ. ευρώ νέας χρηματοδότησης, ώστε να καλυφθεί μεγαλύτερος αριθμός νοικοκυριών και να αυξηθεί η επάρκεια της ενίσχυσης.

Σε πλήρη ανάπτυξη, το σύστημα μπορεί να στηρίζει περίπου 1–1,2 εκατ. νοικοκυριά, με μέση μηνιαία ενίσχυση της τάξης των 80–90 ευρώ, ανάλογα με την κατανομή εισοδημάτων και την ένταση στεγαστικής επιβάρυνσης στις διαφορετικές ζώνες.

#### **7.4 Σύστημα έξι κατηγοριών ανώτατου επιλέξιμου ενοικίου (reference rents)**

Τα ανώτατα επιλέξιμα ενοίκια (reference rents) αποτελούν βασικό στοιχείο για τον έλεγχο της δημοσιονομικής δαπάνης και τον περιορισμό της πληθωριστικής μετακύλισης (pass-through) της επιδότησης στις τιμές ενοικίων. Πρόκειται για προκαθορισμένα ανώτατα ποσά ενοικίου ανά κατηγορία κατοικίας και περιοχή, μέχρι τα οποία μπορεί να υπολογιστεί η δημόσια ενίσχυση.

Το σύστημα των έξι κατηγοριών ανώτατου επιλέξιμου ενοικίου (reference rents) λειτουργεί ως θεσμικός μηχανισμός αποτροπής της πληθωριστικής μετακύλισης της επιδότησης στις τιμές, αλλά και ως εργαλείο προσαρμογής του μέτρου στις διαφορετικές συνθήκες αγοράς ανά περιοχή και μέγεθος κατοικίας.

Στην προτεινόμενη αρχιτεκτονική, τα reference rents οργανώνονται σε ένα σύστημα έξι κατηγοριών, που διαφοροποιούνται ενδεικτικά με βάση:

- το μέγεθος του νοικοκυριού (αριθμός μελών),
- τα τετραγωνικά της κατοικίας,
- τη γεωγραφική ζώνη και το επίπεδο στεγαστικής πίεσης της περιοχής.

Η δημόσια ενίσχυση υπολογίζεται πάντα επί του μικρότερου ποσού μεταξύ πραγματικού ενοικίου και reference rent. Αυτό σημαίνει ότι:

- εάν το ενοίκιο υπερβαίνει το ανώτατο επιλέξιμο όριο, το υπερβάλλον τμήμα δεν επιδοτείται,
- οι ιδιοκτήτες δεν έχουν κίνητρο να αυξάνουν συστηματικά τα ενοίκια μόνο και μόνο επειδή υπάρχει επιδότηση,
- το κράτος μπορεί να αναπροσαρμόζει περιοδικά τα reference rents με βάση πραγματικά δεδομένα αγοράς, διατηρώντας την ισορροπία μεταξύ κοινωνικής προστασίας και δημοσιονομικού ελέγχου.

Με αυτόν τον τρόπο, τα reference rents λειτουργούν ως «θεσμικό φρένο» στην άνοδο των τιμών, αλλά και ως εργαλείο χαρτογράφησης των στεγαστικών συνθηκών ανά περιοχή, σε συνδυασμό με την ενίσχυση της φορολογικής συμμόρφωσης και της ηλεκτρονικής καταγραφής των μισθώσεων.

#### **7.5 Διαφάνεια, προϋποθέσεις επιλεξιμότητας και προστασία ευάλωτων ενοικιαστών**

Οι προϋποθέσεις επιλεξιμότητας ενοποιούνται και ενισχύονται, τόσο για λόγους κοινωνικής δικαιοσύνης όσο και για λόγους φορολογικής συμμόρφωσης:

- Απαιτείται ενεργό ηλεκτρονικό μισθωτήριο και υποχρεωτική πληρωμή του ενοικίου μέσω τραπεζικού συστήματος ως βασική προϋπόθεση ένταξης στο μέτρο.
- Προβλέπεται δυνατότητα απευθείας καταβολής του επιδοτούμενου μέρους στον εκμισθωτή, κατόπιν συναίνεσης των μερών, ώστε να μειωθεί ο κίνδυνος υποδήλωσης και να προστατευθούν ιδιαίτερα ευάλωτοι ενοικιαστές (π.χ. νοικοκυριά με κοινωνικές δυσκολίες, ηλικιωμένοι, άτομα με αναπηρία).
- Θεσπίζονται ειδικές ρυθμίσεις για νέους 15–29 ετών, με ευνοϊκότερη στάθμιση εισοδήματος/νοικοκυριού και προσαυξημένη ενίσχυση σε ζώνες υψηλής στεγαστικής πίεσης.

Το ενιαίο πλαίσιο διαφάνειας αντικαθιστά τη σημερινή κατάσταση, όπου διαφορετικά και συχνά αποσπασματικά κριτήρια (ΟΠΕΚΑ, «επιστροφή ενοικίου») οδηγούν σε άνισες ευκαιρίες πρόσβασης και εντείνουν τις ανισότητες μεταξύ «τυπικών» και «άτυπων» μισθώσεων.

Πέρα από τον μηχανισμό effort-rate και τη χρήση του ΔΚΑ ως κοινωνικού δείκτη αναφοράς, το προτεινόμενο σύστημα ενσωματώνει σαφή, αλλά όχι τιμωρητικά εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, ώστε η ενίσχυση να κατευθύνεται σε νοικοκυριά με πραγματική στεγαστική ανάγκη, χωρίς να αναπαράγει τις αδικίες των σημερινών ορίων του επιδόματος στέγασης.

#### **Εισοδηματικά κριτήρια (ΔΚΑ ως πλαφόν)**

Τα εισοδηματικά κριτήρια του συστήματος δεν ορίζονται με τη μορφή αποσπασματικών, στατικών ορίων, αλλά απορρέουν από τον ίδιο τον Δείκτη Κοινωνικής Αναφοράς (ΔΚΑ). Πλήρες δικαίωμα ενίσχυσης παρέχεται έως 1,2×ΔΚΑ, ενώ μεταξύ 1,2×ΔΚΑ και 3×ΔΚΑ εφαρμόζεται σταδιακή απομείωση, πέραν της οποίας το δικαίωμα μηδενίζεται. Με αυτόν τον τρόπο, το σύστημα εξασφαλίζει ότι η στήριξη κατευθύνεται κατά προτεραιότητα στα χαμηλά και χαμηλο-μεσαία εισοδήματα, αποφεύγοντας τα «σκαλοπάτια» των σκληρών κόφτων και περιορίζοντας τον διοικητικό αυθαίρετο καθορισμό εισοδηματικών πλαφόν.

#### **Κριτήρια ακίνητης περιουσίας**

Παράλληλα με τα εισοδηματικά όρια, το σύστημα ενσωματώνει ήπια και περισσότερο στοχευμένα κριτήρια ακίνητης περιουσίας. Για την ένταξη στον Πυλώνα Α απαιτείται ο δικαιούχος να μην διαθέτει κατάλληλη ιδιόκτητη κατοικία στον τόπο μόνιμης διαμονής του, ενώ για τον Πυλώνα Β η ενίσχυση περιορίζεται σε δάνεια που αφορούν δηλωμένη πρώτη κατοικία, με ανώτατα όρια αξίας και υπολοίπου δανείου. Τα κριτήρια αυτά συνοδεύονται από ρητές εξαιρέσεις για μικρά κληρονομικά ακίνητα σε άλλη περιφέρεια, ακίνητα μη κατάλληλα για κύρια κατοικία ή χαμηλής αξίας ακίνητα που δεν μπορούν να αξιοποιηθούν εύκολα, ώστε να αποφεύγονται οι σημερινοί άδικοι αποκλεισμοί νοικοκυριών με υψηλή στεγαστική επιβάρυνση αλλά «περιουσία στα χαρτιά».

#### **Κριτήρια κινητής περιουσίας**

Τέλος, προβλέπονται κριτήρια κινητής περιουσίας (καταθέσεις, τίτλοι, χρηματοοικονομικά προϊόντα), τα οποία ορίζονται όχι σε απόλυτα χαμηλά ποσά, αλλά σε συνάρτηση με το επίπεδο του ΔΚΑ και τη σύνθεση του νοικοκυριού. Ο στόχος δεν είναι να αποκλειστούν νοικοκυριά που διατηρούν ένα στοιχειώδες «μαξιλάρι» ασφάλειας, αλλά να διασφαλιστεί ότι η ενίσχυση δεν κατευθύνεται σε περιπτώσεις με πολύ υψηλή ρευστότητα σε σχέση με το δηλωμένο εισόδημα και τη στεγαστική επιβάρυνση. Έτσι, τα περιουσιακά κριτήρια λειτουργούν συμπληρωματικά προς τον ΔΚΑ, ενισχύοντας τη δικαιοσύνη και την αποδοτικότητα της στόχευσης χωρίς να αναπαράγουν τα προβληματικά όρια των υφιστάμενων προγραμμάτων.

### **7.6 Μηχανισμός υπολογισμού ενίσχυσης για δανειολήπτες Α' κατοικίας**

#### **(Πυλώνας Β – 300 εκατ. ευρώ)**

Για τα νοικοκυριά με στεγαστικό δάνειο πρώτης κατοικίας, ο Πυλώνας Β εισάγει συμμετρικό μηχανισμό με στόχο η συνολική στεγαστική επιβάρυνση (μηνιαία δόση + πάγια στεγαστικά έξοδα) να μην υπερβαίνει το 30–35% του διαθέσιμου εισοδήματος, ανάλογα με την εισοδηματική κατηγορία.

Ορίζονται:

Υ: διαθέσιμο μηνιαίο εισόδημα νοικοκυριού

Ι: μηνιαία δόση στεγαστικού δανείου πρώτης κατοικίας (κεφάλαιο + τόκος)

Η: πάγια στεγαστικά έξοδα (κοινόχρηστα, βασικά τέλη, ελάχιστη ασφαλιστική κάλυψη κατοικίας), σε τυποποιημένο ποσό ή ως ποσοστό της αξίας κατοικίας

C = I + H: συνολικό μηνιαίο κόστος στέγασης για ιδιοκατοίκηση με δάνειο.

Ο στόχος effort-rate ορίζεται ως περιορισμός:  $C \leq \theta \cdot Y$

με συντελεστή  $\theta=0,30$  για χαμηλά εισοδήματα και  $\theta=0,35$  για μεσαία εισοδήματα.

Η «θεωρητική» ενίσχυση πριν την απομείωση είναι:  $S0 = \max(0, C - \theta \cdot Y)$

δηλαδή το μέρος του κόστους στέγασης που υπερβαίνει το επιτρεπτό ποσοστό του εισοδήματος.

Ορίζουμε:  $k=Y/\Delta KA$  και  $S(k)$  τον ίδιο συντελεστή απομείωσης με τον Πυλώνα A (πλήρης ενίσχυση για  $k \leq 1, 2k \leq 1,2$ , σταδιακή απομείωση για  $1,2 < k \leq 3, 2 < k \leq 3$ , μηδενισμός για  $k > 3$ ).

Τότε η τελική ενίσχυση ανά νοικοκυριό είναι:  $S = \min(S0 \cdot S(k), S_{\max})$

όπου  $S_{\max}$  είναι το ανώτατο ποσό μηνιαίας επιδότησης δόσης (π.χ. 150–200 ευρώ), ώστε να αποφεύγεται η επιδότηση υπερβολικών δανείων ή πολύ ακριβών κατοικιών.

Ο Πυλώνας B χρηματοδοτείται με περίπου 300 εκατ. ευρώ ετησίως και στοχεύει σε νοικοκυριά με στεγαστικά δάνεια πρώτης κατοικίας, τα οποία αντιμετωπίζουν υψηλή επιβάρυνση λόγω αυξημένων επιτοκίων ή περιορισμένου εισοδήματος, αλλά δεν προστατεύονται επαρκώς από τα σημερινά οριζόντια μέτρα. Η επιλεξιμότητα εξαρτάται από:

- αναγνώριση της κατοικίας ως πρώτης κατοικίας στην φορολογική δήλωση,
- όριο υπολοίπου δανείου και αξίας κατοικίας,
- αυστηρά εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, συμμετρικά με αυτά που ισχύουν στον Πυλώνα A.

### 7.7 Γιατί η στήριξη δανειοληπτών A' κατοικίας δεν είναι επιδότηση των τραπεζών

Μια συχνή ένσταση απέναντι σε πολιτικές στήριξης δανειοληπτών A' κατοικίας είναι ότι, εμμέσως, «ωφελούνται οι τράπεζες», καθώς συνεχίζουν να εισπράττουν τις δόσεις των δανείων. Ωστόσο, ο σχεδιασμός του Πυλώνα B δείχνει ότι η παρέμβαση έχει πρωτίστως **κοινωνικό** και **μακροοικονομικό** χαρακτήρα: μειώνει τη στεγαστική επιβάρυνση των νοικοκυριών σε βιώσιμα επίπεδα, αποτρέπει απώλειες κατοικίας και περιορίζει τον κίνδυνο μιας νέας γενιάς μη εξυπηρετούμενων δανείων, που θα είχε πολύ μεγαλύτερο δημοσιονομικό και κοινωνικό κόστος.

Πρώτον, η ενίσχυση δεν κατευθύνεται στην τράπεζα ως «πριμ κερδοφορίας», αλλά στον ίδιο τον δανειολήπτη, υπό τη μορφή μείωσης του ποσού που πρέπει να καταβάλει κάθε μήνα για τη δόση του. Η τράπεζα συνεχίζει να λαμβάνει το ποσό που προβλέπει η σύμβαση, απλώς ένα μέρος του προέρχεται από τον δημόσιο προϋπολογισμό αντί να χρηματοδοτείται αποκλειστικά από το εισόδημα ενός νοικοκυριού που βρίσκεται σε στεγαστική ασφυξία. Η λογική είναι ανάλογη με το επίδομα ενοικίου: ο ιδιοκτήτης λαμβάνει πλήρως το μίσθωμα, αλλά το κράτος στηρίζει τον ενοικιαστή, όχι τον εκμισθωτή.

Δεύτερον, η μη παρέμβαση δεν αφήνει ανέγγιχτες τις τράπεζες· οδηγεί σε αύξηση καθυστερήσεων, αναδιαρθρώσεων και πλειστηριασμών, με σημαντικό κόστος διαχείρισης, προβλέψεων και κοινωνικής έντασης. Ένα στοχευμένο σχήμα επιδότησης δόσης με βάση τη στεγαστική επιβάρυνση μειώνει προληπτικά τον κίνδυνο νέων «κόκκινων δανείων», άρα και την πιθανότητα μελλοντικών, πολύ ακριβότερων παρεμβάσεων διάσωσης ή σιωπηρής στήριξης του τραπεζικού συστήματος. Αντί να επιδοτείται εκ των υστέρων η ζημία των τραπεζών, ενισχύεται εγκαίρως η ικανότητα αποπληρωμής των νοικοκυριών.

Τρίτον, ο Πυλώνας B συνδέεται με κριτήρια προσπάθειας και συνέπειας: η ενίσχυση αφορά μόνο δάνεια πρώτης κατοικίας, με αυξημένη στεγαστική επιβάρυνση και εντός συγκεκριμένων εισοδηματικών και περιουσιακών ορίων, ενώ μπορεί να συνδυαστεί με τυποποιημένες αναδιαρθρώσεις που προβλέπουν

ρήτρες επιβράβευσης της συνεπούς πληρωμής. Έτσι, η δημόσια παρέμβαση δεν λειτουργεί ως γενικευμένη διαγραφή χρεών ούτε ως λευκή επιταγή προς τις τράπεζες, αλλά ως εργαλείο κοινωνικής προστασίας και χρηματοπιστωτικής σταθερότητας, με σαφή κριτήρια, περιορισμένη δαπάνη και διαφάνεια.

### **7.8 Λειτουργικό αποτέλεσμα του διπλού συστήματος (ενοικιαστές – δανειολήπτες)**

Ο συνδυασμός των δύο πυλώνων, με κοινό ΔΚΑ και στόχο effort-rate 30–35%, παράγει τρία βασικά λειτουργικά αποτελέσματα:

#### **1. Οριζόντια κάλυψη των βασικών μορφών στέγασης**

Το σύστημα δεν αντιμετωπίζει πλέον τη στεγαστική κρίση αποσπασματικά, αλλά παρέχει συνοχή μεταξύ ενοικιαστών και δανειοληπτών πρώτης κατοικίας, αναγνωρίζοντας ότι και οι δύο ομάδες βιώνουν αυξημένη στεγαστική επιβάρυνση σε συνθήκες υψηλών ενοικίων και αυξημένων επιτοκίων.

#### **2. Δίκαιη και διαφανής στόχευση**

Η χρήση του ΔΚΑ και της σταδιακής απομείωσης έως 3×ΔΚΑ εξασφαλίζει ότι η ενίσχυση κατευθύνεται κατά προτεραιότητα στα χαμηλά και χαμηλο-μεσαία εισοδήματα, αποφεύγοντας τόσο τη δημιουργία «γκρεμών» δικαιώματος όσο και την επιδότηση υψηλών εισοδημάτων ή υπερπολυτελών κατοικιών.

#### **3. Σύνδεση δημόσιας δαπάνης με μετρήσιμο στόχο**

Κάθε ευρώ από το συνολικό κονδύλι του 1 δισ. ευρώ συνδέεται με τον στόχο «κανένα επιλέξιμο νοικοκυριό – είτε ενοικιαστής είτε δανειολήπτης πρώτης κατοικίας – με στεγαστική επιβάρυνση πάνω από 30–35% του εισοδήματός του». Σε αντίθεση με την τρέχουσα κατάσταση, όπου παροχές λειτουργούν παράλληλα χωρίς ενιαίο κριτήριο αποτελεσματικότητας, το προτεινόμενο σύστημα επιτρέπει συνεχή παρακολούθηση, αξιολόγηση και προσαρμογή με βάση σαφείς, κοινωνικά νομιμοποιημένους στόχους

## Κεφάλαιο 8

### 8.1 Παραδείγματα εφαρμογής για ενοικιαστές (Πυλώνας Α – 700 εκατ. Ευρώ)

Για να καταστεί σαφέστερο πώς λειτουργεί στην πράξη ο προτεινόμενος μηχανισμός, παρατίθενται ενδεικτικά παραδείγματα διαφορετικών τύπων νοικοκυριών – από δικαιούχους του σημερινού επιδόματος στέγασης ΟΠΕΚΑ και νέα ζευγάρια ενοικιαστών έως οικογένειες με παιδιά και δανειολήπτες πρώτης κατοικίας. Τα παραδείγματα δεν αποτελούν “υποσχέσεις” συγκεκριμένων ποσών, αλλά απλουστευμένες προσομοιώσεις που δείχνουν πώς η ενίσχυση προσαρμόζεται στη σχέση εισοδήματος–στεγαστικού κόστους με στόχο τη μείωση της επιβάρυνσης κοντά στο 30–35% του διαθέσιμου εισοδήματος.

Στα παρακάτω παραδείγματα, για λόγους απλότητας, θεωρούμε ενδεικτικά ότι ο μηνιαίος Δείκτης Κοινωνικής Αναφοράς (ΔΚΑ) είναι **1.000 ευρώ**. Τα πραγματικά ποσά θα προκύψουν από τα στοιχεία EU-SILC κατά την εφαρμογή του συστήματος.

#### Παράδειγμα 1: Δικαιούχος ΟΠΕΚΑ / χαμηλόμισθος ενοικιαστής

- Νοικοκυριό: Μονοπρόσωπο, μισθωτός με καθαρό εισόδημα **600 ευρώ/μήνα**.
- Ενοίκιο: **400 ευρώ/μήνα** σε περιοχή με reference rent  $RR=450$ ευρω. Άρα  $Re=400$ .
- Στεγαστική επιβάρυνση χωρίς ενίσχυση:  $400/600=0,67$ .

Υπολογισμός ενίσχυσης:

- $Y=600$ ,  $Re=400$ ,  $\Delta KA=1.000$ .
- $k=Y/\Delta KA=0,6 \rightarrow k \leq 1,2$ , άρα  $S(k)=1$  (πλήρης ενίσχυση).
- $B_0=\max(Re-0,30 \times Y)=400-0,30 \times 600=400-180=220$  ευρώ.
- Τελική ενίσχυση  $B=220$  ευρώ/μήνα.

Μετά την ενίσχυση, το καθαρό ενοίκιο που πληρώνει ο ενοικιαστής είναι **180 ευρώ** (400–220), δηλαδή ακριβώς το 30% του εισοδήματος. Αυτό το νοικοκυριό, που σήμερα θα λάμβανε τυπικά 70 ευρώ επίδομα στέγασης ΟΠΕΚΑ, με το νέο σύστημα λαμβάνει ενίσχυση προσαρμοσμένη στη σχέση ενοικίου–εισοδήματος.

#### Παράδειγμα 2: Νοικοκυριό με μεσαίο εισόδημα (ζευγάρι χωρίς παιδιά)

- Νοικοκυριό: Δύο ενήλικες, συνολικό καθαρό εισόδημα **1.800 ευρώ/μήνα**.
- Ενοίκιο: **900 ευρώ/μήνα** σε περιοχή με reference rent  $RR=900$ ευρω. Άρα  $Re=900$ .
- Στεγαστική επιβάρυνση χωρίς ενίσχυση:  $900/1.800=0,50$ .

Υπολογισμός ενίσχυσης:

- $Y=1.800$ ,  $Re=900$ ,  $\Delta KA=1.000$ .
- $k=Y/\Delta KA=1,8$ .
- Για  $1,2 < k < 3$ :  $S(k)=(3-k)/1,8=(3-1,8)/1,8=1,2/1,8 \approx 0,67$ .
- $B_0=\max(0,900-0,30 \times 1.800)=900-540=360$  ευρώ.
- Τελική ενίσχυση  $B=360 \times 0,67 \approx 241$  ευρώ/μήνα.

Το καθαρό ενοίκιο μετά την ενίσχυση είναι **περίπου 659 ευρώ**, δηλαδή η στεγαστική επιβάρυνση πέφτει από 50% σε περίπου **36,6%** του εισοδήματος. Το νοικοκυριό αυτό δεν θα ήταν δικαιούχο του σημερινού επιδόματος ΟΠΕΚΑ, αλλά στο νέο σύστημα αναγνωρίζεται ότι η επιβάρυνσή του είναι υπερβολική για τα εισοδηματικά του δεδομένα.

### Παράδειγμα 3: Νέο ζευγάρι ενοικιαστών σε πόλη υψηλής πίεσης

- Νοικοκυριό: Δύο νέοι 28–30 ετών, χωρίς παιδιά, συνολικό καθαρό εισόδημα **1.400 ευρώ/μήνα** (700+700).
- Ενοίκιο: **800 ευρώ/μήνα** σε ζώνη υψηλής πίεσης, με reference rent  $RR=850$ ευρω. Άρα  $Re=800$ .
- Στεγαστική επιβάρυνση χωρίς ενίσχυση:  $800/1.400 \approx 0,57$ .

Υπολογισμός ενίσχυσης:

- $Y=1.400$ ,  $Re=800$ ,  $\Delta KA=1.000$ .
- $k=Y/\Delta KA=1,4$ .
- $S(k)=(3-1,4)/1,8=1,6/1,8 \approx 0,89$ .
- $B0=\max(0,800-0,30 \times 1.400)=800-420=380$ ευρώ.
- Τελική ενίσχυση  $B=380 \times 0,89 \approx 338$  ευρώ/μήνα.

Μετά την ενίσχυση, το καθαρό ενοίκιο που πληρώνει το ζευγάρι είναι περίπου **462 ευρώ** (800–338), και η στεγαστική επιβάρυνση πέφτει από 57,1% σε περίπου **33%**. Το παράδειγμα αυτό δείχνει πώς το σύστημα μπορεί να λειτουργήσει ως στοχευμένο εργαλείο στήριξης νέων ενοικιαστών σε ακριβές περιοχές, διευκολύνοντας την αποσύνδεση από το πατρικό σπίτι και τη διαμόρφωση ανεξάρτητου νοικοκυριού.

### Παράδειγμα 4: Ζευγάρι με δύο παιδιά

- Νοικοκυριό: Δύο ενήλικες, δύο ανήλικα παιδιά, συνολικό καθαρό εισόδημα **2.000 ευρώ/μήνα**.
- Ενοίκιο: **1.000 ευρώ/μήνα** σε περιοχή με reference rent  $RR=1.050$ ευρω. Άρα  $Re=1.000R$ .
- Στεγαστική επιβάρυνση χωρίς ενίσχυση:  $1.000/2.000=0,50$ .

Υπολογισμός ενίσχυσης:

- $Y=2.000$ ,  $Re=1.000$ ,  $\Delta KA=1.000$ .
- $k=Y/\Delta KA=2,0$ .
- $S(k)=(3-2)/1,8=1/1,8 \approx 0,56$ .
- $B0=\max(0,1.000-0,30 \times 2.000)=1.000-600=400$ ευρώ.
- Τελική ενίσχυση  $B=400 \times 0,56 \approx 224$  ευρώ/μήνα.

Το καθαρό ενοίκιο μετά την ενίσχυση είναι **776 ευρώ**, με τη στεγαστική επιβάρυνση να υποχωρεί από 50% σε περίπου **38,8%**. Αν το σύστημα επιλέξει, για οικογένειες με παιδιά, πιο ευνοϊκή παραμετροποίηση (π.χ. ελαφρώς υψηλότερο  $S_{\max}$  ή επιπλέον προσαύξηση για κάθε παιδί), η τελική επιβάρυνση μπορεί να πλησιάσει ακόμη περισσότερο τον στόχο 30–35%

## 8.2 Παραδείγματα εφαρμογής για δανειολήπτες Α' κατοικίας (Πυλώνας Β – 300 εκατ. ευρώ)

Και εδώ, για λόγους απλότητας, θεωρούμε ενδεικτικά ότι ο μηνιαίος Δείκτης Κοινωνικής Αναφοράς (ΔΚΑ) είναι **1.000 ευρώ**.

### Παράδειγμα 5: Χαμηλόμισθος δανειολήπτης Α' κατοικίας

- Νοικοκυριό: Μονοπρόσωπο, μισθωτός με καθαρό εισόδημα **900 ευρώ/μήνα**.
- Δάνειο: Στεγαστικό δάνειο πρώτης κατοικίας με μηνιαία δόση (κεφάλαιο + τόκος) **450 ευρώ**.
- Πάγια στεγαστικά έξοδα (κοινόχρηστα, βασικά τέλη, ελάχιστη ασφάλιση): θεωρούμε ενδεικτικά **50 ευρώ/μήνα**.
- Συνολικό μηνιαίο στεγαστικό κόστος:  $C=I+H=450+50=500$ .
- Στεγαστική επιβάρυνση χωρίς ενίσχυση:  $500/900 \approx 0,56$ .

Υπολογισμός ενίσχυσης:

- $Y=900, C=500, \Delta KA=1.000$ .
- $k=Y/\Delta KA=0,9 \rightarrow k \leq 1,2, k \leq 1,2$ , άρα  $S(k)=1$  (πλήρης ενίσχυση).
- Για χαμηλά εισοδήματα λαμβάνουμε στόχο effort-rate  $\theta=0,30$ .
- $S_0=\max(0, C-\theta \times Y)=500-0,30 \times 900=500-270=230$  ευρώ.
- Τελική ενίσχυση  $S=\min(S_0 \times S(k), S_{\max})=\min(230 \times 1, S_{\max})$ .

Εάν το ανώτατο μηνιαίο ποσό ενίσχυσης  $S_{\max}$  οριστεί π.χ. στα **200 ευρώ**, τότε ο δανειολήπτης θα λάβει **200 ευρώ/μήνα**.

Το καθαρό στεγαστικό κόστος που μένει να καλύψει είναι **300 ευρώ** ( $500-200$ ), δηλαδή η στεγαστική επιβάρυνση πέφτει από 55,6% σε **33,3%** του εισοδήματος – πολύ κοντά στον στόχο 30%.

### Παράδειγμα 6: Οικογένεια με δύο παιδιά και στεγαστικό δάνειο

- Νοικοκυριό: Δύο ενήλικες, δύο παιδιά, συνολικό καθαρό εισόδημα **2.200 ευρώ/μήνα**.
- Δάνειο: Στεγαστικό δάνειο Α' κατοικίας με μηνιαία δόση **900 ευρώ**.
- Πάγια στεγαστικά έξοδα (κοινόχρηστα, βασικά τέλη, ασφάλιση): ενδεικτικά **100 ευρώ/μήνα**.
- Συνολικό μηνιαίο στεγαστικό κόστος:  $C=900+100=1.000$  ευρώ.
- Στεγαστική επιβάρυνση χωρίς ενίσχυση:  $1.000/2.200 \approx 0,45$ .

Υπολογισμός ενίσχυσης:

- $Y=2.200, C=1.000, \Delta KA=1.000$ .
- $k=Y/\Delta KA=2,2$ .
- Για  $1,2 < k < 3, 1,2 < k < 3$ :  $S(k)=(3-k)/1,8=(3-2,2)/1,8=0,8/1,8 \approx 0,44$
- Για μεσαία εισοδήματα λαμβάνουμε στόχο effort-rate  $\theta=0,35$ .
- $S_0=\max(0, 1.000-0,35 \times 2.200)=1.000-770=230$  ευρώ.

- Τελική ενίσχυση  $S = \min(230 \times 0,44, S_{\max}) \approx \min(101, S_{\max})$ .

Αν το  $S_{\max}$  είναι π.χ. **150 ευρώ**, το νοικοκυριό θα λάβει **101 ευρώ/μήνα** ενίσχυση.

Το καθαρό στεγαστικό κόστος διαμορφώνεται στα **899 ευρώ** (1.000–101), με τη στεγαστική επιβάρυνση να μειώνεται από 45,5% σε περίπου **40,9%**. Αν ο νομοθέτης επιλέξει πιο ευνοϊκή παραμετροποίηση για οικογένειες με παιδιά (π.χ. ελαφρώς χαμηλότερο  $\theta$  ή υψηλότερο  $S_{\max}$ ), η τελική επιβάρυνση μπορεί να προσεγγίσει ακόμη περισσότερο το εύρος 35–37%.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

### Διπλός μηχανισμός παρέμβασης: ζήτηση, προσφορά και σταθερότητα συστήματος στέγασης

Το προτεινόμενο πλαίσιο στήριξης στέγασης οργανώνεται γύρω από έναν διπλό μηχανισμό παρέμβασης που συνδέει άμεσα τη στεγαστική επιβάρυνση των νοικοκυριών με τη δημόσια πολιτική, αξιοποιώντας συνολικό ετήσιο κονδύλι 1 δισ. ευρώ. Ο μηχανισμός αυτός λειτουργεί με δύο πυλώνες: τον Πυλώνα Α, που στοχεύει στους ενοικιαστές μέσω ενιαίας επιδότησης ενοικίου, και τον Πυλώνα Β, που στηρίζει δανειολήπτες πρώτης κατοικίας μέσω επιδότησης της μηνιαίας δόσης στεγαστικού δανείου. Και οι δύο πυλώνες βασίζονται στον ίδιο Δείκτη Κοινωνικής Αναφοράς (ΔΚΑ) και στον στόχο στεγαστικής επιβάρυνσης 30–35% του διαθέσιμου εισοδήματος, διασφαλίζοντας θεσμική συνοχή και διαφάνεια.

#### 9.1 Πυλώνας ζήτησης: σταθεροποίηση στεγαστικής επιβάρυνσης

Στον πυλώνα της ζήτησης, ο διπλός μηχανισμός λειτουργεί ως αυτόματος σταθεροποιητής: περιορίζει την έκθεση των νοικοκυριών σε ακραία στεγαστική επιβάρυνση, ιδίως σε περιόδους πληθωριστικών πιέσεων ή επιτοκιακών σοκ. Η δημόσια ενίσχυση ενεργεί ως «μαξιλάρι» που συγκρατεί την επιβάρυνση γύρω από το στόχο 30–35% του εισοδήματος, μειώνοντας τον κίνδυνο καθυστερήσεων πληρωμών, εξώσεων και πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας.

#### 9.2 Πυλώνας προσφοράς και θεσμικά κίνητρα

Στον πυλώνα της προσφοράς, η σύνδεση της ενίσχυσης με δηλωμένα συμβόλαια, ηλεκτρονικές πληρωμές μισθωμάτων και ανώτατα επιλέξιμα ενοίκια δημιουργεί ισχυρά κίνητρα για έξοδο από την παραοικονομία και για πιο σταθερές, μακροχρόνιες μισθώσεις. Η αύξηση της φορολογικής συμμόρφωσης και η βελτίωση της ποιότητας των δεδομένων για την αγορά κατοικίας επιτρέπουν στο Δημόσιο να σχεδιάζει πιο στοχευμένες παρεμβάσεις, συμπεριλαμβανομένης της πολιτικής κοινωνικής κατοικίας.

#### 9.3 Αλληλεπίδραση των δύο πυλώνων και σταθερότητα του συστήματος

Η αλληλεπίδραση των δύο πυλώνων διαμορφώνει ένα συνεκτικό πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής: από τη μία πλευρά, μειώνει την κοινωνική ανασφάλεια των νοικοκυριών, και από την άλλη σταθεροποιεί την αγορά κατοικίας και το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Έτσι, το σύνολο του μηχανισμού δεν περιορίζεται σε μια παθητική μεταφορά πόρων, αλλά λειτουργεί προληπτικά απέναντι σε μια νέα γενιά μη εξυπηρετούμενων δανείων και σε έναν φαύλο κύκλο στεγαστικής φτώχειας.

#### 9.3 Αλληλεπίδραση των δύο πυλώνων και σταθερότητα του συστήματος

Η συνεξέταση των δύο πυλώνων είναι κρίσιμη για τη σταθερότητα του στεγαστικού συστήματος. Αν η πολιτική εστίαζε αποκλειστικά στους ενοικιαστές, θα άφηνε εκτεθειμένο σημαντικό αριθμό δανειοληπτών πρώτης κατοικίας, ιδιαίτερα σε περιβάλλον υψηλών επιτοκίων. Αντιστρόφως, μια πολιτική που θα στήριζε μόνο τους δανειολήπτες θα ενίσχυε το ήδη άνισο πεδίο μεταξύ ιδιοκατοίκησης και ενοικίασης.

Ο συνδυασμός 700 εκατ. ευρώ για επιδότηση ενοικίου και 300 εκατ. ευρώ για επιδότηση δόσεων Α' κατοικίας επιτρέπει:

- αποσυμπίεση της ζήτησης σε όλο το φάσμα στεγαστικών λύσεων (ενοικίαση, ιδιοκατοίκηση με δάνειο),
- αποφυγή μετακύλισης του προβλήματος από το ένα τμήμα της αγοράς στο άλλο,

- ενίσχυση της «μεσαίας ζώνης» νοικοκυριών που σήμερα πιέζεται ανάμεσα σε χαμηλούς μισθούς, υψηλά ενοίκια και αυξημένες δόσεις.

Έτσι, ο διπλός μηχανισμός λειτουργεί ως σταθεροποιητής: μειώνει την πιθανότητα μαζικών καθυστερήσεων πληρωμών, εξώσεων ή πλειστηριασμών πρώτης κατοικίας, με θετικές επιπτώσεις στην κοινωνική συνοχή και στο χρηματοπιστωτικό σύστημα.

#### **9.4 Μακροοικονομική λειτουργία του 1 δισ. ευρώ**

Η ετήσια δαπάνη του 1 δισ. ευρώ δεν αποτελεί απλή μεταφορά πόρων, αλλά στοχευμένη μακροοικονομική παρέμβαση. Στην πλευρά της ζήτησης, η μείωση της στεγαστικής επιβάρυνσης απελευθερώνει διαθέσιμο εισόδημα για κατανάλωση και αποταμίευση, ενισχύοντας την εσωτερική ζήτηση και περιορίζοντας τις κοινωνικές δαπάνες που θα προκάλυψε μια ανεξέλεγκτη στεγαστική κρίση.

Στην πλευρά της προσφοράς και της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας:

- η στήριξη δανειοληπτών πρώτης κατοικίας μειώνει τον κίνδυνο νέας γενιάς μη εξυπηρετούμενων δανείων, προστατεύοντας τους ισολογισμούς των τραπεζών και περιορίζοντας τις ανάγκες για δευτερογενείς παρεμβάσεις,
- η αύξηση της φορολογικής συμμόρφωσης στις μισθώσεις διευρύνει τη φορολογική βάση, βελτιώνει την ποιότητα των στατιστικών δεδομένων και επιτρέπει πιο στοχευμένη μελλοντική χάραξη πολιτικής.

Σε αυτό το πλαίσιο, το 1 δισ. ευρώ ετησίως λειτουργεί ως αντιστάθμισμα σε ένα διαρθρωτικό πρόβλημα που ήδη κοστίζει πολλαπλάσια σε χαμένη παραγωγικότητα, υπογεννητικότητα, κοινωνική ανασφάλεια και παραοικονομία.

#### **9.5 Θεσμική συνοχή και στρατηγική μετάβασης**

Η θεσμική συνοχή του διπλού μηχανισμού στηρίζεται σε τρεις αρχές:

- Ενιαίοι κανόνες στόχευσης: ο ΔΚΑ, ο στόχος effort-rate 30–35% και η σταδιακή απομείωση έως 3×ΔΚΑ ισχύουν συμμετρικά για ενοικιαστές και δανειολήπτες, περιορίζοντας ανισότητες και γκρίζες ζώνες.
- Συμβατότητα με τα υφιστάμενα μέτρα: τα σημερινά προγράμματα (επίδομα στέγασης ΟΠΕΚΑ, «επιστροφή ενός ενοικίου», αποσπαστικά σχήματα επιδότησης δανείων) δεν καταργούνται αιφνιδιαστικά, αλλά εντάσσονται σταδιακά στον νέο μηχανισμό, με μεταβατικές ρυθμίσεις που διασφαλίζουν συνέχεια δικαιωμάτων και διοικητική προσαρμογή.
- Διαρκής αξιολόγηση και αναπροσαρμογή: ο μετρήσιμος στόχος (ποσοστό νοικοκυριών πάνω από το όριο 30–35% στεγαστικής επιβάρυνσης) επιτρέπει περιοδική αναθεώρηση παραμέτρων (ΔΚΑ, reference rents, όρια ενίσχυσης) ώστε το σύστημα να παραμένει αποτελεσματικό και δημοσιονομικά βιώσιμο.

Με αυτά τα χαρακτηριστικά, ο διπλός μηχανισμός συγκροτεί τον πυρήνα ενός μόνιμου πλαισίου στεγαστικής πολιτικής, που αναγνωρίζει ότι το δικαίωμα στην κατοικία αφορά εξίσου όσους νοικιάζουν και όσους αποπληρώνουν το σπίτι τους.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

### Δημοσιονομική εκτίμηση και σενάρια εφαρμογής του διπλού συστήματος στήριξης

#### 10.1 Βασικές παραδοχές

Η δημοσιονομική αποτίμηση της πρότασης στηρίζεται στις ακόλουθες παραδοχές:

- Συνολικό ετήσιο κονδύλι 1 δισ. ευρώ για άμεση στήριξη στεγαστικού κόστους.
- Επιμερισμός: Πυλώνας Α – περίπου 700 εκατ. ευρώ για επιδότηση ενοικίου· Πυλώνας Β – περίπου 300 εκατ. ευρώ για επιδότηση επιτοκίου/δόσης στεγαστικών δανείων Α' κατοικίας.
- Περίπου 500 εκατ. ευρώ αντιστοιχούν σε ήδη υφιστάμενες δαπάνες (ΟΠΕΚΑ ~300 εκατ. ευρώ, «ένα ενοίκιο πίσω» ~200 εκατ. ευρώ), ενώ τα υπόλοιπα 500 εκατ. ευρώ αποτελούν καθαρή πρόσθετη δαπάνη.
- Και οι δύο πυλώνες εφαρμόζουν κοινό πλαίσιο στόχευσης: ΔΚΑ, στόχο effort-rate 30–35% και σταδιακή απομείωση έως 3×ΔΚΑ.

#### 10.2 Σενάρια ετήσιου μικτού δημοσιονομικού κόστους

Παρουσιάζονται δύο ενδεικτικά σενάρια, που διαφοροποιούνται ως προς ένταση κάλυψης και ταχύτητα πλήρους ανάπτυξης:

- Βασικό σενάριο:
  - Πυλώνας Α: κάλυψη ~1.100.000–1.200.000 νοικοκυριών, μέση ενίσχυση 80–90 ευρώ/μήνα, κόστος 650–700 εκατ. ευρώ.
  - Πυλώνας Β: κάλυψη ~100.000–120.000 νοικοκυριών, μέση ενίσχυση 90–120 ευρώ/μήνα, κόστος 250–300 εκατ. ευρώ.
  - Συνολικό κόστος: 900–1.000 εκατ. ευρώ, πλήρης αξιοποίηση του κονδυλίου.
- Επεκτατικό σενάριο:
  - Πυλώνας Α: κάλυψη έως 1,3 εκατ. νοικοκυριών, μέση ενίσχυση 90–100 ευρώ/μήνα, κόστος 750–800 εκατ. ευρώ.
  - Πυλώνας Β: κάλυψη έως 130.000–150.000 νοικοκυριών, μέση ενίσχυση 110–140 ευρώ/μήνα, κόστος 320–350 εκατ. ευρώ.
  - Συνολικό κόστος: 1,05–1,15 δισ. ευρώ, που προϋποθέτει είτε αύξηση του κονδυλίου είτε αυστηρότερη παραμετροποίηση.

#### 10.3 Μηχανισμοί δημοσιονομικής επιστροφής

Σημαντικό μέρος του 1 δισ. ευρώ επιστρέφει στο Δημόσιο μέσω:

- αύξησης δηλωμένων ενοικίων και φορολογικών εσόδων από μισθώσεις,
- σταθεροποίησης στεγαστικών δανείων και μείωσης κινδύνου νέων NPLs,
- έμμεσων φόρων μέσω αύξησης διαθέσιμου εισοδήματος και κατανάλωσης,
- βελτίωσης εισπραξιμότητας και περιορισμού έκτακτων κοινωνικών δαπανών.

#### **10.4 Εκτίμηση καθαρού δημοσιονομικού κόστους**

Από το 1 δισ. ευρώ, περίπου 500 εκατ. ευρώ είναι ήδη εγγεγραμμένες δαπάνες, συνεπώς η νέα μικτή επιβάρυνση εκτιμάται σε περίπου 500 εκατ. ευρώ. Λαμβάνοντας υπόψη τους μηχανισμούς δημοσιονομικής επιστροφής, μια συντηρητική εκτίμηση τοποθετεί το καθαρό ετήσιο κόστος στην περιοχή των 250–300 εκατ. ευρώ σε πλήρη ανάπτυξη του βασικού σεναρίου, ποσοστό σημαντικά μικρότερο του 0,5% του ΑΕΠ.

#### **10.5 Μακροπρόθεσμη δημοσιονομική βιωσιμότητα**

Η μεταρρύθμιση πρέπει να ιδωθεί ως κοινωνική επένδυση και μηχανισμός σταθερότητας, όχι μόνο ως τρέχουσα δαπάνη. Η συγκράτηση της στεγαστικής επιβάρυνσης σε ανεκτά επίπεδα βελτιώνει τον προγραμματισμό ζωής των νοικοκυριών, ενισχύει την κοινωνική συνοχή και μειώνει την ανάγκη για αποσπασματικές, ακριβές παρεμβάσεις «πυρόσβεσης». Σε ορίζοντα 5–7 ετών, η συνδυασμένη επίδραση σε φορολογικά έσοδα, παραοικονομία, τραπεζική σταθερότητα και κοινωνικές δαπάνες μπορεί να οδηγήσει σε βελτίωση του καθαρού δημοσιονομικού ισοζυγίου, ακόμη και με σταθερό λογιστικό κόστος 250–300 εκατ. ευρώ.

---

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

### 11.1 Φορολογική δικαιοσύνη υπέρ των μισθωτών και νέα φορολογία ενοικίων

Η σημερινή φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος από ενοίκια είναι δομικά άδικη και κοινωνικά στρεβλή. Το εισόδημα από ακίνητα φορολογείται αυτοτελώς με τρεις μόνον κλίμακες: 15% έως 12.000 ευρώ, 35% για το τμήμα από 12.001 έως 35.000 ευρώ και 45% για το υπερβάλλον ποσό. Η απότομη μετάβαση από το 15% στο 35% και στη συνέχεια στο 45% χωρίς ενδιάμεσα σκαλοπάτια σημαίνει ότι ένας μικροϊδιοκτήτης που ξεπερνά οριακά τα 12.000 ή τα 35.000 ευρώ φορολογείται με τον ίδιο ονομαστικό συντελεστή με πολύ μεγαλύτερα εισοδήματα από ενοίκια, ενώ η κλίμακα δεν λαμβάνει υπόψη της το κοινωνικό αποτύπωμα αυτού του εισοδήματος.

Ταυτόχρονα, το εισόδημα από ενοίκια φορολογείται χωριστά και συχνά ηπιότερα από το εισόδημα από εργασία, σε μια χώρα όπου η μεγάλη πλειοψηφία ζει αποκλειστικά από μισθούς και συντάξεις. Στην πράξη, το σημερινό σχήμα προστατεύει περισσότερο το εισόδημα κεφαλαίου από το εισόδημα εργασίας, την ώρα που οι μισθωτοί και οι δημόσιοι υπάλληλοι δεν έχουν καμία δυνατότητα απόκρυψης εισοδήματος και σηκώνουν το κύριο φορολογικό βάρος. Επιπλέον, η αυτοτελής φορολόγηση χωρίς σύνδεση με τη διαφάνεια και τη δήλωση του πραγματικού μισθώματος αφήνει σχεδόν ανέγγιχτη την παραοικονομία στα ενοίκια: ο ιδιοκτήτης που υποδηλώνει ή δεν αποτυπώνει πλήρως τα έσοδά του αντιμετωπίζεται πρακτικά όπως και ο συνεπής, ενώ οι μισθωτοί πληρώνουν μέχρι τελευταίου ευρώ τον φόρο στο εισόδημά τους.

Η μελέτη προτείνει την αναμόρφωση της φορολόγησης των ενοικίων με σαφή κατεύθυνση φορολογικής δικαιοσύνης υπέρ των μισθωτών και ταυτόχρονα με ισχυρά κίνητρα για τους ιδιοκτήτες να δηλώνουν όσα πράγματι εισπράττουν. Ο βασικός άξονας είναι μια νέα προοδευτική κλίμακα ανά 3.000 ευρώ εισοδήματος, χωρίς βίαια άλματα στους συντελεστές:

Κλίμακιο ετήσιου εισοδήματος από ενοίκια (€)	Συντελεστής φόρου
0 – 3.000	5%
3.001 – 6.000	8%
6.001 – 9.000	10%
9.001 – 12.000	12%
12.001 – 15.000	15%
15.001 – 18.000	18%
18.001 – 21.000	20%
21.001 – 24.000	22%
24.001 – 27.000	25%
27.001 – 30.000	28%
30.001 – 33.000	30%
33.001 – 36.000	32%
36.001 – 39.000	35%
39.001 – 42.000	38%
42.001 – 45.000	40%
45.001 και άνω	42%

Η κλίμακα αυτή είναι σχεδιασμένη ώστε:

- να ελαφρύνει τα πρώτα εισοδηματικά κλιμάκια (0–9.000/12.000 ευρώ), όπου συγκεντρώνεται η πλειοψηφία των μικροϊδιοκτητών, ώστε να έχουν ισχυρό κίνητρο πλήρους δήλωσης του μισθώματος,
- να φορολογεί προοδευτικά υψηλότερα τα μεγαλύτερα εισοδήματα από ενοίκια, χωρίς τα σημερινά «τιμωρητικά» άλματα, αλλά με συνολικά υψηλή επιβάρυνση στις πολύ υψηλές κλίμακες.

Ενδεικτικά, για ετήσιο εισόδημα 6.000, 10.000, 15.000, 20.000 και 36.000 ευρώ από ενοίκια, ο φόρος στο σημερινό σύστημα διαμορφώνεται περίπου ως εξής:

- 6.000 €:  $15\% \times 6.000 = 900 \text{ €}$
- 10.000 €:  $15\% \times 10.000 = 1.500 \text{ €}$
- 15.000 €:  $15\% \times 12.000 + 35\% \times 3.000 = 1.800 + 1.050 = 2.850 \text{ €}$
- 20.000 €:  $15\% \times 12.000 + 35\% \times 8.000 = 1.800 + 2.800 = 4.600 \text{ €}$
- 36.000 €:  $15\% \times 12.000 + 35\% \times 23.000 + 45\% \times 1.000 = 1.800 + 8.050 + 450 = 10.300 \text{ €}$ .

**Με την προτεινόμενη κλίμακα, ο φόρος στα ίδια επίπεδα εισοδήματος υπολογίζεται ενδεικτικά ως:**

- 6.000 €:  $5\% \times 3.000 + 8\% \times 3.000 = 150 + 240 = 390 \text{ €}$
- 10.000 €:  $5\% \times 3.000 + 8\% \times 3.000 + 10\% \times 3.000 + 12\% \times 1.000 = 150 + 240 + 300 + 120 = 810 \text{ €}$
- 15.000 €: άθροισμα κλιμακίων 0–15.000 = **2.010 €**
- 20.000 €: άθροισμα κλιμακίων 0–20.000 = **3.260 €**
- 36.000 €: άθροισμα κλιμακίων 0–36.000 = **8.230 €**.

Η διαφορά αυτή δεν αποτελεί «δώρο» στους ιδιοκτήτες, αλλά αντάλλαγμα για πλήρη διαφάνεια και ένταξη στην επίσημη οικονομία. Η εφαρμογή των χαμηλότερων συντελεστών στα πρώτα κλιμάκια πρέπει να συνδεθεί ρητά με:

- πλήρη δήλωση του μισθώματος έως το επίπεδο του ανώτατου επιλέξιμου ενοικίου (reference rent),
- καταχώριση του συμβολαίου μίσθωσης στο πληροφοριακό σύστημα,
- υποχρεωτική ηλεκτρονική πληρωμή των ενοικίων και δυνατότητα διασταύρωσης τραπεζικών ροών.

Σε περίπτωση υποδήλωσης ή αναντιστοιχίας μεταξύ δηλωθέντος μισθώματος και πραγματικών εισπράξεων, μπορούν να ενεργοποιούνται οι υψηλότεροι συντελεστές, πρόσθετες προσαυξήσεις και μηχανισμοί «clawback», ιδίως σε ζώνες όπου καταγράφονται υπερσυγκεντρώσεις εισοδημάτων από ενοίκια ή έντονη στεγαστική πίεση. Έτσι, η φορολογία των ενοικίων παύει να είναι ουδέτερη απέναντι στην παραοικονομία και μετατρέπεται σε μοχλό αναδιανομής ισχύος και πόρων υπέρ των μισθωτών, των νέων και των νοικοκυριών που δεν έχουν καμία δυνατότητα να κρύψουν το εισόδημά τους. Ένα σταθερό ποσοστό των πρόσθετων εσόδων που θα προκύπτουν από την αύξηση της συμμόρφωσης (πλήρης δήλωση μισθωμάτων, ηλεκτρονικές πληρωμές, περιορισμός αδήλωτων ενοικίων) πρέπει να δεσμεύεται θεσμικά ότι θα επιστρέφει στον ίδιο τον μηχανισμό στήριξης της στέγης, ως «κοινωνικό μέρισμα διαφάνειας» υπέρ της κοινωνικής πλειοψηφίας.

## 11.2 Ολοκληρωμένη πρόταση πολιτικής προς δημόσια διαβούλευση

Η ελληνική στεγαστική κρίση έχει λάβει διαρθρωτικά χαρακτηριστικά, με την Ελλάδα να καταγράφει σταθερά τα υψηλότερα ποσοστά στεγαστικής υπερεπιβάρυνσης στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ιδιαίτερα για ενοικιαστές και νέους 15–29 ετών. Η υφιστάμενη πολιτική απάντηση παραμένει αποσπασματική: το επίδομα στέγασης ΟΠΕΚΑ και η «επιστροφή ενός ενοικίου» λειτουργούν παράλληλα, με διαφορετικά κριτήρια και περιορισμένη επάρκεια, ενώ σημαντικό τμήμα δανειοληπτών πρώτης κατοικίας επιβαρύνεται από αυξημένες δόσεις σε περιβάλλον υψηλών επιτοκίων χωρίς συνεκτικό πλαίσιο προστασίας.

Η παρούσα μελέτη προτείνει τη μετάβαση σε ένα ενιαίο, διαφανές και προβλέψιμο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής, που παρεμβαίνει ταυτόχρονα στη ζήτηση και στην προσφορά και καλύπτει τόσο τους ενοικιαστές όσο και τους δανειολήπτες πρώτης κατοικίας. Κεντρική θεσμική επιλογή είναι η υιοθέτηση στόχου στεγαστικής επιβάρυνσης 30–35% του διαθέσιμου εισοδήματος ως ανώτατου κοινωνικά αποδεκτού ορίου, σε ευθυγράμμιση με τα διεθνή πρότυπα προσιτής κατοικίας.

Ο Δείκτης Κοινωνικής Αναφοράς (ΔΚΑ), σε συνδυασμό με τον στόχο στεγαστικής επιβάρυνσης 30–35%, δίνει στο προτεινόμενο σύστημα έναν ενιαίο, διαφανή και κοινωνικά δίκαιο κανόνα κατανομής της ενίσχυσης. Στον ίδιο άξονα κινούνται τόσο η επιδότηση ενοικίου όσο και η στήριξη δανειοληπτών πρώτης κατοικίας, ώστε να αποφεύγονται οι τεχνητές διακρίσεις ανάμεσα σε «ενοικιαστές» και «ιδιοκτήτες με δάνειο» που αντιμετωπίζουν ουσιαστικά την ίδια στεγαστική πίεση.

Η ελληνική οικονομία στηρίζεται διαχρονικά στην παραοικονομία και στην άνιση κατανομή του φορολογικού βάρους. Ενώ μεγάλα τμήματα επαγγελματιών έχουν τη δυνατότητα να αποκρύπτουν ή να υποδηλώνουν εισοδήματα, οι μισθωτοί, οι δημόσιοι υπάλληλοι και ευρύτερα οι εργαζόμενοι με πλήρη ασφαλιστική και φορολογική διαφάνεια σηκώνουν δυσανάλογο βάρος. Όταν η κοινωνική πολιτική στηρίζεται αποκλειστικά στα δηλωμένα εισοδήματα, αυτή η στρέβλωση μετατρέπεται σε πολιτική αδικία: οι «ορατοί» πολίτες ελέγχονται και αξιολογούνται εξονυχιστικά, ενώ ένα σημαντικό κομμάτι πραγματικού πλούτου μένει εκτός συστήματος.

Η προτεινόμενη αρχιτεκτονική στήριξης της στέγης επιδιώκει να ανατρέψει αυτή την άνιση εκκίνηση. Δεν αντιμετωπίζει την παραοικονομία ως ένα «φυσιολογικό δεδομένο» που δεν μπορεί να αλλάξει, αλλά χρησιμοποιεί την επιδότηση ενοικίου, τη νέα κλίμακα φορολόγησης των μισθωμάτων και την υποχρεωτική ηλεκτρονική πληρωμή ως εργαλεία αποκάλυψης της πραγματικής εικόνας εισοδημάτων και ενοικίων. Με τον τρόπο αυτό, η στεγαστική πολιτική μετατρέπεται σε πυλώνα φορολογικής δικαιοσύνης υπέρ των μισθωτών και των νοικοκυριών που δεν έχουν τη δυνατότητα να αποκρύψουν εισόδημα, ενώ ένα μέρος των πρόσθετων εσόδων από την καταπολέμηση της παραοικονομίας επιστρέφει θεσμικά στον ίδιο τον μηχανισμό στήριξης, ως κοινωνικό μέρισμα διαφάνειας.

Η πρόταση για διπλό μηχανισμό στήριξης του στεγαστικού κόστους φιλοδοξεί να αποτελέσει και μια πράξη **φορολογικής δικαιοσύνης**. Η σύνδεση της ενίσχυσης με τον ΔΚΑ, τον στόχο effort-rate 30–35% και τα ανώτατα επιλέξιμα ενοίκια περιορίζει τον χώρο καταχρηστικής υποδήλωσης εισοδημάτων μόνο και μόνο για αύξηση της επιδότησης, ενώ η υποχρεωτική ηλεκτρονική πληρωμή μισθωμάτων ως προϋπόθεση πρόσβασης μετατρέπει τη δημόσια στήριξη σε εργαλείο σταδιακής αποκάλυψης της πραγματικής εικόνας της αγοράς. Δεν πρόκειται για ουδέτερο τεχνοκρατικό μέτρο, αλλά για συνειδητή επιλογή να σταματήσει η θεσμική ανοχή σε ένα καθεστώς όπου η συνέπεια τιμωρείται και η παραοικονομία έμμεσα επιβραβεύεται.

Σε αυτό το πλαίσιο, η μελέτη προτείνει ένα ρητό **«συμβόλαιο με τους εργαζομένους»** και συνολικά με τους φορολογικά συνεπείς εργαζόμενους:

- Πρώτον, ότι ο νέος μηχανισμός στήριξης στέγης σχεδιάζεται πρωτίστως για να ανακουφίσει όσους δεν έχουν τη δυνατότητα να κρύψουν εισόδημα, αναγνωρίζοντας την κανονικότητα της μισθωτής εργασίας ως βάση της κοινωνικής πλειοψηφίας.
- Δεύτερον, ότι ένα μέρος των πρόσθετων εσόδων που θα προκύπτουν από την αποκάλυψη αδήλων ενοικίων και τη μείωση της φοροδιαφυγής στον χώρο της κατοικίας θα δεσμεύεται θεσμικά – και όχι απλώς πολιτικά – πως θα επιστρέφει στον ίδιο τον μηχανισμό στήριξης ως διαρκής ενίσχυση των δικαιωμάτων στη στέγη.

Το ζήτημα της υποδήλωσης εισοδήματος αφορά ιδίως τμήμα των αυτοαπασχολούμενων και ελεύθερων επαγγελματιών. Για να μην επιβραβεύεται αυτή η πρακτική σε βάρος των μισθωτών και των δημοσίων υπαλλήλων, η μελέτη προτείνει η ενίσχυση να υπολογίζεται, όπου χρειάζεται, όχι μόνο με βάση το δηλωθέν αλλά και με βάση ένα ελάχιστο τεκμαρτό εισόδημα ανά επαγγελματική κατηγορία, καθώς και τη διασταύρωση με ασφαλιστικές εισφορές και δηλώσεις ΦΠΑ. Με αυτόν τον τρόπο, το σύστημα δεν μετατρέπεται σε νέο πεδίο φοροδιαφυγής, αλλά σε εργαλείο φορολογικής δικαιοσύνης, που αντιμετωπίζει ισότιμα τους μισθωτούς, τους αυτοαπασχολούμενους και συνολικά τη μεγάλη πλειοψηφία των νοικοκυριών.

Με άλλα λόγια, η στεγαστική πολιτική δεν αντιμετωπίζεται ως ακόμη ένα επίδομα πάνω σε μια άδικη φορολογική πραγματικότητα, αλλά ως εργαλείο αναδιανομής ισχύος και πόρων υπέρ των μισθωτών, των νέων και των νοικοκυριών που εδώ και χρόνια πληρώνουν «μέχρι τελευταίου ευρώ» τον φόρο τους.

Με αυτόν τον τρόπο, η πολιτική για τη στέγη μεταβαίνει από συγκυριακά μέτρα ανακούφισης – όπως η «επιστροφή ενός ενοικίου» ή οι αποσπαστικές επιδοτήσεις δανείων – σε ένα μόνιμο, θεσμικά κατοχυρωμένο πλαίσιο. Το πλαίσιο αυτό μπορεί να λειτουργήσει ως βάση πάνω στην οποία θα «κουμπώσουν» μελλοντικές πολιτικές κοινωνικής κατοικίας, αξιοποίησης δημόσιου και ιδιωτικού αποθέματος και χωρικά στοχευμένων παρεμβάσεων σε περιοχές με υψηλή στεγαστική πίεση.

Η συνολική μικτή δαπάνη δεν ταυτίζεται με το καθαρό κόστος, που εκτιμάται στα 250–300 εκατ. ευρώ ετησίως, ενώ η μεταρρύθμιση λειτουργεί ως κοινωνική επένδυση με διαρθρωτικά οφέλη.

Προτείνεται πιλοτική εφαρμογή σε ζώνες υψηλής στεγαστικής πίεσης, θεσμική εναρμόνιση υφιστάμενων προγραμμάτων με το νέο πλαίσιο και συστηματική δημόσια διαβούλευση με κοινωνικούς εταίρους και φορείς, ώστε να εξειδικευτούν οι παράμετροι με τεχνική επάρκεια και κοινωνική νομιμοποίηση.

Η Ελλάδα υιοθετεί μόνιμο, διπλό σύστημα στήριξης στεγαστικού κόστους με συνολικό ετήσιο κονδύλι 1 δισ. ευρώ, βασισμένο σε ΔΚΑ, στόχο στεγαστικής επιβάρυνσης 30–35% και σταδιακή απομείωση έως 3×ΔΚΑ, με ενιαίους κανόνες για ενοικιαστές και δανειολήπτες και ενσωματωμένα φορολογικά κίνητρα στην πλευρά της προσφοράς. Με αυτόν τον σχεδιασμό, η στεγαστική πολιτική μετατρέπεται από ένα σύνολο αποσπασματικών επιδομάτων σε στρατηγικό πυλώνα κοινωνικής και οικονομικής σταθερότητας.

Ως Πανελλήνιος Σύλλογος Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ, κλείνουμε αυτή τη μελέτη με την πεποίθηση ότι οι εργαζόμενοι δεν είναι απλώς αποδέκτες πολιτικών, αλλά φορείς γνώσης και εμπειρίας που μπορούν να προτείνουν συγκεκριμένα, εφαρμόσιμα μέτρα για τη διόρθωση στρεβλώσεων και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής. Με τη σημερινή παρέμβαση ολοκληρώνουμε τον τρίτο κύκλο τεκμηριωμένης δουλειάς μας για τη στέγαση, συγκροτώντας μια πλήρη ανάλυση του στεγαστικού προβλήματος και των δυνατοτήτων δίκαιης και αποτελεσματικής αντιμετώπισής του. Αποδεικνύουμε στην πράξη ότι οι εργαζόμενοι γνωρίζουν, μπορούν και αναλαμβάνουν την ευθύνη να συμβάλουν σε μια στεγαστική πολιτική προς όφελος της κοινωνικής πλειοψηφίας.

## Βιβλιογραφία-Πηγές

### A. Στατιστικές πηγές και βάσεις δεδομένων

Οργανισμός	Περιγραφή / Δείκτης	Ενδεικτικό URL
Eurostat – Housing cost overburden rate (EU-SILC)	Δείκτης στεγαστικής επιβάρυνσης >40% του εισοδήματος, ανά καθεστώς κατοχής, ηλικία κ.λπ.	Glossary: <a href="https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing_cost_overburden_rate">https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing_cost_overburden_rate</a> – Dataset: <a href="https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/tessi164">https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/tessi164</a>
Eurostat – Housing cost overburden rate by poverty status	Στεγαστική επιβάρυνση ανά σχέση με το όριο φτώχειας	<a href="https://data.europa.eu/data/datasets/kqkg472nkouvatkikwg">https://data.europa.eu/data/datasets/kqkg472nkouvatkikwg</a>
Eurostat – EU-SILC (tenure status, ιδιοκατοίκηση/ενοίκιαση)	Καθεστώς κατοχής κατοικίας, κατανομή ιδιοκατοίκησης/ενοίκιασης	(Γενική πύλη EU-SILC και πίνακες tenure status, ενδεικτικά μέσω Eurostat data browser: <a href="https://ec.europa.eu/eurostat/data/database">https://ec.europa.eu/eurostat/data/database</a> )
Eurostat – HICP: Actual rentals for housing (Ελλάδα)	Εναρμονισμένος δείκτης τιμών καταναλωτή – ενοίκια κατοικίας	Ενδεικτικά μέσω Eurostat (πρόσβαση από): <a href="https://tradingeconomics.com/greece/harmonised-idx-of-consumer-prices-hicp-actual-rentals-for-housing-eurostat-data.html">https://tradingeconomics.com/greece/harmonised-idx-of-consumer-prices-hicp-actual-rentals-for-housing-eurostat-data.html</a>
Eurostat – λοιποί στεγαστικοί δείκτες	Overcrowding, housing cost burden, housing conditions	Γενική πύλη: <a href="https://ec.europa.eu/eurostat/data/database">https://ec.europa.eu/eurostat/data/database</a>
Τράπεζα της Ελλάδος / Eurostat – Price-to-rent ratio (Ελλάδα)	Δείκτης τιμής προς ενοίκιο για την αγορά κατοικίας	Ενδεικτικά μέσω Trading Economics (με πηγή Eurostat/ΤτΕ): <a href="https://tradingeconomics.com/greece/price-to-rent-ratio">https://tradingeconomics.com/greece/price-to-rent-ratio</a>

### B. Εθνικοί φορείς και δημόσιες υπηρεσίες (Ελλάδα)

Φορέας	Περιγραφή / Πρόγραμμα	Ενδεικτικό URL
ΕΛΣΤΑΤ – Ελληνική Στατιστική Αρχή	Εθνικά στατιστικά για εισοδήματα, νοικοκυριά, συνθήκες στέγασης	<a href="https://www.statistics.gr">https://www.statistics.gr</a>
ΟΠΕΚΑ – Επίδομα Στέγασης	Πρόγραμμα επιδόματος στέγασης (Housing Benefit)	<a href="https://www.opeka.gr/epidoma-stegasis/">https://www.opeka.gr/epidoma-stegasis/</a>
ΑΑΔΕ – Δηλώσεις μισθωμάτων (TAXIS)	Φορολογικά δεδομένα για ενοίκια, δηλώσεις μισθώσεων	<a href="https://www.aade.gr">https://www.aade.gr</a> – υποσέλιδα «Μισθώσεις Ακινήτων»
Υπουργείο Εργασίας & Κοινωνικής Ασφάλισης	Μέτρο «Ένα ενοίκιο πίσω» (επιστροφή ενός ενοικίου)	Κεντρική πύλη: <a href="https://ypergasias.gov.gr">https://ypergasias.gov.gr</a>

### Γ. Διεθνείς οργανισμοί και δίκτυα

Οργανισμός	Ρόλος στη μελέτη	Ενδεικτικό URL
Housing Europe	Πληροφορίες για housing associations και κοινωνική κατοικία (ιδίως Ολλανδία)	<a href="https://www.housingeurope.eu">https://www.housingeurope.eu</a>
OECD	Συγκριτικά στοιχεία στεγαστικής πολιτικής, housing indicators	<a href="https://www.oecd.org/housing/">https://www.oecd.org/housing/</a>

### Δ. Συγκεκριμένα εθνικά προγράμματα και νομοθεσία

#### Πορτογαλία – Apoio Extraordinário à Renda

- **Πρόγραμμα:** Apoio Extraordinário à Renda (έκτακτη στήριξη ενοικίου, στόχος taxa de esforço 35%)
- **Φορέας:** IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
- **Επίσημη πύλη/αναφορά:**
  - Πληροφορίες πρόσβασης και λειτουργίας:
    - <https://www.ihru.pt> (κεντρική σελίδα)
    - Ειδικό άρθρο για τον μηχανισμό: <https://www.eas.pt/ihru-disponibiliza-aplicacao-referente-ao-apoio-extraordinario-a-renda/>

#### Ισπανία – Bono Alquiler Joven και IPREM

- **Real Decreto 42/2022, de 18 de enero** – Ρυθμίζει το Bono Alquiler Joven (επιδότηση ενοικίου νέων, 250 €/μήνα, έως 35 ετών, όριο 3xIPREM).
- **Επίσημη δημοσίευση:**
  - Boletín Oficial del Estado (BOE): <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>
- **IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples)** – κοινωνικός δείκτης αναφοράς εισοδήματος:
  - Περιγραφή: [https://es.wikipedia.org/wiki/Indicador\\_P%C3%BAblico\\_de\\_Renta\\_de\\_Efectos\\_M%C3%BAltiples](https://es.wikipedia.org/wiki/Indicador_P%C3%BAblico_de_Renta_de_Efectos_M%C3%BAltiples)
  - Επίσημα ποσά ανά έτος: μέσω ισπανικής κυβέρνησης (π.χ. Υπουργείο Οικονομίας/Κοινωνικών Υποθέσεων).

#### Ολλανδία – Huurtoeslag

- **Πρόγραμμα:** Huurtoeslag – κρατική επιδότηση ενοικίου
- **Φορείς:**
  - Belastingdienst / Toeslagen – φορολογική διοίκηση (αιτήσεις και διαχείριση)
  - Rijksoverheid – κυβερνητική πύλη ενημέρωσης
- **Επίσημα URLs:**
  - Γενική πληροφόρηση: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/kan-ik-huurtoeslag-krijgen>
  - Πύλη αιτήσεων: <https://www.belastingdienst.nl> (ενότητα huurtoeslag).

#### Ιταλία – Fondo nazionale & Bonus affitto giovani

- **Fondo nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione** (σύμφωνα με άρθρο 11, Legge 9 dicembre 1998, n. 431).
- **Ενδεικτική θεσμική αναφορά σε περιφερειακή εφαρμογή:**
  - Περιφέρεια Puglia – εφαρμογή άρθρου 11: <https://orca.regione.puglia.it/-/l-n-431-1998-art-11-fondo-nazionale-per-il-sostegno-all-accesso-alle-abitazioni-in-locazione>
- **Bonus affitto giovani** – φορολογική ελάφρυνση για νέους ενοικιαστές:
  - Ενδεικτικά: <https://www.informazionefiscale.it/bonus-affitto-giovani-modello-730>

#### Ε. Κύριοι έννοιες/δείκτες – βιβλιογραφικές αναφορές

Έννοια / Δείκτης	Πηγή / Περιγραφή	URL / Σχόλιο
Housing cost overburden rate	Ορισμός και σημειώσεις Eurostat	<a href="https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing_cost_overburden_rate">https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Housing_cost_overburden_rate</a>
Housing cost overburden rate by tenure status	Dataset EU-SILC tessi164	<a href="https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/tessi164">https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/tessi164</a>
HICP – Actual rentals for housing (Ελλάδα)	Δείκτης ενοικίων	Ενδεικτική πρόσβαση μέσω: <a href="https://tradingeconomics.com/greece/harmonised-idx-of-consumer-prices-hicp-actual-rentals-for-housing-eurostat-data.html">https://tradingeconomics.com/greece/harmonised-idx-of-consumer-prices-hicp-actual-rentals-for-housing-eurostat-data.html</a>
Price-to-rent ratio (Ελλάδα)	Δείκτης τιμής προς ενοίκιο	<a href="https://tradingeconomics.com/greece/price-to-rent-ratio">https://tradingeconomics.com/greece/price-to-rent-ratio</a>
Overcrowding, housing conditions, tenure status	Eurostat, EU-SILC	<a href="https://ec.europa.eu/eurosta">https://ec.europa.eu/eurosta</a>



Πανελλήνιος Σύλλογος Υπαλλήλων ΟΑΕΔ – τ. ΟΕΕ – τ. ΟΕΚ

Έκδοση: Μάρτιος 2026