

A faint, light brown map of Athens, Greece, serves as the background. It shows the city's layout with numerous rectangular blocks representing buildings and a network of lines for streets and roads. The map is centered and covers the entire page.

ΕΤΕΡΟΝ

Στέγαση

Σελ.	Περιεχόμενα
5-11	1. Ενοίκια
5-11	2. Βραχυχρόνιες μισθώσεις
5-11	3. Νέοι παίκτες
5-11	4. Κενά διαμερίσματα
5-11	5. Στέγαση των νέων
5-11	6. Ενεργειακή φτώχεια
5-11	7. Ευάλωτες ομάδες
5-11	8. Κενά διαμερίσματα
5-11	9. Αστικός χώρος
5-11	10. Ιδιοκατοίκηση

About

Το Eteron – Ινστιτούτο για την Έρευνα και την Κοινωνική Αλλαγή είναι ένας μη-κερδοσκοπικός οργανισμός που παράγει γνώση, συμβάλλει στην ενδυνάμωση των πολιτών και προάγει τις συνεργασίες.

Επιδιώκουμε να δυναμώσουμε τις ιδέες και τα επιχειρήματα, τα άτομα και τις οργανώσεις, για μία κοινωνία που θα βάζει τις πραγματικές ανάγκες στο επίκεντρο της δημόσιας συζήτησης.

Για έναν κόσμο που η ευτυχία και η ευημερία όλων θα έχουν την ίδια αξία.

Ομάδα εργασίας

Αναστασία Βενετή
Αναπληρώτρια Καθηγήτρια,
Πανεπιστήμιο Bournemouth (ΗΒ)

Σταμάτης Πουλακιδάκος
Επίκουρος Καθηγητής,
Πανεπιστήμιο Δυτικής Μακεδονίας

Αλέξανδρος Μινωτάκης
Υπ. Διδάκτωρ, Τμήμα Επικοινωνίας
& ΜΜΕ, Εθνικό & Καποδιστριακό
Πανεπιστήμιο Αθηνών

1. Ενοίκια

Τα ενοίκια συνιστούν όλο και πιο πιεστικό πρόβλημα για διευρυνόμενα τμήματα του πληθυσμού. Τα συγκεκριμένα δημογραφικά χαρακτηριστικά αυτών των τμημάτων, στην πλειοψηφία ηλικίες ανάμεσα σε 22-45 ετών στις μεγάλες πόλεις, εντείνουν την κοινωνική πίεση και διαμορφώνουν συνθήκες επισφάλειας στα πιο δημιουργικά και παραγωγικά τμήματα της κοινωνίας.

A. Το ζήτημα

B. Τα δεδομένα

Γ. Ερμηνεία

Δ. Ενέργειες



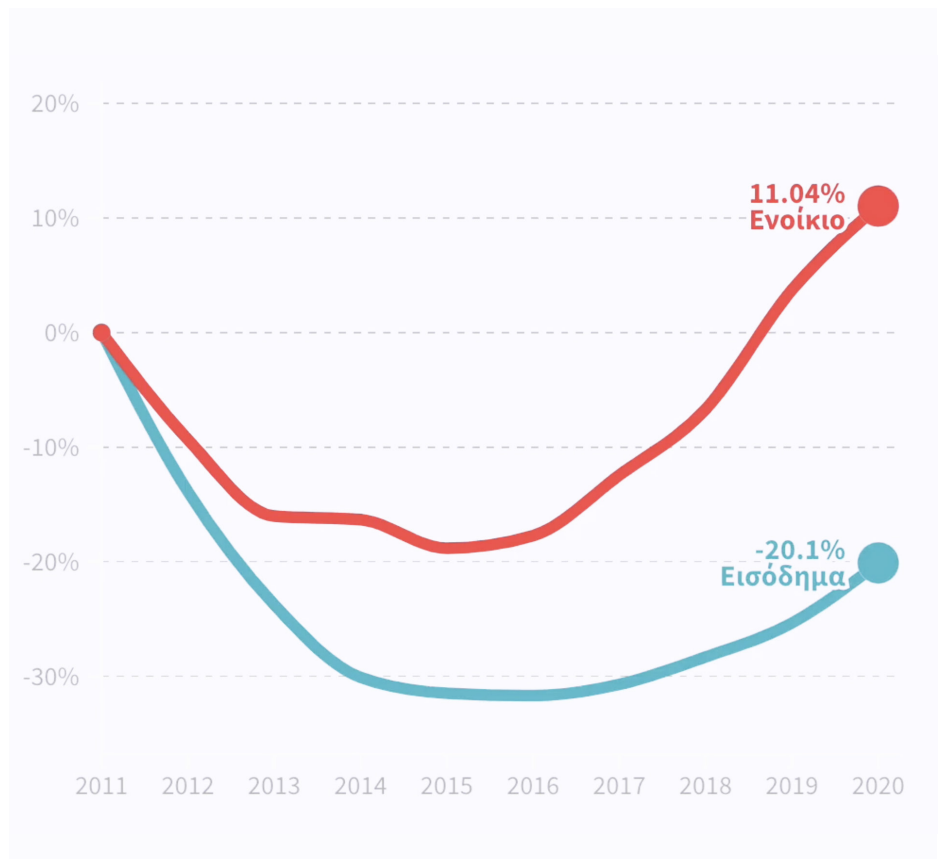
30% ↑

Μεταβολή τιμών ενοικίων μεταξύ 2016 και 2019 στην Αθήνα

A. Ενοίκια στα ύψη

1. Το ποσοστό των φτωχών νοικοκυριών σε ενοίκιο ή παραχώρηση είναι 28,5%, ενώ των μη-φτωχών 24,7%. Αν δούμε όμως τα νοικοκυριά σε ενοίκιο σε τιμές αγοράς, η διαφορά μεταξύ φτωχών και μη φτωχών νοικοκυριών έχει αντιστραφεί τα τελευταία χρόνια. Με βάση τα στοιχεία του 2020 (εισοδήματα 2019) σε ενοίκιο με τιμές αγοράς διαβιούσε το 20,1% μη-φτωχών νοικοκυριών, και το 19,6% φτωχών. Τα προηγούμενα χρόνια η σχέση ήταν αντίστροφη: 16,3 μη-φτωχός και 20,8% φτωχός το 2011, 18,4% μη-φτωχός και 25,1% φτωχός το 2015. Αυτό ενδεχομένως έχει να κάνει με τη στροφή μεσαίων εισοδημάτων προς το ενοίκιο λόγω της δυσκολίας πρόσβασης σε ιδιόκτητη κατοικία (Πίνακας 1).

Η ζήτηση για ενοικιαζόμενη κατοικία έχει αυξηθεί πολύ τα τελευταία χρόνια και αφορά πλέον και μεσαία εισοδήματα.¹



Δείκτης ενοίκιο προς εισόδημα

Η πρόσβαση σε ενοικιαζόμενη κατοικία γίνεται όλο και πιο δύσκολη καθώς οι τιμές ενοικίασης παραμένουν υψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα και τους μισθούς, με συνεχείς αυξητικές τάσεις τα τελευταία χρόνια. Ιδιαίτερα για τους χαμηλόμισθους εργαζόμενους κοντά στον κατώτατο μισθό, **ο δείκτης ενοίκιο προς μισθός είναι απαγορευτικός.**

Το πρόβλημα είναι **ιδιαίτερα έντονο στο Δήμο της Αθήνας** και τα μεγάλα αστικά κέντρα, σε περιοχές με αυξημένη τουριστική κίνηση, αλλά και σε μικρότερες πόλεις με φοιτητικό πληθυσμό.

Η υπερβολική αύξηση των ενοικίων δεν αφορά μόνο την Ελλάδα. Σε όλη την Ευρώπη καταγράφεται από το 2010 μια σημαντική αύξηση των τιμών αγοράς και ενοικίων. Η μείωση της παραγωγής κατοικίας την περίοδο της κρίσης, αλλά κυρίως η αύξηση των κερδοσκοπικών επενδύσεων και η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας θεωρούνται οι βασικοί λόγοι.

Β. Τι στοιχεία έχουμε;

Το 20% των νοικοκυριών κατοικεί σε ενοικιαζόμενη κατοικία (EU-SILC 2019), ποσοστό όχι πολύ χαμηλότερο από τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο, που είναι 22,2% Χάρτης 1.²

Το ποσοστό αυτό είναι αρκετά υψηλότερο στα **αστικά κέντρα**. Συγκεκριμένα, στο Δήμο Αθηναίων με βάση τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής το 38% των νοικοκυριών κατοικούσε σε ενοίκιο (ΕΛΣΤΑΤ 2011).

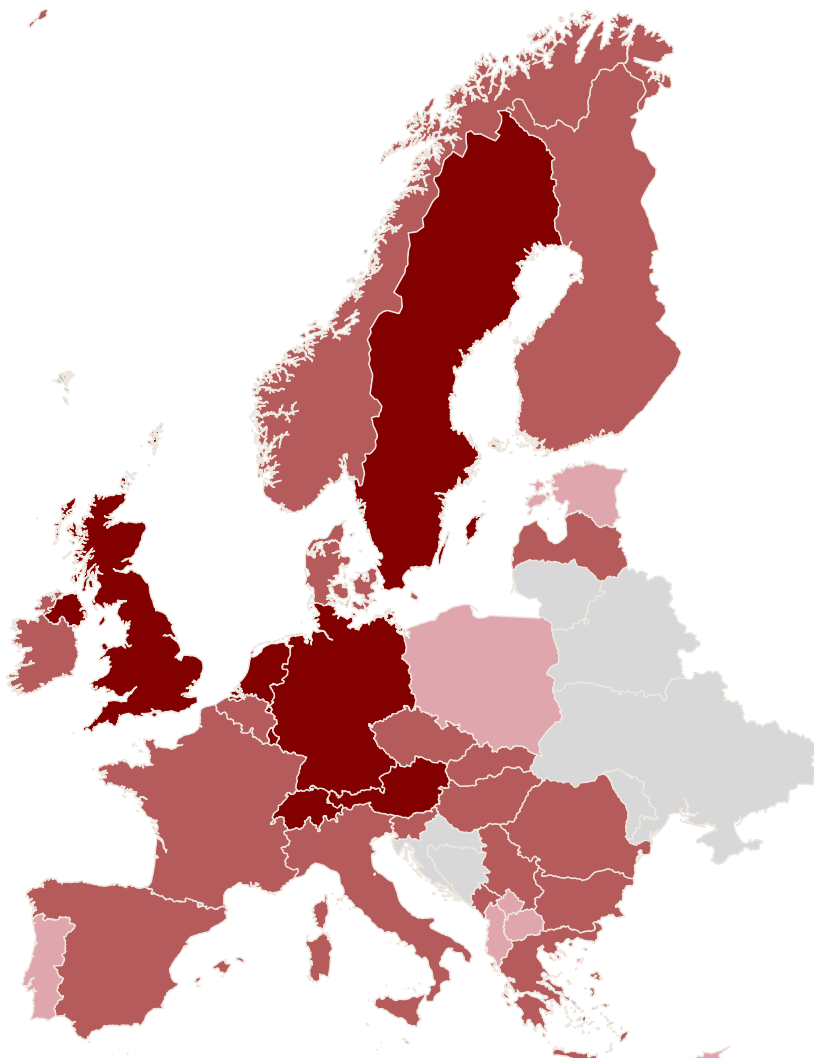
2. Ο μέσος όρος νοικοκυριών που διαμένουν σε ενοικιαζόμενη κατοικία σε τιμές αγοράς στην Ευρώπη ήταν 22,22% το 2019. Υπάρχουν βέβαια σημαντικές διαφορές μεταξύ των χωρών της Ευρώπης (π.χ. Ισπανία 15,8%, Γερμανία 41,1%, Γαλλία 19,5%). Παράλληλα καταγράφεται ο δείκτης νοικοκυριών σε ενοίκιο με μειωμένη τιμή που αφορά όλα τα διαφορετικά είδη κοινωνικής και ενοικιαζόμενης κατοικίας. Στην Ελλάδα, που δεν υπάρχει κοινωνικός ενοικιαζόμενος τομέας, το ποσοστό αυτό αφορά τα νοικοκυριά που κατοικούν σε παραχωρημένη κατοικία (βλ. Πίνακα 1, με στοιχεία της EUROSTAT για το 2019 <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>).

Υπερβολική επιβάρυνση στεγαστικού κόστους

Housing cost overburden. Σύμφωνα με την eurostat όταν οι στεγαστικές δαπάνες είναι άνω του 40% του διαθέσιμου εισοδήματος.

Στενότητα χώρου

Στενότητα χώρου (overcrowding): σύμφωνα με τη eurostat όταν το νοικοκυριό δεν έχει τον ελάχιστο απαιτούμενο αριθμό δωματίων :
ένα δωμάτιο για το νοικοκυριό,
ένα δωμάτιο για κάθε ζευγάρι, ένα δωμάτιο για κάθε άγαμο μέλος ηλικίας 18 ετών και άνω, ένα δωμάτιο για δυο άγαμα μέλη του νοικοκυριού του ίδιου φύλου ηλικίας 12 έως 17 ετών, ένα δωμάτιο για κάθε άγαμο μέλος διαφορετικού φύλου ηλικίας 12 έως 17 ετών, ένα δωμάτιο για κάθε δύο μέλη ηλικίας κάτω των 12 ετών (ΕΛΣΤΑΤ).



Χάρτης 1: Νοικοκυριά σε ενοίκιο με τιμές αγοράς στην Ευρώπη EUROSTAT 2019

Το 79,2% των ενοικιαστών επιβαρύνεται υπερβολικά από τις στεγαστικές δαπάνες, έναντι του 21,15% των ιδιοκτητών Γράφημα 1, ενώ το 35,3% ζει σε κατοικία με στενότητα χώρου, έναντι 28,05% των ιδιοκτητών Γράφημα 2. Παράλληλα, ο ενοικιαζόμενος τομέας συγκεντρώνει μεγάλα ποσοστά επισφάλειας, καθώς στεγάζει μεγάλο μέρος ενάλωτων και οικονομικά αδύναμων ομάδων του πληθυσμού.

**Ελλείψεις βασικών ανέσεων
(severe housing deprivation)**

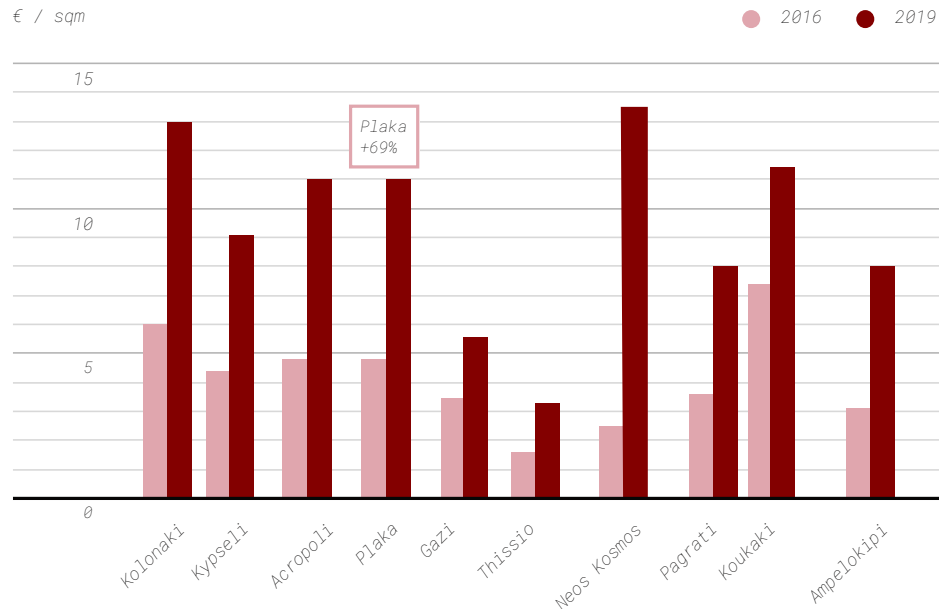
Xerspis enihil magnatiae num, odit eum nus, et doluptam, volupta earci con plitae. Lit ipsame sint, voluptas simi, sin cone il esti aut lautemperit harumquis dolent landicto comni aliqui adi rernate.

Κίνδυνος φτώχειας

Πληθυσμός σε κίνδυνο φτώχειας ή μελικές στερήσεις, δηλαδή πληθυσμός που στερείται τουλάχιστον 4 από έναν κατάλογο 9 αγαθών και υπηρεσιών ή που διαβιεί σε νοικοκυριά με χαμηλή ένταση εργασίας.

Οι ενοικιαστές έχουν κατά μεγαλύτερο ποσοστό ελλείψεις βασικών ανέσεων (severe housing deprivation): 8,6% των νοικοκυριών σε ενοικιαζόμενη, έναντι 4,9% σε ιδιόκτητη χωρίς δάνειο και 6,2% σε ιδιόκτητη με δάνειο. Ο κίνδυνος φτώχειας είναι υψηλότερος στον ενοικιαζόμενο τομέα 18,5% των νοικοκυριών σε ενοίκιο, έναντι 17,4% σε ιδιόκτητη.

Σύμφωνα με πρόσφατη **έρευνα** του Πανελλαδικού Κτηματομεσιτικού Δικτύου E-Real Estates, περίπου τα 2/3 των κατοικιών που βρίσκονται στο **κέντρο της Αθήνας** έχουν μίσθωμα πάνω από 600 ευρώ, ενώ σχεδόν στην πλειοψηφία τους, τα οικονομικότερα ακίνητα έχουν κατασκευαστεί έως το 1980.



Γράφημα 1: Διπλασιασμός ενοικίων στις γειτονιές της Αθήνας

Στοιχεία EUROSTAT	Impact Investing	Sustainability themed	Exclusions	Norms-based Screening	Best-in-Class	ESG Integration
2013	20,269	20,269	20,269	20,269	20,269	20,269
2015	20,269	20,269	20,269	20,269	20,269	20,269
CAGR	120%	120%	120%	120%	120%	120%
Growth	385%	385%	385%	385%	385%	385%

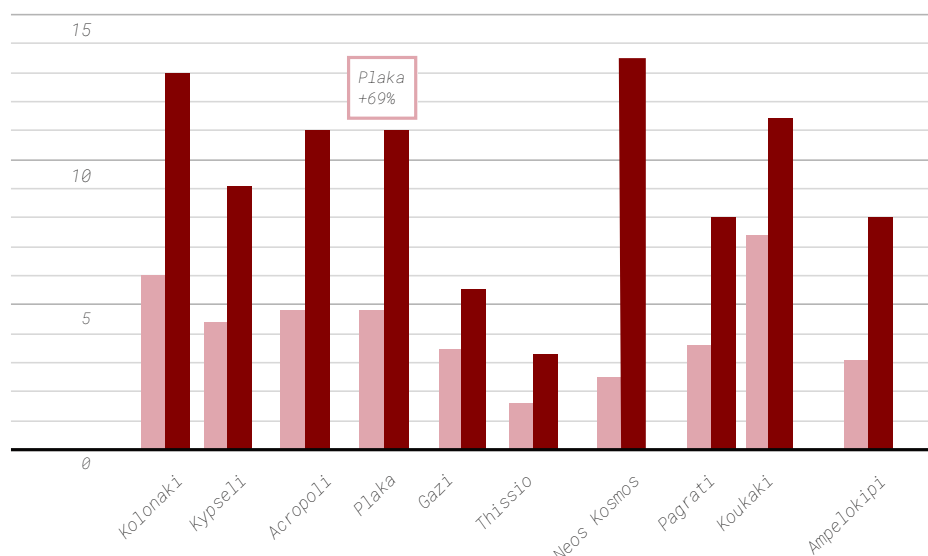
Market Growth Strategy Source: Eurosif

Γράφημα 2: Overcrowding Eurostat

Παρόλο που δεν υπάρχει κάποια συστηματική καταγραφή της μεταβολής των τιμών ενοικίων, σύμφωνα με δεδομένα κτηματομεσιτικών γραφείων και αγγελιών τα τελευταία χρόνια καταγράφεται αύξηση έως και 30% σε κάποιες περιοχές της Αθήνας **Γράφημα 3**.

€/sqm

2016 2019



Γράφημα 3: Διπλασιασμός ενοικίων στις γειτονιές της Αθήνας
Athens live, Sideris, στοιχεία e-real estates

Γ. Γιατί συμβαίνει αυτό;

Η αύξηση των τιμών ενοίκιασης την τελευταία τριετία αποδίδεται σε πολλούς παράγοντες, που έχουν να κάνουν τόσο με την συγκυρία (π.χ. τουριστικοποίηση οικιστικού αποθέματος, πανδημία) όσο και με μακροπρόθεσμους/δομικούς παράγοντες (αλλαγές στην οικονομία και το παραγωγικό μοντέλο, και στη δομή της ιδιοκτησίας των ακινήτων).



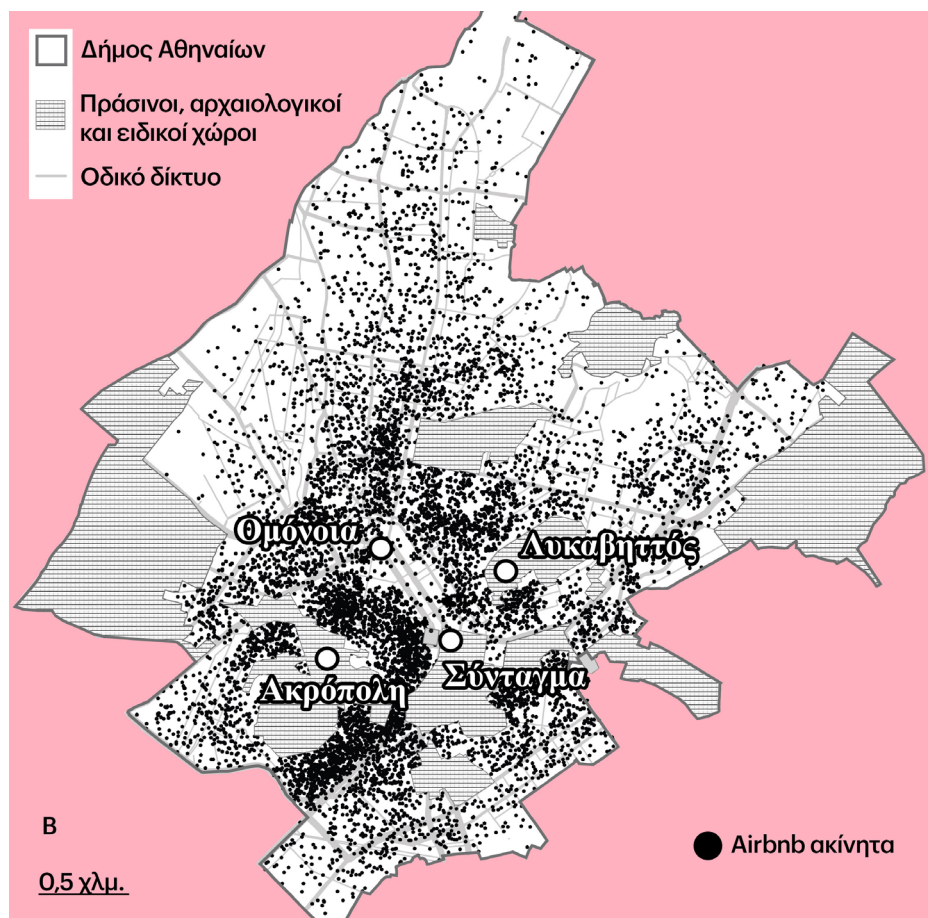
Για την Ελλάδα βασικοί λόγοι θεωρούνται:

Η επανενεργοποίηση του οικοδομικού κλάδου και της κτηματομεσιτικής αγοράς μετά από σχεδόν μια δεκαετία κατάρρευσης και στασιμότητας, που συνοδεύτηκε από μείωση των τιμών ενοικίασης την περίοδο της οικονομικής ύφεσης.



Γράφημα 4: Μεταβολή τιμών κατοικίας
Athens live, Τράπεζα της Ελλάδος, Reporters United

Η αύξηση της ζήτησης για ενοικιαζόμενη κατοικία, καθώς υπάρχει αδυναμία πρόσβασης σε ιδιόκτητη κατοικία, λόγω της συρρίκνωσης των διαθέσιμων εισοδημάτων, του περιορισμού των αποταμιεύσεων των νοικοκυριών, της δυσκολίας πρόσβασης σε δανεισμό, αλλά και την σημαντική αύξηση των τιμών κατοικίας τα τελευταία χρόνια Γράφημα 4.



Χάρτης 2: Γεωγραφική κατανομή των καταχωρημένων ακινήτων στην πλατφόρμα της Airbnb, Δήμος Αθηναίων, 2018

Δ. Μπαλαμπανίδης, Ε. Παπατζανή, Δ. Πέττας. "Το Airbnb στην πόλη. Ευκαιρία ή απειλή". Αθήνα: Πόλις, 2021 και Πηγή στοιχείων (2018): Inside Airbnb

Η **περιορισμένη προσφορά νέων κατοικιών** λόγω της προηγούμενης αδράνειας. Ιδιαίτερα για τις κεντρικές περιοχές της Αθήνας η μειωμένη προσφορά ακινήτων σε σχέση με τη ζήτηση, οφείλεται στην έλλειψη επενδύσεων για την συντήρηση και αναβάθμιση του αποθέματος τα προηγούμενα χρόνια και τη δέσμευσή κατοικιών για εμπορευματική ή τουριστική εκμετάλλευση.

Η ανάπτυξη της οικονομίας της πλατφόρμας που διευκόλυνε την επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και την τουριστική και εμπορευματική αξιοποίηση του διάσπαρτου και διαφοροποιημένου οικιστικού αποθέματος.

Η στροφή του συσσωρευμένου διεθνούς και εγχώριου κεφαλαίου στην κτηματομεσιτική αγορά και την εντατικότερη εκμετάλλευση του οικιστικού αποθέματος. Η δραστηριότητα αυτή ενισχύεται από σημαντικές μεταλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο διαχείρισης των ακινήτων, τις πολιτικές προσέλκυσης των επενδύσεων (enterprise greece, Golden Visa κα), την απελευθέρωση της δευτερογενούς αγοράς μη-εξυπηρετούμενων δανείων, τους ευρύτερους σχεδιασμούς για την μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, και συνολικά την δραστηριοποίηση νέων μεγαλύτερης κλίμακας επιχειρηματικών και θεσμικών παικτών στην αγορά ακινήτων.

Δ. Παρεμβάσεις για οικονομικά προσιτά ενοίκια

Ευρωπαϊκοί φορείς για το δικαίωμα στη στέγη, προτείνουν τη ρύθμιση του τομέα ([FEANTSA 2021](#)) και την ανάπτυξη ενός “Ηθικού τομέα ενοικίων” ([FEANTSA 2018](#)), την ανάγκη ρύθμισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αλλά και τον περιορισμό της εμπορευματικής εκμετάλλευσης του οικιστικού αποθέματος από μεγάλους επενδυτές.

Πρόσφατα το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο υιοθέτησε μια αναφορά για την αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή κατοικία και προχωρά στην επεξεργασία οδηγίας και μέτρων. Το ζήτημα αναδεικνύει και η Παγκόσμια Τράπεζα σε πρόσφατη μελέτη.

Η συζήτηση για την ανάγκη ρύθμισης των ενοικίων (rent control, rent cap) με νομοθετικές παρεμβάσεις έχει ανακάμψει έντονα τα τελευταία χρόνια τόσο στις ΗΠΑ, όσο και στην Ευρώπη. Ο έλεγχος των ενοικίων θεωρείται από τους υπέρμαχους της ελεύθερης αγοράς ως τυπικό παράδειγμα αναποτελεσματικής και αντιπαραγωγικής κρατικής παρέμβασης.

Το βασικό επιχείρημα είναι ότι αποτελεί αντικίνητρο για τις ιδιωτικές επενδύσεις (για συντήρηση υφιστάμενων ή κατασκευή νέων κατοικιών) με αποτέλεσμα την αναντιστοιχία προσφοράς και ζήτησης, την υποβάθμιση του αποθέματος και τη δημιουργία αγορών δύο ταχυτήτων.

Έτσι τα τελευταία χρόνια αναζητούνται λύσεις μέσω πολιτικών ελέγχου της αγοράς ενοικίων “δεύτερης-γενιάς” που συνοδεύονται από μέτρα αντιμετώπισης των αρνητικών επιδράσεων, στο πλαίσιο ευρύτερων στρατηγικών για την διασφάλιση οικονομικά προσιτής κατοικίας. Χαρακτηριστική περίπτωση ο νέος νόμος πλαίσιο για την κατοικία στην Ισπανία.

Στην Ελλάδα η σχετική συζήτηση δεν είναι πολύ ανεπτυγμένη, παρότι το θέμα εμφανίζεται όλο και πιο συχνά στα μέσα ενημέρωσης. Ιστορικά δεν αναπτύχθηκαν ισχυρά συνδικάτα ή σύλλογοι ενοικιαστών, όπως σε πολλές χώρες στην Ευρώπη. Περιορισμένη παρέμβαση έχει ο Πανελλήνιος Σύλλογος Προστασίας Ενοικιαστών, ενώ στην Αθήνα πρόσφατα το θέμα έχει αναδειχθεί από κινήματα πολιτών (π.χ. Unreal estate).