

## Flash News 3, 2024

### Δημογραφικές εξελίξεις και στεγαστική κρίση στην Ελλάδα

Βύρων Κοτζαμάνης\*

Σε κάθε χώρα, η δημογραφία αποτελεί μία από τις παραμέτρους που, εκτός των άλλων, επιδρούν και στις συνθήκες στέγασης των νεότερων γενεών ενώ αντίστροφα οι συνθήκες στέγασης μπορούν να επηρεάσουν όχι μόνον την δημιουργία οικογένειας από τις γενεές αυτές, αλλά και την ηλικία που θα αποκτήσουν παιδιά καθώς και τον αριθμό τους.

Στη χώρα μας ειδικότερα τα τελευταία χρόνια, οι 25-45 ετών αντιμετωπίζουν όλο και μεγαλύτερες δυσκολίες στέγασης, και το θέμα αυτό έρχεται συχνά στην επικαιρότητα, αναδεικνύεται από τα ΜΜΕ και απασχολεί όλο και περισσότερους επιφορισμένους με τη λήψη μέτρων πολιτικής. Θα μπορούσε, φυσικά, να υποθέσει κάποιος ότι και οι δημογραφικές εξελίξεις, ως έναν βαθμό, ευθύνονται, για την πρόσφατη «στεγαστική κρίση». Αυτό θα μπορούσε να είχε συμβεί, αν είχαμε σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα μια ταχύτατη αύξηση των ατόμων ηλικίας 25-45 ετών, γεγονός που θα οδηγούσε και σε μια «έκρηξη» της ζήτησης στέγης. Στη χώρα μας όμως δεν συνέβη αυτό. Αντιθέτως, εξαπίας της πτώσης των γεννήσεων μετά το 1980 και της μαζικής φυγής νέων στο εξωτερικό μετά το 2010, είχαμε μια σημαντική μείωση των 25-44 ετών καθώς ο πληθυσμός της μεγάλης αυτής ηλικιακής ομάδας βάσει των εκτιμήσεων της ΕΛΣΤΑΤ μειώθηκε κατά 25% (κατά 850 χιλ.) ανάμεσα στο 2009 και το 2024. Από την άλλη μεριά, θα μπορούσε να ισχυρισθεί κάποιος ότι η πτώση της γαμηλιότητας, η αύξηση της μέσης ηλικίας στον γάμο/συμβίωση ως και των διαζυγίων λειτούργησαν προς την αντίθετη κατεύθυνση αυξάνοντας τις μονογονεϊκές οικογένειες και τα μονομελή νοικοκυριά, και, επομένως, και τη ζήτηση για κατοικία, αντισταθμίζοντας έτσι -εν μέρει- την οφειλόμενη στη συρρίκνωση του πληθους των 25-44 ετών μείωση της ζήτησης αυτής. Παρόλα αυτά δεν είναι δυνατόν να θεωρήσουμε υπεύθυνες τις δημογραφικές εξελίξεις για την τρέχουσα στεγαστική κρίση. Θα πρέπει να ανατρέξουμε σε εκτός της δημογραφίας πεδία για να αναζητήσουμε τις αιτίες της και αυτό μας υποχρεώνει να αναδράμουμε στο πρόσφατο παρελθόν.

Ειδικότερα, κατά την μετά-το-2010 περίοδο είχαμε διαδοχικές κρίσεις με σημαντικές επιπτώσεις και στις νεότερες γενεές: αύξηση της ανεργίας, μείωση των εισοδημάτων, αύξηση των ποσοστών επισφαλούς εργασίας, μηδενική σχεδόν δυνατότητα αποταμίευσης από ένα μεγάλο τμήμα τους (αλλά και συρρίκνωση των αποταμιεύσεων των γονέων τους). Είχαμε όμως ταυτόχρονα και τον περιορισμό της στεγαστικής πίστης (ο αριθμός των στεγαστικών δανείων μετά το 2010 είναι υπο-πολλαπλάσιος του μέσου όρου της περιόδου 2000-09), την ταχύτατη αύξηση της ζήτησης κατοικιών από αλλοδαπούς αλλά και την αύξηση των χρονομισθώσεων, σε μια περίοδο που οι επενδύσεις σε κατοικία συρρικνώθηκαν σημαντικά: από 8-11% του ΑΕΠ το 2000-10, σε λιγότερο από 4% μετά το 2012, ενώ το 2022 με βάση πρόσφατη έκθεση του IOBE αυτές περιορίστηκαν στο μόλις 1,6% του ΑΕΠ, με τη χώρα μας να καταλαμβάνει το έτος αυτό την τελευταία θέση ανάμεσα στις 27 χώρες -μέλη της ΕΕ. Τα προαναφερθέντα είχαν ως αποτέλεσμα τη γήρανση του οικιστικού αποθέματος και την περιορισμένη προσφορά νέων κατοικιών, μεγάλο τμήμα των οποίων απευθύνεται σε Έλληνες ή αλλοδαπούς που διαθέτουν υψηλά εισοδήματα.

Οι εξελίξεις που συνοπτικά παρουσιάσαμε οδήγησαν, με βάση τα στοιχεία της Eurostat, και στην μείωση σε εθνικό επίπεδο του ποσοστού ιδιοκατοίκησης κατά 4,5 μονάδες (από 74,0 το 2014 στο 69,6 το 2023), μια μείωση είναι ακόμη μεγαλύτερη στα μεγάλα αστικά κέντρα. Οι εξελίξεις αυτές συνέβαλαν όμως σε μεγάλο βαθμό και στη ραγδαία αύξηση τόσο των τιμών απόκτησης κατοικίας (νεόδητης ή μη) όσο και των ενοικίων. Η αυξανόμενη δε απόκλιση ανάμεσα στο κόστος κτήσης/ενοικίασης και στο εισόδημα του τμήματος εκείνου των νεότερων κυρίως γενεών που δεν διαμένει σε ιδιοκτήτη ή παραχωρημένη κατοικία, συντέινει στην ανάδυση της τρέχουσας στεγαστικής κρίσης.

Όσοι και όσες από τις νεότερες γενεές δεν μετανάστευσαν και παρέμειναν στη χώρα μας προσαρμόστηκαν εν μέρει στη νέα αυτή κατάσταση. Η προσαρμογή αυτή οδήγησε όσους είχαν την δυνατότητα συγκατοίκησης με τους γονείς τους να το πράξουν και έτσι το ποσοστό των 18-34 ετών που διαμένει στη γονική τους κατοικία αυξήθηκε ταχύτατα (+12 ποσοστιαίες μονάδες ανάμεσα στο 2010 και το 2022 με βάση στοιχεία της EUROSTAT). Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να έχουμε από τα υψηλότερα ποσοστά νέων ανάμεσα στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης που συμβιώνουν με τους γονείς τους (σχεδόν 72% έναντι 50% κατά μέσο όρο στην ΕΕ), και, ταυτόχρονα, και από τις υψηλότερες ηλικίες αποχώρησής τους από αυτήν (>30,5 έτη). Ένα άλλο τμήμα των νέων που δεν είχε αυτή τη δυνατότητα προσέφυγε σε ενοικιαζόμενη κατοικία που απορροφά όμως πλέον ένα δυσανάλογο και ολοένα και αυξανόμενο τμήμα των εισοδημάτων τους. **Ωστόσο, και στις δυο περιπτώσεις, συσσωρευτικά, σε συνδυασμό και με άλλες αρνητικές παραμέτρους, αυτό είχε επιπτώσεις όχι μόνον στη δημιουργία οικογένειας και στην ηλικία τεκνοποίησης, αλλά και στον αριθμό των παιδιών που θα αποκτήσουν οι γενεές αυτές.**

Για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος ελήφθησαν τα τελευταία χρόνια κάποια θετικά μέτρα, ξεκινώντας από την επιδότηση του ενοικίου για τα έχοντα πολύ χαμηλό εισόδημα νοικοκυριά. Αν το προνοιακό αυτό πρόγραμμα είχε θετικές επιπτώσεις σε μια πρώτη περίοδο σταθεροποίησης -ή ακόμη και πτώσης- των ενοικίων, αυτό δεν ισχύει τα τελευταία χρόνια όπου καταγράφεται ταχύτατη αύξησή τους. Έτσι, πρόσφατα η κυβέρνηση θέσπισε και κάποια άλλα μέτρα (νόμος 5006/2022): χορήγηση επιδοτούμενου δανείου έως και 150 χιλ. για την κάλυψη έως και του 90% του κόστους αγοράς κατοικίας από νέους 25-39 ετών με περιορισμένα εισοδήματα (πρόγραμμα «Το σπίτι μου»),

πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία» (επιδότηση ενοικίου για δύο χρόνια σε 43 δήμους για ένα εξαιρετικά περιορισμένο αριθμό ατόμων-οικογενειών αστέγων με την ταυτόχρονη κάλυψη βασικών δαπανών για την απόκτηση οικοσκευής, καθώς και για την πληρωμή των ΔΕΚΟ), πρόγραμμα «Κάλυψη» (δωρεάν στέγαση για τρία χρόνια σε περιορισμένο αριθμό ευάλωτων νέων 25-39 ετών, δικαιούχων του ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος -1000 άτομα- με την αξιοποίηση ιδιωτικών κατοικιών που είχαν διατεθεί προηγουμένως για την στέγαση αιτούντων ασύλου), και, τέλος, πρόγραμμα «Ανακαινίζω-Ενοικιάζω» (διάθεση κλειστών σήμερα κατοικιών στα αστικά κέντρα μετά από διευκολύνσεις για την ανακαινισή τους, με στόχο την αύξηση του αποθέματος ενοικιαζόμενων κατοικιών και την ανακοπή της αύξησης των ενοικίων). Έχει δε ανακοινωθεί και ένα επί πλέον πρόγραμμα («Κοινωνική αντιπαροχή»), με ασαφή τον χρόνο υλοποίησής του, για την αξιοποίηση ακινήτων του δημοσίου από τον ιδιωτικό τομέα με στόχο την ανέγερση «κοινωνικών κατοικιών». Στο πλαίσιο της σύμπραξης αυτής, ο ιδιώτης ανάδοχος θα μετατρέψει/ αναγειρεί με δικούς του πόρους κτήρια, με αντάλλαγμα την εκμετάλλευσή τους για ορισμένο χρονικό διάστημα, και την υποχρέωση εκμίσθωσης τμήματός τους σε δικαιούχους έναντι προκαθορισμένου μισθώματος.

Τα προγράμματα που άρχισαν ήδη να υλοποιούνται, έχουν περιορισμένους προϋπολογισμούς και ωφελούμενους το δε πρόγραμμα «Ανακαινίζω-Ενοικιάζω», ακόμη και αν υλοποιηθεί ταχύτατα, θα επηρεάσει ελάχιστα τη τάση ανόδου των ενοικίων μεσοπρόθεσμα (υπενθυμίζουμε ότι η ελάχιστη χρονική διάρκεια της υποχρεωτικής μίσθωσης μετά την ανακαινισή μιας κατοικίας δεν υπερβαίνει τα τρία έτη). Το πρόγραμμα «Το σπίτι μου» που είναι και το πιο διευρυμένο (εξετάζεται δε και η δυνατότητα εξεύρεσης συμπληρωματικών πόρων για την αύξηση του αριθμού των επωφελουμένων), είναι «οριζόντιο» ενώ η ένταξη του προβλήματος δεν είναι η ίδια παντού, έχει χαμηλό ανώτατο όριο ηλικίας (39 έτη) και προϋποθέτει, αφενός μεν επάρκεια και σχετική σταθερότητα εισοδήματος σε μακρύ ορίζοντα, αφετέρου δε χαμηλή μεν ίδια συμμετοχή ως ποσοστό της αξίας του συμβολαίου, υψηλότερη όμως στη πραγματικότητα. Ακόμη δε και αν το πρόγραμμα αυτό επεκταθεί θα λύσει το στεγαστικό πρόβλημα ενός άκρως περιορισμένου αριθμού νέων νοικοκυριών (20-22 χιλ.), αφήνοντας εκτός ένα μεγάλο τμήμα τους, εξαιτίας του περιορισμένου προϋπολογισμού του και των πιθέμενων εισοδηματικών κριτηρίων, ενώ ταυτόχρονα, επιδοτώντας τη ζήτηση, έχει αρχίσει ήδη να συμβάλει και στην αύξηση των τιμών των ακινήτων που χτίστηκαν πριν από μια δεκαπενταετία.

Τα με θετικό πρόσημο αυτά προγράμματα, αν δεν υπάρξει ένα διευρυμένο πρόγραμμα προσφοράς κοινωνικής κατοικίας και δεν δημιουργηθεί ένας φορέας άσκησης στοχευμένων δημόσιων στεγαστικών παρεμβάσεων, δεν πρόκειται να λύσουν το στεγαστικό ζήτημα, που αναδεικνύεται πλέον σε «μεγα-πρόβλημα», για τα νεότερα κυρίως ζευγάρια. Ένα τέτοιο διευρυμένο πρόγραμμα θα έδιδε, όπως σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες, τη δυνατότητα - εκτός των άλλων-, και στις γενεές των νέων που διαβιούν κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα διαθέτοντας χαμηλά ή ακόμη χαμηλά-μεσαία εισοδήματα να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες πληρώνοντας ένα προσιτό ενοίκιο που δεν θα απορροφά, όπως σήμερα, ένα ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό των περιορισμένων εισοδημάτων τους. Στην ΕΕ ειδικότερα, αν εξαιρέσουμε την Ελλάδα που είναι η μόνη που δεν διαθέτει κοινωνική κατοικία και 7 πρώην σοσιαλιστικές χώρες όπου όλοι σχεδόν είναι ιδιοκτήτες (τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης σε αυτές με βάση την EUROSTAT κυμαίνονται από 85-95%), θα διαπιστώσουμε (στοιχεία από τις πρόσφατες εκθέσεις της Housing Europe) ότι από τις εναπομείνουσες 20, σε 6 (Ολλανδία, Αυστρία, Δανία, Γαλλία, Νορβηγία, Σουηδία) το ποσοστό των κοινωνικών κατοικιών υπερβαίνει το 14% του συνολικού αποθέματος των κατοικιών και το 30% των ενοικιαζόμενων, σε 3 (Φιλανδία, Ιρλανδία και Τσεχία) κυμαίνεται από 9-11% του συνόλου εγγίζοντας το 20% των ενοικιαζόμενων κατοικιών, ενώ στις υπόλοιπες 9 χώρες είναι μικρότερο του 5% του συνολικού αποθέματος. Τα μοντέλα χρηματοδότησης και διαχείρισης των προγραμμάτων αυτών, φυσικά, διαφέρουν σημαντικά από χώρα σε χώρα. Στην Αυστρία π.χ, έχουμε κυρίως μη κερδοσκοπικούς συνεταιρισμούς που χρηματοδοτούνται μέσω ειδικών δάνειων από στεγαστικές τράπεζες με εξαιρετικά ευνοϊκούς όρους, ενώ ταυτόχρονα εισπράττουν εισφορές από τους δήμους, στη Γαλλία, στη χρηματοδότηση των προγραμμάτων αυτών συμμετέχει το κράτος, η τοπική αυτοδιοίκηση, οι επιχειρήσεις, οι μισθωτοί και το ΤΠΔ, ενώ σε πολλές χώρες υπάρχουν και μικτά συστήματα. **Η άμεση ανάπτυξη ενός τέτοιου διευρυμένου προγράμματος με στόχο την προσφορά κοινωνικής κατοικίας στη χώρα μας είναι η βασική προϋπόθεση για την αντιμετώπιση των προβλημάτων στέγασσης των νεότερων –και όχι μόνον- νοικοκυριών.** Δυστυχώς όμως, σε αντίθεση με την Ισπανία που έχοντας σήμερα το ίδιο πρόβλημα και άκρως περιορισμένη κοινωνική κατοικία (λιγότερο από το 1,5% του συνόλου των κατοικιών) αναπτύσσει ένα τέτοιο φιλόδοξο πρόγραμμα αξιοποιώντας, εκτός από δημοσίους, και κοινοτικούς (πρόγραμμα NEXT Generation EU) πόρους, στην Ελλάδα, η κοινωνική κατοικία δεν φαίνεται να βρίσκεται ανάμεσα στις προτεραιότητες της κυβέρνησης, της τοπικής αυτοδιοίκησης, των φορέων επιχειρηματικότητας και εργασίας, αλλά ούτε και σε αυτές της κοινωνίας των πολιτών. Η αναγκαιότητα δε ενός τέτοιου προγράμματος που, εκτός των άλλων, θα αμβλύνει και τις αρνητικές επιπτώσεις της στεγαστικής κρίσης στο «δημογραφικό», τονίζεται και στη πρόσφατη (Μάιος 2024) «Γνώμη Πρωτοβουλίας» της Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής καθώς, ανάμεσα στα άλλα μέτρα, προτείνεται και «ένα ευρύτατο πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας σε όλη τη χώρα, που θα δίνει τη δυνατότητα στα νέα ζευγάρια να στεγασθούν καταβάλλοντας ενοίκιο που δεν θα αποτελεί σημαντικό μέρος του μηνιαίου εισοδήματός τους».