



Αριθμός κατοικιών ανά περίοδο κατασκευής στην Ελλάδα

Κατηγορία	Πριν από το 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-1990	1
ΚΑΤΟΙΚΟΥΜΕΝΕΣ	53.066	118.408	338.094	1.611.650	814.051	
ΚΕΝΕΣ	75.725	150.370	289.616	744.681	414.033	
ΣΥΝΟΛΟ	128.787	268.775	627.713	2.356.330	1.228.080	



6,5 εκατ.

κατοικίες το συνολικό
οικιστικό απόθεμα
στην Ελλάδα σήμερα

4,5 εκατ.

ακίνητα έχουν χτιστεί
πριν από το 1980

Πώς θα βγουν στην αγορά 2,2 εκατ. κλειστά σπίτια

Αναξιοποίητη μία στις τρεις κατοικίες στην Ελλάδα (έναντι 10%-15% στην ΕΕ) – Οι λύσεις και το «σοκ προσφοράς» από την κυβέρνηση στη ΔΕΘ

REPORTAZ Δωρόθεας Λογοθέτης

Στην Ελλάδα του 2025 η εύρεση προσίτης κατοικίας είναι ένας γολγοθάς. Νέοι, φοιτητές, εργαζόμενοι, οικογένειες και ηλικιωμένοι βρίσκονται αντιμέτωποι με μια σκληρή πραγματικότητα: οι τιμές αγοράς και ενοικίασης κατοικιών κινούνται σε επίπεδα απρόσιτα για μεγάλη μερίδα του πληθυσμού, την ώρα που εκατομμύρια σπίτια σε όλη την Ελλάδα παραμένουν άδεια και αναξιοποίητα.

Την ίδια στιγμή, μόλις χθες ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών αποκάλυψε (Σκάι) ότι η κυβέρνηση προετοιμάζει μια σειρά από προτάσεις που θα δημιουργήσουν ένα «θετικό σοκ προσφοράς», για να «δούμε περισσότερα σπίτια στην αγορά», παραπέμποντας στις ανακοινώσεις του πρωθυπουργού στη ΔΕΘ.

PEKOP

Σύμφωνα με στοιχεία της Bluepeak Estate Analytics που εξειδικεύεται στον τομέα της καταγραφής και της συλλογής δεδομένων από τον κλάδο των ακινήτων, από το σύνολο των 6,5 εκατομμυρίων κατοικιών που καταγράφει η ΕΛΣΤΑΤ στη χώρα περισσότερες από 2,2 εκατομμύρια -δηλαδή πάνω από το 33%- είναι κλειστές.

Πρόκειται για ένα από τα υψηλότερα ποσοστά στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπου ο μέσος όρος των κενών κατοικιών κυμαίνεται μόλις μεταξύ 10% και 15%.

Το πρόβλημα εντοπίζεται ιδιαίτερα σε πέντε Περιφέρειες της χώρας και κυρίως σε Αθήνα και Βόρεια Ελλάδα. Συγκεκριμένα: Αττική 526.000 κατοικίες, Κεντρική Μακεδονία 363.000, Πελοπόννησος 209.000, Δυτική Ελλάδα 155.000, Θεσσαλία 133.000. Συνολικά, σχεδόν το 60% των άδειων κατοικιών συγκεντρώνεται σε αυτές τις περιοχές, καταδεικνύοντας ότι η στεγαστική ανισότητα έχει και έντονη γεωγραφική διάσταση, καθώς ενώ υπάρχει υψηλή ζήτηση και ανάγκη, ένα μεγάλο μέρος της προσφοράς μένει σε αδράνεια.

ΠΑΛΑΙΑ ΚΤΙΡΙΑ

Η πλειονότητα των κλειστών σπιτιών είναι πολύ παλαιάς κατασκευής. Πάνω από 2,3 εκατομμύρια σπίτια από το σύνολο του οικιστικού αποθέματος (όσων δηλαδή κατοικούνται και των κλειστών) χτίστηκαν μεταξύ 1961-1980, ενώ ακόμη 1,2 εκατομμύρια ανεγέρθηκαν τη δεκαετία του '80. Πάνω από 600.000 κατοικίες χρονολογούνται την περίοδο 1946-1960, 268.775 χτίστηκαν μεταξύ 1919-1945 και 128.787 πριν από το 1919. Δεδομένου ότι το μεγαλύτερο μέρος του αποθέματος είναι ηλικίας 30 ετών

Πηγή: Blupeak Estate Analytics, ΕΛΣΤΑΤ

2001-2000	2001-2010	2011-2015	2016 και μετά
3.038	666.268	71.460	33.109
35.269	248.867	41.295	27.754
78.303	915.138	112.758	60.866

και άνω, αυτό αποτελεί έναν από τους βασικότερους λόγους για τους οποίους πολλά σπίτια παραμένουν αναξιοποίητα. Πολλά από αυτά έχουν ανεγερθεί με πεπαλαιωμένους οικοδομικούς κανονισμούς, χωρίς μονώσεις ή ενεργειακή αποδοτικότητα, παρουσιάζουν εκτεταμένες φθορές και έλλειψη συντήρησης, με αποτέλεσμα η ανακαίνισή τους να είναι οικονομικά ασύμφορη για πολλούς ιδιοκτήτες που προτιμούν να τα αφήνουν κλειστά. Ωστόσο, οι απτίες που οδηγούν τους ιδιοκτήτες να προτιμούν να αφήνουν κενό το ακίνητό τους είναι σύνθετες και αλληλένδετες, σύμφωνα με την ανάλυση της Blupeak Estate Analytics:

↓ Μία μεγάλη κατηγορία αφορά εξοχικές και δευτερεύουσες κατοικίες. Αυτά τα σπίτια δεν είναι εγκαταλελειμμένα, αλλά χρησιμοποιούνται μόνο λίγες εβδομάδες τον χρόνο - κυρίως τους θερινούς μήνες ή σε αργίες. Έτσι, στην πράξη, είναι ανενεργά για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου.

↓ Άλλη μεγάλη ομάδα περιλαμβάνει παλαιές κατοικίες που δεν προσελκύουν ούτε ενοικιαστές ούτε αγοραστές. Οι λόγοι είναι πολλοί: η τοποθεσία τους σε περιοχές με φθίνουσα ζήτηση, η εικόνα εγκατάλειψης, το υψηλό κόστος ανακαίνισης σε σχέση με την απόδοσή τους. Επίσης, πολλοί ιδιοκτήτες βρίσκονται αντιμέτωποι με νομικά ή φορολογικά εμπόδια - σπίτια με αδιευκρίνιστη κληρονομική κατάσταση, με διαφωνίες μεταξύ συγγενών ή απλώς με επιβαρύνσεις που καθιστούν τη διάθεση του ακινήτου μη συμφέρουσα.

↓ Και, φυσικά, υπάρχει και η πιο σύγχρονη διάσταση του προβλήματος: η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb, ο αριθμός των αποίκων - σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία - έχει ξεπεράσει φέτος το 1,1 εκατομμύριο σε όρους διαθέσιμων κλινών, καθώς πολλοί ιδιοκτήτες αποσύρουν τα σπίτια τους από τη μακροχρόνια μίσθωση, με σκοπό να τα ενοικιάσουν περιστασιακά σε τουρίστες. Έτσι, πολλά σπίτια παραμένουν κλειστά για μεγάλο μέρος του έτους, ελπίζοντας σε εποχιακή απόδοση.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ο Βασίλης Ηλιόπουλος, ιδρυτής της Blupeak Estate Analytics, τονίζει την ανάγκη για αλλαγή προσέγγισης στο ζήτημα: «Το πρόβλημα δεν είναι ότι δεν έχουμε σπίτια. Είναι ότι τα σπίτια που έχουμε μένουν αναξιοποίητα. Η κρίση δεν είναι αριθμητική. Είναι κρίση κατανομής, θεσμικής αδράνειας και πολιτικής προτεραιότητας». Ο ίδιος προτείνει λύσεις σε τέσσερις βασικούς άξονες:

1. Εθνικό Μητρώο Κατοικιών: Μια πλήρης, ψηφιακή καταγραφή όλων των ακινήτων της χώρας, ώστε να υπάρχει σαφής εικόνα για το αν κατοικούνται, ενοικιάζονται ή είναι κλειστά.
2. Φορολογικά κίνητρα: Μειώσεις στον ΕΝΦΙΑ, στα τεκμήρια και παροχή επιδοτήσεων για ενεργειακή αναβάθμιση, για όσους επιλέγουν τη μακροχρόνια μίσθωση.
3. Προγράμματα ανακαίνισης: Κρατική ενίσχυση για την ανακαίνιση παλαιών ακινήτων μέσω κουπονιών ή συγχρηματοδοτήσεων.
4. Ενεργός ρόλος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης: Οι δήμοι να λειτουργήσουν ως ενδιάμεσοι φορείς και διαμεσολαβητές που θα αξιοποιούν τα ανενεργά ακίνητα για κοινωνικές στεγαστικές ανάγκες (π.χ. φοιτητές, ηλικιωμένοι, μονογονεϊκές οικογένειες, εργαζόμενοι κ.ά.).