



ΔΗΜΟΣ
ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Στρατηγική Στεγαστικής Πολιτικής Δήμου Αθηναίων

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2025



Πίνακας Περιεχομένων

Επιτελική σύνοψη	3
1. Εισαγωγή	7
2. Υφιστάμενη κατάσταση και προκλήσεις για το δικαίωμα στην κατοικία στον Δήμο Αθηναίων	11
2.1 Ο ρόλος των Δήμων στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης σήμερα	11
2.2 Στεγαστικά προγράμματα Δήμου Αθηναίων	12
2.3 Προκλήσεις και ευκαιρίες στη σημερινή συγκυρία	15
Πληθυσμός και στεγαστικό απόθεμα	16
Τιμές κατοικίας και πιέσεις της αγοράς	18
Αξιοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος και στεγαστική δικαιοσύνη	19
Θεσμικές και χρηματοδοτικές ευκαιρίες	20
3. Στρατηγική Στεγαστικής Πολιτικής Δήμου Αθηναίων	25
3.1 Στόχοι Στρατηγικής	25
3.2 Στρατηγικοί Άξονες και Δράσεις	26
Άξονας 1: Ενίσχυση της διοικητικής & επιχειρησιακής ικανότητας του Δήμου για την άσκηση στεγαστικής πολιτικής	28
Άξονας 2: Αξιοποίηση δημοτικής περιουσίας και δημιουργία δημοτικού αποθέματος κοινωνικής και προσιτής κατοικίας	34
Άξονας 3: Καλή χρήση του υφιστάμενου στεγαστικού αποθέματος και βιωσιμότητα των γειτονιών	40
Άξονας 4: Πρόσβαση σε κατάλληλη στέγαση και αντιμετώπιση της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού	45
Άξονας 5: Κοινωνικός Διάλογος, Συμμαχίες & Δικτύωση για το δικαίωμα στην κατοικία	49
3.3. Δράσεις ενεργοποίησης και Πολιτικές παρεμβάσεις	53
3.4 Διακυβέρνηση της Στρατηγικής	54
3.4 Πόροι Στρατηγικής	57



Επιτελική Σύνοψη

Η Στρατηγική για την Στεγαστική Πολιτική του Δήμου Αθηναίων, κατατέθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου τον Ιούλιο του 2025 και εγκρίθηκε μετά από διαβούλευση τον Νοέμβριο του 2025 (συνεδρίαση Δ.Σ. 719/20-22-2025). Ενσωματώνει τις διαπιστώσεις από την επισκόπηση της κατάστασης στον Δήμο Αθηναίων, καλές πρακτικές από ευρωπαϊκούς και ελληνικούς δήμους, ευρωπαϊκές κατευθύνσεις, προτάσεις που συζητήθηκαν στα εργαστήρια τοπικής στεγαστικής πολιτικής που διεξήχθησαν κατά την εκπόνηση της, καθώς και παρατηρήσεις που κατατέθηκαν κατά την διαβούλευση.

Στην Στρατηγική δίνεται έμφαση στη διαμόρφωση ενός συνεκτικού και αποτελεσματικού μηχανισμού διακυβέρνησης της στεγαστικής πολιτικής, με ορατότητα της ανάληψης ευθύνης στον οργανισμό του δήμου, και σαφή κατανομή αρμοδιοτήτων και συντονιστικών διαδικασιών μεταξύ των εμπλεκόμενων υπηρεσιών και φορέων

Οι προτεινόμενοι Στρατηγικοί Άξονες της Στρατηγικής είναι:

- 1 Ενίσχυση της διοικητικής & επιχειρησιακής ικανότητας του Δήμου για την άσκηση στεγαστικής πολιτικής** με δημιουργία ολοκληρωμένου μηχανισμού διακυβέρνησης, δράσεις για καλύτερη γνώση, καλύτερο θεσμικό πλαίσιο και καλύτερη χρηματοδότηση της στεγαστικής πολιτικής.
- 2 Αξιοποίηση δημοτικής περιουσίας και δημιουργία αποθέματος κοινωνικής και προσιτής κατοικίας** με δράσεις για την άμεση αξιοποίηση των δημοτικών ακινήτων, την μακροχρόνια σύμπραξη με δημόσιους/κοινοφελείς φορείς για δημιουργία αποθέματος βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας και ολοκληρωμένο πακέτο κινήτρων προς ιδιώτες για κοινωνική μίσθωση κατοικιών.
- 3 Καλή χρήση του υφιστάμενου στεγαστικού αποθέματος και βιωσιμότητα των γειτονιών** με παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας και τη δίκαιη κατανομή των πόρων ενεργειακής μετάβασης, την προστασία της κατοικίας και των ενοικιαστών, την διαφάνεια στην αγορά ακινήτων, τη βιωσιμότητα των γειτονιών. Δημιουργία ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ.
- 4 Πρόσβαση σε κατάλληλη στέγαση και αντιμετώπιση της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού** με δράσεις για την καταγραφή των αστέγων και την τεκμηρίωση των αναγκών, την ενίσχυση των υπηρεσιών φροντίδας αστέγων και δημιουργία μηχανισμών έγκαιρης παρέμβασης, και νέες καινοτόμες δομές φροντίδας και στεγαστικής υποστήριξης, με έμφαση στην πρόληψη και προσεγγίσεις που δίνουν προτεραιότητα στη στέγαση.
- 5 Κοινωνικός Διάλογος, Συμμαχίες και Δικτύωση για το δικαίωμα στην κατοικία.** Πλατφόρμα ενημέρωσης και διαλόγου, δημιουργία σταθερού πλαισίου διαβούλευσης και συμμετοχής για τη στεγαστική πολιτική, πρωτοβουλίες για τοπικά δίκτυα και συμπράξεις με δημόσιους/δημοτικούς φορείς, φορείς της κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας και ερευνητικά ιδρύματα, πολιτική παρέμβαση σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο για το δικαίωμα όλων σε βιώσιμη, ποιοτική και προσβάσιμη κατοικία.

Κατά προτεραιότητα θα υλοποιηθούν άμεσα οι παρακάτω δράσεις ενεργοποίησης της Στρατηγικής:

1. Ορισμός Ομάδας Έργου για τον συντονισμό και την παρακολούθηση της στεγαστικής πολιτικής, με τη συμμετοχή εκπροσώπων όλων των εμπλεκόμενων διευθύνσεων και φορέων του Δήμου και των αντίστοιχων αντιδημαρχιών, σε συνάρτηση με τους στόχους της κοινωνικής και κλιματικής πολιτικής του Δήμου [Δράση 1.1.1].
2. Η σύσταση Γραφείου Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης εντός νομικού προσώπου του Δήμου που θα αναλάβει τις δράσεις ανάπτυξης και διαχείρισης του κοινωνικού και προσιτού στεγαστικού αποθέματος [Δράση 1.1.2] και η δημιουργία Δημοτικού Μητρώου Ακινήτων για την Κοινωνική και την Προσιτή Στέγαση [Δράση 1.1.3]
3. Η ανάθεση προγραμματικής σύμβασης για την άμεση επισκευή και αξιοποίηση των δημοτικών ακινήτων [Δράση 2.1.1] και η υλοποίηση Πιλοτικής εφαρμογής προσιτής στέγασης σε ακίνητο του Δήμου [Δράση 2.1.2].
4. Η ίδρυση του Παρατηρητηρίου Κατοικίας Αθήνας σε συνεργασία με επιστημονικούς φορείς, για την παρακολούθηση της αγοράς ακινήτων, των επιπτώσεων της τουριστικοποίησης στη στέγαση, των τιμών ακινήτων, των κερδοσκοπικών πρακτικών, καθώς και των στεγαστικών αναγκών και της κατάστασης του στεγαστικού αποθέματος [Δράση 1.1.4].
5. Η κατάρτιση θεσμικού πλαισίου και κανονισμού λειτουργίας προγράμματος κοινωνικής και προσιτής μίσθωσης ακινήτων, με αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας, ακινήτων δημόσιων και κοινωφελών φορέων που παραχωρούνται κατά χρήση στον Δήμο, και ακίνητα ιδιωτών που μισθώνονται κοινωνικά μέσω κινήτρων [Δράση 1.2.2].
6. Η καταγραφή και αξιολόγηση καταλληλότητας του αδρανούς και υποχρησιμοποιούμενου οικιστικού και κτιριακού αποθέματος στα διοικητικά όρια του Δήμου Αθηναίων που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί για βιώσιμη κοινωνική και προσιτή κατοικία [Δράση 1.3.1].
7. Η δημιουργία πλατφόρμας ενημέρωσης και διαλόγου για τη στεγαστική πολιτική του Δήμου [Δράση 5.1.1.]

Για την υλοποίηση της Στρατηγικής θα διερευνηθούν και θα αξιοποιηθούν όλες οι χρηματοδοτικές δυνατότητες:

- Πόροι Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Ταμείου (ΕΚΤ) για χρηματοδότηση του Γραφείου Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης και του Παρατηρητηρίου Κατοικίας Αθηνών.
- Πόροι Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) για χρηματοδότηση της επισκευής/διαμόρφωσης κατοικιών και κτιρίων για την αύξηση του βιώσιμου κοινωνικού και προσιτού αποθέματος κατοικιών.
- Πόροι Εθνικού Κλιματικού Κοινωνικού Ταμείου (ΚΚΤ) για τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών με επισκευή και προσαρμοστική επανάχρηση υφιστάμενων κατοικιών και κτιρίων, καθώς και κατασκευή νέων εφόσον υπάρχει ανάγκη.
- Τεχνική βοήθεια Invest EU και στο πλαίσιο της συνεργασίας του Δ. Αθηναίων με την ΕΤΕπ για την υλοποίηση του Κλιματικού Συμφώνου για οικονομοτεχνικές μελέτες και τεχνικά σχέδια για την ωρίμανση έργων κοινωνικής, προσιτής και βιώσιμης κατοικίας που μπορούν να συγχρηματοδοτηθούν από τις αναπτυξιακές ευρωπαϊκές τράπεζες (Τράπεζα συμβουλίου της Ευρώπης και ΕΤΕπ).
- Χορηγίες και δωρεές ιδιωτικού τομέα

Παράλληλα ο Δήμος θα αναλάβει και θα συμμετέχει σε πρωτοβουλίες πολιτικής παρέμβασης, στην Ελλάδα και την Ευρώπη, διαμορφώνοντας συγκεκριμένες προτάσεις για:

- Εξασφάλιση επαρκών χρηματοδοτικών πόρων από τα Ευρωπαϊκά διαρθρωτικά ταμεία, ΕΚΤ και ΕΤΠΑ, καθώς και από το ΚΚΤ, για την υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων και την ανάπτυξη βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης.
- Άμεσες και αναγκαίες θεσμικές μεταρρυθμίσεις, για την προστασία της κατοικίας και την υποστήριξη της ανάπτυξης και της βιωσιμότητας της στεγαστικής πολιτικής σε τοπικό επίπεδο.
- Θεσμική αναγνώριση των δήμων ως βασικών συντελεστών στον σχεδιασμό και την εφαρμογή της Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής, στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης και ουσιαστικής πολυεπίπεδης διακυβέρνησης.
- Ίδρυση ειδικού Δημόσιου Ταμείου Στέγασης, το οποίο θα λειτουργεί ως ενδιάμεσος χρηματοδοτικός και εγγυοδοτικός φορέας για την καλύτερη πρόσβαση των Δήμων σε χρηματοδοτήσεις.

Επιπλέον, ο Δήμος Αθηναίων θα αναπτύξει πρωτοβουλίες:

- Για την παρακολούθηση της αγοράς κατοικίας και τη διαμόρφωση τεκμηριωμένων προτάσεων για την ανάσχεση της τουριστικοποίησης της κατοικίας, τη διασφάλιση δίκαιων σχέσεων ιδιοκτητών και ενοικιαστών, τον περιορισμό των κερδοσκοπικών πρακτικών στα στεγαστικά ακίνητα, και τη θεσμοθέτηση ρυθμίσεων με στόχο την αύξηση της διαθέσιμης βιώσιμης και οικονομικά προσιτής κατοικίας στον Δήμο της Αθήνας.
- Για την ενίσχυση συμμαχιών σε τοπικό επίπεδο, μέσω συνεργασιών με δημόσιους, μη-κερδοσκοπικούς και κοινωφελείς οργανισμούς, συλλόγους ενοικιαστών και ιδιοκτητών, και φορείς της Κοινωνικής και Αλληλέγγυας Οικονομίας και γενικότερα συνεργατικών δικτύων, με στόχο την από κοινού διαμόρφωση και συμμετοχή στην εφαρμογή δίκαιων πολιτικών στέγασης.



Προσιτές στεγαστικές λύσεις Βιώσιμη κοινωνική κατοικία Ενίσχυση του ρόλου των Δήμων

Εισαγωγή

Η όξυνση των στεγαστικών προβλημάτων και οι άμεσες συνέπειες της στεγαστικής και κλιματικής κρίσης στις πόλεις, απαιτούν έναν νέο, ενισχυμένο ρόλο για τις τοπικές αυτοδιοικήσεις. Η ενεργοποίηση και ενδυνάμωση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και των πόλεων είναι κομβικής σημασίας για την ανάπτυξη μιας ολοκληρωμένης, αποτελεσματικής και δίκαιης στεγαστικής πολιτικής.

Βασικές προϋποθέσεις για τον σχεδιασμό και την υλοποίηση μιας τέτοιας πολιτικής αποτελούν:

- η μακροπρόθεσμη πολιτική δέσμευση και η στρατηγική στόχευση στο πλαίσιο μιας πολυεπίπεδης διακυβέρνησης, ενταγμένης στις συνολικότερες πολιτικές για την πόλη,
- ο σχεδιασμός με βάση τις ανάγκες των κατοίκων,
- ο συνεχής συντονισμός και η παρακολούθηση των εφαρμοζόμενων παρεμβάσεων,
- η τεκμηριωμένη λήψη αποφάσεων και η αξιολόγηση των πολιτικών,
- η ρύθμιση της αγοράς κατοικίας, με στόχο τη διασφάλιση δίκαιων σχέσεων μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών, την ασφάλεια κατοίκησης, τη δίκαιη τιμολόγηση των ενοικίων και την τήρηση ποιοτικών προτύπων,
- η παροχή μακροπρόθεσμων, προσιτών στεγαστικών λύσεων μέσω πολιτικών βιώσιμης κοινωνικής κατοικίας,
- και η ενεργή συμμετοχή των κατοίκων.

Σημαντικές παρεμβάσεις έχουν γίνει προς την κατεύθυνση της ενίσχυσης του ρόλου των Δήμων, κυρίως σε Ευρωπαϊκό επίπεδο. Τον Φεβρουάριο του 2025, έγινε μια συντονισμένη παρέμβαση των δημάρχων του Άμστερνταμ, της Αθήνας, της Βαρκελώνης, της Μπολόνια, της Βουδαπέστης, της Γάνδης, της Λειψίας, του Παρισιού, της Ρώμης και της Βαρσοβίας, μαζί με τον Αντιπρόεδρο της Μητροπολιτικής Περιοχής της Λυών και τη Σύμβουλο Κατοικίας της Λισαβόνας, στον Επίτροπο της ΕΕ για την Ενέργεια και τη Στέγαση.¹

Βασικά αιτήματα ήταν η άμεση παρέμβαση της ΕΕ για την αντιμετώπιση της επιδεινούμενης στεγαστικής κρίσης, με αυξημένες επενδύσεις για κοινωνική και προσιτή κατοικία, την δημιουργία ειδικού ταμείου για την ανακατανομή των αδιάθετων κονδυλίων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), μεταρρυθμίσεις στους κανόνες κρατικών ενισχύσεων και στο Σύμφωνο Σταθερότητας και Ανάπτυξης ώστε να διευκολυνθούν οι αυξημένες δημόσιες επενδύσεις για κατοικία, ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και μηχανισμούς άμεσης χρηματοδότησης των πόλεων από την ΕΕ, ειδικά όταν υπάρχουν πολιτικά εμπόδια σε εθνικό επίπεδο.

1. <https://eurocities.eu/latest/mayors-meet-commissioner-jorgensen-to-call-for-stronger-housing-action>

2. βλ. και [«Το δικαίωμα πρόσβασης σε οικονομικά προσιτή και ποιοτική κατοικία»](#), Eurocities, 17/02/2025

Επιπλέον, ανέδειξαν την ανάγκη η στεγαστική πολιτική να προάγει την κοινωνική δικαιοσύνη και να διασφαλίζει ότι οι ευάλωτες ομάδες θα επωφεληθούν εξίσου από τις χρηματοδοτήσεις για την πράσινη μετάβαση.² Συνολικά τα αιτήματα εστίασαν στην ανάγκη για:

- Ουσιαστική προστασία του θεμελιώδους δικαιώματος της κατοικίας
- Δημόσιες επενδύσεις για κοινωνική και οικονομικά προσιτή κατοικία
- Δίκαιη Πράσινη Μετάβαση, με επίκεντρο την ενεργειακή αναβάθμιση και την κλιματική θωράκιση των κατοικιών
- Καλύτερους χρηματοδοτικούς μηχανισμούς και ρυθμιστικού πλαισίου
- Ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και παραγόντων που επιδεινώνουν τις συνθήκες στις αγορές κατοικίας

Αντίστοιχα αιτήματα έχουν διατυπωθεί και από την δικτύωση **“Cities for Adequate Housing”** τον Ιούλιο του 2018, στο Φόρουμ του ΟΗΕ για την παρακολούθηση της προόδου του Στόχου Βιώσιμης Ανάπτυξης 11 (ΣΒΑ11) «Να καταστούν οι πόλεις και οι ανθρώπινοι οικισμοί χωρίς αποκλεισμούς, ασφαλείς, ανθεκτικοί και βιώσιμοι έως το 2030», στη βάση της Νέας Αστικής Ατζέντας του Habitat III (Κίτο, 2016).

Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ) που σχετίζονται με την στέγαση και την αστεγία	
ΣΒΑ	Στόχοι
Εξάλειψη της φτώχειας παντού, σε όλες τις μορφές της (ΣΒΑ 1)	Μέχρι το 2030, μείωση τουλάχιστον κατά το ήμισυ του ποσοστού ανδρών, γυναικών και παιδιών όλων των ηλικιών που ζουν σε φτώχεια σε όλες τις διαστάσεις της σύμφωνα με τους εθνικούς ορισμούς (Στόχος 1.2)
Μείωση των ανισοτήτων εντός και μεταξύ των χωρών (ΣΒΑ 10)	Υιοθέτηση πολιτικών, ιδιαίτερα φορολογικών και μισθολογικών, καθώς και πολιτικών κοινωνικής προστασίας, και προοδευτική επίτευξη μεγαλύτερης ισότητας. (Στόχος 10.4)
Συμπεριληπτικές, ασφαλείς, ανθεκτικές και βιώσιμες πόλεις και οικισμοί (ΣΒΑ 11)	Μέχρι το 2030, εξασφάλιση πρόσβασης για όλους σε επαρκή, ασφαλή και προσιτή στέγαση και βασικές υπηρεσίες και αναβάθμιση των παραγκουπόλεων (Στόχος 11.1)

Πηγή: ΟΗΕ (2015)

Η διακήρυξη **“Cities for Adequate Housing”** αναφέρεται στον εντεινόμενο ανταγωνισμό που αντιμετωπίζουν οι πόλεις όσον αφορά την διαθεσιμότητα οικιστικών ακινήτων για μακροπρόθεσμη και οικονομικά προσιτή στέγαση, λόγω της εντεινόμενης κερδοσκοπίας στην αγορά ακινήτων, το υψηλό κόστος της κατοικίας, την ανεπαρκή ρύθμιση, τους χωρο-κοινωνικούς αποκλεισμούς, την ανασφάλεια ενοίκησης, τις ακατάλληλες κατοικίες και την απουσία υποδομών, παράγοντες που απειλούν την ισότητα και τη βιωσιμότητα των πόλεων. Κύρια αιτήματα της δικτύωσης είναι:

- Ενίσχυση εξουσιών της τοπικής αυτοδιοίκησης για καλύτερη ρύθμιση της αγοράς ακινήτων: Περισσότερες νομικές και δημοσιονομικές εξουσίες στις τοπικές κυβερνήσεις για να ρυθμίσουν την αγορά ακινήτων και να καταπολεμήσουν την κερδοσκοπία.
- Πόροι για ενίσχυση του δημόσιου στεγαστικού αποθέματος: Περισσότερη χρηματοδότηση για την ενίσχυση του δημόσιου αποθέματος κοινωνικής στέγασης και την εφαρμογή καινοτόμων λύσεων για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης.

- Κατάλληλα εργαλεία για συνεργασία δημόσιου-ιδιωτικού τομέα για εναλλακτικές λύσεις στέγασης: Ενίσχυση συνεργασιών για την ανάπτυξη μεικτών λύσεων στέγασης μέσω φορέων του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα με στόχο την προσιτή στέγαση.
- Πολεοδομικός σχεδιασμός που συνδυάζει στόχους για επαρκή κατοικία σε βιώσιμες γειτονιές: Σχεδιασμός των πόλεων που προάγει τη μικρότερη εξάρτηση από το ιδιωτικό αυτοκίνητο και την προώθηση προσιτής και δίκαιης στέγασης σε όλα τα αστικά κέντρα.
- Συνεργασία μεταξύ πόλεων για στεγαστικές στρατηγικές: Ενίσχυση της συνεργασίας μεταξύ πόλεων για την προώθηση κοινών στρατηγικών στέγασης και την υπεράσπιση των δικαιωμάτων της κοινωνικής στέγασης σε διεθνές επίπεδο.

Ορισμός των Ηνωμένων Εθνών για το δικαίωμα σε Επαρκή Κατοικία

Η επαρκής κατοικία πρέπει να πληροί τα εξής επτά βασικά κριτήρια:

1. **Προσιτότητα (Affordability):** Το κόστος της κατοικίας δεν πρέπει να θέτει σε κίνδυνο την ικανότητα του νοικοκυριού να καλύπτει τις υπόλοιπες βασικές του ανάγκες.
2. **Νομική ασφάλεια κατοχής (Legal security of tenure):** Οι κάτοικοι πρέπει να έχουν προστασία από εξώσεις, παρενοχλήσεις ή άλλες απειλές.
3. **Κατοικησιμότητα (Habitability):** Η κατοικία πρέπει να είναι δομικά ασφαλής, να παρέχει επαρκή χώρο και να προστατεύει από το κρύο, την υγρασία, τη ζέστη, τη βροχή και άλλους περιβαλλοντικούς κινδύνους.
4. **Διαθεσιμότητα υπηρεσιών και υποδομών (Availability of services, materials, facilities and infrastructure):** Οι κάτοικοι πρέπει να έχουν πρόσβαση σε καθαρό νερό, αποχέτευση, ενέργεια, αποκομιδή απορριμμάτων, μεταφορές και άλλες βασικές υπηρεσίες.
5. **Προσβασιμότητα (Accessibility):** Η κατοικία πρέπει να είναι προσβάσιμη σε όλους, συμπεριλαμβανομένων των ευάλωτων και περιθωριοποιημένων ομάδων.
6. **Κατάλληλη τοποθεσία (Location):** Η κατοικία πρέπει να βρίσκεται κοντά σε ευκαιρίες απασχόλησης, υπηρεσίες υγείας, σχολεία και να μην είναι εκτεθειμένη σε περιβαλλοντικούς κινδύνους.
7. **Πολιτισμική καταλληλότητα (Cultural adequacy):** Η κατοικία πρέπει να σέβεται την ταυτότητα, τις εκφράσεις και τον τρόπο ζωής των ενοίκων.

Πηγή: United Nations, [«Το ανθρώπινο δικαίωμα σε επαρκή κατοικία»](#), Ειδικός Ανταποκριτής για το δικαίωμα σε επαρκή κατοικία.



Ανάπτυξη μιας ολοκληρωμένης, αποτελεσματικής και δίκαιης στεγαστικής πολιτικής

2. Υφιστάμενη κατάσταση και προκλήσεις για το δικαίωμα στην κατοικία στον Δήμο Αθηναίων

2.1 Ο ρόλος των Δήμων στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης σήμερα

Η μεταβίβαση αρμοδιοτήτων για κοινωνική πολιτική, ιδιαίτερα στον τομέα της στέγασης - που ιστορικά στην Ελλάδα σχεδιάζεται και υλοποιείται από το κεντρικό κράτος - έχει γίνει χωρίς την αντίστοιχη μεταβίβαση πόρων, και χωρίς τη διαμόρφωση του κατάλληλου θεσμικού πλαισίου και δημόσιων χρηματοδοτικών μηχανισμών.

Το υφιστάμενο σύστημα της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής στη χώρα είναι κυρίως προσανατολισμένο στην εξατομικευμένη στεγαστική υποστήριξη, με σαφή προτίμηση στην ενίσχυση της ιδιοκατοίκησης, και βασικό εργαλείο τις επιδοτήσεις της ζήτησης για αγορά ή ενοικίαση κατοικίας, καθώς και επιδοτήσεις εργασιών ανακαίνισης και αναβάθμισης ιδιωτικών κατοικιών. Ο σχεδιασμός γίνεται από το κεντρικό κράτος, εστιάζοντας σε συμπράξεις με ιδιώτες, και δίνοντας περιορισμένες δυνατότητες παρέμβασης σε δημοτικούς, δημόσιους, κοινωνικούς ή συνεταιριστικούς φορείς.

Οι δήμοι δεν συμμετέχουν στον στρατηγικό σχεδιασμό των πολιτικών, αλλά καλούνται να υλοποιήσουν ένα πολύ μικρό μέρος αυτών, συνήθως με περιορισμένους πόρους και ανεπάρκεια θεσμικού πλαισίου. Είναι ενδεικτικό ότι, σε σύνολο 3,8 δις δημόσιας δαπάνης για στεγαστικά προγράμματα την τελευταία τριετία (2023-2025), μόλις το 1% έχει κατευθυνθεί στους δήμους για υλοποίηση κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων (Πίνακας 1), ενώ το μεγαλύτερο ποσό κατευθύνεται σε επιδοτήσεις για απόκτηση κατοικίας (ιδιοκατοίκηση), ενώ οι επιδοτήσεις για την μείωση του κόστους ενέργειας, δεν αντιμετωπίζουν ουσιαστικά την ενεργειακή φτώχεια.

Πίνακας 1. Συνολικό ποσό και ποσοστό επί της δημόσιας δαπάνης ανά κατηγορία στεγαστικής πολιτικής με βάση το καθεστώς ενοίκησης

Κατηγορία στεγαστικής πολιτικής	Συνολική δαπάνη κατηγορίας	%
Δημόσια δαπάνη για ιδιοκατοίκους	3.167.000.000€	83,96%
Δημόσια δαπάνη για ενοικιαστές	297.357.000€	7,88%
Δημόσια δαπάνη για ενοικιαστές και ιδιοκτήτες	270.000.000€	7,16%
Δημόσια δαπάνη για κοινωνικά στεγαστικά προγράμματα στους Δήμους	37.642.628€	1,00%
Σύνολο	3.771.999.628€	

Πηγή: Ιστοσελίδες προγραμμάτων και ανακοινώσεις της κυβέρνησης.

Περιλαμβάνονται τα ποσά που έχουν δεσμευτεί για τα προγράμματα: Σπίτι μου 1 & 2 (1,75 δις), Εξοικονομώ 2025 & Εξοικονομώ για νέους (0,734 δις), Ανακαινίζω-νοικιάζω και Αναβαθμίζω το σπίτι μου (0,45 δις), Φοροαπαλλαγές (0,23 δις), επιδοτήσεις δανείου, ενοικίου και θέρμανσης (0,55 δις), και τα κοινωνικά προγράμματα που υλοποιούν οι Δήμοι (Στέγαση και εργασία, Κάλυψη και Κοινωνική Στέγαση για ευάλωτες ομάδες (0,37 δις). Δεν έχουν περιληφθεί οι δαπάνες για το φοιτητικό επίδομα και την κατασκευή φοιτητικών εστιών.

Επιπλέον, η χρόνια αποδυνάμωση των δήμων λόγω των πολιτικών λιτότητας και της στρατηγικής επιλογής για συρρίκνωση του επιτελικού και επιχειρησιακού ρόλου του κράτους, έχουν οδηγήσει σε έλλειψη τεχνογνωσίας, εξειδικευμένου προσωπικού και εργαλείων παρέμβασης, ιδιαίτερα σε πεδία που απαιτούν τεχνικές ικανότητες, επάρκεια και καινοτομία.

Τα παραπάνω συνιστούν σοβαρά εμπόδια στην προσπάθεια ανάπτυξης ουσιαστικής παρέμβασης στην κατοικία από την πλευρά της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Η ενίσχυση της διοικητικής και επιχειρησιακής ικανότητας των δήμων, η θεσμική κατοχύρωση του ρόλου τους στον σχεδιασμό και την υλοποίηση πολιτικών, καθώς και η δίκαιη και επαρκής κατανομή πόρων προς την τοπική αυτοδιοίκηση, αποτελούν προϋποθέσεις, αλλά και αντικείμενο διεκδίκησης, για την ανάληψη ουσιαστικού ρόλου σε τοπικό επίπεδο.

Ο Δήμος Αθηναίων μπορεί να παίξει πρωταγωνιστικό ρόλο διαμορφώνοντας και προωθώντας μια ολοκληρωμένη δημοτική πολιτική για τη στέγαση στην Αθήνα, και αναλαμβάνοντας και συμμετέχοντας σε πρωτοβουλίες σε πολιτικό επίπεδο, στην Ελλάδα και την Ευρώπη, για την ενίσχυση του ρόλου της Τ.Α. στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, και την διαμόρφωση ενός δίκαιου και βιώσιμου στεγαστικού συστήματος.

2.2 Στεγαστικά προγράμματα Δήμου Αθηναίων

Από την άλλη, οι δήμοι, και ιδιαίτερα ο Δήμος Αθηναίων, δεν ξεκινούν από μηδενική βάση. Υπάρχει πλέον δεκαετής εμπειρία στην υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων για τη στέγαση ευάλωτων ομάδων, τα περισσότερα από τα οποία δυστυχώς έχουν πολύ σύντομο χρονικό ορίζοντα και εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από ευρωπαϊκούς πόρους. Εξαίρεση αποτελεί το εθνικό πρόγραμμα Στέγαση και Εργασία, το οποίο υλοποιείται σταθερά από το 2015, αξιολογείται και συνεχώς βελτιώνεται, έχοντας εξασφαλίσει ετήσια χρηματοδότηση από εθνικούς πόρους (Πίνακας 2).

Μια δεκαετία κοινωνικών στεγαστικών προγραμμάτων στους Δήμους

2012 - Ξενώνες Φιλοξενίας και Δομές Αστέγων (Δήμοι/ΕΣΠΑ)

2014 - Κοινωνική Κατοικία (Δήμος Αθηναίων)

2015 - Στέγαση και Εργασία (Υπ. Εργασίας/ΟΠΕΚΑ)

2016 - Πρόγραμμα προσωρινής φιλοξενίας αιτούντων άσυλο (ΕΣΤΙΑ/ΥΑ/Υπ. Μετανάστευσης)

2018 - Curing The Limbo (Δήμος Αθηναίων/ΥΙΑ/URBACT)

2019 - Πρόγραμμα στεγαστικής συνδρομής για αναγνωρισμένους πρόσφυγες (HELIOS/ΔΟΜ/Υπ. Μετανάστευσης)

2023 - ΚΑΛΥΨΗ (ΔΥΠΑ/ΥΚΟΙΣΟ/ΟΠΕΚΑ)

2024 - Rock the Block (Δήμος Αιγάλεω/ΕΥΙ/URBACT)

2024 - Πιλοτικό Κοινωνικής Στέγασης για πλέον Ευάλωτες Ομάδες (Δήμοι Αθήνας/Θεσσαλονίκης/ΥΚΟΙΣΟ/Τ.Τ.Α.)

Πίνακας 2. Διαχρονική εξέλιξη αριθμού κοινωνικών διαμερισμάτων στον Δ. Αθηναίων

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Κοινωνική Κατοικία Δ.Αθηναίων	15	34	42	44	24	9	8	7	4	3	3	3
Στέγαση και Εργασία	-	-	34	34	6	31	40	14	27	44	43	95
ΕΣΤΙΑ	-	-	241	320	338	347	339	327	161	-	-	-
ΚΑΛΥΨΗ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47	55
Πιλοτικό ΤΤΑ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
Σύνολο	15	34	317	398	368	387	387	348	192	47	93	168



Σήμερα, ο Δήμος Αθηναίων συμμετέχει στην υλοποίηση των εθνικών προγραμμάτων «Στέγαση και Εργασία» (Εθνικοί Πόροι), «Κάλυψη» (ΔΥΠΑ), και «Κοινωνική Στέγαση για Ευάλωτες Ομάδες» (ΤΑΑ) (Πίνακας 3), παράλληλα με τη λειτουργία πέντε στεγαστικών δομών φροντίδας αστέγων (Πίνακας 4). Στο πλαίσιο αυτών των προγραμμάτων, χρησιμοποιεί περίπου 170 κοινωνικά διαμερίσματα³ στα οποία στεγάζονται 176 άτομα. Στο μεγαλύτερο μέρος τους μισθώνονται από τους δικαιούχους απευθείας από ιδιώτες ιδιοκτήτες, με την εγγύηση του Δήμου και την υποστήριξη των κοινωνικών υπηρεσιών. Μόλις 3 από αυτά ανήκουν στον Δήμο και διατίθενται με βάση τον κανονισμό του προγράμματος «Κοινωνική Κατοικία» του Δήμου Αθηναίων. Η συνολική δαπάνη των στεγαστικών προγραμμάτων είναι περίπου 1 εκ για το διάστημα 2024-2027.

³ Στην παρούσα Στρατηγική, ως “κοινωνικά διαμερίσματα” ή “κοινωνικό στεγαστικό απόθεμα” νοούνται οι κατοικίες που διατίθενται υπό δημόσιο έλεγχο, στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων κοινωνικής ή προσιτής κατοικίας, με βάση κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια. Το κοινωνικό στεγαστικό απόθεμα περιλαμβάνει τόσο διαμερίσματα που παραχωρούνται χωρίς αντάλλαγμα ή με συμβολικό αντίτιμο σε ευάλωτες ομάδες, όσο και κατοικίες που μισθώνονται με προσιτό ενοίκιο σε δικαιούχους προγραμμάτων κοινωνικής ή προσιτής μίσθωσης.

Πίνακας 3. Προγράμματα Υποστηριζόμενης Στέγασης που υλοποιεί ο Δήμος Αθηναίων

Τίτλος	Περιγραφή	Διαμερίσματα	Ωφελούμενοι	Διαχείριση	Χρηματοδότηση	Ετήσιο Κόστος
Στέγαση και Εργασία	Αυτόνομη στέγαση ορισμένης διάρκειας (2+2 χρόνια)	43 (2022) 50 (2025)	56 (2022) 60 (2025)	Δ/νση Κοιν. Αλληλεγγύης (Δικαιούχος) Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε. (Διαχειριστής)	Εθνικοί Πόροι/ ΥΚΟΙΣΟ	413.175€
Κάλυψη	Αυτόνομη στέγαση ορισμένης διάρκειας (3 χρόνια)	55	55	Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.	Εθνικοί Πόροι/ ΔΥΠΑ	377.181 €
Κοινωνική Κατοικία	Αυτόνομη στέγαση ορισμένης διάρκειας	3	5	Δ/νση Κοιν. Αλληλεγγύη	Ίδιοι πόροι	Παραχώρηση ακινήτου - χωρίς άλλη δαπάνη
Κοινωνική Στέγαση για πλέον Ευάλωτες ομάδες	Επισκευή για μίσθωση με μειωμένο κόστος ορισμένης διάρκειας (4 χρόνια) (ωφελοούμενοι άλλων προγραμμάτων)	15	-	Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.	Τ.Α.Α.	300.000€* (1.032.114 €)
		151	176			1.090.356€

Πηγή: Δήμος Αθηναίων, στοιχεία 2025.

* Αναφέρεται το υλοποιημένο ποσό και όχι το ποσό που έχει αρχικά δεσμευτεί για το πρόγραμμα

Παράλληλα, λειτουργούν έξι δομές για αστέγους και άλλες ευάλωτες ομάδες (οι τρεις στο Πολυδύναμο Κέντρο Αστέγων) που εξυπηρετούν συνολικά 360 ωφελούμενους, στελεχώνονται από 100 άτομα εξειδικευμένο προσωπικό, με συνολική δαπάνη περίπου 4 εκατομμύρια τον χρόνο.

Πίνακας 4. Δομές άμεσης και προσωρινής φιλοξενίας στον Δ. Αθηναίων

Δομή	Δυναμικότητα	ΜΟ ωφελουμένων	ΜΟ ετήσιας δαπάνης	ΜΟ αρ. προσωπικού
Πολυδύναμο Κέντρο Αστέγων	213	203	2,7 εκ.	63
Υπνωτήριο (Αχαρνών 3)	63			
Ξενώνας (Αχαρνών 1)	90			
Ξενώνας (Λιοσίων 2)	59			
Εστία των Αθηνών	32	26	N/A	11
Ξενώνας Μεταβατικής Φιλοξενίας των Αστέγων Χρηστών Ψυχοδραστικών Ουσιών	70	68	0,78 εκ.	16
Ξενώνας φιλοξενίας γυναικών θυμάτων βίας & των παιδιών τους	30	30	0,35 εκ.	10
Σύνολα	365	361	3,9 εκ.	100

Πηγή: Υπηρεσίες Δ. Αθηναίων (στοιχεία 2024).

Τέλος, στην επικράτεια του Δήμου λειτουργεί σημαντικός αριθμός δομών και υπηρεσιών για αστέγους από κοινωνικές οργανώσεις και φορείς, με τους οποίους γίνεται προσπάθεια συντονισμού. Ωστόσο, αρκετά προγράμματα μακροχρόνιας ή προσωρινής στέγασης, όπως για παράδειγμα τα προγράμματα φιλοξενίας αιτούντων άσυλο, έχουν πλέον κλείσει ή περιοριστεί σημαντικά.

2.3 Προκλήσεις και ευκαιρίες στη σημερινή συγκυρία

Ο Δήμος Αθηναίων είναι ο μεγαλύτερος δήμος της χώρας, με σημαντική συγκέντρωση κεντρικών λειτουργιών, αυξημένες τουριστικές ροές και έντονη επενδυτική δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων. Ως μητροπολιτικό κέντρο, παρουσιάζει υψηλό ποσοστό ενοικιαζόμενων κατοικιών και αυξημένη ζήτηση για στέγαση από φοιτητές, περιστασιακά εργαζόμενους, μετανάστες και ευάλωτες κοινωνικές ομάδες. Παράλληλα, χαρακτηρίζεται από υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα, μεγάλο ποσοστό κενών κτιρίων και διαμερισμάτων, καθώς και γερασμένο οικιστικό απόθεμα, με χαμηλή ενεργειακή απόδοση και σημαντικές ανάγκες επενδύσεων για συντήρηση, ανανέωση των υποδομών, ενεργειακή αναβάθμιση και κλιματική θωράκιση του κτισμένου περιβάλλοντος.

Ο Δήμος έχει βρεθεί στο επίκεντρο της στεγαστικής κρίσης, τόσο σε τοπικό όσο και σε μητροπολιτικό επίπεδο, ως αποτέλεσμα των βαθιών μεταβολών στην αγορά κατοικίας τη δεκαετία που ακολούθησε την οικονομική κρίση, την ενεργειακή κρίση, την αύξηση του κόστους ζωής και την και την ύφεση του στεγαστικού τομέα. Οι πιέσεις εντάθηκαν ιδιαίτερα μετά την πανδημία, με:

- τη ραγδαία αύξηση των τιμών αγοράς και ενοικίασης κατοικίας,
- την επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων,
- την τουριστικοποίηση μεγάλου μέρους του οικιστικού αποθέματος,
- την αυξανόμενη ζήτηση για Άδειες Παραμονής Επενδυτή (Golden Visa),
- την ενίσχυση των επενδύσεων σε κατοικίες που απευθύνονται σε εύπορα στρώματα, και ξένους επενδυτές ή εργαζόμενους με υψηλότερες αποδοχές,

- τη συγκέντρωση ακινήτων σε εταιρείες διαχείρισης χρέους και επενδυτικά κεφάλαια,
- τις αρνητικές επιπτώσεις των επιδοματικών πολιτικών για αγορά και μίσθωση κατοικίας, και των επιχορηγήσεων εργασιών ανακαίνισης, που συνέτειναν στην άνοδο των τιμών σε τμήματα του οικιστικού αποθέματος που ήταν σχετικά προσβάσιμα στα χαμηλά εισοδήματα.

Η απουσία κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής εντείνει των περιορισμό των διαθέσιμων επιλογών για οικονομικά προσιτή και αξιοπρεπή στέγη που προκαλούν οι παραπάνω δυναμικές.

Πληθυσμός και στεγαστικό απόθεμα

Στην συνέχεια συγκεντρώνονται στοιχεία που περιγράφουν: α) την πληθυσμιακή σύνθεση, β) το οικιστικό απόθεμα -την κατάσταση και χρήση του αποθέματος- και, γ) τις τιμές κατοικίας στον Δήμο. Επισημαίνεται ότι η καταγραφή αυτή είναι μερική, καθώς δεν είναι διαθέσιμα αξιόπιστα και ανοικτά δεδομένα για πολλές από τις παραμέτρους που συνθέτουν την εικόνα της στεγαστικής κρίσης στην Αθήνα. Το κενό αυτό προτείνεται να αντιμετωπιστεί με την άμεση ίδρυση ενός Παρατηρητηρίου Κατοικίας Αθήνας, το οποίο θα συγκεντρώνει και θα επεξεργάζεται τα αναγκαία δεδομένα για την εκτίμηση της έκτασης και των χαρακτηριστικών της στεγαστικής κρίσης, τον σχεδιασμό και την αξιολόγηση πολιτικών στέγασης, τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων, τη συνεχή παρακολούθηση των στεγαστικών αναγκών και των τάσεων στην αγορά κατοικίας.

Πίνακας 5. Πληθυσμός και οικιστικό απόθεμα στον Δήμο Αθηναίων

	2011	%	2021	%	Μεταβολή
Πληθυσμός	664.046		643.452		-3,10%
Νοικοκυριά	296.096		320.645		8,29%
Μέσος αριθμός ατόμων ανά νοικοκυριό	2,24		2,01		-10,52%
Κανονικές κατοικίες	427.825		437.188		2,19%
Κατοικίες ανά 1000 κατοίκους	644		679		0,01%
Κατοικούμενες	293.512	68,61%	320.047	73,21%	6,20%
Ιδιοκατοικούμενες	167.784	57,16%	169.774	53,05%	0,47%
Ενοικιαζόμενες	128.048	43,63%	150.273	46,95%	5,19%
Κενές κατοικίες	131.233	30,67%	117.137	26,79%	-3,29%

Πηγή: Απογραφή κατοικιών ΕΛΣΤΑΤ 2011-2021.

Πληθυσμός, ευάλωτα νοικοκυριά και συνθήκες στέγασης

- Σύμφωνα με στοιχεία της τελευταίας απογραφής (Πίνακας 5), ο πληθυσμός της πόλης ανέρχεται σε 643.450 άτομα, που διαμένουν σε 320.650 νοικοκυριά. Την δεκαετία 2011-2021 μειώθηκε ο πληθυσμός κατά 3,10%, όμως αυξήθηκαν τα νοικοκυριά κατά 8,29%, με μέσο όρο 2 άτομα ανά νοικοκυριό, και κατά συνέπεια αυξήθηκαν και οι κατοικούμενες κατοικίες (+6,2%) .
- Σχεδόν τα μισά νοικοκυριά στον Δήμο Αθηναίων κατοικούν σε ενοίκιο. Το 53% των κατοικούμενων κατοικιών είναι ιδιοκατοικούμενες (σε σχέση με το 70,26% σε σύνολο χώρας και το 65,23% στην περιφέρεια Αττικής), ενώ το 47% είναι ενοικιαζόμενες (σε σχέση με το 24,57% στο σύνολο της χώρας και 29,37% στην περιφέρεια Αττικής). Την τελευταία δεκαετία, η ενοικίαση αυξήθηκε κατά 5%, ενώ η ιδιοκατοίκηση παρέμεινε στάσιμη.

- Σχεδόν τα μισά νοικοκυριά στον Δήμο Αθηναίων είναι μονοπρόσωπα (46,86%, που αντιστοιχεί στο 23,78% του πληθυσμού (σε αντίθεση με 32,35% για το 13,65% του πληθυσμού στο σύνολο της χώρας).
- Το 11% του πληθυσμού κατοικεί σε συνθήκες στεγαστικής στενότητας (<19τμ/άτομο). 35,77% σε ικανές συνθήκες (μεταξύ 20 και 39 τμ/άτομο). 53,3% κατοικεί σε κατοικίες με πάνω από 40τμ/άτομο. Το μέγεθος της κατοικίας ανά άτομο, πέρα από την στεγαστική άνεση, αποτελεί δείκτη ενεργειακών αναγκών, καθώς μια μεγαλύτερη κατοικία απαιτεί μεγαλύτερη ενεργειακή δαπάνη για θέρμανση ή ψύξη.
- 27.044 νοικοκυριά (8,5%) με συνολικά 39.212 μέλη λαμβάνουν Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα (ΕΕΕ), δηλαδή έχουν ετήσιο εισόδημα κάτω των 2.592 ατομικό, με μέγιστο οικογενειακό τις 11.664 για πολυμελή νοικοκυριά . Από αυτά το 71,5% είναι μονοπρόσωπα, το 11,4% έχουν ανήλικα μέλη (περίπου 5.000 παιδιά διαβιούν σε νοικοκυριά που λαμβάνουν ΕΕΕ), το 23,5% (περίπου 9.300 μέλη νοικοκυριών που λαμβάνουν ΕΕΕ είναι άνω των 65 ετών), και τέλος, περίπου το 40% των μελών νοικοκυριών που λαμβάνουν το ΕΕΕ είναι αλλοδαπής υπηκοότητας.
- 19,160 νοικοκυριά (6%) με συνολικά 38.152 μέλη λαμβάνουν Επίδομα Στέγασης (δηλαδή έχουν εισόδημα κάτω των 7.000 ατομικό και κάτω των 21.000 για πολυμελείς οικογένειες). Ο μέσος όρος επιδόματος είναι 98 ευρώ. Το 53% είναι μονοπρόσωπα νοικοκυριά, το 31% των μελών είναι ανήλικα (περίπου 6.000 παιδιά μένουν σε νοικοκυριά που λαμβάνουν επίδομα στέγασης), το 11,5% είναι άνω των 65 ετών, το 40% των μελών νοικοκυριών που λαμβάνουν το Επίδομα Στέγασης είναι αλλοδαπής υπηκοότητας.

Στεγαστικό απόθεμα και κενές κατοικίες

- Οι κανονικές κατοικίες αυξήθηκαν μόλις κατά 2% μεταξύ 2011-2021, φτάνοντας τις 437.188, εκ των οποίων 320.050 είναι κατοικούμενες (αύξηση 6% σε σχέση με την προηγούμενη απογραφή).
- Το 77,85% του αποθέματος κατοικιών (ή 340.345 κανονικές κατοικίες) του Δήμου Αθηναίων είναι χτισμένο πριν τον κανονισμό θερμομόνωσης (1979).
- Το ποσοστό των κενών κατοικιών παραμένει πολύ υψηλό, περίπου 27% του συνόλου. 117.140 καταγράφονται ως κενές (μείωση 3,3% σε σχέση με την προηγούμενη απογραφή).
- Οι κενές κατοικίες στον Δήμο Αθηναίων βρίσκονται κυρίως σε πολυκατοικίες (110.840, 94,62% του κενού αποθέματος), είναι δηλαδή διαμερίσματα και επομένως μπορούν να θεωρηθούν ως δυνητικά αξιοποιήσιμες στο πλαίσιο της στεγαστικής πολιτικής.
- 84,69% των κενών κατοικιών έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1980. Το 65,92% των κατοικιών που κατασκευάστηκαν μεταξύ 1961-1980 (την περίοδο της μαζικής παραγωγής μέσω αντιπαροχής) είναι κενό.
- Αλλά και το νεότερο απόθεμα έχει υψηλά ποσοστά κενότητας. Την περίοδο 2011-2021 κατασκευάστηκαν 4.906 νέες κατοικίες, από τις οποίες το 30% εμφανίζονται κενές. Σχεδόν οι μισές από τις 1.638 κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί μετά το 2016 παραμένουν κενές.
- Το 44,64% των κενών είναι διαμερίσματα μικρότερα από 60τμ (11,85% κάτω των 39τμ). 31% είναι μεταξύ 60 και 80 τμ. 11.212 κενές κατοικίες (ή 9,57% των κενών) είναι πάνω από 100τμ.
- Ο αριθμός των κατοικιών που καταγράφηκαν στην απογραφή ως κενές περιλαμβάνει πιθανά και κατοικίες που χρησιμοποιούνται περιστασιακά, τουριστικά ή μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων (π.χ. Airbnb), γεγονός που δυσχεραίνει την ακριβή εκτίμηση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μόνιμη κατοίκηση.

- Σύμφωνα με στοιχεία του ΔΕΔΔΗΕ (Πίνακας 6), 34.161 ακίνητα με πρώην οικιστική χρήση είχαν κάνει διακοπή ηλεκτροδότησης μεταξύ 1984 και 2024 και παρέμεναν εκτός δικτύου. Από αυτά το 76% (ή 25.971 οικιστικά ακίνητα) παρέμεναν χωρίς ρεύμα για πάνω από 2 χρόνια (αιτήσεις έως τέλος 2022). Από αυτά το 66,6% ήταν μικρότερα από 70τμ.

Πίνακας 6. Αριθμός μη-ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων κατά χρήση

Χρήση	Πλήθος ακινήτων
Επαγγελματική	33.137
Οικιακή	34.161
Γενικό σύνολο	67.298
Πηγή: ΤΑΠ με στοιχεία ΔΕΔΔΗΕ (στοιχεία Νοεμβριος 2024)	

Τα χαρακτηριστικά των κενών ακινήτων και οι αιτίες για τις οποίες παραμένουν κενές θα πρέπει να διερευνηθούν περαιτέρω με ειδική μελέτη και ενσωμάτωση μηχανισμών παρακολούθησης στο Παρατηρητήριο Κατοικίας του Δήμου.

Τιμές κατοικίας και πιέσεις της αγοράς

Οι υψηλές τιμές ενοικίασης και αγοράς κατοικίας αποτελεί τον βασικότερο παράγοντα στεγαστικής επισφάλειας και εκτοπισμού μόνιμων κατοίκων από τις γειτονιές της Αθήνας, παράλληλα με την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής στις κεντρικές γειτονιές λόγω της τουριστικοποίησης και της επέκτασης οχλουσών χρήσεων. Μετά το 2023, οι τιμές των κατοικιών επανήλθαν και ξεπέρασαν τα προ κρίσης επίπεδα, ξεπερνώντας την κορύφωσή τους του 2007. Αντίθετα, τα εισοδήματα και οι μισθοί εξακολουθούν να υπολείπονται σημαντικά, γεγονός που υποδηλώνει ότι η αύξηση των τιμών δεν οφείλεται σε εσωτερική δυναμική, αλλά κυρίως σε εξωγενείς και ποιοτικού χαρακτήρα παράγοντες. Οι βασικές αιτίες που έχουν αναδειχθεί περιλαμβάνουν:

- την αυξημένη ζήτηση για τουριστική χρήση, κυρίως μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb,
- το πρόγραμμα της Χρυσής Βίζας, που ενθάρρυνε αγορές ακινήτων για μη-στεγαστικούς σκοπούς,
- την αύξηση των επενδύσεων -εγχώριων και διεθνών- στα οικιστικά ακίνητα με στόχο την οικονομική απόδοση,
- την εντατικοποίηση της επιχειρηματικής δραστηριοποίησης στον τομέα της κατοικίας, και τη συγκέντρωση της ιδιοκτησίας και της διαχείρισης κατοικιών σε εταιρικά σχήματα και funds.

Οι δραστηριότητες αυτές μετασχηματίζουν τη λειτουργία της κατοικίας από κοινωνικό αγαθό σε επενδυτικό προϊόν. Ως αποτέλεσμα, αυξάνονται οι ζητούμενες τιμές και ενισχύεται η προσδοκία υψηλής απόδοσης, επιδεινώνοντας την πρόσβαση στην κατοικία, ιδίως για τα πιο ευάλωτα νοικοκυριά. Παράλληλα, η γενικευμένη άνοδος της ζήτησης για ενοικιαζόμενη κατοικία και η σταδιακή μείωση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης εντείνουν την πίεση στην αγορά. Σημαντική επίδραση έχει επίσης η επιδότηση ενοικίων και στεγαστικών δανείων, η οποία οδήγησε σε άνοδο των τιμών σε τμήματα του οικιστικού αποθέματος (παλαιά ακίνητα) που ήταν προηγουμένως πιο προσιτά.

Η καλύτερη γνώση της αγοράς κατοικίας, της χρήσης και της ιδιοκτησίας του οικιστικού αποθέματος αποτελεί βασική προϋπόθεση για την τεκμηριωμένη χάραξη στεγαστικής πολιτικής από τον Δήμο και την παρακολούθηση και αξιολόγηση των αποτελεσμάτων της. Προς το παρόν δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία σε επίπεδο δήμου ή δημοτικού διαμερίσματος.

Στην συνέχεια καταγράφονται οι διαθέσιμες πληροφορίες σε σχέση με τις τάσεις των τιμών στον Δήμο Αθηναίων με βάση τις διαθέσιμες πηγές δεδομένων, την Τράπεζα της Ελλάδας (ΤτΕ), τις τιμές μεσιτικών ιστοσελίδων, και τα ψηφιακά μισθωτήρια της ΑΑΔΕ :

- Σύμφωνα με τον δείκτη τιμών οικιστικών ακινήτων της ΤτΕ για την περιοχή της Αθήνας μεταξύ 2016 (το έτος με τις χαμηλότερες τιμές μετά την κρίση) και 2024 καταγράφηκε αθροιστική μεταβολή 89,1% (με μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης περίπου 8,27% ανά έτος).⁴
- Με βάση τα στοιχεία των ηλεκτρονικών ιστοσελίδων αγγελιών, οι ζητούμενες τιμές πώλησης και ενοικίασης κατοικιών στον Δήμο Αθήνας αρχίζουν να αυξάνονται μετά το 2016. Ο Δείκτης Τιμών Ακινήτων του Spitogatos καταγράφει αθροιστική μεταβολή μεταξύ 2016-2024 για τις τιμές πώλησης 63,2% ενώ για τις τιμές ενοικίασης 75,7%.
- Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ στον Δήμο της Αθήνας τον Φεβρουάριο του 2025 ήταν σε ισχύ 237.684 ψηφιακά μισθωτήρια κατοικίας με μέσο μηνιαίο μίσθωμα 321 ευρώ (το 98,5% κυμαίνεται μεταξύ 50 ευρώ και 2000 ευρώ τον μήνα) για κατοικίες κατά μέσο όρο 60τμ.⁵

Αξιοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος και στεγαστική δικαιοσύνη

Ωστόσο, το πρόβλημα των υψηλών τιμών δεν είναι τόσο ποσοτικό, όσο ποιοτικό και δομικό, και σχετίζεται κυρίως με τον κερδοσκοπικό προσανατολισμό της κτηματομεσιτικής αγοράς. Τα υψηλά ποσοστά κενών διαμερισμάτων και αναξιοποίητων κτιρίων υποδεικνύουν ότι το πρόβλημα δεν είναι η ποσοτική ανεπάρκεια κατοικιών, αλλά η αναποτελεσματική αξιοποίηση, υποχρησιμοποίηση ή/και κακή χρήση του υφιστάμενου αποθέματος, η διάθεση μεγάλου μέρους του σε μη-στεγαστικές χρήσεις, η γήρανση των κτιρίων και η αποεπένδυση σε μη εμπορικά τμήματά του, καθώς και η ανάγκη ρύθμισης των στρεβλώσεων της αγοράς.

Μια τοπική στεγαστική πολιτική προσανατολισμένη στην κοινωνική λειτουργία της κατοικίας – και όχι στην περαιτέρω ενίσχυση της κερδοσκοπίας στον οικιστικό τομέα – είναι κρίσιμη για την ανάσχεση της αύξησης των τιμών, την πρόσβαση σε βιώσιμη και προσιτή κατοικία για όλα τα εισοδηματικά στρώματα, και την προστασία των ευάλωτων ομάδων.

Η επαρκής και βιώσιμη αξιοποίηση του υφιστάμενου αποθέματος αποτελεί κεντρικό άξονα της στεγαστικής πολιτικής του Δήμου Αθηναίων. Στόχος είναι η ενεργοποίηση του αδρανούς οικιστικού και κτιριακού αποθέματος, η ρύθμιση επιχειρηματικών και κερδοσκοπικών δραστηριοτήτων που επηρεάζουν την κατοικία, καθώς και η προστασία των κατοίκων και της οικιστικής φυσιογνωμίας των γειτονιών, σε συνάρτηση με τους στόχους για κλιματική ανθεκτικότητα και ασφάλεια.

Άμεσες και στοχευμένες παρεμβάσεις απαιτούνται ιδιαίτερα για την προσιτή ενοικίαση κατοικίας, με δεδομένο ότι στον Δήμο Αθηναίων ο τομέας αφορά το 50% των κατοίκων και συγκεντρώνει τις πλέον ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, αλλά και ευρύτερες ομάδες που αντιμετωπίζουν στεγαστική επισφάλεια και αποκλεισμό. Οι ενοικιαστές βρίσκονται σήμερα σε εξαιρετικά δυσμενή θέση καθώς

⁴ Ο δείκτης βασίζεται σε εκτιμήσεις εμπορικής τιμής ακινήτων από πιστωτικά ιδρύματα σε όλη την Ελλάδα, επομένως επηρεάζεται σημαντικά από την στρατηγική εκτίμησης και πιστοδότησης των ιδρυμάτων σε κάθε συγκυρία.

⁵ Η μεγάλη απόκλιση μεταξύ των δηλωμένων μισθωμάτων και των ζητούμενων (τρεχουσών εμπορικών) τιμών υποδεικνύει υψηλό βαθμό υποδήλωσης των ενοικίων. Η αξιοποίηση των δεδομένων του Μητρώου Ψηφιακών Μισθωτηρίων απαιτεί περαιτέρω μελέτη, η οποία μπορεί να αποτελέσει κατεξοχήν αντικείμενο του Παρατηρητηρίου Κατοικίας του Δήμου Αθηναίων.

είναι πλέον πολύ δύσκολο να βρουν σπίτι αν χρειαστεί να φύγουν από αυτό που μισθώνουν, είναι χαρακτηριστικό ότι από πολλούς και μόνο η ιδέα της μετακόμισης περιγράφεται ως εφιάλτης, ενώ μπορεί να βρεθούν εύκολα στο δρόμο, με εφαρμογή σκληρών ρυθμίσεων που υιοθετήθηκαν μέσα και μετά την κρίση. Επίσης, η γενικότερη αναβάθμιση μιας γειτονιάς ή μιας πολυκατοικίας μπορεί να εκδιώξει τους ενοικιαστές από την κατοικία τους λόγω της αύξησης των ζητούμενων ενοικίων ή την μετατροπής της σε βραχυπρόθεσμης μίσθωσης επένδυση.

Η αύξηση του ενοικίου μετά τη λήξη της τριετίας ή του συμβολαίου είναι ανεξέλεγκτη, ενώ η μετατροπή μακροχρόνιων μισθώσεων σε βραχυχρόνιες δεν υπόκειται σε κανέναν έλεγχο, ακόμη και σε περιπτώσεις όπου οι κατοικίες ενοικιάζονται σταθερά επί σειρά ετών χωρίς παραβίαση των υποχρεώσεων από την πλευρά των ενοικιαστών. Παράλληλα, δεν ελέγχεται η κατάσταση των ακινήτων που διατίθενται προς ενοικίαση, ενώ απουσιάζουν ουσιαστικές εναλλακτικές για σταθερή, μακροπρόθεσμη και οικονομικά βιώσιμη στέγαση. Επιπλέον, προωθούνται πολιτικές που εντείνουν την ευαλωτότητα και την επισφάλεια της ενοικιαζόμενης κατοικίας -όπως ο νόμος για fast-track εξώσεις, ακόμη και σε περιπτώσεις μη υπαιτιότητας του ενοικιαστή- χωρίς την ύπαρξη ενός ολοκληρωμένου πλαισίου προστασίας των ενοικιαστών.

Επομένως, το ζητούμενο είναι η διαμόρφωση ενός συνεκτικού πλαισίου αμοιβαίας προστασίας, που θα διασφαλίζει τα δικαιώματα και τις ανάγκες τόσο των ενοικιαστών όσο και των ιδιοκτητών, παράλληλα με την ανάπτυξη πολιτικών κοινωνικής στέγασης σε κατοικίες που θα ελέγχονται από το δημόσιο και τους δήμους, με αξιοποίηση του κενού αποθέματος, και εφόσον κριθεί απαραίτητο την κατασκευή νέων.

Στην κατεύθυνση αυτή, το μοντέλο της διαμεσολαβημένης κοινωνικής μίσθωσης, που εφαρμόζεται με επιτυχία σε δήμους της Νότιας Ευρώπης όπως το Τορίνο και η Βαρκελώνη, προσφέρει ένα χρήσιμο εργαλείο. Το πιλοτικό πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης που υλοποιούν αυτή την περίοδο οι Αναπτυξιακές Εταιρείες των Δήμων Αθηναίων και Θεσσαλονίκης, έχει στόχο την προσαρμογή και δοκιμή αντίστοιχων εργαλείων στο εγχώριο πλαίσιο. Οι δύο δήμοι ακολουθούν διαφορετικές στρατηγικές (κίνητρα για ιδιώτες ιδιοκτήτες στην Αθήνα, σύμπραξη με δήμους, δημόσιους και κοινωφελείς φορείς στην Θεσσαλονίκη), με διαφορετικά αποτελέσματα. Είναι σημαντικό, οι δύο στρατηγικές να αξιολογηθούν μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος, με στόχο την ενσωμάτωση των συμπερασμάτων στον σχεδιασμό και την υλοποίηση ενός σταθερού και αποτελεσματικού πλαισίου δημοτικής στεγαστικής πολιτικής.

Είναι προφανές ότι, λόγω των περιορισμένων αρμοδιοτήτων των Δήμων σε ζητήματα ρύθμισης της αγοράς και φορολογίας, βασική προϋπόθεση για την αποτελεσματική παρέμβαση αποτελεί η διεκδίκηση της θεσμοθέτησης των κατάλληλων μέτρων από το κεντρικό κράτος. Ωστόσο, ο ρόλος του Δήμου Αθηναίων παραμένει κομβικός, τόσο για την τεκμηρίωση της υφιστάμενης κατάστασης και την κατάθεση προτάσεων και αιτημάτων προς την κεντρική κυβέρνηση, όσο και για την ενεργοποίηση διαδικασιών συμμετοχής των κατοίκων και την άσκηση πολιτικής πίεσης, αξιοποιώντας και τις νέες ευκαιρίες που διαμορφώνονται σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Θεσμικές και χρηματοδοτικές ευκαιρίες

Η αποσπασματική εφαρμογή των στεγαστικών προγραμμάτων, η απουσία θεσμοθετημένων μηχανισμών και διαδικασιών, καθώς και η εξάρτηση από εθνικά και ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά σχήματα, δυσχεραίνουν την ικανότητα των δήμων να συσσωρεύσουν την απαιτούμενη γνώση και να αναπτύξουν, με σταθερότητα και μακροπρόθεσμο ορίζοντα, μια ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική, καθώς και τις απαιτούμενες υποστηρικτικές και οργανωτικές ικανότητες. Αυτό το πλαίσιο πρέπει να αλλάξει.

Οι οξυμένες ανάγκες και προκλήσεις της τρέχουσας συγκυρίας, σε συνδυασμό με το υπό διαμόρφωση πρώτο [Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Οικονομικά Προσιτή Κατοικία](#), και τα παράλληλα σχέδια για την Πράσινη Μετάβαση και την Κλιματική Ουδετερότητα -τα οποία προβλέπουν αυξημένους πόρους και διεύρυνση των διαθέσιμων χρηματοδοτικών μηχανισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης για επενδύσεις σε κοινωνική, προσιτή και βιώσιμη κατοικία- καθιστούν επιτακτική την ενίσχυση της ικανότητας παρέμβασης του Δήμου στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης και στη διασφάλιση της πρόσβασης σε επαρκή κατοικία για όλους τους κατοίκους της πόλης.

Ευκαιρίες σε Ευρωπαϊκό και Εθνικό Επίπεδο για τη Στεγαστική Πολιτική	
Στρατηγικά σχέδια με προβλέψεις για την κατοικία	<ul style="list-style-type: none"> • Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Οικονομικά Προσιτή Κατοικία • Ευρωπαϊκή Στρατηγική για την Κατασκευή Κατοικιών • Ευρωπαϊκή Στρατηγική για την Καταπολέμηση της φτώχειας • Σχέδιο Δράσης για την Προσιτή Ενέργεια • Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική • Εθνικό Κοινωνικό Κλιματικό Σχέδιο
Αύξηση χρηματοδότησης	<ul style="list-style-type: none"> • Αυξημένα κονδύλια για στεγαστική πολιτική • Δημόσιοι πόροι στο πλαίσιο της Εθνικής Στρατηγικής • Πόροι που μπορούν να συνδυάζουν ενεργειακούς και κλιματικούς στόχους και βιώσιμη κατοικία
Χρηματοδοτικά εργαλεία ΕΕ	<ul style="list-style-type: none"> • Διαρθρωτικά Ταμεία (ΕΚΤ, ΕΤΠΑ) • Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο • Invest EU • Χρηματοδοτικά προγράμματα και εργαλεία για καινοτόμα, πιλοτικά και ερευνητικά έργα (New European Bauhaus, European Urban Investment, Horizon, LIFE κ.α.)
Αναπτυξιακές Τράπεζες	<ul style="list-style-type: none"> • Ενίσχυση ρόλου EIB (Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων) και CEB (Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης) για: <ul style="list-style-type: none"> • Έργα κοινωνικής και προσιτής κατοικίας • Ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών • Ολοκληρωμένες αστικές παρεμβάσεις σε επίπεδο γειτονιάς
Τεχνική βοήθεια και υποστήριξη	<ul style="list-style-type: none"> - Εργαλεία για: <ul style="list-style-type: none"> • Ανάπτυξη ικανοτήτων • Ωρίμανση σχεδίων • Εφαρμογή πιλοτικών παρεμβάσεων • Ανταλλαγή καλών πρακτικών και ανάπτυξη καινοτόμων συνεργατικών μοντέλων κατοικίας

Είναι αυτονόητο ότι, η στεγαστική κρίση δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί αποκλειστικά σε τοπικό επίπεδο, ωστόσο η ενεργοποίηση και ισχυροποίηση των τοπικών δρώντων είναι καθοριστικής σημασίας, ιδίως στην κατεύθυνση διαμόρφωσης ενός δίκαιου στεγαστικού μοντέλου. Ενός μοντέλου με κεντρικό ρόλο για τους τοπικούς δρώντες, που θα βασίζεται στα ανθρώπινα και κοινωνικά δικαιώματα, την κλιματική ανθεκτικότητα και την δίκαιη πράσινη μετάβαση και θα αντιμετωπίζει την κατοικία ως βασικό κοινωνικό αγαθό, και όχι ως εμπόρευμα ή πεδίο κερδοσκοπίας.

Στην Ελλάδα, με δεδομένο τον συγκεντρωτικό χαρακτήρα του κράτους και της περιορισμένης μεταβίβασης αρμοδιοτήτων στεγαστικής πολιτικής στους Δήμους, αλλά και των ιστορικά διαμορφωμένων χαρακτηριστικών του στεγαστικού συστήματος και της δημόσιας παρέμβασης, η διαμόρφωση μιας εθνικής στρατηγικής που θα αναγνωρίζει κομβικό ρόλο στους Δήμους και το τοπικό επίπεδο, τόσο στον σχεδιασμό όσο και στην υλοποίηση των πολιτικών στέγαση, αποτελεί κρίσιμο ζητούμενο και ζήτημα διεκδίκησης στην τρέχουσα συγκυρία. Παράλληλα, με τη θεσμοθέτηση κατάλληλου νομικού πλαισίου, τη δημιουργία σταθερών χρηματοδοτικών μηχανισμών, τη βέλτιστη αξιοποίηση των ευρωπαϊκών και εθνικών κονδυλίων, τη δημιουργία ανταποδοτικών και ανανεούμενων πόρων για τη στεγαστική πολιτική, καθώς και τη δημιουργία αποτελεσματικών και κατάλληλα στελεχωμένων δομών και υπηρεσιών σε τοπικό επίπεδο.

Παράλληλα, όπως διαφαίνεται από τη μέχρι σήμερα εμπειρία στην υλοποίηση μικρών προγραμμάτων στέγασης ευάλωτων ομάδων, ο Δήμος δεν θα μπορέσει να ανταποκριθεί εάν δεν επιλύσει σημαντικές αδυναμίες και εμπόδια. Απαιτείται ισχυρή πολιτική δέσμευση, στρατηγικός σχεδιασμός, συνοχή μεταξύ των διαφόρων πολιτικών και επιλογών και κατάλληλη προετοιμασία, ώστε να μπορέσει να αναπτύξει καινοτόμες και καλές πρακτικές, και να αξιοποιήσει ευκαιρίες χρηματοδότησης για την ενίσχυση της δημόσιας παρέμβασης, την ανάπτυξη ενός δημοτικού αποθέματος βιώσιμων κοινωνικών κατοικιών, την διοχέτευση χρηματοδοτήσεων και επενδύσεων σε έργα αναβάθμισης κατοικιών και γειτονιών με κοινωνικό και περιβαλλοντικό πρόσημο, και τη θεμελίωση μιας τοπικής στεγαστικής πολιτικής σε συνεργασία με το κεντρικό κράτος, την κοινωνία των πολιτών, το πεδίο της κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας και τον ιδιωτικό τομέα.

Η Στρατηγική Στεγαστικής Πολιτικής του Δήμου Αθηναίων ενσωματώνει ευρωπαϊκές καλές πρακτικές και οδηγίες, καθώς και προτάσεις που συζητήθηκαν στα εργαστήρια τοπικής στεγαστικής πολιτικής. Με βάση τη Στρατηγική σε επόμενο στάδιο θα εξειδικευτεί το Τοπικό Σχέδιο Δράσης για την Κατοικία.⁶

⁶ Ένα Τοπικό Σχέδιο για την Κατοικία είναι ένα τεχνικό έγγραφο το οποίο, με βάση την ανάλυση και διάγνωση της στεγαστικής κατάστασης σε μια συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή και των σχετικών συνθηκών (κοινωνικοοικονομικών, πολεοδομικών, δημοτικής οργάνωσης κ.λπ.), καθορίζει, για μια περίοδο έξι ετών, τις στρατηγικές και προτάσεις που θα αναπτύξει η τοπική αυτοδιοίκηση με σκοπό την προώθηση της κατοχύρωσης του δικαιώματος των πολιτών στην αξιοπρεπή και προσιτή στέγαση. (Celobert, [What is a Local Housing Plan](#), 09/15/2019)

Η Στρατηγική Στεγαστικής Πολιτικής του Δήμου Αθηναίων ενσωματώνει ευρωπαϊκές καλές πρακτικές και οδηγίες, καθώς και προτάσεις που συζητήθηκαν στα εργαστήρια τοπικής στεγαστικής πολιτικής.

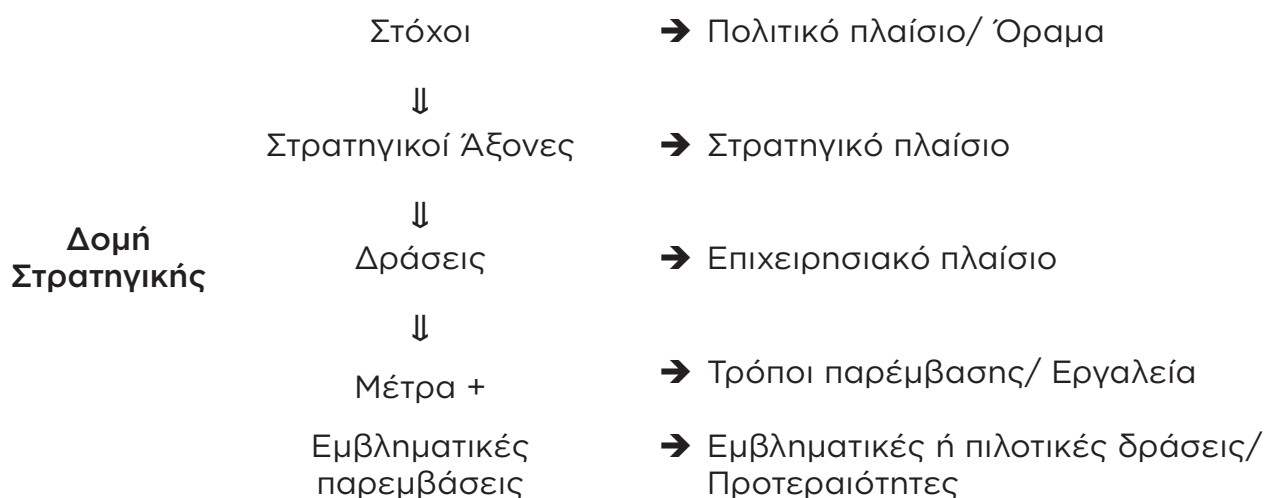


Αξιοπρεπής, ασφαλής, βιώσιμη και προσιτή στέγη για όλες και όλους

3. Πλαίσιο στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής για τον Δήμο Αθηναίων

3.1 Στόχοι Στρατηγικής

Η Στρατηγική περιγράφει τους κύριους και δευτερεύοντες στόχους, τους στρατηγικούς άξονες, και τις επιμέρους δράσεις και ενέργειες, καθώς και εμβληματικές δράσεις και πιλοτικά έργα, που μπορεί να αναλάβει ο Δήμος.



Πρωταρχικοί στόχοι της στρατηγικής:

1. Η διασφάλιση του δικαιώματος σε αξιοπρεπή, ασφαλή, βιώσιμη και προσιτή στέγη για όλες και όλους
2. Η πρόληψη της έλλειψης στέγης και η φροντίδα για τους αστέγους, με απώτερο στόχο την πλήρη εξάλειψή της αστεγιάς στην πόλη

Επιμέρους στόχοι σε άμεση συσχέτιση με τους παραπάνω είναι:

- Η παροχή επαρκών εναλλακτικών λύσεων για όσους και όσες αντιμετωπίζουν έλλειψη στέγης με αύξηση του βιώσιμου κοινωνικού και προσιτού στεγαστικού αποθέματος
- Η αύξηση της προσφοράς μακροχρόνιας, σταθερής, βιώσιμης και προσιτής κατοικίας, που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες των κατοίκων
- Η προστασία της κατοικίας και η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, ασφάλειας και υγείας των κατοίκων σε επίπεδο κατοικίας, κτιρίου, πολυκατοικίας και γειτονιάς
- Η αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας και η ενεργειακή αναβάθμιση και κλιματική θωράκιση του οικιστικού αποθέματος, στο πλαίσιο της μετάβασης της πόλης στην κλιματική ουδετερότητα και ανθεκτικότητα, όπως προβλέπεται στο Κλιματικό Σύμφωνο της Αθήνας

Προϋποθέσεις για την υλοποίηση των παραπάνω είναι:

1. Η ενίσχυση των δήμων στο πλαίσιο ενός ευρύτερου συστήματος πολυεπίπεδης και συμμετοχικής διακυβέρνησης
2. Η διαμόρφωση επαρκώς στελεχωμένων δομών και η οριζόντια συνεργασία μέσα στον Δήμο ώστε να υπάρχει ενιαία και συνεκτική πολιτική και όχι αποσπασματικότητα
3. Η πρόσβαση σε επαρκείς πόρους και η ετοιμότητα για την αξιοποίηση τους
4. Η διαμόρφωση κατάλληλων εργαλείων και μηχανισμών παρακολούθησης, τεκμηρίωσης και ανατροφοδότησης
5. Η διαμόρφωση του κατάλληλου θεσμικού πλαισίου για την κοινωνική κατοικία και τις κοινωνικές στεγαστικές υπηρεσίες, καθώς και για τη ρύθμιση της λειτουργίας της αγοράς κατοικίας
6. Η υποστήριξη της ανάπτυξης του κατάλληλου οικοσυστήματος εμπλεκόμενων συνεργαζόμενων φορέων/στρατηγικών συμμάχων για την υλοποίηση των στόχων της στρατηγικής
7. Δικτύωση για ανταλλαγή γνώσης, πολιτική πίεση και διεκδίκηση των απαιτούμενων θεσμικών αλλαγών, ανθρώπινων και οικονομικών πόρων και μέσων.

Ομάδες στόχος της στεγαστικής πολιτικής:

- Άτομα και νοικοκυριά που βιώνουν έλλειψη στέγης ή αντιμετωπίζουν κίνδυνο αστεγίας με βάση τον ορισμό [ETHOS light της FEANTSA](#)
- Νοικοκυριά σε επισφαλείς συνθήκες στέγασης, όπως: νοικοκυριά υπό απειλή έξωσης χωρίς εναλλακτική αξιοπρεπούς στέγασης, νοικοκυριά σε οικονομική αδυναμία που αδυνατούν να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες μέσω της αγοράς, νέοι/νέες νεοεισερχόμενοι στην αγορά εργασίας, επισφαλώς εργαζόμενοι, φοιτητές/τριες ηλικιωμένοι/ες κ.α.
- Νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα που αντιμετωπίζουν υπερβολική επιβάρυνση από το κόστος στέγασης

Οι δικαιούχοι των στεγαστικών προγραμμάτων του Δήμου θα επιλέγονται με κοινωνικά κριτήρια και ανάλογα με τις δυνατότητες και το διαθέσιμο στεγαστικό απόθεμα του Δήμου.

3.2 Στρατηγικοί Άξονες και Δράσεις

Προτείνεται ένα ολοκληρωμένο πλέγμα παρεμβάσεων, οργανωμένο σε παράλληλους και συμπληρωματικούς στρατηγικούς άξονες, οι οποίοι εξειδικεύονται σε επιμέρους δράσεις και μέτρα. Ορισμένες από τις προτεινόμενες δράσεις είναι ώριμες και μπορούν να υλοποιηθούν άμεσα -ή υλοποιούνται ήδη, ενώ άλλες είναι πιο σύνθετες, και απαιτούν εξειδίκευση, θεσμική προετοιμασία και συντονισμένες ενέργειες για να τεθούν σε εφαρμογή και να αποδώσουν αποτελέσματα.

Σε κάθε περίπτωση, η Στρατηγική βασίζεται στη φιλοσοφία ενός συνολικού και μακροπρόθεσμου στρατηγικού σχεδιασμού, με πενταετή ή και δεκαετή ορίζοντα, που θα οδηγήσει στη σταδιακή ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής του Δήμου Αθηναίων. Κεντρικός στόχος είναι η δημιουργία

των αναγκαίων θεσμικών, επιχειρησιακών και χρηματοδοτικών προϋποθέσεων, ώστε ο Δήμος να αναπτύξει πολυεπίπεδη δράση και να αξιοποιήσει άμεσα και αποτελεσματικά τις ευκαιρίες χρηματοδότησης και υλοποίησης πολιτικών τα επόμενα χρόνια.

Στη συνέχεια, παρουσιάζονται αναλυτικά οι άξονες στρατηγικής, καθώς και οι επιμέρους δράσεις, μέτρα και εμβληματικές παρεμβάσεις που μπορούν να αποτελέσουν τα σημεία αναφοράς κάθε άξονα.

Άξονας 1 Ενίσχυση της διοικητικής και επιχειρησιακής ικανότητας του Δήμου

- 1.1 Μηχανισμός Διακυβέρνησης
- 1.2 Διαμόρφωση κατάλληλου θεσμικού πλαισίου
- 1.3 Καλύτερη γνώση και πρόσβαση σε χρηματοδότηση

Άξονας 2 Αξιοποίηση δημοτικής περιουσίας και δημιουργία αποθέματος κοινωνικής και προσιτής κατοικίας

- 2.1 Αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας και ανάπτυξη δημοτικών ακινήτων
- 2.2 Αξιοποίηση ακινήτων δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτικών οργανισμών
- 2.3 Κοινωνική μίσθωση ιδιωτικών ακινήτων

Άξονας 3 Καλή χρήση του υφιστάμενου στεγαστικού αποθέματος και βιωσιμότητα των γειτονιών

- 3.1 Αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας και αναβάθμιση κατοικιών
- 3.2 Παρεμβάσεις για την προστασία της κατοικίας
- 3.3 Παρεμβάσεις για βιώσιμες γειτονιές

Άξονας 4 Πρόσβαση σε επαρκή στέγαση και αντιμετώπιση της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού

- 4.1 Καλύτερη γνώση της έλλειψης στέγης και των στεγαστικών αναγκών
- 4.2 Βελτίωση των υπηρεσιών και δομών φροντίδας αστέγων
- 4.3 Νέες και καινοτόμες στεγαστικές δομές

Άξονας 5 Κοινωνικός Διάλογος, Συμμαχίες και Δικτύωση για το δικαίωμα στην κατοικία

- 5.1 Δημιουργία σταθερών δομών διαβούλευσης
- 5.2 Ενίσχυση τοπικών συνεργασιών και συμμαχιών
- 5.3 Δικτύωση σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο

ΑΞΟΝΑΣ 1: ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ & ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΣΚΗΣΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Ο πρώτος άξονας επικεντρώνεται στη συγκρότηση των αναγκαίων εσωτερικών υποδομών και μηχανισμών, ώστε ο Δήμος Αθηναίων να αποκτήσει σταδιακά τον ρόλο στρατηγικού φορέα σχεδιασμού και υλοποίησης πολιτικών βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας. Περιλαμβάνει παρεμβάσεις για τη διαμόρφωση ολοκληρωμένου μηχανισμού διακυβέρνησης, δράσεις για καλύτερη γνώση, σαφές θεσμικό πλαίσιο και πρόσβαση σε πόρους.

Άξονας 1 Ενίσχυση της διοικητικής και επιχειρησιακής ικανότητας του Δήμου

1.1 Μηχανισμός διακυβέρνησης

- 1.1.1 Διοικητική αναδιοργάνωση διακυβέρνησης στεγαστικής πολιτικής
- 1.1.2 Ίδρυση Γραφείου Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης
- 1.1.3 Δημιουργία Δημοτικού Μητρώου Ακινήτων για την βιώσιμη Κοινωνική και Προσιτή Στέγαση
- 1.1.4 Ίδρυση Παρατηρητηρίου Κατοικίας Αθήνας

1.2 Διαμόρφωση κατάλληλου θεσμικού πλαισίου

- 1.2.1 Οριστικοποίηση και ψήφιση Σχεδίου Δράσης Στεγαστικής Πολιτικής
- 1.2.2 Κανονισμός διαχείρισης και λειτουργίας στεγαστικών προγραμμάτων και υπηρεσιών

1.3 Καλύτερη γνώση και πρόσβαση σε χρηματοδότηση

- 1.3.1 Μελέτη για την καταγραφή και αξιολόγηση του κενού κτιριακού αποθέματος
- 1.3.2 Ενσωμάτωση στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο ρυθμίσεων και παρεμβάσεων για την βιώσιμη κοινωνική και προσιτή κατοικία
- 1.3.3 Αξιοποίηση τεχνικής υποστήριξης ευρωπαϊκών μηχανισμών και προγραμμάτων για την ωρίμανση και χρηματοδότηση έργων βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας

Πλέγμα Δράσεων 1.1. Μηχανισμός διακυβέρνησης για τον συντονισμό και την εφαρμογή της στεγαστικής πολιτικής

- 1.1.1 Διοικητική αναδιοργάνωση διακυβέρνησης στεγαστικής πολιτικής
- 1.1.2 Ίδρυση Γραφείου Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης
- 1.1.3 Δημιουργία Δημοτικού Μητρώου Ακινήτων για την Κοινωνική και Προσιτή Στέγαση
- 1.1.4 Ίδρυση Παρατηρητηρίου Κατοικίας Αθήνας

1.1.1. Διοικητική αναδιοργάνωση διακυβέρνησης στεγαστικής πολιτικής

- Ορισμός Συντονιστικής Ομάδας Έργου/Επιτροπής Στεγαστικής Πολιτικής, με αρμοδιότητα τον επιτελικό συντονισμό, καθώς και την παρακολούθηση, αξιολόγηση και περιοδική αποτίμηση της εφαρμογής της στεγαστικής πολιτικής.
- Ορισμός κατάλληλου νομικού προσώπου του Δήμου ως Επιχειρησιακή Μονάδα Εφαρμογής της Στεγαστικής Πολιτικής.
- Τροποποίηση Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας (ΟΕΥ) για τη σαφή αποτύπωση της κατανομής αρμοδιοτήτων στις υφιστάμενες διευθύνσεις και νέες δομές.
- Πρόβλεψη για θεσμική συμμετοχή κοινωνικών φορέων και κατοίκων στον σχεδιασμό και την υλοποίηση πολιτικών στέγασης [Πλέγμα Δράσεων 5.1] .

1.1.2. Γραφείο Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης

Το Γραφείο Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης, ιδρύεται ως διακριτή δομή εντός της Επιχειρησιακής Μονάδας Εφαρμογής της Στεγαστικής Πολιτικής του Δήμου με σκοπό τη διαμόρφωση μόνιμου και επαρκούς επιχειρησιακού μηχανισμού για την εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων, ιδιαίτερα σε ότι αφορά το τεχνικό σκέλος της ανάπτυξης και διαχείρισης του κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος του Δήμου. Αναλαμβάνει τις παρακάτω εργασίες:

- Εντοπισμός κενών κτιρίων & διαμερισμάτων και αξιολόγηση καταλληλότητας.
- Προσέγγιση ιδιοκτητών και απόκτηση δικαιώματος χρήσης ακινήτων για κοινωνική και προσιτή κατοικία (μέσω μίσθωσης, αγοράς, παραχώρησης ή σύμπραξης),
- Ανάληψη εργασιών επισκευής/ανακαίνισης, ενεργειακής αναβάθμισης, προσαρμογής και συντήρησης των κοινωνικών ακινήτων του Δήμου
- Παροχή τεχνικής και νομικής υποστήριξης σε δικαιούχους και ιδιοκτήτες προγραμμάτων κοινωνικής και προσιτής στέγασης.
- Παρακολούθηση και διαχείριση κοινωνικών διαμερισμάτων (συλλογή κοινωνικών ενοικίων, διαχείριση αιτιολογημένων ή αναίτιων μη-πληρωμών, Σύστημα αντιμετώπισης κρίσεων με βάση τις ανάγκες και τις δυνατότητες των ωφελούμενων)
- Διαχειρίζεται το Μητρώο Κοινωνικών Ακινήτων του Δήμου, σε συνεργασία με την Δ/νση Δημοτικής Περιουσίας [Δράση 1.1.3].
- Διαχειρίζεται σε συνεργασία με τις αντίστοιχες κοινωνικές υπηρεσίες ενιαίο σύστημα διαχείρισης και παρακολούθησης ωφελούμενων (case management), παρέχει υπηρεσίες εξατομικευμένης υποστήριξης δικαιούχων με στόχο τη σταδιακή επανένταξη ή/και αυτονόμηση τους, σε συνεργασία με την Δ/νση Κοινωνικής Αλληλεγγύης [Δράση 4.2.2.].
- Παρακολουθεί και καταγράφει τις στεγαστικές ανάγκες και προβλήματα, καθώς και την προσφορά και ζήτηση στην αγορά κατοικίας, σε συνεργασία με το Παρατηρητήριο Κατοικίας Αθήνας [Δράση 1.1.4].
- Υλοποιεί καμπάνιες ενημέρωσης, ευαισθητοποίησης και προσέγγισης φορέων και πολιτών.

1.1.3. Δημιουργία Δημοτικού Μητρώου Ακινήτων για Βιώσιμη Κοινωνική και Προσιτή Στέγαση

Το Δημοτικό Μητρώο Ακινήτων Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης αποτελεί βασικό εργαλείο για την αποτελεσματική διαχείριση και παρακολούθηση των στεγαστικών προγραμμάτων του Δήμου, καθώς και για την υλοποίηση του σχεδίου ανάπτυξης του αποθέματος κοινωνικών και προσιτών διαμερισμάτων. Αποτελείται από:

- Ακίνητα πλήρους κυριότητας του Δ.Α. και Ακίνητα παραχωρημένα στον Δήμο ή κληροδοτήματα μετά από την πλήρη καταγραφή, κατηγοριοποίηση, αξιολόγηση και εκτίμηση της δημοτικής περιουσίας.
- Ψηφιακή πλατφόρμα καταγραφής και διαχείρισης ακινήτων, για την παρακολούθηση, αξιολόγηση και ιεράρχηση των παρεμβάσεων σε πραγματικό χρόνο. Υποστηρίζεται και ενημερώνεται από το τεχνικό προσωπικό του Γραφείου Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης και τους αρμόδιους υπαλλήλους της Δ/σης Δημοτικής Περιουσίας.

1.1.4. Παρατηρητήριο Κατοικίας Δήμου Αθηναίων

Δημιουργία Μητροπολιτικού Παρατηρητηρίου Κατοικίας με σκοπό την υποστήριξη της ανάπτυξης και εφαρμογής αποτελεσματικών στεγαστικών πολιτικών για την αντιμετώπιση φαινομένων στεγαστικού αποκλεισμού και επισφάλειας, με τις ακόλουθες ενδεικτικές αρμοδιότητες:

- Παρακολούθηση, καταγραφή και ανάλυση δεδομένων για την καλύτερη αποτύπωση, κατανόηση και τεκμηρίωση των στεγαστικών αναγκών και προβλημάτων στον Δήμο Αθηναίων.
- Παροχή ανοικτών και έγκυρων δεδομένων τεκμηρίωσης για την υποστήριξη του σχεδιασμού και της αξιολόγησης των στεγαστικών πολιτικών του Δήμου, καθώς και σε άλλους ενδιαφερόμενους φορείς και το ευρύτερο κοινό.
- Συγκέντρωση και επεξεργασία των διαθέσιμων δεδομένων και ανάπτυξη συνεργασιών με φορείς για την τακτική διάθεση στοιχείων και η διενέργεια σε βάθος αναλύσεων και μελετών
- Βελτίωση της ποιότητας των διαθέσιμων δεδομένων
- Κάλυψη κενών γνώσης σε σχέση με την στεγαστική κατάσταση του πληθυσμού, της αγοράς ακινήτων και της κατάστασης του στεγαστικού αποθέματος στην μητροπολιτική περιοχή Αθήνας, μέσω στοχευμένων ερευνητικών πρωτοβουλιών και δικτύωσης με αντίστοιχους επιστημονικούς/ερευνητικούς φορείς στην Ελλάδα και το Εξωτερικό.
- Διαμόρφωση και συστηματική ενημέρωση της διαδικτυακής πύλης του Παρατηρητηρίου Κατοικίας, σε Συνεργασία με την Επιχειρησιακή Μονάδα Στεγαστικής Πολιτικής και το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης του Δήμου.

Η χρηματοδότηση της διαμόρφωσης και λειτουργίας του Παρατηρητηρίου μπορεί να γίνει από πόρους του ΕΣΠΑ.

Πλέγμα Δράσεων 1.2. Διαμόρφωση κατάλληλου θεσμικού πλαισίου

1.2.1	Οριστικοποίηση και Ψήφιση του Τοπικού Σχεδίου Δράσης για τη Στεγαστική Πολιτική
1.2.2	Κανονισμός διαχείρισης και λειτουργίας στεγαστικών προγραμμάτων και υπηρεσιών
1.2.3	Νομικές και πολιτικές πρωτοβουλίες για την προώθηση αναγκαίων θεσμικών μεταρρυθμίσεων από την κυβέρνηση

1.2.1 Οριστικοποίηση και ψήφιση του Τοπικού σχεδίου Δράσης Στεγαστικής Πολιτικής

Αξιοποίηση της μελέτης για την τελική διαμόρφωση του Σχεδίου Δράσης από την Ομάδα Έργου Στεγαστικής Πολιτικής:

- Εξειδίκευση του Σχεδίου Δράσης, ανά Στρατηγικό άξονα παρέμβασης ως προς το πλέγμα δράσεων, τις εμβληματικές δράσεις/προτεραιότητες, το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης, τον προϋπολογισμό και κατανομή αρμοδιοτήτων.
- Παρουσίαση και ανοιχτή διαβούλευση
- Ενσωμάτωση προτάσεων και τροποποιήσεων
- Εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο και ψήφιση

1.2.2 Κανονισμός διαχείρισης και λειτουργίας στεγαστικών προγραμμάτων και υπηρεσιών

Διαμόρφωση του κανονισμού λειτουργίας και διαχείρισης των προγραμμάτων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας του Δήμου Αθηναίων, με εισήγηση της Ομάδας Έργου:

- Διαμόρφωση λειτουργικών ορισμών για την βιώσιμη, κοινωνική και προσιτή στέγαση, και για τον καθορισμό του κοινωνικού μισθώματος και τους γενικότερους όρους ενοικίασης.
- Καθορισμός του σκοπού των προγραμμάτων, τις παροχές, τα κριτήρια επιλεξιμότητας, τους όρους και προϋποθέσεις στεγαστικής συνδρομής, τις αρμόδιες υπηρεσίες, τις διαδικασίες διαχείρισης των κοινωνικών ακινήτων, τις διαδικασίες εξατομικευμένης υποστήριξης και ενεργού συμμετοχής των δικαιούχων και άλλες λεπτομέρειες.
- Διαβούλευση του νέου θεσμικού πλαισίου, ενσωμάτωση προτάσεων και τροποποιήσεων, και κατάθεση προς συζήτηση και ψήφιση στο δημοτικό συμβούλιο.

1.2.3 Νομικές και πολιτικές πρωτοβουλίες για την προώθηση αναγκαίων θεσμικών μεταρρυθμίσεων από την κυβέρνηση

Ο Δήμος, μέσω των αρμόδιων οργάνων και υπηρεσιών του, θα αναλάβει πρωτοβουλίες για την διαμόρφωση και κατάθεση προτάσεων προς την κεντρική κυβέρνηση και τα ευρωπαϊκά όργανα σχετικά με τις απαιτούμενες νομικές και θεσμικές μεταρρυθμίσεις που απαιτούνται ώστε να μπορέσει η Τοπική Αυτοδιοίκηση να αναλάβει ουσιαστικά και αποτελεσματικά τον ρόλο της στον σχεδιασμό και υλοποίηση της τοπικής στεγαστικής πολιτικής.

Ενδεικτικά, ο Δήμος Αθηναίων θα επεξεργαστεί και θα υποβάλει προς την κεντρική κυβέρνηση προτάσεις που θα αφορούν:

- Τη θεσμική ενίσχυση του ρόλου των δήμων στον σχεδιασμό και την υλοποίηση της στεγαστικής πολιτικής, με ρυθμίσεις για τη διαχείριση και κοινωνική μίσθωση κατοικιών από δημοτικούς και μη κερδοσκοπικούς φορείς, καθώς και την ένταξη προγραμμάτων προσιτής κατοικίας στον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- Τη δημιουργία ειδικού πλαισίου χρηματοδότησης και εγγυοδοσίας για στεγαστικά προγράμματα των δήμων, ώστε να εξασφαλιστούν βιώσιμες και επαρκώς χρηματοδοτούμενες παρεμβάσεις.
- Τη θέσπιση νομοθετικών ρυθμίσεων για τον περιορισμό της τουριστικοποίησης της κατοικίας, την προστασία ενοικιαστών και ιδιοκτητών, τον περιορισμό της κερδοσκοπίας και την αύξηση της διαθέσιμης προσιτής κατοικίας στην Αθήνα.

Πλέγμα Δράσεων 1.3. Καλύτερη γνώση και πρόσβαση σε χρηματοδότηση

- | | |
|-------|---|
| 1.3.1 | Μελέτη για την καταγραφή και αξιολόγηση του κενού κτιριακού αποθέματος |
| 1.3.2 | Ενσωμάτωση στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο ρυθμίσεων και παρεμβάσεων για την βιώσιμη κοινωνική και προσιτή κατοικία |
| 1.3.3 | Τεχνική υποστήριξη ευρωπαϊκών μηχανισμών για την ωρίμανση και χρηματοδότηση έργων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας |

1.3.1 Μελέτη για την καταγραφή και αξιολόγηση του κενού κτιριακού αποθέματος

Ανάθεση μελέτης για την ολοκληρωμένη επισκόπηση του αδρανούς και αναξιοποίητου κτιριακού και οικιστικού αποθέματος στην επικράτεια του Δήμου Αθηναίων και αξιολόγηση καταλληλότητας προς αξιοποίηση για βιώσιμη κοινωνική και προσιτή κατοικία.

- Η μελέτη θα αναπτύξει διαφορετικές μεθοδολογίες προσέγγισης και καταγραφής του κενού αποθέματος που ανήκει σε δημόσιους και δημοτικούς φορείς (γενική κυβέρνηση, ΝΠΔΔ, όπως Πανεπιστήμια, Υγειονομική Περιφέρεια Αττικής κ.α.) σε κοινωφελή ιδρύματα και οργανισμούς (ΝΠΙΔ, εκκλησία κλπ.), σε ιδιωτικές εταιρείες (ιδίως επενδυτικές εταιρίες, τράπεζες και εταιρείες διαχείρισης ακινήτων), καθώς και σε ιδιώτες.
- Θα χαρτογραφήσει και θα προσεγγίσει τους διαφορετικούς ιδιοκτήτες που κατέχουν κενά ακίνητα ή ακίνητα προς αξιοποίηση, με στόχο την διερεύνηση της δυνατότητας σύμπραξης μέσα από διαφορετικά μοντέλα συνεργασίας για την υλοποίηση της τοπικής στεγαστικής πολιτικής του Δήμου.
- Θα διαμορφώσει μια αρχική βάση δεδομένων ιδιοκτητών και κενών ακινήτων, που θα ενσωματωθεί στο Μητρώο Κοινωνικών Ακινήτων του Δήμου, ως δυνητική δεξαμενή αναζήτησης ακινήτων προς αξιοποίηση στα προγράμματα κοινωνικής και προσιτής στέγασης.

1.3.2 Ενσωμάτωση στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο ρυθμίσεων και παρεμβάσεων για την βιώσιμη κοινωνική και προσιτή κατοικία

Συνεργασία της Δ/σης Σχεδίου Πόλεως με τους μελετητές του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αθηναίων για την διερεύνηση δυνατοτήτων ενσωμάτωσης ρυθμίσεων, παρεμβάσεων και υποστηρικτικών δράσεων στο πρόγραμμα εφαρμογής του ΤΠΣ.

1.3.3 Τεχνική υποστήριξη από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων για την εξειδίκευση δράσεων

και εύρεση πόρων στο πλαίσιο του Κλιματικού Συμφώνου Δήμου Αθηναίων

- Τεχνική υποστήριξη από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων για την εξειδίκευση δράσεων και εύρεση πόρων ανάπτυξης δημοτικής βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας στο πλαίσιο του Κλιματικού Συμφώνου Δήμου Αθηναίων, σε συνεργασία με τη Δ/νση Πολιτικής Προστασίας και Κλιματικής Πολιτικής καθώς και τη Δ/νση Στρατηγικού Σχεδιασμού
- Τεχνική υποστήριξη από το Support Hub Invest EU (EIB ή CEB) για ωρίμανση έργων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, σε συνεργασία με την Επιχειρησιακή Μονάδα Στεγαστικής Πολιτικής

ΑΞΟΝΑΣ 2: ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η σταδιακή δημιουργία και επέκταση του κοινωνικού και οικονομικά προσιτού στεγαστικού αποθέματος αποτελεί βασική συνιστώσα μιας ολοκληρωμένης τοπικής στεγαστικής πολιτικής. Ο 2ος Στρατηγικός Άξονας θέτει ως προτεραιότητες την άμεση αξιοποίηση των δημοτικών ακινήτων, την ενεργοποίηση κενών και εγκαταλειμμένων ακινήτων, τη συνεργασία με δημόσιους και κοινωφελείς φορείς για παροχή σταθερής και προσιτής κατοικίας, και την κινητοποίηση του ιδιωτικού αποθέματος μέσα από κίνητρα για κοινωνική μίσθωση. Στόχος αποτελεί η δημιουργία ενός βιώσιμου και δημοτικά ελεγχόμενου αποθέματος κατοικίας που θα ανταποκρίνεται τόσο στις στεγαστικές ανάγκες, όσο και στις σύγχρονες προκλήσεις της κλιματικής κρίσης και της κοινωνικής ανθεκτικότητας.

Ως «απόθεμα κοινωνικής και προσιτής κατοικίας» ή «κοινωνικό στεγαστικό απόθεμα» νοούνται οι κατοικίες που διατίθενται υπό δημοτικό έλεγχο, στο πλαίσιο στεγαστικών προγραμμάτων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, με «κοινωνικό μίσθωμα» σε δικαιούχους στεγαστικής συνδρομής. Το κοινωνικό στεγαστικό απόθεμα περιλαμβάνει τόσο διαμερίσματα που παραχωρούνται χωρίς αντάλλαγμα ή με συμβολικό αντίτιμο σε ευάλωτες ομάδες, όσο και κατοικίες που μισθώνονται με προσιτό ενοίκιο σε δικαιούχους προγραμμάτων κοινωνικής και προσιτής μίσθωσης με βάση τα κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια που θα καθοριστούν από τον Κανονισμό Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας του Δήμου Αθηναίων [Δράση 1.2.2].

Άξονας 2	Αξιοποίηση δημοτικής περιουσίας και δημιουργία αποθέματος κοινωνικής και προσιτής κατοικίας
2.1	Αξιοποίηση δημοτικής περιουσίας και ανάπτυξη δημοτικών ακινήτων
2.1.1	Άμεση αξιοποίηση δημοτικών ακινήτων
2.1.2	Πιλοτική εφαρμογή: μακροχρόνια εκμίσθωση δημοτικού ακινήτου για προσιτή στέγαση
2.1.3	Πιλοτικά έργα βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας
2.1.4	Σχέδιο επέκτασης του δημοτικού αποθέματος κοινωνικών κατοικιών
2.2	Αξιοποίηση ακινήτων δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτικών οργανισμών
2.2.1	Βάση δεδομένων δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτών ιδιοκτητών ακινήτων
2.2.2	Εργαλεία και θεσμικό πλαίσιο μακροχρόνιων συμπράξεων για παροχή κοινωνικής και προσιτής κατοικίας σε ακίνητα δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτικών οργανισμών
2.2.3	Πιλοτική εφαρμογή: ανάπτυξη κοινωνικών και προσιτών κατοικιών μέσω στρατηγικών συμπράξεων
2.3	Κοινωνική μίσθωση ιδιωτικών ακινήτων
2.3.1	Ολοκλήρωση και αξιολόγηση πιλοτικού έργου «Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες»
2.3.2	Διασύνδεση κοινωνικών στεγαστικών ακινήτων με το πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία»

Πλέγμα Δράσεων 2.1. Αξιοποίηση δημοτικής περιουσίας και ανάπτυξη δημοτικών ακινήτων

- 2.1.1 Άμεση αξιοποίηση δημοτικών ακινήτων
- 2.1.2 Πιλοτική εφαρμογή: μακροχρόνια εκμίσθωση δημοτικού ακινήτου για προσιτή στέγαση
- 2.1.3 Πιλοτικά έργα βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας
- 2.1.4 Σχέδιο επέκτασης του δημοτικού αποθέματος κατοικιών

2.1.1. Άμεση αξιοποίηση δημοτικών ακινήτων

Προγραμματική σύμβαση με νομικό πρόσωπο του Δήμου για την ανακαίνιση των ακινήτων του Δήμου που μπορούν να αξιοποιηθούν για κοινωνική και προσιτή κατοικία.

- Θα γίνει αξιολόγηση καταλληλότητας για επιπλέον ακίνητα του Δήμου τα οποία θα μπορούσαν να μετατραπούν σε κατοικίες (προσαρμοστική επανάχρηση).
- Στόχος η διάθεση, τουλάχιστον 30 δημοτικών ακινήτων για κοινωνική και προσιτή κατοικία.
- Την ανακαίνιση θα αναλάβει η Επιχειρησιακή Μονάδα Εφαρμογής Στεγαστικής Πολιτικής σε συνεργασία με την Δ/ση Δημοτικής Περιουσίας.
- Τα ακίνητα θα διατεθούν σε δικαιούχους σύμφωνα με τον Κανονισμό Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας του Δήμου [Δράση 1.2.2].
- Τα έσοδα από ενοίκια θα συγκεντρώνονται σε ξεχωριστό λογαριασμό που θα αξιοποιηθεί για την συντήρηση και επέκταση του αποθέματος.

2.1.2 Πιλοτική εφαρμογή: μακροχρόνια εκμίσθωση δημοτικού ακινήτου για προσιτή στέγαση

Ο Δήμος Αθηναίων θα προχωρήσει άμεσα στην υλοποίηση μιας πιλοτικής παρέμβασης για την προσιτή στέγαση στον Δήμο Αθηναίων, με πιλοτική εφαρμογή σε κενό ακίνητο που έχει παραχωρηθεί στον Δήμο μέσω κληροδοτήματος.

Η πιλοτική εφαρμογή θα επιτρέψει τον εντοπισμό θεσμικών, τεχνικών και διαχειριστικών ζητημάτων, καθώς και την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων για την επέκταση του μοντέλου σε ευρύτερη κλίμακα.

2.1.3 Πιλοτικά έργα βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας

Εντοπισμός κατάλληλων ακινήτων -οικοπέδων ή κτιρίων- του Δήμου ή Δημόσιων φορέων στην επικράτεια του Δήμου και μελέτη σκοπιμότητας για πιλοτικά έργα βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας και υποβολή ευρωπαϊκών προγραμμάτων, με στόχο την επέκταση του δημοτικού αποθέματος κατοικιών.

- Έργο επανάχρησης κενού κτιρίου για κοινωνική κατοικία, με αποκλειστικό δικαιούχο τον Δήμο ή σε σύμπραξη με κοινωφελή φορέα ή φορέα κοινωνίας πολιτών (πειραματισμός με

μορφές προσιτής, μη-κερδοσκοπικής και συνεταιριστικής κατοικίας).

- Πιλοτικό πρόγραμμα Κοινωνικής Αντιπαροχής σε ακίνητο ή οικόπεδο του Δήμου Αθηναίων. Στόχος είναι η αύξηση του κοινωνικού και προσιτού αποθέματος κατοικιών που διαχειρίζεται ο Δήμος, αξιοποιώντας το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο. Το πρόγραμμα θα δοκιμάσει νέες μορφές συνεργασίας με τον ιδιωτικό τομέα, φορείς της ΚΑΛΟ και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα, με χρήση ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών εργαλείων. Θα διασφαλίζεται η δημοτική ιδιοκτησία και ο έλεγχος των κατοικιών από τον Δήμο, ενώ δεν θα επιτρέπεται η ιδιωτικοποίηση ή εμπορευματοποίηση της δημοτικής περιουσίας.
- Τα πιλοτικά έργα θα υποστηριχθούν με τεχνική βοήθεια ωρίμανσης (π.χ. μέσω InvestEU) και με χρηματοδότηση από ευρωπαϊκά προγράμματα για καινοτόμα αστικά έργα, όπως τα Horizon-NEB και EUI.

2.1.4 Σχέδιο επέκτασης του δημοτικού αποθέματος κατοικιών

Παρά την οικονομική στενότητα του Δήμου, θα διερευνηθούν τρόποι αύξησης του δημοτικού αποθέματος κοινωνικών και προσιτών κατοικιών, με προγραμματισμό απόκτησης και κατασκευής νέων κατοικιών, αξιοποιώντας όλα τα διαθέσιμα εργαλεία χρηματοδότησης και ανάπτυξης ακινήτων. Θα διερευνηθούν οι δυνατότητες χρηματοδότησης για:

- Απόκτηση οικιστικών ακινήτων ή κτιρίων προς μετατροπή σε κατοικίες, μέσω εξαγοράς, δωρεών ή παραχωρήσεων μεγάλης διάρκειας.
- Παραγωγή νέων δημοτικών κατοικιών μέσω επανάχρησης κενών κτιρίων ή νέας δόμησης σε δημοτικά οικόπεδα, με αξιοποίηση, κατά περίπτωση, του καταλληλότερου θεσμικού και χρηματοδοτικού πλαισίου υλοποίησης, όπως Κοινωνική Αντιπαροχή, Συμβάσεις Δημόσιων Έργων ή Υπηρεσιών, Συμπράξεις με φορείς ΚΑΛΟ, ή εκτέλεση με ίδια μέσα του Δήμου.
- Διερεύνηση δυνατοτήτων χρηματοδότησης για την ανάπτυξη αποθέματος προσιτής, βιώσιμης και κλιματικά ουδέτερης στέγασης, με δυνατότητα μερικής ή πλήρους αυτοχρηματοδότησης και απόσβεσης της αρχικής επένδυσης, μέσω:
 - δημόσιας χρηματοδότησης από εθνικά ή ευρωπαϊκά προγράμματα,
 - ευνοϊκής δανειοδότησης από δημόσιες ευρωπαϊκές τράπεζες, όπως η ΕΤΕπ και η Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης,
 - συνεργασίας με ευρωπαϊκές ηθικές, εναλλακτικές ή αναπτυξιακές τράπεζες,
 - ή έκδοσης πράσινου ομολόγου στο πλαίσιο του Κλιματικού Επενδυτικού Σχεδίου.

Πλέγμα Δράσεων 2.2. Αξιοποίηση ακινήτων δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτικών οργανισμών

- | | |
|--------------|--|
| 2.2.1 | Βάση δεδομένων δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτών ιδιοκτητών ακινήτων |
| 2.2.2 | Εργαλεία και θεσμικό πλαίσιο μακροχρόνιων συμπράξεων για παροχή κοινωνικής και προσιτής κατοικίας σε ακίνητα δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτικών οργανισμών |
| 2.1.3 | Πιλοτική εφαρμογή: ανάπτυξη κοινωνικών και προσιτών κατοικιών μέσω στρατηγικών συμπράξεων |

2.2.1 Βάση δεδομένων δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτών ιδιοκτητών ακινήτων

Αξιοποίηση των ευρημάτων της μελέτης κενών ακινήτων στον Δήμο Αθηναίων [Δράση 1.3.1] για δημιουργία βάσης δεδομένων ιδιοκτητών και κενών ακινήτων, η οποία θα ενσωματωθεί στο Δημοτικό Μητρώο Ακινήτων Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας. Η βάση θα λειτουργεί ως δεξαμενή αναζήτησης ακινήτων προς αξιοποίηση στα προγράμματα κοινωνικής και προσιτής στέγασης.

- Συστηματική επικαιροποίηση και συντήρηση της βάσης δεδομένων.
- Ανάπτυξη στρατηγικής προσέγγισης και διαπραγμάτευσης με ιδιοκτήτες για την ένταξη ακινήτων στο Δημοτικό Μητρώο Ακινήτων του Δήμου.

2.2.2 Εργαλεία και θεσμικό πλαίσιο μακροχρόνιων συμπράξεων για παροχή κοινωνικής και προσιτής κατοικίας σε ακίνητα δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτικών οργανισμών

- Αξιοποίηση συμπερασμάτων από την πιλοτική εφαρμογή προγράμματος προσιτής κατοικίας σε κληροδότημα του Δήμου Αθηναίων [Δράση 2.1.2]
- Προγραμματικές συμφωνίες για την παραχώρηση χρήσης στεγαστικών ακινήτων ή κτιρίων που μπορούν να διαμορφωθούν σε κατοικίες με φορείς της εκκλησίας, το πανεπιστήμιο Αθηνών, Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης, Υγειονομική Περιφέρεια Αττικής κ.α.
- Πρότυπα προγραμματικών συμβάσεων μακροχρόνιας παραχώρησης, χρησιδανείου ή μίσθωσης, αποφάσεων Διοικητικών Συμβουλίων δημόσιων και κοινωφελών φορέων κλπ. και επίλυση γραφειοκρατικών και νομικών κωλυμάτων για την απλοποίηση των διαδικασιών και τη διαφάνεια στις συμπράξεις για την αξιοποίηση ακινήτων.
- Εντοπισμός νομοθετικών κενών και εισήγηση προς τα αρμόδια υπουργεία για βελτίωση του θεσμικού πλαισίου μίσθωσης, αξιοποίησης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας για κοινωνική και προσιτή κατοικία από τους Δήμους.

2.2.3 Πιλοτική εφαρμογή: ανάπτυξη κοινωνικών και προσιτών κατοικιών μέσω στρατηγικών συμπράξεων

- Στρατηγική συνεργασία με κοινωφελή ή δημόσιο φορέα, για την επισκευή, ενεργειακή αναβάθμιση και μακροχρόνια κοινωνική μίσθωση ακινήτων ιδιοκτησίας του, με στόχο τη δοκιμή και βελτιστοποίηση του θεσμικού πλαισίου και των διαθέσιμων εργαλείων κοινωνικής κατοικίας.
- Πιλοτική εφαρμογή διαδικασιών στο πλαίσιο σύμπραξης με φορέα που διαθέτει μεγάλο αριθμό ακινήτων στον Δήμο Αθηναίων και εκδηλώνει ενδιαφέρον για μακροχρόνια παραχώρησή τους, με σκοπό τη δημιουργία κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας.
- Υλοποίηση της σύμπραξης μέσω μακροχρόνιου χρησιδανείου ή παραχώρησης χρήσης για προγράμματα κοινωνικής και προσιτής μίσθωσης.
- Χρηματοδότηση εργασιών επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και αναγκαίων προσαρμογών από πόρους του ΕΣΠΑ (ΕΤΠΑ), του Κοινωνικού Κλιματικού Σχεδίου, χρηματοδοτικά προγράμματα ΕΙΒ/CEB.

Πλέγμα Δράσεων 2.3. Κοινωνική μίσθωση ιδιωτικών ακινήτων

- | | |
|-------|---|
| 2.3.1 | Ολοκλήρωση και αξιολόγηση πιλοτικού έργου «Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες» |
| 2.3.2 | Διασύνδεση κοινωνικών στεγαστικών ακινήτων με το πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία» |
| 2.3.3 | Ανάπτυξη υπηρεσίας διαμεσολάβησης κοινωνικών μισθώσεων |

2.3.1. Ολοκλήρωση και αξιολόγηση πιλοτικού έργου «Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες»

Το πιλοτικό πρόγραμμα “Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες” στον Δήμο Αθηναίων βασίστηκε στην συνεργασία με ιδιώτες ιδιοκτήτες για την παροχή προσιτών ενοικίων (30% χαμηλότερα της αγοράς) για τέσσερα χρόνια σε δικαιούχους που θα οριστούν από τον Δήμο. Τα περιορισμένα κίνητρα και η παράλληλη εφαρμογή παρόμοιων προγραμμάτων χωρίς κοινωνική στόχευση (π.χ. Ανακαινίζω Νοικιάζω, Εξοικονομώ κλπ.) δυσκόλεψαν την υλοποίηση του προγράμματος, καθώς δεν υπήρξε ενδιαφέρον από ιδιοκτήτες για συμμετοχή. Από την άλλη, η εμπειρία αυτή θα πρέπει να αξιολογηθεί ως προς την επάρκεια των κινήτρων του προγράμματος και την ανάγκη επεξεργασίας ενός πιο ολοκληρωμένου πακέτου κινήτρων, με βάση τις καλές πρακτικές άλλων πόλεων, όπως το Borsa de Loger (δεξαμενή ενοικίασης) του Δήμου Βαρκελώνης, και την υπηρεσία LOCARE του Δήμου Τορίνο. Η δράση περιλαμβάνει:

- Ολοκλήρωση του πιλοτικού έργου, με μίσθωση 20 ακινήτων στο πλαίσιο του προγράμματος Στέγαση και Εργασία.
- Αξιολόγηση της εφαρμογής του Πιλοτικού ως προς την επάρκεια των κινήτρων και την τιμολόγηση των ακινήτων
- Εξαγωγή συμπερασμάτων για την διαμόρφωση θεσμικού πλαισίου παροχής υπηρεσιών Κοινωνικής Μίσθωσης

2.3.2. Αξιοποίηση κοινωνικών ακινήτων για το πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία» και αύξηση ωφελουμένων

Το πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία» υλοποιείται με επιτυχία από τον Δήμο Αθηναίων από το 2015 μέσω πέντε διαδοχικών Σχεδίων. Την τρέχουσα περίοδο η κοινωνική υπηρεσία του Δήμου εξυπηρετεί περίπου 100 ωφελούμενους σε 97 κοινωνικά διαμερίσματα που μισθώνονται από ιδιώτες. Η δράση στοχεύει στην:

- Διασύνδεση του προγράμματος με την αξιοποίηση των κοινωνικών ακινήτων του Δήμου,
- Βελτίωση των εργαλείων υποστήριξης και παρακολούθησης των ωφελουμένων,
- Αύξηση του αριθμού των ωφελούμενων που εξυπηρετεί ο Δήμος Αθηναίων.

2.3.3. Ανάπτυξη υπηρεσίας διαμεσολάβησης κοινωνικών μισθώσεων

Εφαρμογή της προσέγγισης Υπηρεσιών Κοινωνικής Μίσθωσης για αύξηση των ακινήτων που διατίθενται σε προσιτά ενοίκια με διαμεσολάβηση μεταξύ ιδιοκτητών και δικαιούχων. Επανασχεδιασμός και θεσμοθέτηση πακέτου κινήτρου για ιδιώτες ιδιοκτήτες και νομικά πρόσωπα, με στόχο την αύξηση της προσφοράς προσιτής κατοικίας σε δικαιούχους του Δήμου.

Η μέθοδος αυτή παρέχει την δυνατότητα για άμεση αξιοποίηση ακινήτων, για σχετικά μικρό χρονικό διάστημα (π.χ. 4-5 χρόνια), όμως με δυνατότητα ανανέωσης και παγίωσης συνεργασιών μεταξύ Δήμου και Ιδιωτών ιδιοκτητών (σύμφωνα με την εμπειρία της Βαρκελώνης 75% των ιδιοκτητών επέλεξαν να ανανεώσουν την συμμετοχή τους στο πρόγραμμα). Η δράση περιλαμβάνει:

- Το Γραφείο Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης, σε συνεργασία με τον Ομάδα Έργου, θα επεξεργαστεί βελτιωμένο πακέτο κινήτρων που θα αξιοποιεί όλα τα διαθέσιμα προγράμματα στεγαστικής συνδρομής (π.χ. επίδομα ενοικίου, Στέγαση και Εργασία, επιδοτήσεις κλπ.) και επιχορηγήσεων, παράλληλα με συμπληρωματικά κίνητρα που θα παρέχει ο Δήμος, με στόχο την προσέλκυση ιδιωτών για μακροχρόνιες συμπράξεις κοινωνικής μίσθωσης των ακινήτων τους.
- Διαμόρφωση μονάδας Διαμεσολάβησης Κοινωνικών Μισθώσεων εντός του Γραφείου Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης του Δήμου.
- Διαμόρφωση ολοκληρωμένου πακέτου κινήτρων που μπορεί να περιλαμβάνει μεταξύ άλλων: επιχορηγήσεις επισκευής, έκδοση πιστοποιητικών, εγγύηση καλής κατάστασης και καταβολής ενοικίου, φοροαπαλλαγές, νομική και τεχνική υποστήριξη, κοινωνική υποστήριξη και επίλυση συγκρούσεων, παρακολούθηση κοινωνικών μισθώσεων.
- Ανάπτυξη και λειτουργία ψηφιακής πλατφόρμας (όπως αναδείχθηκε από την διαβούλευση στο πλαίσιο του Ο.Γ.Ρ.), με στόχο την οργανωμένη καταγραφή της ζήτησης και προσφοράς στέγασης, που θα συγκεντρώνει διαθέσιμα ακίνητα από ιδιώτες και φορείς, θα καταγράφει οργανωμένα την στεγαστική ανάγκη, και θα διευκολύνει την σύνδεση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, σε συνεργασία με κοινωνικές οργανώσεις, κοινωνικούς φορείς και παρόχους στέγασης.

ΑΞΟΝΑΣ 3: ΚΑΛΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ

Ο μόνιμος πληθυσμός της Αθήνας συρρικνώνεται αν και έχει αυξηθεί σημαντικά ο προσωρινός πληθυσμός λόγω του τουρισμού, των εξ αποστάσεως εργαζόμενων, ψηφιακών νομάδων και άλλων πληθυσμών που εγκαθίστανται βραχυπρόθεσμα ή μεσοπρόθεσμα στην πόλη. Παράλληλα, αυξάνεται ο αριθμός των νοικοκυριών, ιδιαίτερα των μονοπρόσωπων (50% των νοικοκυριών), νέων και ηλικιωμένων.

Παρόλο που αυξάνονται οι ανάγκες, χρήση της κατοικίας εκτοπίζεται από τη συνεχιζόμενη τουριστικοποίηση του αποθέματος, με την εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, τη μετατροπή κτιρίων σε τουριστικά καταλύματα και τις επενδύσεις σε κατοικίες που απευθύνονται σε ξένους επενδυτές και υψηλά εισοδήματα. Ταυτόχρονα, πολλά ακίνητα για διαφορετικούς λόγους παραμένουν κλειστά, είναι εγκαταλειμμένα ή και κάποια δεν έχουν πλέον ιδιοκτήτες. Ενώ, η επιδότηση για την αγορά ακινήτων μέσω προγραμμάτων οδηγεί σε αύξηση της ζήτησης. Οι δυναμικές αυτές οδηγούν σε υπέρμετρη - συχνά αδικαιολόγητη - αύξηση των τιμών ενοικίων και αγοράς, με αποτέλεσμα τον εκτοπισμό κοινωνικών ομάδων, την υπονόμηση της κοινωνικής συνοχής, αλλά και της λειτουργικότητας και της ζωντάνιας των γειτονιών της πόλης.

Το κτιριακό απόθεμα της Αθήνας γερνάει, έχει παλαιωμένες και ανεπαρκείς υποδομές, ενώ άνω του 80% έχει χαμηλή ενεργειακή απόδοση. Η αναβάθμιση του αποθέματος, η βελτίωση της προσβασιμότητας και η εκτέλεση κρίσιμων εργασιών ριζικής ανακαίνισης (όπως η ενίσχυση της στατικότητας, οι εύλογες προσαρμογές, και η κλιματική θωράκιση) απαιτούν σημαντικές επενδύσεις. Ο Δήμος θα μεριμνήσει για τη δίκαιη κατανομή των πόρων, την υποστήριξη των πιο ευάλωτων ιδιοκτητών και ενοικιαστών, και την υλοποίηση παρεμβάσεων αναβάθμισης/ανάπλασης σε επίπεδο κτιρίου, οικοδομικού τετραγώνου και γειτονιάς σε συνδυασμό με τους στόχους της Κλιματικής Συμφωνίας του Δήμου Αθηναίων.

Ο 3ος Στρατηγικός Άξονας, περιλαμβάνει δράσεις και παρεμβάσεις για τη βέλτιστη αξιοποίηση του υπάρχοντος στεγαστικού αποθέματος, την ενεργειακή και λειτουργική αναβάθμιση των κατοικιών με κοινωνική δικαιοσύνη, την προστασία των ενοικιαστών και της κατοικίας, και την βιωσιμότητα των γειτονιών.

Άξονας 3	Καλή χρήση του υφιστάμενου στεγαστικού αποθέματος και βιωσιμότητα των γειτονιών
3.1	Αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας και αναβάθμιση κατοικιών
3.1.1	Γραφείο Ενεργειακής Φτώχειας
3.1.2	One-stop-shop για υποστήριξη διαδικασιών αναβάθμισης κατοικιών
3.2	Παρεμβάσεις για την προστασία της κατοικίας
3.2.1	Παρακολούθηση αγοράς και παρεμβάσεις για τον μετριασμό των τιμών
3.2.2	Παρεμβάσεις ανάσχεσης της τουριστικοποίησης κατοικιών
3.2.3	Παρεμβάσεις για δίκαιες σχέσεις ενοικιαστών και ιδιοκτητών
3.3	Παρεμβάσεις για βιώσιμες γειτονιές
3.3.1.	Στήριξη της κατοικίας και της καθημερινής ζωής στις γειτονιές
3.3.2	Ενεργοποίηση του κενού αποθέματος για κοινωνικές χρήσεις
3.3.3.	Πιλοτική δράση: Καινοτόμο έργο αστικής ανάπλασης και κλιματικής ουδετερότητας

Πλέγμα Δράσεων 3.1. Αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας και αναβάθμιση κατοικιών

3.1.1 Γραφείο Αντιμετώπισης Ενεργειακής Φτώχειας

3.1.2 One-stop-shop για υποστήριξη διαδικασιών αναβάθμισης κατοικιών

3.1.1. Γραφείο Αντιμετώπισης Ενεργειακής Φτώχειας

Στον Δήμο Αθηναίων λειτουργεί ήδη το Γραφείο Αντιμετώπισης Ενεργειακής Φτώχειας με στόχο την χαρτογράφηση των ενεργειακά φτωχών νοικοκυριών του δήμου, τον περιορισμό της ενεργειακής φτώχειας και την συμβολή στην βελτίωση της καθημερινότητας των πολιτών. Καταγράφει και κατατάσσει τα ενεργειακά φτωχά νοικοκυριά ανάλογα με τον βαθμό επιβάρυνσης της ενεργειακής κατανάλωσης, το εισόδημα και την κατάσταση της κατοικίας, και παρέχει υποστήριξη με δυνατότητα απαλλαγής από τα δημοτικά τέλη, κάρτα πρόσβασης σε προσφορές και ενεργειακά προϊόντα, εξατομικευμένη συμβουλευτική, και δωρεάν ενεργειακή πιστοποίηση κατοικίας και προτάσεων βελτίωσης αναβάθμισης της ενεργειακής απόδοσης της κατοικίας.

Η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κατοικιών με οικονομικά αποδοτικό και κοινωνικά δίκαιο τρόπο, καθώς και η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, αποτελούν κεντρικό στόχο του Κλιματικού Συμφώνου της Αθήνας με στόχο κλιματική ουδετερότητα μέχρι το 2030 καθώς και προτεραιότητες του Εθνικού Κοινωνικού Κλιματικού Σχεδίου που θα χρηματοδοτηθεί με πόρους του Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Κλιματικού Ταμείου, με πρόβλεψη χρηματοδότησης για την ενεργειακή αναβάθμιση ιδιωτικών κατοικιών και την στέγαση ευάλωτων ομάδων, παρόλο παραμένει ασαφές πως θα διατεθούν πόροι σε δήμους και άλλους κοινωνικούς φορείς.

Το Γραφείο Αντιμετώπισης της Ενεργειακής Φτώχειας σε συνεργασία με το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και άλλες αρμόδιες υπηρεσίες θα αναπτύξουν δράσεις για:

- Την υποστήριξη ευάλωτων νοικοκυριών για πρόσβαση σε χρηματοδοτήσεις ενεργειακής αναβάθμισης και αντικατάστασης ενεργειακού εξοπλισμού, με παρεμβάσεις για την άρση των εμποδίων που αντιμετωπίζουν συνήθως νοικοκυριά με χαμηλά εισοδήματα και αυξημένη ευαλωτότητα.
- την παρακολούθηση και μέριμνα για την δίκαιη κατανομή των δημόσιων πόρων, φροντίζοντας ιδιαίτερα την κατεύθυνση πόρων σε υποβαθμισμένες γειτονιές της πόλης.
- Την τήρηση μητρώου ενεργειακά ευάλωτων νοικοκυριών του Δήμου Αθηναίων, λαμβάνοντας υπόψη και τα κριτήρια επιλεξιμότητας των δράσεων του Κοινωνικού Κλιματικού Ταμείου.

3.1.2. One-Stop-Shop για υποστήριξη διαδικασιών αναβάθμισης κατοικιών

Η Υπηρεσίες μιας Στάσης στο πλαίσιο των πολιτικών ενεργειακής αναβάθμισης και ανακαίνισης κτιρίων παρέχουν συγκεντρωμένη, προσβάσιμη και ολοκληρωμένη υποστήριξη στους πολίτες με στόχο την απλοποίηση των διαδικασιών, την ενίσχυση της εμπιστοσύνης, και την διασφάλιση της δίκαιης μετάβασης.

Ο Δήμος Αθηναίων, θα λειτουργήσει παράλληλα με το Γραφείο Αντιμετώπισης Ενεργειακής Φτώχειας και το Γραφείο Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης:

- Ειδικά στελεχωμένη μονάδα που θα παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες μιας στάσης για εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης, αλλά και παρεμβάσεις προσβασιμότητας και εύλογης προσαρμογής κατοικιών.
- Στόχος η παροχή επιπλέον στήριξης σε ευάλωτες ομάδες, αλλά και σε ιδιοκτήτες που επιθυμούν να ενταχθούν στα προγράμματα Κοινωνικής Μίσθωσης του Δήμου, καθώς και η υποστήριξη πολιτών ώστε να αξιοποιήσουν πλήρως τις παροχές που προβλέπονται στο Κοινωνικό Κλιματικό Σχέδιο και το Σχέδιο Δράσης για την Προσιτή Ενέργεια.
- Θα δημιουργήσει μητρώο κοινωνικά υπεύθυνων τεχνιτών και κατασκευαστών, και θα υποστηρίξει διαδικασίες οικονομίας κλίμακας στις επισκευές κατοικιών.
- Για την στελέχωση και λειτουργία, θα αξιοποιηθούν οι πόροι που προβλέπονται στο Εθνικό Κοινωνικό Κλιματικό Σχέδιο για δημιουργία υπηρεσιών μιας στάσης για ενημέρωση πολιτών στα Κέντρα Κοινότητας των Δήμων.

Πλέγμα Δράσεων 3.2. Παρεμβάσεις για την προστασία της κατοικίας

- | | |
|--------------|--|
| 3.2.1 | Παρακολούθηση αγοράς και παρεμβάσεις για τον μετριασμό των τιμών |
| 3.2.2 | Παρεμβάσεις ανάσχεσης της τουριστικοποίησης κατοικιών |
| 3.2.3 | Παρεμβάσεις για δίκαιες σχέσεις ενοικιαστών και ιδιοκτητών |

3.2.1. Παρακολούθηση αγοράς και παρεμβάσεις για τον μετριασμό των τιμών

Η παρακολούθηση της αγοράς κατοικίας θα αποτελέσει κατεξοχήν αντικείμενο του Παρατηρητηρίου Κατοικίας Αθηνών με στόχο:

- Την τεκμηριωμένη κατανόηση των εξελίξεων στην αγορά κατοικία και των επιπτώσεών τους στην πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγη.
- Τη δημιουργία μιας δημόσιας, ανοιχτής βάσης αναφοράς τιμών ενοικίου και αγοράς κατοικίας.
- Την ανάπτυξη δεικτών για την παρακολούθηση της αγοράς, την εκτίμηση των κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων και τον προσδιορισμό της οικονομικής προσιτότητας στον Δήμο Αθηναίων.
- Τη δημοσίευση ετήσιων αναφορών για την οικονομική προσιτότητα της κατοικίας στον Δήμο Αθηναίων.
- Τη διαμόρφωση και υποβολή προς το κεντρικό κράτος τεκμηριωμένων προτάσεων για τη ρύθμιση της αγοράς κατοικίας και την ενίσχυση της προσβασιμότητας σε σταθερή, αξιοπρεπή και προσιτή κατοικία.
- Επιπλέον, ο δήμος θα εξετάσει τη δυνατότητα καθορισμού δημοτικών τελών με κοινωνικά κριτήρια, όπως η μείωση ή απαλλαγή από τα δημοτικά τέλη για ευάλωτα νοικοκυριά βάσει κοινωνικών κριτηρίων, κατά ανάλογο τρόπο με την υφιστάμενη απαλλαγή για τα ενεργειακά ευάλωτα νοικοκυριά.

3.2.2. Παρεμβάσεις ανάσχεσης της τουριστικοποίησης κατοικιών

Η παρακολούθηση των χρήσεων και των τρόπων εκμετάλλευσης των οικιστικών ακινήτων του Δήμου θα υλοποιηθεί από το Παρατηρητήριο Κατοικίας, σε συνεργασία με το Παρατηρητήριο Τουρισμού του Δήμου, με στόχο:

- Την τεκμηριωμένη κατανόηση των τάσεων μετατροπής οικιστικών ακινήτων σε τουριστικές μισθώσεις, της γεωγραφικής τους κατανομής, των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών και διαχειριστών, καθώς και των επιπτώσεων στη διαθεσιμότητα και τις τιμές των μακροχρόνιων μισθώσεων.
- Την συνολική καταγραφή και ανάλυση της αλλαγής στην χρήση κτιρίων και κατοικιών για τουριστική εκμετάλλευση, επιχειρηματική δραστηριότητα ή άλλες χρήσεις που δεν εξυπηρετούν την μόνιμη στέγαση.
- Την ανάπτυξη δεικτών για την αξιολόγηση των επιπτώσεων της τουριστικοποίησης και της εμπορικής αξιοποίησης στις τιμές και στη διαθεσιμότητα της μακροχρόνιας κατοικίας.
- Την επεξεργασία τεκμηριωμένων προτάσεων για την κατάργηση της golden visa, του περιορισμού ή/και απαγόρευσης των βραχυχρόνιων τουριστικών μισθώσεων, καθώς και της εφαρμογής μέτρων απαγόρευσης της κερδοσκοπικής εκμετάλλευσης των στεγαστικών ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις που έχουν στους στόχους για βιώσιμη, κλιματικά ουδέτερη, ποιοτική στέγαση και επίτευξης της κλιματικής ουδετερότητας μέχρι το 2030 και της ενίσχυσης της ανθεκτικότητας

3.2.3. Παρεμβάσεις για δίκαιες σχέσεις ενοικιαστών και ιδιοκτητών

Η ραγδαία αύξηση των ενοικίων και η ανεξέλεγκτη τουριστικοποίηση έχουν επιτείνει τις ανισορροπίες στις σχέσεις ενοικιαστών και ιδιοκτητών, επιβαρύνοντας ιδίως τα ευάλωτα και μεσαία στρώματα. Ο Δήμος Αθηναίων θα αναλάβει πρωτοβουλίες για την ενίσχυση της διαφάνειας, της λογοδοσίας και της δικαιοσύνης στις μισθωτικές σχέσεις, με παρεμβάσεις που στοχεύουν τόσο στην ενημέρωση και υποστήριξη των εμπλεκόμενων, όσο και στην προώθηση ρυθμιστικών πλαισίων:

- Διαμόρφωση πακέτου κινήτρων για Κοινωνική Μίσθωση Ιδιωτικών ακινήτων (πλέγμα Δράσεων 2.3.)
- Συμβουλευτική, πληροφόρηση για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των δύο πλευρών, καθώς και διαμεσολάβηση σε περιπτώσεις συγκρούσεων.
- Υποδοχή καταγγελιών και καταγραφή αθέμιτων πρακτικών, όπως αναίτιες εξώσεις, κακή κατάσταση ή μη συντήρηση μισθίου, υπέρμετρη αύξηση ενοικίου, αλλά και αθέτηση υποχρεώσεων από την μεριά των ενοικιαστών, με προτάσεις για αναγκαίες ρυθμίσεις.
- Προώθηση συνεργασιών με επαγγελματικούς και κοινωνικούς φορείς (π.χ. ενώσεις ιδιοκτητών, οργανώσεις ενοικιαστών) για την ανάδειξη καλών πρακτικών και τη συγκρότηση πλαισίων συνεργασίας.

Πλέγμα Δράσεων 3.3. Παρεμβάσεις για βιώσιμες γειτονιές

- 3.3.1** Στήριξη της κατοικίας και της καθημερινής ζωής στις γειτονιές
- 3.3.2** Ενεργοποίηση του κενού αποθέματος για κοινωνικές χρήσεις
- 3.3.3** Πιλοτική δράση: Καινοτόμο έργο αστικής ανάπλασης

3.3.1. Στήριξη της κατοικίας και της καθημερινής ζωής στις γειτονιές

- Ενίσχυση της βιωσιμότητας, της ανθεκτικότητας και της ελκυστικότητας των γειτονιών για μόνιμη κατοίκηση, με παρεμβάσεις που ανταποκρίνονται στις ανάγκες των κατοίκων.
- Παρεμβάσεις προσβασιμότητας, βιωσιμότητας και αναβάθμισης του δημόσιου χώρου για ηλικιωμένους και άτομα με αναπηρία.
- Σχεδιασμός γειτονιών φιλικών προς το παιδί: ασφάλεια, σχολική προσβασιμότητα, χώρους παιχνιδιού και μάθησης.
- Βελτίωση της ποιότητας των δημόσιων χώρων και ενίσχυση του πρασίνου, αξιοποιώντας λύσεις που βασίζονται στη φύση για δροσισμό και σκίαση, και για τον μετριασμό των επιπτώσεων ακραίων καιρικών φαινομένων.

3.3.2. Ενεργοποίηση του κενού αποθέματος για κοινωνικές χρήσεις

- Καταγραφή κενών και εγκαταλειμμένων κτιρίων και οικοπέδων σε όλες τις γειτονιές του Δήμου.
- Προτάσεις και παρεμβάσεις για την αξιοποίησή τους για κοινωνικές εξυπηρετήσεις, πράσινο και υποδομές, με προτεραιότητα υποβαθμισμένες γειτονιές και γειτονιές που δεν έχουν προσβασιμότητα σε βασικές υπηρεσίες και υποδομές.
- Διερεύνηση της δυνατότητας επιβολής αυξημένων δημοτικών τελών σε ακίνητα που παραμένουν κενά και, λόγω εγκατάλειψης, επιβαρύνουν τον Δήμο με πρόσθετο κόστος. Θα καθοριστούν σαφή κριτήρια σχετικά με τα χαρακτηριστικά των ιδιοκτητών (νομική μορφή, εισοδηματική και περιουσιακή κατάσταση, οικογενειακή σύνθεση κ.ά.) και τα αίτια διατήρησης των ακινήτων σε αχρησία.

3.3.2. Πιλοτική δράση: Καινοτόμο έργο αστικής ανάπλασης

- Ανάπτυξη καινοτόμου πιλοτικής παρέμβασης που συνδυάζει την βιώσιμη κοινωνική στέγαση με την αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, η οποία θα περιλαμβάνει:
 - Παραγωγή βιώσιμων κοινωνικών και προσιτών κατοικιών μέσω επανάχρησης υφιστάμενων κτιρίων, ανάπτυξη εκτάσεων υπό πολεοδόμηση ή αξιοποίηση δημοτικής γης.
 - Ολοκληρωμένες παρεμβάσεις σε επίπεδο γειτονιάς, σύμφωνα με τις αρχές του New European Bauhaus (βιωσιμότητα, αισθητική, συμπερίληψη), που θα περιλαμβάνουν ενεργειακή και περιβαλλοντική αναβάθμιση κτιρίων και δημόσιου χώρου, καθώς και δημιουργία χώρων πρασίνου και κοινωνικών υποδομών.
 - Συμμετοχικό σχεδιασμό με τη συμμετοχή ειδικών, κατοίκων, κοινωνικών φορέων, ερευνητικών και συνεργατικών δικτύων, καθώς και των αρμόδιων υπηρεσιών του Δήμου.

ΑΞΟΝΑΣ 4: ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΕ ΚΑΤΑΛΛΗΛΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΥ

Ο 4ος Στρατηγικός Άξονας περιλαμβάνει δράσεις για την καταγραφή των αστέγων και την τεκμηρίωση των αναγκών, την ενίσχυση των υπηρεσιών φροντίδας αστέγων και δημιουργία μηχανισμών έγκαιρης παρέμβασης, καθώς και την ανάπτυξη καινοτόμων δομών φροντίδας και στεγαστικής υποστήριξης, με έμφαση στην πρόληψη και σε προσεγγίσεις που δίνουν προτεραιότητα στη στέγαση. Ο σχεδιασμός βασίζεται στη Χάρτα Δικαιωμάτων Αστέγων της FEANTSA, την οποία έχει υιοθετήσει ο Δήμος (Α.Δ.Σ. 90/09-03-2021), και αντλεί καλές πρακτικές από ευρωπαϊκά παραδείγματα.

Άξονας 4	Πρόσβαση σε κατάλληλη στέγαση και αντιμετώπιση της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού
4.1	Καλύτερη γνώση της έλλειψης στέγης και των στεγαστικών αναγκών
4.1.1	Καταγραφή αστέγων
4.1.2	Μηχανισμός πρόληψης για την αντιμετώπιση κινδύνου απώλειας στέγης
4.1.3	Παρακολούθηση της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού
4.2	Βελτίωση των υπηρεσιών και δομών φροντίδας αστέγων
4.2.1	Συντονισμός ομάδων Streetwork
4.2.2	Πληροφοριακό σύστημα διασύνδεσης δομών και case management
4.2.3	Βελτίωση και ενίσχυση των υπηρεσιών φροντίδας για αστέγους
4.3	Νέες και καινοτόμες στεγαστικές δομές και προσεγγίσεις
4.3.1	Ξενώνες προσωρινής φιλοξενίας για ειδικές ομάδες του πληθυσμού
4.3.2	Πιλοτική δράση: πρόγραμμα Housing First
4.3.3	Πιλοτική δράση: κοινωνική δομή συγκατοίκησης για άτομα τρίτης ηλικίας

Πλέγμα Δράσεων 4.1. Καλύτερη γνώση της έλλειψης στέγης και των στεγαστικών αναγκών

- | | |
|-------|---|
| 4.1.1 | Καταγραφή αστέγων |
| 4.1.2 | Μηχανισμός πρόληψης για την αντιμετώπιση κινδύνου απώλειας στέγης |
| 4.1.3 | Παρακολούθηση της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού |

4.1.1. Καταγραφή αστέγων στο Δήμο Αθηναίων

Ο Δήμος Αθηναίων πραγματοποίησε καταγραφή των αστέγων στον δρόμο και σε δομές, [για πρώτη φορά μετά το 2018](#), στο πλαίσιο της ευρωπαϊκής έρευνας [“European Homelessness Counts”](#) σε συνεργασία με το Πάντειο Πανεπιστήμιο και την συνολική επιστημονική επιμέλεια του Πανεπιστημίου της Leuven. Η καταγραφή πραγματοποιήθηκε τον Οκτώβριο του 2025.

4.1.2. Μηχανισμός πρόληψης για την αντιμετώπιση κινδύνου απώλειας στέγης

Ο Δήμος Αθηναίων μέσω των ενισχυμένων και εξειδικευμένων δομών για την υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων και την υποδοχή αιτημάτων [Πλέγμα Δράσεων 1.1], καθώς και των μηχανισμών παρακολούθησης της κατοικίας θα διερευνήσει τη δυνατότητα δημιουργίας μηχανισμού πρόληψης και άμεσης παρέμβασης για την αντιμετώπιση του κινδύνου απώλειας στέγης, με τις παρακάτω λειτουργίες:

- Υποδοχή αιτημάτων και καταγγελιών μέσω των υπηρεσιών του Δήμου και ηλεκτρονικής πλατφόρμας [Δράση 5.1.1].
- Παραπομπή στις στεγαστικές δομές του Δήμου και υποστήριξη για πρόσβαση σε στεγαστικές παροχές, νομική συνδρομή, και συμβουλευτική. Για τον σκοπό αυτό θα επιδιωχθεί η στελέχωση του γραφείου ή/και των υπηρεσιών με κατάλληλα καταρτισμένο προσωπικό, και θα διαμορφωθούν κατάλληλα εργαλεία/οδηγοί νομικής υποστήριξης σε συνεργασία με τους συλλόγους προστασίας ενοικιαστών και προστασίας καταναλωτών.
- Δίκτυο άμεσης παρέμβασης σε συνεργασία με τις κοινωνικές οργανώσεις και τους φορείς που παρέχουν υπηρεσίες σε αστέγους.
- Δημιουργία δημοτικού αποθέματος επείγουσας στέγασης.
- Διερεύνηση της δυνατότητας χρηματοδότησης προγράμματος υποστήριξης νοικοκυριών, για την προσωρινή επιδότηση ενοικίου και στεγαστικών δαπανών σε περίπτωση οικονομικής δυσχέρειας.

4.1.3. Παρακολούθηση της στεγαστικής επισφάλειας και του στεγαστικού αποκλεισμού

Το Παρατηρητήριο Κατοικίας Αθήνας θα συγκεντρώνει δεδομένα από τις διαθέσιμες βάσεις (δημοτικά και δημόσια μητρώα, στατιστική αρχή, φορείς της κοινωνίας των πολιτών), καθώς και από τους μηχανισμούς υποδοχής στεγαστικών αιτημάτων και καταγγελιών του Δήμου.

Παράλληλα, θα αναπτύξει δείκτες και θα υλοποιήσει στοχευμένες ποσοτικές και ποιοτικές μελέτες, με στόχο τη συστηματική καταγραφή και παρακολούθηση της στεγαστικής επισφάλειας και του αποκλεισμού. Τα δεδομένα και τα συμπεράσματα των αναλύσεων θα δημοσιοποιούνται σε τακτική βάση, σε περιοδικές (π.χ. ετήσιες) εκθέσεις αναφοράς.

Πλέγμα Δράσεων 4.2. Βελτίωση των υπηρεσιών και δομών φροντίδας αστέγων

4.2.1 Συντονισμός ομάδων Streetwork

4.2.2 Πληροφοριακό σύστημα διασύνδεσης δομών και case management

4.2.3 Βελτίωση και ενίσχυση των υπηρεσιών φροντίδας για αστέγους

4.2.1. Συντονισμός ομάδων Streetwork

Συντονισμός των ομάδων Streetwork και των φορέων που δραστηριοποιούνται στην πόλη για αποτελεσματικότερες παρεμβάσεις στο πεδίο και κάλυψη των αναγκών των αστέγων.

4.2.2. Πληροφοριακό σύστημα διασύνδεσης δομών και case management

Δημιουργία ενιαίου πληροφοριακού συστήματος διαχείρισης στεγαστικών προγραμμάτων και υποστήριξης ωφελούμενων, με στόχο:

- Τη διασύνδεση και συντονισμό όλων των στεγαστικών υπηρεσιών, προγραμμάτων και δομών του Δήμου, με αξιοποίηση του πληροφοριακού συστήματος «Νοιάζομαι».
- Την πληροφόρηση σε πραγματικό χρόνο για τη διαθεσιμότητα των δομών και την πορεία υλοποίησης των προγραμμάτων
- Την παρακολούθηση δικαιούχων και ωφελούμενων όλων των προγραμμάτων και δομών, μέσω ενιαίου μητρώου
- Την εξατομικευμένη υποστήριξη (case management) προς τους δικαιούχους με στόχο την επανένταξη ή/και την κοινωνική τους αυτονόμηση.
- Την περιοδική σύνταξη απολογισμών και αξιολόγησης της λειτουργίας των δομών.
- Το πληροφοριακό σύστημα θα μπορούσε να χρηματοδοτηθεί μέσω ΕΣΠΑ από τις έμμεσες δαπάνες του Γραφείου Κοινωνικής και Προσιτής Μίσθωσης ή άλλη σχετική δράση.

4.2.3. Βελτίωση και ενίσχυση των υπηρεσιών φροντίδας για αστέγους

Ο Δήμος Αθηναίων διαχειρίζεται έξι δομές φιλοξενίας αστέγων και άλλων ευάλωτων ομάδων (Ξενώνες και υπνωτήριο Πολυδύναμου Κέντρου Αστέγων, Εστία Αθηνών, Ξενώνας χρηστών, Ξενώνας κακοποιημένων γυναικών) με δυναμικότητα 360 θέσεων, στελεχώνονται από 100 άτομα εξειδικευμένο προσωπικό, με συνολική δαπάνη περίπου 4 εκατομμύρια τον χρόνο (ίδιοι πόροι και ΕΣΠΑ). Στόχος της δράσης είναι:

- Η αξιολόγηση της τρέχουσας κατάστασης, λειτουργίας και αποτελεσματικότητας των δομών.
- Η αναβάθμιση των υφιστάμενων στεγαστικών δομών με έμφαση στην παροχή ποιοτικών υπηρεσιών φροντίδας, με έμφαση την δημιουργία μικρότερων κοινοτικών δομών φιλοξενίας και εφαρμογή προσεγγίσεων με προτεραιότητα στη στέγαση (Housing-first).

- Η ενίσχυση των υπηρεσιών κοινωνικής υποστήριξης και κοινωνικής ένταξης των δικαιούχων.
- Η διασύνδεση των δομών με το δημοτικό στεγαστικό απόθεμα [Πλέγμα δράσεων 2.1.] για τη σταδιακή αυτονόμηση και επανένταξη των αστέγων, μέσω προγραμμάτων που προτεραιοποιούν την στέγαση.

Πλέγμα Δράσεων 4.3. Νέες και καινοτόμες στεγαστικές δομές και προσεγγίσεις

- 4.3.1** Ξενώνες προσωρινής φιλοξενίας για ειδικές ομάδες του πληθυσμού
- 4.3.2** Πιλοτική δράση: πρόγραμμα Housing First
- 4.1.3** Πιλοτική δράση: κοινωνική δομή συγκατοίκησης για άτομα τρίτης ηλικίας

4.3.1. Ξενώνες προσωρινής φιλοξενίας για ειδικές ομάδες του πληθυσμού

Είναι σε εξέλιξη η ίδρυση και λειτουργία των παρακάτω νέων δομών:

- Ξενώνας Rainbow για άτομα LOATQI, σε συνεργασία με τη κοινωνική οργάνωση.
- Ξενώνας μονογονεϊκών οικογενειών.
- Ασφαλής δομή πρώτης υποδοχής τύπου Safe Haven (χαμηλού φραγμού) για άτομα σε ακραία έλλειψη στέγης.

4.3.2. Πιλοτική δράση: πρόγραμμα Housing-First

Δοκιμαστική εφαρμογή της προσέγγισης Housing-First με στόχο την άμεση στέγαση σε αυτόνομη κατοικία και την υποστήριξη για κοινωνική επανένταξη και αυτονόμηση ωφελουμένων, σε δομές αστέγων του δήμου, με πολλαπλές επιβαρύνσεις και ευαλωτότητες.

- Συνεργασία με εξειδικευμένες δομές ψυχικής υγείας και υποστήριξης ουσιοεξαρτημένων ατόμων.
- Χρηματοδότηση από ΕΣΠΑ ή άλλες ευρωπαϊκές πηγές.
- Διασύνδεση με το πρόγραμμα Στέγαση και Εργασία.
- Αξιοποίηση της εμπειρίας από την πιλοτική εφαρμογή στον Δήμο Θεσσαλονίκης, και υποστήριξη από το Housing First Europe Hub.

4.3.3. Πιλοτική δράση: κοινωνική δομή συγκατοίκησης ηλικιωμένων

Ένας μεγάλος αριθμός αστέγων -άνω του ενός τρίτου- που φιλοξενούνται μακροπρόθεσμα στις δομές του Δήμου είναι άτομα τρίτης ηλικίας, χαμηλών εισοδημάτων ή χωρίς εισόδημα, με χρόνιες παθήσεις, και χωρίς ρεαλιστική προοπτική επανένταξης ή επιστροφής σε αυτόνομη στέγαση.

Στόχος της δράσης είναι η δημιουργία μιας καινοτόμας στεγαστικής δομής για ηλικιωμένους, που θα προσφέρει αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης σε αυτόνομες κατοικίες, με κοινόχρηστες υποδομές και διασύνδεση με υπηρεσίες υγείας και φροντίδας.

- Θα διερευνηθεί η δυνατότητα αξιοποίησης κενών ακινήτων σε συνεργασία με κοινωνικές οργανισμούς, συλλόγους πολιτών και δομές υγείας, όπως η 1η ΥΠΑ.
- Θα αναζητηθεί χρηματοδότηση από το ΕΤΠΑ.

ΑΞΟΝΑΣ 5: ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΔΙΑΛΟΓΟΣ, ΣΥΜΜΑΧΙΕΣ & ΔΙΚΤΥΩΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Ο 5ος Στρατηγικός Άξονας εστιάζει στην σωστή ενημέρωση και πληροφόρηση των πολιτών σχετικά με την στεγαστική πολιτική του Δήμου αλλά και τα στεγαστικά προβλήματα στον Δήμο Αθηναίων, τη δημιουργία σταθερών δομών κοινωνικού διαλόγου, τη δικτύωση σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο και την προώθηση συμπράξεων με δημόσιους, μη-κερδοσκοπικούς και συνεταιριστικούς φορείς για την παραγωγή κοινωνικά προσανατολισμένης κατοικίας.

Άξονας 5	Κοινωνικός Διάλογος, Συμμαχίες & Δικτύωση για το δικαίωμα στην κατοικία
5.1	Δημιουργία σταθερών δομών διαβούλευσης
5.1.1	Πλατφόρμα ενημέρωσης και διαλόγου
5.1.2	Διαβούλευση για τη Στρατηγική και το Σχέδιο Δράσης του Δήμου
5.1.2	Μόνιμο φόρουμ κοινωνικού διαλόγου για τη στεγαστική πολιτική
5.2	Ενίσχυση τοπικών συνεργασιών και συμμαχιών
5.2.1	Δίκτυο κοινωνικών εταίρων και ενδιαφερόμενων φορέων
5.2.2	Διαδημοτική συνεργασία σε μητροπολιτικό και περιφερειακό επίπεδο Συμπράξεις για συν-παραγωγή κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας
5.3	Δικτύωση σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο
5.3.1	Εθνική δικτύωση δήμων για το δικαίωμα στην κατοικία
5.3.2	Συμμετοχή σε θεματικά ευρωπαϊκά δίκτυα και φορείς
5.3.3	Συμμετοχή σε ευρωπαϊκά προγράμματα

Πλέγμα Δράσεων 5.1. Δημιουργία σταθερών δομών διαβούλευσης

- | | |
|--------------|---|
| 5.1.1 | Πλατφόρμα ενημέρωσης και διαλόγου |
| 5.1.2 | Διαβούλευση για την Στρατηγική και το Σχέδιο Δράσης του Δήμου |
| 5.1.3 | Μόνιμο φόρουμ κοινωνικού διαλόγου για τη στεγαστική πολιτική |

5.1.1. Πλατφόρμα ενημέρωσης και διαλόγου για την στεγαστική πολιτική

Η ηλεκτρονική πλατφόρμα ενημέρωσης και διαλόγου για την στεγαστική πολιτική του Δήμου θα είναι το βασικό εργαλείο αμφίδρομης επικοινωνίας με τους πολίτες και τους φορείς, σε συντονισμό με άλλες πλατφόρμες διαλόγου του Δήμου (Κλιματικό Φόρουμ, GOP local), με στόχο:

- Την πληροφόρηση σχετικά με τις δράσεις και τα προγράμματα του Δήμου
- Τη δημιουργία διαύλου επικοινωνίας με τους πολίτες με ενσωμάτωση εργαλείων διαλόγου και συμμετοχής, όπως φόρμες υποβολής αιτημάτων, καταγραφής αναγκών, και κατάθεση προτάσεων, ad hoc έρευνες γνώμης και προσκλήσεις σε διαβούλευση.
- Την διάθεση ανοικτών δεδομένων, την οπτικοποίηση και χαρτογράφηση δεικτών, καθώς και τη δημοσίευση μελετών, σε συνεργασία με το Παρατηρητήριο Κατοικίας Αθηνών.
- Την ευθύνη για την ανάπτυξη και διαχείριση της πλατφόρμας θα αναλάβει η ΔΑΕΜ Α.Ε.

5.1.2. Διαβούλευση για το Πλαίσιο Στρατηγικής για την Στεγαστική Πολιτική του Δήμου

Το Πλαίσιο πολιτικής του Δήμου Αθηναίων θα τεθεί σε εσωτερική και δημόσια διαβούλευση, με στόχο την συμπερίληψη σχολίων, προτάσεων και απόψεων της κοινωνίας των πολιτών και των εμπλεκόμενων φορέων. Η δράση περιλαμβάνει:

- Πραγματοποίηση ανοικτής δημόσιας διαβούλευσης, με δυνατότητα συμμετοχής ηλεκτρονικά και με φυσική παρουσία.
- Διοργάνωση εργαστηρίων και ημερίδων με συμμετοχή εκπροσώπων δήμων και φορέων με στόχο την ανταλλαγή καλών πρακτικών και εμπειριών.
- Ετήσιες εκθέσεις για την πορεία υλοποίησης της Στρατηγικής, με δυνατότητα υποβολής σχολίων και προτάσεων.

Η Στρατηγική θα επικαιροποιηθεί μετά από πέντε χρόνια, με ενδιάμεση αξιολόγηση στο μέσο της περιόδου. Θα πραγματοποιείται ετήσιος απολογισμός με τη συμμετοχή φορέων και κατοίκων, ώστε να παρακολουθείται η πρόοδος υλοποίησης και να ενσωματώνονται βελτιώσεις στην προσέγγιση και τις δράσεις.

5.1.3. Μόνιμο φόρουμ κοινωνικού διαλόγου για τη στεγαστική πολιτική

Θα δημιουργηθεί μόνιμο φόρουμ κοινωνικού διαλόγου για τα στεγαστικά προβλήματα και την στεγαστική πολιτική στον Δήμο Αθηναίων με τη συμμετοχή κοινωνικών εταίρων, συμπραττόντων φορέων και οργανώσεων της κοινωνίας των πολιτών.

Πλέγμα Δράσεων 5.2. Ενίσχυση τοπικών δικτύων και συμμαχιών με στόχο την υλοποίηση κοινών παρεμβάσεων και την κινητοποίηση τοπικών πόρων και γνώσης.

- 5.2.1** Δίκτυο κοινωνικών εταίρων και ενδιαφερόμενων φορέων
- 5.2.2** Διαδημοτική συνεργασία σε μητροπολιτικό και περιφερειακό επίπεδο
- 5.2.3** Συμπράξεις για συν-παραγωγή κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας

5.2.1. Δίκτυο κοινωνικών εταίρων και ενδιαφερόμενων φορέων

Η δικτύωση αποσκοπεί στην ενίσχυση της δικτύωσης και της συνεργασίας μεταξύ του Δήμου Αθηναίων της κοινωνίας των πολιτών, κοινωνικών οργανώσεων, ερευνητικών κέντρων, κατοίκων και ενώσεων ενοικιαστών και ιδιοκτητών, και της κεντρικής διοίκησης για τη διαμόρφωση αποτελεσματικών πολιτικών βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής στέγασης, μέσα από ευρείες συνεργασίες, ανταλλαγή τεχνογνωσίας και ενεργοποίηση θεσμικών και κοινωνικών εταίρων. Η δράση περιλαμβάνει:

- Χαρτογράφηση και προσέγγιση των κοινωνικών εταίρων, ενδιαφερόμενων φορέων και οργανώσεων της κοινωνίας των πολιτών για τη διαμόρφωση διαύλων σταθερής επικοινωνίας και συνεργασίας.
- Δημιουργία συντονιστικού κόμβου επικοινωνίας
- Διοργάνωση τακτικών σεμιναρίων, θεματικών εργαστηρίων και συναντήσεων διαβούλευσης για ανταλλαγή εμπειριών, ανάπτυξη δεξιοτήτων και συνδιαμόρφωση προτάσεων πολιτικής.

Ο τρόπος συνεργασίας και συντονισμού μπορεί να αξιοποιήσει την εμπειρία του Κλιματικού Φόρουμ μια δομή συμμετοχικού σχεδιασμού και διαλόγου για την διαμόρφωση και και τώρα στην παρακολούθηση, υλοποίηση και αξιολόγηση του Κλιματικού Συμφώνου της Αθήνας καθώς και του «Κέντρου Συντονισμού για θέματα Μεταναστών και Προσφύγων» που ιδρύθηκε το 2017 με πρωτοβουλία του Δήμου Αθηναίων.

5.2.2. Διαδημοτική συνεργασία σε μητροπολιτικό και περιφερειακό επίπεδο

Επιδίωξη συνεργασιών με Δήμους σε μητροπολιτικό και περιφερειακό επίπεδο για την αντιμετώπιση κοινών στεγαστικών προβλημάτων και προκλήσεων, όπως η άνοδος των τιμών, η περιορισμένη προσβασιμότητα στην κατοικία για ευάλωτες ομάδες και χαμηλά εισοδήματα, και οι αρνητικές κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις της λειτουργίας της αγοράς.

5.2.3. Συμπράξεις για συν-παραγωγή κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας

Παρότι ο τρέχον σχεδιασμός της κυβέρνησης δίνει έμφαση στις συμπράξεις του κεντρικού κράτους με ιδιώτες για την παραγωγή και διαχείριση κοινωνικής κατοικίας, ο Δήμος Αθηναίων θα αξιοποιήσει όλες τις θεσμικές δυνατότητες και χρηματοδοτικές ευκαιρίες που προσφέρει το ευρωπαϊκό πλαίσιο, για την προώθηση συμπράξεων για συν-παραγωγή κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας με φορείς του ιδιωτικού και του τρίτου τομέα, όπως ιδρύματα, μη-κερδοσκοπικές οργανώσεις, και συνεταιρισμούς, με στόχο την μακροπρόθεσμη παραγωγή προσιτής και προσβάσιμης κατοικίας υπό δημόσιο και κοινωνικό έλεγχο με βάση τις τοπικές ανάγκες.

- Ενίσχυση συνεργειών με φορείς που διαθέτουν τεχνογνωσία και κοινωφελή σκοπό για παροχή στεγαστικών υπηρεσιών και κοινωνικής κατοικίας σε ευάλωτες ομάδες..
- Υποστήριξη πιλότων και εφαρμογών μεικτών μοντέλων κατοικίας (π.χ. κοινωνικοί συνεταιρισμοί, κοινωνικά επενδυτικά σχήματα).

Πλέγμα Δράσεων 5.3. Δικτύωση σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο

- 5.3.1** Εθνική δικτύωση δήμων για το δικαίωμα στην κατοικία
- 5.3.2** Συμμετοχή σε θεματικά ευρωπαϊκά δίκτυα και φορείς εκπροσώπησης
- 5.3.3** Συμμετοχή σε ευρωπαϊκά προγράμματα

5.3.1. Εθνική δικτύωση δήμων για το δικαίωμα στην κατοικία

Δημιουργία θεματικού δικτύου Δήμων και προώθηση κοινής ατζέντας μέσω της ΚΕΔΕ για την αναβάθμιση των αρμοδιοτήτων και των πόρων της τοπικής αυτοδιοίκησης στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης.

5.3.2. Συμμετοχή σε θεματικά ευρωπαϊκά δίκτυα και φορείς

Συμμετοχή του Δήμου Αθηναίων σε ευρωπαϊκούς φορείς εκπροσώπησης δημοτικών και κοινωνικών στεγαστικών παρόχων, όπως το Housing Europe, και σε ευρωπαϊκά δίκτυα και πολιτικές δικτυώσεις, όπως η Συμμαχία Δημάρχων για τη Στέγαση, για την ανταλλαγή τεχνογνωσίας και την κοινή διεκδίκηση πολιτικών και κατάλληλων εργαλείων

5.3.3. Συμμετοχή σε ευρωπαϊκά προγράμματα

Ενεργή συμμετοχή του Δήμου Αθηναίων σε ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά προγράμματα για έρευνα, πιλοτικά έργα, ανταλλαγή τεχνογνωσίας, και κατάρτισης, με στόχο την ενίσχυση της καινοτομίας και της ικανότητας σχεδιασμού και υλοποίησης στεγαστικής πολιτικής.

3.3. Δράσεις ενεργοποίησης και Πολιτικές παρεμβάσεις

Η υλοποίηση της Στρατηγικής θα ξεκινήσει κατά προτεραιότητα με δράσεις ενεργοποίησης, δηλαδή υποστηρικτικές παρεμβάσεις που διαμορφώνουν τις αναγκαίες θεσμικές, οργανωτικές και τεχνικές υποδομές. Στόχος είναι η ενίσχυση της ικανότητας του Δήμου να αναλάβει συστηματική και αποτελεσματική δράση στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής. Παράλληλα, θα ξεκινήσει η εφαρμογή των πιο ώριμων και ρεαλιστικών δράσεων, με βάση τις σημερινές δυνατότητες. Οι δράσεις αυτές είναι:

1. Ο ορισμός Ομάδας Έργου για τον συντονισμό και την παρακολούθηση της στεγαστικής πολιτικής, με τη συμμετοχή εκπροσώπων όλων των εμπλεκόμενων διευθύνσεων και φορέων του Δήμου και των αντίστοιχων αντιδημαρχιών, σε συνάρτηση με τους στόχους της κοινωνικής και κλιματικής πολιτικής του Δήμου [Δράση 1.1.1].
2. Η σύσταση Γραφείου Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης εντός νομικού προσώπου του Δήμου που θα αναλάβει τις δράσεις ανάπτυξης και διαχείρισης του κοινωνικού και προσιτού στεγαστικού αποθέματος [Δράση 1.1.2] και η δημιουργία Δημοτικού Μητρώου Ακινήτων για την Κοινωνική και την Προσιτή Στέγαση [Δράση 1.1.3]
3. Η ανάθεση προγραμματικής σύμβασης για την άμεση επισκευή και αξιοποίηση των δημοτικών ακινήτων [Δράση 2.1.1] και η υλοποίηση Πιλοτικής εφαρμογής προσιτής στέγασης σε ακίνητο του Δήμου [Δράση 2.1.2].
4. Η ίδρυση του Παρατηρητηρίου Κατοικίας Αθήνας σε συνεργασία με επιστημονικούς φορείς, για την παρακολούθηση της αγοράς ακινήτων, των επιπτώσεων της τουριστικοποίησης στη στέγαση, των τιμών ακινήτων, των κερδοσκοπικών πρακτικών, καθώς και των στεγαστικών αναγκών και της κατάστασης του στεγαστικού αποθέματος [Δράση 1.1.4].
5. Η κατάρτιση θεσμικού πλαισίου και κανονισμού λειτουργίας προγράμματος κοινωνικής και προσιτής μίσθωσης ακινήτων, με αξιοποίηση της δημοτικής περιουσίας, ακινήτων δημόσιων και κοινωφελών φορέων που παραχωρούνται κατά χρήση στον Δήμο, και ακίνητα ιδιωτών που μισθώνονται κοινωνικά μέσω κινήτρων [Δράση 1.2.2.].
6. Η καταγραφή και αξιολόγηση καταλληλότητας του αδρανούς και υποχρησιμοποιούμενου οικιστικού και κτιριακού αποθέματος στα διοικητικά όρια του Δήμου Αθηναίων που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί για βιώσιμη κοινωνική και προσιτή κατοικία [Δράση 1.3.1].
7. Η δημιουργία πλατφόρμας ενημέρωσης και διαλόγου για τη στεγαστική πολιτική του Δήμου [Δράση 5.1.1.]

Παράλληλα ο Δήμος θα αναλάβει και θα συμμετέχει σε πρωτοβουλίες πολιτικής παρέμβασης, στην Ελλάδα και την Ευρώπη, διαμορφώνοντας συγκεκριμένες προτάσεις για:

1. Εξασφάλιση επαρκών χρηματοδοτικών πόρων από τα Ευρωπαϊκά διαρθρωτικά ταμεία, Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο (ΕΚΤ) και Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ), καθώς και από το Κοινωνικό Κλιματικό Ταμείο, για την υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων και την ανάπτυξη βιώσιμης κοινωνικής και προσιτής κατοικίας σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης.
8. Άμεσες και αναγκαίες θεσμικές μεταρρυθμίσεις, για την προστασία της κατοικίας και την υποστήριξη της ανάπτυξης και της βιωσιμότητας της στεγαστικής πολιτικής σε τοπικό επίπεδο.
9. Θεσμική αναγνώριση των δήμων ως βασικών συντελεστών στον σχεδιασμό και την εφαρμογή της Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής, στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης και ουσιαστικής πολυεπίπεδης διακυβέρνησης.

10. Ίδρυση ειδικού δημόσιου ταμείου, το οποίο θα λειτουργεί ως ενδιάμεσος χρηματοδοτικός και εγγυοδοτικός φορέας για την καλύτερη πρόσβαση των Δήμων σε χρηματοδοτήσεις.

3.4 Διακυβέρνηση της Στρατηγικής

Η στρατηγική στεγαστικής πολιτικής εποπτεύεται από τον Δήμαρχο και το Δημοτικό Συμβούλιο, ως ανώτατα πολιτικά όργανα λογοδοσίας και χάραξης κατευθύνσεων. Θα εξεταστεί η προοπτική ενεργοποίησης της Διαπαραταξιακής επιτροπής για την Βιώσιμη Κοινωνική και Προσιτή Κατοικία.

Ο συντονισμός της εφαρμογής της στρατηγικής ανατίθεται σε Συντονιστική Ομάδα Έργου Στεγαστικής Πολιτικής η οποία θα λειτουργεί ως ενδοδημοτικός μηχανισμός παρακολούθησης, διασύνδεσης και υποστήριξης των εμπλεκόμενων υπηρεσιών. Στην Ομάδα Έργου Στεγαστικής Πολιτικής συμμετέχουν αντιδήμαρχοι, εκπρόσωποι από όλες τις συναρμόδιες και εμπλεκόμενες διευθύνσεις και νομικά πρόσωπα του Δήμου Αθηναίων.

- Την κύρια αρμοδιότητα για την εφαρμογή της στεγαστικής πολιτικής αναλαμβάνει η Διεύθυνση Δημοτικής Περιουσίας, για ζητήματα διαχείρισης και αξιοποίησης της δημοτικής περιουσίας, την τήρηση Δημοτικού Μητρώου Ακινήτων που χρησιμοποιούνται σε στεγαστικά προγράμματα, και την επέκταση του οικιστικού αποθέματος.

Επικουρικά, και για επιμέρους ειδικά ζητήματα αρμοδιότητες αναλαμβάνουν:

- η Διεύθυνση Κοινωνικής Αλληλεγγύης, με τη σύσταση Τμήματος (Κοινωνικής) Στεγαστικής Πολιτικής, που θα είναι αρμόδιο για την κοινωνική υποστήριξη και παρακολούθηση των δικαιούχων στεγαστικής μέριμνας, αστέγων και ευάλωτων ομάδων (μεταναστών και προσφύγων, τρίτης ηλικίας, παιδιών και νέων), τον καθορισμό του θεσμικού πλαισίου και κανονισμού λειτουργίας των προγραμμάτων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας του Δήμου σε συνεργασία με την Ομάδα Έργου και την Επιχειρησιακή Μονάδα Εφαρμογής Στεγαστικής Πολιτικής.
- η Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως, για τον πολεοδομικό και κανονιστικό σχεδιασμό, και την ενσωμάτωση προτεραιοτήτων που σχετίζονται με τον τομέα της στέγασης στο Τοπικό Πολεοδομικό Σχέδιο και άλλα ρυθμιστικά πλαίσια,
- Η Διεύθυνση Πολιτικής Προστασίας και Κλιματικής Πολιτικής, για ζητήματα που σχετίζονται με την κλιματική ουδετερότητα και την ανθεκτικότητα, καθώς και για τη σύνδεση των δράσεων με τους στόχους του Κλιματικού Συμφώνου, της Στρατηγικής Ανθεκτικότητας και την υλοποίηση του Κλιματικού Επενδυτικού Σχεδίου.

Κατά περίπτωση συνεργάζονται με:

- Διεύθυνσης Στρατηγικού Σχεδιασμού, για την οριζόντια θεσμική ενσωμάτωση της στρατηγικής στα μέσα και μακροπρόθεσμα αναπτυξιακά σχέδια του Δήμου, την υποστήριξη της πρόσβασης σε δημόσιους και ευρωπαϊκούς πόρους, τη διαβούλευση της στεγαστικής πολιτικής, και την ευθυγράμμιση στεγαστικών παρεμβάσεων με την ανθεκτικότητα, την περιβαλλοντική βιωσιμότητα και το Κλιματικό Σύμφωνο.
- Διεύθυνση Κτιριακής Υποδομής με το Τμήμα Μελετών, Τεκμηρίωσης και Προγραμματισμού, το οποίο είναι αρμόδιο για το Τεχνικό Πρόγραμμα του Δήμου και μπορεί να συνδράμει στις μελέτες για επανάχρηση κτιρίων για οικιστική χρήση ή/και κατασκευή νέων κατοικιών.

Σε εκτελεστικό επίπεδο, η υλοποίηση των δράσεων της στρατηγικής θα υποστηριχθεί από την Επιχειρησιακή Μονάδα Εφαρμογής Στεγαστικής Πολιτικής που θα συσταθεί σε κατάλληλο Νομικό Πρόσωπο του Δήμου. Η μονάδα θα αποτελείται από διακριτά γραφεία παρέμβασης που θα στελεχωθούν με το κατάλληλο επιστημονικό προσωπικό. Συγκεκριμένα, στη Μονάδα Στεγαστικής Πολιτικής θα λειτουργούν:

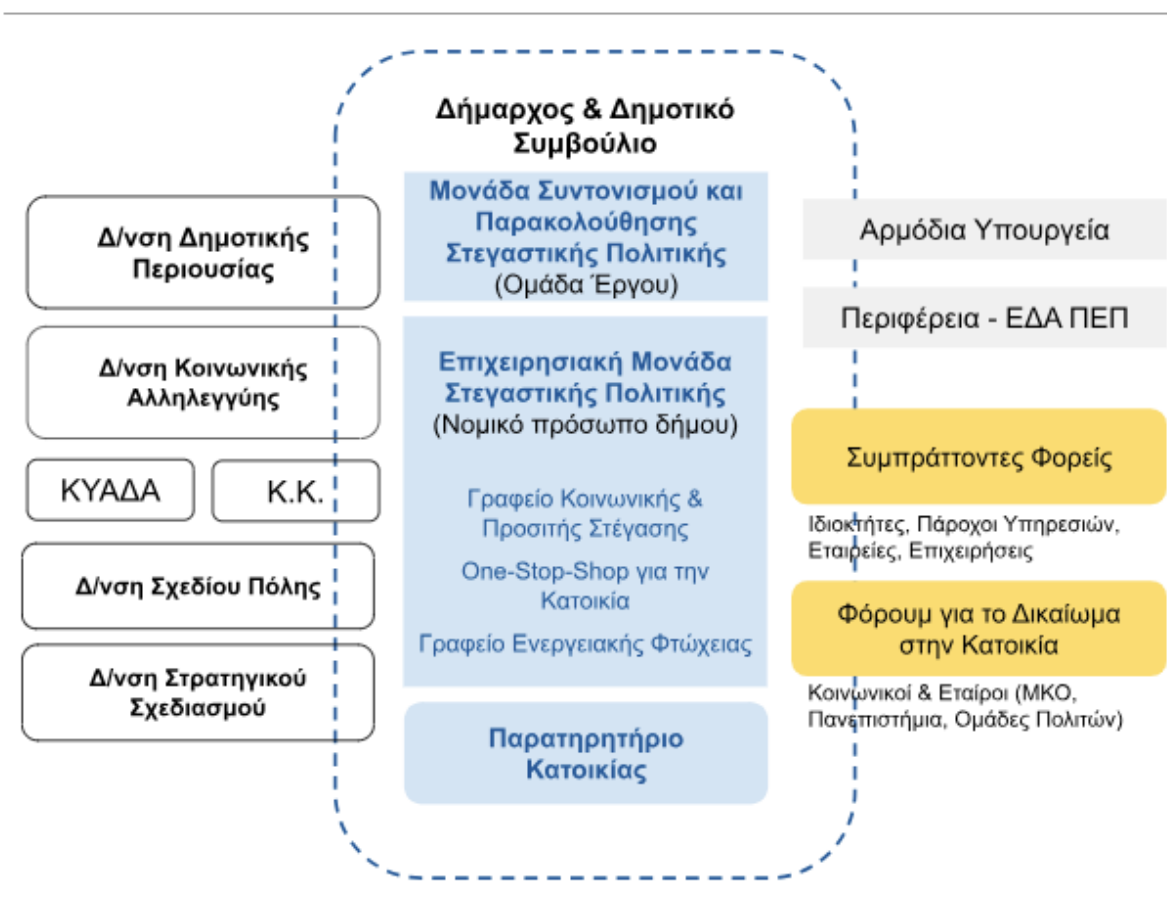
- Γραφείο Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης, που θα υλοποιεί στεγαστικά προγράμματα κοινωνικής μίσθωσης και διαμεσολάβησης σε συνεργασία με την Κοινωνική Υπηρεσία του Δήμου, και θα διαχειρίζεται το κοινωνικό στεγαστικό απόθεμα του Δήμου. Θα μεριμνά για την καλή κατάσταση και ανάπτυξη κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος (χρηματοδότηση ΕΣΠΑ).
- One-Stop-Shop για υποστήριξη τεχνικών παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης και προσβασιμότητας σε ακίνητα εντός της επικράτειας του Δήμου (Χρηματοδότηση Κοινωνικό Κλιματικό Σχέδιο).

Η Μονάδα θα συνεργάζεται με το Γραφείο Αντιμετώπισης Ενεργειακής Φτώχειας του Δήμου, για τον εντοπισμό και την υποστήριξη οικονομικά αδύναμων νοικοκυριών με αδυναμία κάλυψης των ενεργειακών τους αναγκών.

Η τεκμηρίωση, η παρακολούθηση και αξιολόγηση της στεγαστικής πολιτικής υποστηρίζεται από το Παρατηρητήριο Κατοικίας Αθήνας το οποίο δημιουργείται σε σύμπραξη με επιστημονικό φορέα, που αναλαμβάνει την συλλογή, χαρτογράφηση και επεξεργασία δεδομένων, την κατάρτιση δεικτών και την διενέργεια ειδικών μελετών. Το Παρατηρητήριο θα λειτουργεί ως αυτόνομη μονάδα εντός της Επιχειρησιακής Μονάδας Στεγαστικής Πολιτικής και θα διαχειρίζεται τη βάση δεδομένων, τους δείκτες και την ψηφιακή πλατφόρμα του Παρατηρητηρίου (χρηματοδότηση ΕΣΠΑ).

Για τη συνεχή διαβούλευση και ανοιχτή συμμετοχή φορέων και πολιτών στην καταγραφή αναγκών και την διαμόρφωση της στεγαστικής πολιτικής δημιουργείται το Φόρουμ για το Δικαίωμα στην Κατοικία, στο οποίο συμμετέχουν κοινωνικοί εταίροι του Δήμου (ΜΚΟ, Ιδρύματα, Πανεπιστήμια, Ομάδες Πολιτών).

Διάγραμμα Διακυβέρνησης Στεγαστικής Πολιτικής Δήμου Αθηναίων



3.4 Πόροι Στρατηγικής

Για την υλοποίηση της Στρατηγικής και του Σχεδίου Δράσης θα διερευνηθεί η δυνατότητα αξιοποίηση όλων των χρηματοδοτικών ευκαιριών. Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία και τις κατευθύνσεις προς τις οποίες θα μπορούσαν να αναζητηθούν συμπληρωματικοί πόροι. Τα χρηματοδοτικά εργαλεία και οι πόροι για την τοπική στεγαστική πολιτική συνοψίζονται στον πίνακα 7.

Πίνακας 7. Πηγές χρηματοδότησης της Στρατηγικής		
1	ΠΕΠ Αττικής, Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο (ΕΚΤ) για χρηματοδότηση του Γραφείου Κοινωνικής και Προσιτής Στέγασης	Προτεραιότητα 4B - Ενδεικτική δράση 4.1β.4 - Δράσεις στεγαστικής συνδρομής για άτομα/οικογένειες που βρίσκονται σε αστεγία ή κίνδυνο αστεγίας
2	ΕΠ Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού (Οριζόντιες συστημικές παρεμβάσεις, Κοινωνική Καινοτομία), για την χρηματοδότηση του Παρατηρητηρίου Κατοικίας Αθηνών.	Ηδη χρηματοδοτούνται οι σχετικές δράσεις: «[ΣΤΕΓ01] Ανάπτυξη θεσμικού πλαισίου, μηχανισμών και εργαλείων για την εφαρμογή κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και την αντιμετώπιση της αστεγίας» (2,3εκ) & [ΔΗΜ001] «Δημιουργία και Λειτουργία Παρατηρητηρίου για τη Δημογραφική Πολιτική» (3,2 εκ)
3	ΠΕΠ Αττικής, Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) για την χρηματοδότηση πιλοτικών έργων κοινωνικής και προσιτής κατοικίας.	Πρόβλεψη για περισσότερους πόρους για την χρηματοδότηση προσιτής στέγασης με την <u>ενδιάμεση τροποποίηση του κανονισμού του ΕΤΠΑ</u> . Η πρόταση περιλαμβάνει τη δημιουργία τριών νέων ειδικών στόχων στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Ταμείου Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ), ώστε να υποστηριχθούν επενδύσεις και μεταρρυθμίσεις στον τομέα της προσιτής κατοικίας. Για την ενίσχυση της απορρόφησης, οι πόροι που θα επαναπρογραμματιστούν προς αυτούς τους στόχους θα λάβουν επιπλέον εφάπαξ προχρηματοδότηση 30% το 2026, καθώς και δυνατότητα χρηματοδότησης από την ΕΕ έως και 100% (COM (2025)0123 - <u>Amendment 15</u>).
4	Εθνικό Σχέδιο Κοινωνικού Κλιματικού Ταμείου, για την χρηματοδότηση πιλοτικών έργων κοινωνικής κατοικίας και της Υπηρεσίας-Μιας-Στάσης για την αναβάθμιση της Κατοικίας [Δράση 3.1.3]	Το Κοινωνικό Κλιματικό Σχέδιο είναι σε διαβούλευση έως τις 19 Ιουλίου 2025. Η συνολική χρηματοδότηση είναι 4,6 δις, εκ των οποίων 2 δις θα διατεθούν για Ενεργειακή αναβάθμιση ιδιωτικών κατοικιών, και 250εκ θα διατεθούν για τη Στέγαση ευάλωτων ομάδων, και συγκεκριμένα για τις δράσεις: “Πιλοτική κατασκευή νέων και ανακαίνιση υφιστάμενων ακινήτων Δημοσίου/Δήμων σε περιοχές στεγαστικής πίεσης με προορισμό την Κοινωνική Κατοικία” και “Διάθεση ενεργειακά βιώσιμων φοιτητικών εστιών σε ευάλωτους νέους“. Επιπλέον, προβλέπεται η δράση “Αξιοποίηση των Κέντρων Κοινότητας ως Υπηρεσίες Μιας Στάσης “one stop shops” για ενημέρωση των πολιτών”

5	New European Bauhaus, για την χρηματοδότηση έρευνας και πιλοτικών έργων προσιτής και βιώσιμης κατοικίας.	<p><u>Ανοιχτή Πρόσκληση Υποβολής Προτάσεων</u></p> <p>Καινοτόμες προσεγγίσεις για βιώσιμη, χωρίς αποκλεισμούς και ποιοτική κοινωνική και προσιτή κατοικία. Χρηματοδότηση HORIZON Europe. Προθεσμία 12 Νοεμβρίου 2025.</p> <p>Περισσότερες <u>δράσεις αναμένονται μέσω του NEB Facility 2025-2027.</u></p>
6	European Urban Initiative, για χρηματοδότηση καινοτόμων παρεμβάσεων	Πιλοτικά και καινοτόμα προγράμματα αστικών παρεμβάσεων που μπορεί να περιλαμβάνουν και στεγαστικό σκέλος
7	LIFE Clean Energy Transition	<p>Το υποπρόγραμμα LIFE Clean Energy Transition διαθέτει προϋπολογισμό σχεδόν 1 δισεκατομμύριο ευρώ για την περίοδο 2021-2027 και στηρίζει δράσεις που βοηθούν τη μετάβαση σε μια οικονομία με λιγότερη κατανάλωση ενέργειας, περισσότερες ανανεώσιμες πηγές και μικρότερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Χρηματοδοτεί πρωτοβουλίες σε όλη την Ευρώπη που ενισχύουν τη συνεργασία, την ενημέρωση και την τεχνική υποστήριξη στον τομέα της καθαρής ενέργειας.</p> <p>Ενδεικτικά, είναι ανοιχτή η πρόσκληση (προθεσμία έως 23/9/2025), “Energy renovation solutions - Making buildings’ renovation faster, deeper, affordable, smarter, service- and data-driven”</p>
8	Pan-European Investment Platform for affordable and sustainable housing.	<p>Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) ανακοίνωσαν την επικείμενη έναρξη του Σχεδίου Δράσης για τη Στήριξη της Κατοικίας, το οποίο περιλαμβάνει τη δημιουργία μιας ενιαίας διαδικτυακής πύλης (<u>More Homes. Better Homes</u>) για την παροχή συμβουλών και χρηματοδότησης, με στόχο τη στήριξη της καινοτομίας στον κατασκευαστικό τομέα, την ανέγερση προσιτών κατοικιών, καθώς και τις επενδύσεις στην ενεργειακή απόδοση και την ανακαίνιση του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών στην Ευρώπη (στοχος επενδύσεις ύψους περίπου 10 δισ. ευρώ για την επόμενη διετία).</p> <p>Η ΕΤΕπ και η CEB έχουν ήδη χρηματοδοτήσει με επιτυχία έργα κοινωνικής και προσιτής κατοικίας</p>

9	Invest EU & Invest EU Advisory Hub	<p>Ανάπτυξη χρηματοδοτικών εργαλείων ιδίων κεφαλαίων και δανειακά προϊόντα στο πλαίσιο του <u>Invest EU</u>, για την υποστήριξη της κοινωνικής και οικονομικά προσιτής κατοικίας στον άξονα “Social Investment and Skills Window”</p> <p>Ο <u>Συμβουλευτικός Κόμβος του InvestEU</u> παρέχει υποστήριξη και τεχνική βοήθεια, και για τον τομέα της κατοικίας (<u>πύλη εισόδου και υποβολής αιτήματος</u>).</p> <p>Η ΕΤΕπ και η Τράπεζα του Συμβουλίου τη Ευρώπης (CEB) μέσω του προγράμματος <u>European Local Energy Assistance (ELENA)</u>, υποστηρίζουν τις τοπικές και περιφερειακές αρχές να ενισχύσουν την ικανότητά τους να σχεδιάζουν και να υλοποιούν ενεργειακά αποδοτικά οικιστικά έργα, διευκολύνοντας έτσι τις επενδύσεις σε οικονομικά προσιτές και βιώσιμες λύσεις στέγασης.</p> <p>Συμπληρωματικά παρέχεται τεχνική υποστήριξη για ενίσχυση ικανοτήτων, τεχνικά και μεθοδολογικά ζητήματα και αξιολόγηση έργων από το <u>JASPERS</u>.</p>
10	Ίδιοι πόροι	<p>Εξέταση και βελτιστοποίηση της αξιοποίησης των ίδιων πόρων του Δήμου που κατευθύνονται σε στεγαστικές υπηρεσίες και δομές, με στόχο την αύξηση της αποδοτικότητάς τους.</p> <p>Εξέταση της δυνατότητας δημιουργίας ειδικού πόρου για την κατοικία, συμπεριλαμβανομένων των εσόδων από την κοινωνική εκμίσθωση της δημοτικής περιουσίας και των κοινωνικών ακινήτων που θα διαχειρίζεται το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης.</p>
11	Χορηγίες και Δωρεές	<p>Αναζήτηση χορηγιών και δωρεών στο πλαίσιο στρατηγικών συμπράξεων, εταιρικής κοινωνικής ευθύνης και υποστηρικτών του Δήμου, με στόχο την υποστήριξη της υλοποίησης της στεγαστικής στρατηγικής.</p>

