

Έκθεση διαβούλευσης του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας για την Εθνική Στρατηγική για τη Στεγαστική Πολιτική

22.	Διαβούλευση κατά τη διάρκεια της προπαρασκευαστικής διαδικασίας από την έναρξη κατάρτισης της αξιολογούμενης Στρατηγικής μέχρι την έγκρισή της από τους συναρμόδιους Υπουργούς	
☐	Συνεργασία με άλλα υπουργεία / υπηρεσίες	Το κείμενο της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική εκπονήθηκε από τη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας στη βάση των ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων που αντλήθηκαν από τα παραδοτέα του έργου «Μελέτη Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής» και κατόπιν ενσωμάτωσης των σχολίων που λήφθηκαν κατά την παρουσίαση τόσο των παραδοτέων του έργου, όσο και του κειμένου προς διαβούλευση στο πλαίσιο της Κυβερνητικής Επιτροπής Στεγαστικής Πολιτικής. Επισημαίνεται ότι, με απόφασή της η οποία θα δημοσιευθεί στο ΦΕΚ, η Κυβερνητική Επιτροπή Στεγαστικής Πολιτικής ενέκρινε το οριστικό κείμενο της Στρατηγικής.
☐	Συνεργασία με κοινωνικούς φορείς / Ανεξάρτητες Αρχές	(-)
☐	Διεθνής διαβούλευση	Η εκπόνηση της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική συνιστά μέρος οροσήμου για την 9 ^η πληρωμή στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Εκ του λόγου αυτού, η Στρατηγική υποβλήθηκε για παρατηρήσεις στην Ε.Επιτροπή ενώ τα σχόλια που λήφθηκαν, και τα οποία σε σημαντικό βαθμό αντιστοιχούσαν σε σχόλια της δημόσιας διαβούλευσης, ενσωματώθηκαν στο οριστικό κείμενο.

23.	Σχόλια στο πλαίσιο της διαβούλευσης μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας www.opengov.gr (ηλεκτρονική επισύναψη της έκθεσης)		
Επί των γενικών αρχών («επί της αρχής») της αξιολογούμενης Στρατηγικής	Αριθμός συμμετασχόντων	Η δημόσια διαβούλευση διήρκεσε από την 18^η Ιουνίου 2026 έως την 3^η Ιουλίου 2026 (15 ημέρες). Υποβλήθηκαν συνολικά (124) σχόλια, ήτοι (32) στην Εισαγωγή, (15) στην Ενότητα 1 [«Στεγαστική Πολιτική: Πλαίσιο και Προκλήσεις»], (7) στην Ενότητα 2 [«Στοχοθεσία της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική»], (49) στην Ενότητα 3 [«Μέτρα Στεγαστικής Πολιτικής»], (6) στην Ενότητα 4 [«Σχέδιο υλοποίησης της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική»], (9) στην Ενότητα 5 [«Συμπεράσματα»] και (6) στην Ενότητα 6 [«Παράρτημα»]. Τα σχόλια έτυχαν πλήρους καταγραφής και επεξεργασίας.	
	Σχόλια που υιοθετήθηκαν	Εκ των τριάντα δύο (32) σχολίων στην Εισαγωγή τα τριάντα (30) αφορούσαν το περιεχόμενο έτερων Ενοτήτων, και ιδίως των Ενοτήτων 3 και 4, εισφέροντας προτεινόμενες βελτιώσεις των μέτρων και του σχεδίου υλοποίησης της Στρατηγικής, αλλά και προτάσεις νέων μέτρων στεγαστικής πολιτικής. Για τον λόγο αυτό, τα αποτελέσματα της επεξεργασίας των ανωτέρω σχόλια θα αποτυπωθούν στο σχετικό πεδίο της Έκθεσης («Σχόλια επί των Ενοτήτων της Στρατηγικής»).	
	Σχόλια που δεν υιοθετήθηκαν (συμπεριλαμβανομένης επαρκούς αιτιολόγησης)	Δεν υιοθετήθηκαν δύο (2) σχόλια στην Εισαγωγή, διότι κρίθηκε ότι συνιστούν αμιγώς αξιολογικές κρίσεις των συμμετεχόντων ή των διαφόρων φορέων.	
Επί των Ενοτήτων της αξιολογούμενης Στρατηγικής	Αριθμός συμμετασχόντων	Εκ του συνόλου των εκατόν εικοσιτεσσάρων (124) σχολίων, τα εκατόν εικοσιδύο (122) αφορούν τις Ενότητες 1 έως 6 της Στρατηγικής, με την εξής κατανομή: (15) στην Ενότητα 1 [«Στεγαστική Πολιτική: Πλαίσιο και Προκλήσεις»], (7) στην Ενότητα 2 [«Στοχοθεσία της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική»], (49) στην Ενότητα 3 [«Μέτρα Στεγαστικής Πολιτικής»], (6) στην Ενότητα 4 [«Σχέδιο υλοποίησης της Εθνικής Στρατηγικής για τη Στεγαστική Πολιτική»], (9) στην Ενότητα 5 [«Συμπεράσματα»] και (6) στην Ενότητα 6 [«Παράρτημα»], στα οποία προστίθενται, κυρίως στις Ενότητες 3 και 4, τριάντα (30) επιπλέον σχόλια που καταχωρήθηκαν στην Εισαγωγή της Στρατηγικής. Εκ των ανωτέρω εκατόν εικοσιτεσσάρων σχολίων (124), τα δεκαέξι (16) υποβλήθηκαν από θεσμικούς φορείς και φορείς της Κοινωνίας των Πολιτών, όπως ενδεικτικά η Διεύθυνση Κοινωνικής	

		και προσιτής Στέγασης του Δήμου Αθηναίων, το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης Θεσσαλονίκης – ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ, η Εθνική Συνομοσπονδία Ατόμων με Αναπηρία (Ε.Σ.Α.μεΑ.), ο Πανελλήνιος Σύλλογος Προστασίας Ενοικιαστών (ΠΑ.ΣΥ.Π.Ε.), η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ), η Πανελλήνια Ομοσπονδία Συλλόγων Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων (Π.Ο.Σ.Μ.Α.Σ.), η Πανελλήνια Ομοσπονδία Αστυνομικών Υπαλλήλων (Π.Ο.Α.ΑΣ.Υ.), ο Πανελλήνιος Σύλλογος Ωφελουμένων Συγκατοίκησης Φίλων 60+ και η ΑΜΚΕ Μακροβιότητα. Τα ανωτέρω σχόλια ομαδοποιήθηκαν σε πέντε (5) θεματικές, προκειμένου να καταστεί δυνατή η βέλτιστη επεξεργασία τους, οι οποίες αφορούν: α) την ανάγκη επίσημων στοιχείων σχετικά με τις τιμές των ακινήτων, β) τον περαιτέρω προσδιορισμό των ομάδων-στόχων, γ) προτεινόμενες βελτιώσεις σε υφιστάμενα μέτρα της Στρατηγικής, δ) προτάσεις νέων μέτρων στεγαστικού χαρακτήρα και ε) το σύστημα διακυβέρνησης της Στρατηγικής. Επισημαίνεται ότι ο αριθμός των σχολίων ανά θεματική δεν αντιστοιχεί πλήρως στα σχόλια επί των Ενοτήτων της Στρατηγικής αλλά στην επεξεργασία τους, και αυτό διότι σε πολλές περιπτώσεις σχόλια που αφορούσαν για παράδειγμα μέτρα στεγαστικής πολιτικής, αντί της σχετικής Ενότητας 3, είχαν υποβληθεί σε άλλες Ενότητες της Στρατηγικής.
	Σχόλια που υιοθετήθηκαν	Ως προς την ανάγκη επίσημων στοιχείων σχετικά με τις τιμές των ακινήτων (θεματική α' – 28 σχόλια), επισημαίνεται ότι το αίτημα για την επίσημη καταγραφή των τιμών πώλησης και εκμίσθωσης ακινήτων καλύπτεται από το νέο προτεινόμενο μέτρο «Θεσμοθέτηση Εθνικού Δείκτη Τιμών» (Ενότητα 3.3.4 – Στόχος 9, Μέτρο 3), το οποίο θα επιτρέψει την παρακολούθηση των τιμών αγοράς και μίσθωσης κατοικιών σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, ενισχύοντας τη διαφάνεια στην αγορά κατοικίας, καθιστώντας εφικτή την έγκαιρη αναγνώριση περιοχών με αυξημένη στεγαστική πίεση και υποστηρίζοντας τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων για τον σχεδιασμό στεγαστικών πολιτικών. Περαιτέρω, ως προς το ειδικότερο ζήτημα του καθορισμού ανώτατων ορίων στις τιμές των μισθωμάτων, αποσαφηνίζεται με προσθήκη επί του κειμένου της Στρατηγικής, ότι δεν εξετάζεται, επί του παρόντος, η εισαγωγή τέτοιου είδους διοικητικού καθορισμού τιμών (Ενότητα 3.3.4., Μέτρο 3). Τέλος, ως προς το συναφές αίτημα πολιτών για τη δημιουργία ενιαίας ψηφιακής διαδικασίας προελέγχου ακινήτων, ώστε να μπορούν εύκολα να διαπιστώνουν αν υπάρχουν πολεοδομικές, κτηματολογικές ή άλλες εκκρεμότητες που εμποδίζουν την αξιοποίηση ή μεταβίβαση του ακινήτου τους, προστέθηκε η δυνατότητα ανάπτυξης της στη βάση του ΜΙΔΑ (Ενότητα 1.2.1.2., στοιχείο δ').

		Ως προς τον περαιτέρω προσδιορισμό των ομάδων-στόχων της Στρατηγικής (θεματική β' – 9 σχόλια), υιοθετήθηκαν, αφενός, τέσσερα (4) σχόλια που αφορούσαν την προσθήκη ως διακριτής ομάδας των ατόμων ηλικίας 60+ χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων, με την προσθήκη νέας παραγράφου στο κείμενο της Στρατηγικής, και, αφετέρου, ένα (1) σχόλιο που αφορούσε την εξειδίκευση των αστυνομικών μεταξύ των δημοσίων υπαλλήλων σε κρίσιμα επαγγέλματα, με την προσθήκη επί του κειμένου του σχετικού τομέα προστασίας του πολίτη (Ενότητα 1.2.2., στοιχείο γ'). Τέλος, υιοθετήθηκε το μεγαλύτερο μέρος των προτεινόμενων προσθηκών της Ε.Σ.Α.μεΑ., που αφορούσαν πρωτίστως την ανάδειξη της διάστασης της προσβασιμότητας των κατοικιών, στο σύνολο των Ενοτήτων της Στρατηγικής. Ως προς τις προτεινόμενες βελτιώσεις σε υφιστάμενα μέτρα της Στρατηγικής (θεματική γ' – 38 σχόλια), υιοθετήθηκαν τρία (3) σχόλια που αφορούσαν τη διευκόλυνση αλλαγής χρήσης σε κατοικία, με την προσθήκη διευκρίνισης στο κείμενο της Στρατηγικής (Ενότητα 3.1.1. – Εισαγωγή), βάσει της οποίας αποσαφηνίζεται ότι σχετική διάταξη συμπεριλήφθηκε σε νομοσχέδιο του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (το οποίο εν συνεχεία ψηφίστηκε, βλ. αρ.56, ν. 5322/2026, Α'117). Περαιτέρω, δόθηκε συνέχεια σε δεκαεννέα (19) σχόλια, που αφορούσαν τα Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης και με τα οποία εκφραζόταν, από ορισμένους εκ των συμμετεχόντων ανησυχία ότι, παρά την έλλειψη εμπειρίας και πιστοποίησης των στελεχών τους, τα Γραφεία Κοινωνικής Μίσθωσης θα δραστηριοποιηθούν στην αγορά μίσθωσης ακινήτων, ενώ από άλλους η αποτίμηση του μέτρου ήταν θετική. Συγκεκριμένα, βάσει των ανωτέρω σχολίων, το κείμενο αποσαφηνίστηκε προκειμένου να καταδειχθεί ότι η δραστηριότητα των ΓΚΣ αφορά ιδίως ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού καθώς και αξιοποίηση πρωτίστως δημοσίων ακινήτων, αλλά και να υπογραμμιστεί η εμπειρία των Δήμων στην υλοποίηση αντίστοιχων προγραμμάτων (Ενότητα 3.1.2., Μέτρο 5). Επίσης, κατ'αποδοχή ενός (1) σχολίου που αφορούσε την περαιτέρω ενίσχυση της ομάδας-στόχου των νέων στα υφιστάμενα μέτρα στεγαστικής πολιτικής, προστέθηκε η δυνατότητα εξέτασης ειδικής παραμετροποίησης για τους νέους του μέτρου της Επιστροφής ενοικίου (Ενότητα 3.2.1., Μέτρο 1). Ως προς προτάσεις νέων μέτρων στεγαστικού χαρακτήρα (θεματική δ' – 28 σχόλια), υιοθετήθηκαν έξι (6) σχόλια που αφορούν τη χωρική ανακατεύθυνση της στεγαστικής πίεσης, με προσθήκη στο κείμενο της Στρατηγικής της πρόθεσης περαιτέρω εξέτασης της (Ενότητα 3.1.1. – Εισαγωγή). Επίσης, κατ'αποδοχή τριών (3) σχολίων της διαβούλευσης σχετικών με την εισαγωγή μέτρων επιδότησης για την αποπεράτωση πρώτης κατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο, προστέθηκε στο νέο, προτεινόμενο μέτρο «Επέκταση προγράμματος Σπίτι μου» η δυνατότητα
--	--	--

		συμπερίληψης στο μέτρο αυτό και της επιδότησης για την αποπεράτωση πρώτης κατοικίας (Ενότητα 3.3.1., Μέτρο 3). Τέλος, δόθηκε συνέχεια, με σχετική προσθήκη επί του κειμένου της Στρατηγικής (Ενότητα 3.3.2., Εισαγωγή), σε πέντε (5) σχόλια, με τα οποία υπογραμμίστηκε ο κίνδυνος της σημαντικής αύξησης των τιμών μίσθωσης μετά το πέρας προγραμμαμάτων ενεργειακής αναβάθμισης και τέθηκε η ανάγκη ευρύτερης προσέγγισης της βιωσιμότητας, η οποία να περιλαμβάνει και την κτιριακή ασφάλεια. Ως προς το σύστημα διακυβέρνησης της Στρατηγικής (θεματική ε' – 19 σχόλια), δόθηκε συνέχεια, στην Ενότητα 4.2., στοιχείο γ' της Στρατηγικής, στο σύνολο των έξι (6) σχολίων, ως προς τα εξής επιμέρους σκέλη τους: προσθήκη εξειδίκευσης του ρόλου του Ενιαίου Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής, ως προς την επεξεργασία των δεδομένων που θα επιτρέψει την αναλυτικότερη εκτίμηση αντικτύπου των μέτρων, προσθήκη της πρόβλεψης για την κατάρτιση Τοπικών Σχεδίων Δράσης στο επίπεδο των Δήμων, προσθήκη της πρόθεσης εξειδίκευσης των δεικτών υψηλής προτεραιότητας και της σύνδεσής τους με τιμές βάσης και ποσοτικοποιημένους ενδιάμεσους και τελικούς στόχους στο επίπεδο των μέτρων της Στρατηγικής, προσθήκη οργανώσεων της Κοινωνίας των Πολιτών στο επίπεδο του τοπικού συντονισμού και υλοποίησης στεγαστικών μέτρων και εξειδίκευση του συντονιστικού ρόλου στο τοπικό επίπεδο διακυβέρνησης και στη διασύνδεση του με το κεντρικό. Περαιτέρω, αποσαφηνίστηκε με προσθήκη επί του κειμένου ότι η προτεραιοποίηση των μέτρων συνάγεται από τον χρονικό προγραμματισμό υλοποίησης τους, όπως αυτός αποτυπώνεται στην Ενότητα 4.3. της Στρατηγικής. Τέλος, στην Ενότητα 6 της Στρατηγικής προστέθηκε εισαγωγική παράγραφος (μεθοδολογία) και νέα στήλη στον πίνακα των μέτρων, με την οποία αποτυπώνεται ο εκτιμώμενος βαθμός επίδρασης τους στη στεγαστική προσιτότητα.
	Σχόλια που δεν υιοθετήθηκαν (συμπεριλαμβανομένης επαρκούς αιτιολόγησης)	Δεν υιοθετήθηκαν τριάντα δύο (32) σχόλια, τα οποία αφορούν: προτάσεις τροποποιήσεων σε υφιστάμενα μέτρα της Στρατηγικής (13 σχόλια), οι οποίες είτε ήδη καλύπτονται, είτε μεταβάλλουν ριζικά τον τρέχοντα σχεδιασμό των μέτρων, προτάσεις νέων μέτρων (16 σχόλια), οι οποίες είτε ήδη καλύπτονται από υφιστάμενα μέτρα της Στρατηγικής, είτε εμφανίζουν περιορισμένο βαθμό ωριμότητας προς υλοποίηση, καθώς και περαιτέρω εξειδίκευση των ομάδων-στόχων (3 σχόλια), η οποία ήδη καλύπτεται από τις οικείες προβλέψεις στα σχετικά μέτρα στεγαστικής πολιτικής.