

Sustainable Futures



Πρότασεις Πολιτικής για την Βιώσιμη & Συμπεριληπτική Χρηματοδότηση

1. Η Αξιοποίηση & Χρηματοδότηση Κενών Κατοικιών στην Ελλάδα,
2. Η Πιστοδοτική Επανάταξη μέσω Μεταρρύθμισης του Τειρεσία.

Αυτές οι καινοτόμες προτάσεις συνδυάζουν την κοινωνική ανάγκη με την οικονομική βιωσιμότητα, δημιουργώντας ένα μοντέλο που ωφελεί όλους τους εμπλεκόμενους.

Policy Proposal – 2025

Βαγγέλης Πιλάλης,

Τραπεζικό Στέλεχος - Πρ.Μέλος ΔΣ ΕΑΤ - Οικονομολόγος

Agenda

ΜΕΡΟΣ Α: ΠΡΟΣΙΤΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

- Η κρίση της στέγασης στην Ελλάδα
- Διεθνείς εμπειρίες και μαθήματα
- Στόχοι και ρυθμιστικό πλαίσιο
- Χρηματοοικονομική μηχανική
- Δημοσιονομικό αποτύπωμα και οφέλη

ΜΕΡΟΣ Β: ΠΙΣΤΟΔΟΤΙΚΗ ΕΠΑΝΕΝΤΑΞΗ

- Διάγνωση του προβλήματος
- Θεσμική λύση ReStart Credit Greece
- Αναμενόμενα αποτελέσματα



Η Κρίση της Στέγασης στην Ελλάδα

Η ελληνική αγορά κατοικίας αντιμετωπίζει μια πρωτοφανή κρίση: υψηλά ενοίκια συνδυάζονται με χαμηλή προσφορά ανακαινισμένων σπιτιών, δημιουργώντας ένα εκρηκτικό κοινωνικοοικονομικό πρόβλημα που χρήζει άμεσης και δομημένης αντιμετώπισης.

0,8-2,1M

Κενές Κατοικίες

Παλιές, ενεργειακά αναποτελεσματικές και πλήρως ανεκμετάλλευτες κατοικίες στην ελληνική επικράτεια

250K

Έλλειμμα Κατοικιών

Εκτιμώμενο έλλειμμα στην ελληνική αγορά προσιτής στέγασης που πρέπει να καλυφθεί

35%

Αύξηση Ενοικίων

Δραματική αύξηση ενοικίων τα τελευταία 3 χρόνια στα αστικά κέντρα της χώρας

450K+

Αποκλεισμένα Νοικοκυριά

Νοικοκυριά χωρίς πρόσβαση σε τραπεζική χρηματοδότηση λόγω τυπικών κριτηρίων



Γιατί η Ευρωπαϊκή Εμπειρία δεν είναι δόκιμη επιλογή για την Ελλάδα

Ευρωπαϊκά Παραδείγματα

Αυστρία - Βιέννη: 60% των κατοίκων σε κοινωνική κατοικία. Απαιτεί άνω των €400 εκ. ετησίως και δεκαετίες ανάπτυξης από το 1919.

Ολλανδία: 50% κοινωνική κατοικία στο Άμστερνταμ. Ισχυρός δημόσιος τομέας και κεφάλαια από κρατικές εγγυήσεις.

Γιατί δεν ταιριάζει στην Ελλάδα

Υψηλό Δημοσιονομικό Κόστος: Η Αυστρία δαπανά 0,25% του ΑΕΠ - για την Ελλάδα θα σήμαινε άνω των 500 εκ. € ετησίως.

Μεγάλη Διάρκεια: Χρειάζονται δεκαετίες - η ελληνική κρίση στέγασης είναι άμεση και επείγουσα.

Ανάγκη Ισχυρού Δημοσίου: Απαιτεί κεντρικό έλεγχο γης και μακροχρόνιο σχεδιασμό που δεν υπάρχει.



Το Ελληνικό Οικοδομικό Μοντέλο: Αντιπαροχή vs Κοινωνική Κατοικία

Ελληνικό Σύστημα Αντιπαροχής

- Δίνω οικόπεδο → παίρνω διαμερίσματα
- Δημιουργία χιλιάδων μικροιδιοκτητών
- Κατακερματισμένη ιδιοκτησία με χαμηλά σπάνταρς
- Ιδιωτική πρωτοβουλία με μικρούς εργολάβους

Ευρωπαϊκή Κοινωνική Κατοικία

- Τεράστιους δημόσιους πόρους
- Κεντρικό σχεδιασμό δεκαετιών
- Ισχυρό δημόσιο τομέα
- Ευρύτατη πολιτική συναίνεση

Η ελληνική πραγματικότητα απαιτεί μια προσέγγιση που σέβεται την ιδιαιτερότητα του εγχώριου μοντέλου και προσαρμόζεται στις τοπικές συνθήκες.

Μαθήματα από την Ιαπωνική Εμπειρία: Akiya Houses

Το Πρόβλημα των Ακίγια

Η Ιαπωνία αντιμετωπίζει 8,5 εκατομμύρια κενές κατοικίες (akiya) λόγω δημογραφικής κρίσης. Η κυβέρνηση εφαρμόζει:

- Φοροαπαλλαγές για ανακαίνιση
- Επιδοτήσεις για νέους ιδιοκτήτες
- Προγράμματα κατεδάφισης
- Τοπικά κίνητρα μετεγκατάστασης

Διαφορές με Ελλάδα

Η ελληνική περίπτωση διαφέρει ουσιαστικά:

- Κρίση προσιτότητας vs δημογραφική κρίση
- Αστικά κέντρα vs αγροτικές περιοχές
- Υψηλή ζήτηση vs έλλειψη ζήτησης

Η ελληνική πρόταση προσαρμόζεται στις τοπικές συνθήκες, εστιάζοντας στη χρηματοδότηση της ανακαίνισης και όχι στην κατεδάφιση.



Στόχοι της Πρότασης



Δημιουργία Αποθέματος Προσιτών Κατοικιών

Ανακαίνιση 300.000 κατοικιών σε 5 έτη για τη δημιουργία αποθέματος προσιτών μισθώσεων και αγοραπωλησιών που θα καλύψει το έλλειμμα και θα δημιουργήσει υγιή υπερπροσφορά.



Ριζική Ενεργειακή Αναβάθμιση

Τραπεζική χρηματοδότηση για ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση με εγγυήσεις της ΕΑΤ συνδυασμένες με αξιοποίηση ευρωπαϊκών πόρων.



Επανένταξη Αποκλεισμένων Ιδιοκτητών

Επαναφορά αποκλεισμένων ιδιοκτητών στο τραπεζικό σύστημα μέσω βελτιωμένων κριτηρίων αξιολόγησης και καινοτόμων χρηματοδοτικών εργαλείων.



Μείωση Τιμών κατά 15-20%

Αύξηση προσφοράς για σημαντική μείωση ενοικίων και τιμών κατοικιών, βελτιώνοντας δραστικά την προσβασιμότητα για όλες τις κοινωνικές ομάδες.



Ρυθμιστικό Πλαίσιο για Affordable Housing

Ο νόμος-πλαίσιο θέτει πλαφόν μίσθωσης ανά τ.μ. και περιοχή για τα ανακαινισμένα ακίνητα που μπαίνουν στο πρόγραμμα. Οι ιδιοκτήτες κινητοποιούνται με εγγυήσεις και χαμηλότερο κόστος δανεισμού, ενώ ο μηχανισμός συνδυάζει επενδυτική απόδοση για τον ιδιοκτήτη με προσιτή στέγη για τον ενοικιαστή.



Ιδιοκτήτης Κενού Ακινήτου

Κάτοχος παλαιάς, αναξιοποίητης κατοικίας



Ανακαίνιση μέσω Προγράμματος

Εγγυήσεις & χρηματοδοτικά εργαλεία



Διάθεση με Προσιτό Ενοίκιο

Νόμος-πλαίσιο με πλαφόν μίσθωσης



Νοικοκυριά με Affordable Housing

Προσιτή, ποιοτική στέγη

Δυνατότητα ένταξης και σε σχήματα PPP, χωρίς να αλλοιώνεται ο βασικός στόχος της προσιτής στέγασης.



Μαζική Ανακαίνιση: Προβλήματα & Λύσεις

Η υλοποίηση προγραμμάτων μαζικής ανακαίνισης κατοικιών αντιμετωπίζει κρίσιμες προκλήσεις που απαιτούν ολοκληρωμένες και άμεσα εφαρμόσιμες λύσεις. Η επιτυχία εξαρτάται από τον συντονισμό πολλαπλών παραγόντων και την αντιμετώπιση δομικών εμποδίων.

Έλλειψη Δεδομένων

Πρόβλημα: Ανεπαρκής καταγραφή και ταξινόμηση κενών κατοικιών που χρήζουν ανακαίνισης, με αποτέλεσμα την αδυναμία στοχευμένου προγραμματισμού.

Λύση: Δημιουργία Ενιαίου Ψηφιακού Μητρώου με επιτόπια επιβεβαίωση από πιστοποιημένους μηχανικούς και γεωχωρική χαρτογράφηση όλων των ακινήτων που χρήζουν παρέμβασης.

Έλλειμα Αρχικής Χρηματοδότησης

Πρόβλημα: Οι ιδιοκτήτες και εργολάβοι στερούνται του απαιτούμενου κεφαλαίου κίνησης για την έναρξη των εργασιών, καθυστερώντας ή ακυρώνοντας έργα.

Λύση: Σύστημα προχρηματοδότησης σε 3 φάσεις (40%-40%-20%) με 2 ενδιάμεσες πιστοποιήσεις φυσικού αντικείμενου και τιμολογίων πριν την τελική εκταμίευση. Η προχρηματοδότηση πιστώνεται απευθείας στον εργολάβο, όχι στον δανειολήπτη, εξασφαλίζοντας ρευστότητα και συνέχεια του έργου.

Χρηματοδοτικά Όρια CAPEX

Πρόβλημα: Υψηλό κόστος κεφαλαίου ανά μονάδα και περιορισμένη δυνατότητα μόχλευσης πόρων από διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία.

Λύση: Ίδρυση Ειδικού Ταμείου Ανακαίνισης με μόχλευση κονδυλίων ΕΣΠΑ, δανεισμό ΕΤΕπ και αξιοποίηση InvestEU για μείωση κόστους χρηματοδότησης και επίτευξη economies of scale.



Μαζική Ανακαίνιση: Επιπλέον Προκλήσεις & Συντονισμός

Έλλειμμα Τεχνικού Δυναμικού

Πρόβλημα: Ανεπαρκής διαθεσιμότητα εξειδικευμένου τεχνικού προσωπικού και εργολάβων, με αποτέλεσμα καθυστερήσεις και υποβάθμιση της ποιότητας των εργασιών.

Λύση: Ανάπτυξη προγραμμάτων επαγγελματικής κατάρτισης και επανεκπαίδευσης σε συνεργασία με τεχνικές σχολές και επαγγελματικούς φορείς, προσφέροντας κίνητρα για την προσέλκυση νέων στον κατασκευαστικό κλάδο.

Νομικές Επιπλοκές

Πρόβλημα: Περίπλοκα ζητήματα ιδιοκτησίας και κληρονομικών δικαιωμάτων που καθιστούν δύσκολη τη λήψη αποφάσεων και την έναρξη ανακαινίσεων.

Λύση: Δημιουργία ειδικής νομικής υπηρεσίας υποστήριξης και απλοποίησης των διαδικασιών, προσφέροντας δωρεάν νομική συμβουλευτική και διευθετώντας εκκρεμότητες σε συνεργασία με Κτηματολόγιο και Δικηγορικούς Συλλόγους.

Γεωγραφική Αναντιστοιχία

Πρόβλημα: Συγκέντρωση κενών κατοικιών σε περιοχές με χαμηλή ζήτηση και έλλειψη διαθέσιμων κατοικιών σε αστικά κέντρα με υψηλή ζήτηση.

Λύση: Εφαρμογή προγραμμάτων κινήτρων για τη μετατόπιση της προσφοράς προς τις περιοχές υψηλής ζήτησης, καθώς και ανάπλαση εγκαταλελειμμένων κτιρίων σε στρατηγικές αστικές ζώνες.

📋 Συντονισμός & Κεντρικός Έλεγχος

Για την αποτελεσματική αντιμετώπιση όλων των προκλήσεων, είναι επιτακτική η ίδρυση μιας **Κεντρικής Ομάδας Εργασίας (Task Force)** με τη συμμετοχή εκπροσώπων από όλα τα εμπλεκόμενα Υπουργεία και φορείς. Η ομάδα αυτή θα είναι υπεύθυνη για τον συντονισμό, την παρακολούθηση της προόδου, την επίλυση προβλημάτων και την προσαρμογή των πολιτικών. Παράλληλα, η ανάπτυξη μιας **ενιαίας ψηφιακής πλατφόρμας** θα διευκολύνει την επικοινωνία, την υποβολή αιτήσεων, την παρακολούθηση των έργων και τη συλλογή δεδομένων, δημιουργώντας ένα διαφανές και αποτελεσματικό οικοσύστημα ανακαίνισης.

Ρόλος της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας (HDB)

Η HDB αποτελεί την **anchor institution** για τον συντονισμό της δημόσιας πολιτικής, λειτουργώντας ως η ελληνική KfW. Συγκεντρώνει και κατευθύνει ευρωπαϊκούς και εθνικούς πόρους, παρέχοντας εγγυήσεις, blended finance και τεχνική βοήθεια.



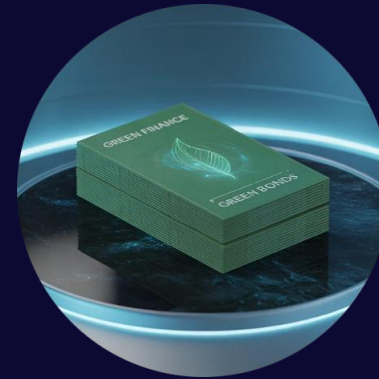
Fund of Funds

Συνδυασμός InvestEU + ΕΣΠΑ + ΕΤΕπ για μέγιστη μόχλευση κεφαλαίων



Credit Enhancement

Εγγυήσεις για εμπορικές τράπεζες, μειώνοντας το ρίσκο



Blended Finance

Επιδότηση + δάνειο με χαμηλό επιτόκιο για βιωσιμότητα



Technical Assistance

Capacity building για Δήμους και Περιφέρειες

Ευρωπαϊκοί Πόροι

InvestEU: Εγγυήσεις ΕΕ για μόχλευση ιδιωτικών κεφαλαίων

ΕΤΕπ: Γραμμές χρηματοδότησης για ενεργειακά έργα

EBRD: Co-financing σε PPP σχήματα

ΕΣΠΑ 2021–2027: Ενεργειακές αναβαθμίσεις



Πηγές Κεφαλαίων

HDB Κεντρικός Κόμβος

Εμπορικές Τράπεζες

Ιδιοκτήτες Κενών Κατοικιών

Η HDB λειτουργεί ως κεντρικός κόμβος, συγκεντρώνοντας κεφάλαια από πολλαπλές πηγές και διοχετεύοντάς τα μέσω εμπορικών τραπεζών στους ιδιοκτήτες κατοικιών, διασφαλίζοντας ESG alignment και μέγιστη αποτελεσματικότητα.

Χρηματοοικονομική Μηχανική & Παράδειγμα Λειτουργίας

Δομή Χρηματοδότησης

Ποσό: €25χιλ - €90χιλ

Διάρκεια: 10-15 έτη

Επιτόκιο: 4% → 2% με επιδότηση

Εγγύηση EAT: 80%

Ενεχυρίαση: 80% μισθώματος

Φοροαπαλλαγές

- Πλήρης απαλλαγή ΕΝΦΙΑ
- Εξαίρεση Ν.128
- Φορολόγηση μόνο στο 20%

Διαχείριση Κινδύνου

Negative Pledge:

Απαγόρευση μεταβίβασης

Standby Security:

Πρόσθετο δικαίωμα προνομιακής εξασφάλισης έναντι τρίτων

PD: Σχεδόν μηδενικό

LGD: <20%

Παράδειγμα

Δάνειο: €65.000

Δόση: ~€421/μήνα

Μίσθωμα: €600

- €480 → Τράπεζα
- €120 → Ιδιοκτήτης

Βιώσιμο μοντέλο για όλους

Δημοσιονομικό Ισοζύγιο 12ετίας

Αναλυτική Κατάσταση Εσόδων - Εξόδων

Έσοδα (Θετικά Οφέλη)

ΦΠΑ έργων (5ετία): +3,75 δισ. €Από την προοδευτική ολοκλήρωση των ανακαινίσεων και τις δαπάνες κατασκευαστικών εργασιών

Guarantee Fee: +0,87 δισ. €Έσοδα από προμήθειες εγγυήσεων του προγράμματος

Εισφορές εργαζομένων: +1,80 δισ. €Από περίπου 30.000 ετήσιες θέσεις εργασίας

Μείωση επιδομάτων ανεργίας: +1,00 δισ. €Λιγότεροι άνεργοι λόγω αυξημένης απασχόλησης

Εξοικονόμηση ενέργειας / ΦΠΑ: +0,20 δισ. €Από ενεργειακά αναβαθμισμένες κατοικίες

Έμμεσοι φόροι / Πολλαπλασιαστές: +0,70 δισ. €Από αυξημένη κατανάλωση και οικονομική δραστηριότητα

Έξοδα (Αρνητικές Επιπτώσεις)

Φόρος μισθωμάτων: -0,54 δισ. €Μειωμένος φόρος λόγω φορολόγησης μόνο του 20% του εισοδήματος από μισθώσεις

Επιδότηση επιτοκίου: -3,10 δισ. €Κατά μέσο όρο 2% επιδοτούμενο επιτόκιο για τη διευκόλυνση της χρηματοδότησης

Καθαρό Δημοσιονομικό Όφελος (12ετία) : +5,37 δισ. €

Με βάση το σωρευτικό αποτέλεσμα άμεσων και έμμεσων επιπτώσεων

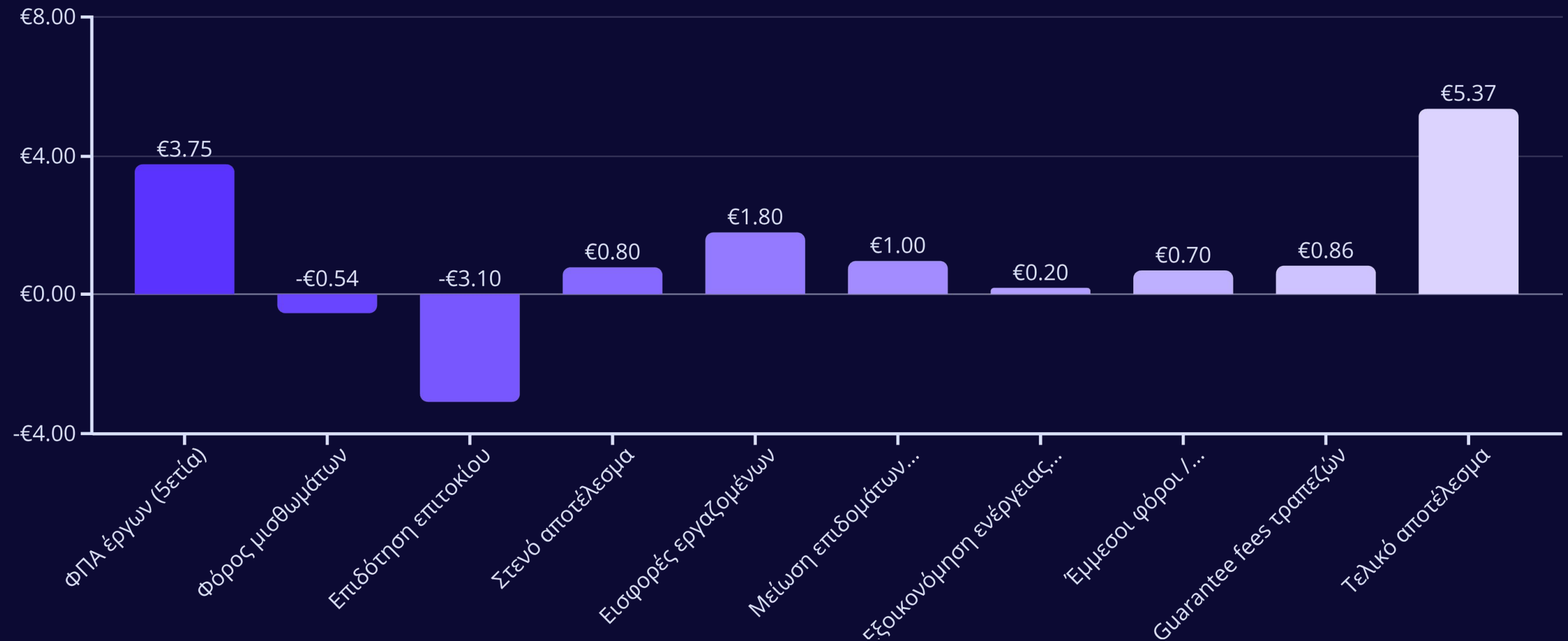


Συμπέρασμα

Το πρόγραμμα αποδεικνύεται δημοσιονομικά θετικό (+5,37 δισ. €), με περιορισμένο κόστος κινδύνου εγγυήσεων και σημαντικά έμμεσα οφέλη σε απασχόληση και φορολογικά έσοδα. Η προσθήκη των εσόδων από τις προμήθειες εγγυήσεων ενισχύει περαιτέρω τη δημοσιονομική βιωσιμότητα του προγράμματος.

Δημοσιονομικό Ισοζύγιο 12ετίας

Αναλυτική παρουσίαση των επιμέρους συνιστωσών που διαμορφώνουν το συνολικό δημοσιονομικό ισοζύγιο για την περίοδο των 12 ετών.



Μακροοικονομική Επίδραση

Επενδύσεις σε ανακαινίσεις	€19,5 δισ.	Συσσωρευτικά σε 5 χρόνια – 300.000 κατοικίες
Δημοσιονομικός / Αναπτυξιακός πολλαπλασιαστής	~1,4	Αντίστοιχος με παρεμφερή ενεργειακά/κατασκευαστικά προγράμματα
Σωρευτικό ΑΕΠ (12ετία)	~€27 δισ.	Ενεργειακές, κατασκευαστικές, φορολογικές & καταναλωτικές επιδράσεις
Σωρευτική ώθηση στο ΑΕΠ	+1,8%	Σε σχέση με baseline σενάριο
Νέες & διατηρούμενες θέσεις εργασίας	~45.000	Σταθεροποίηση μετά το 5ο έτος

📄 ● **Συνολικά:** Το σχέδιο παραμένει δημοσιονομικά ουδέτερο έως θετικό, με καθαρό πλεόνασμα στο ισοζύγιο. Ενισχύει τη βιώσιμη ανάπτυξη, μειώνει τις ενεργειακές δαπάνες νοικοκυριών και δημιουργεί σταθερές θέσεις εργασίας. Εξισορροπεί την αγορά κατοικίας, αυξάνοντας την προσφορά κατά ~15% και πιέζοντας προς τα κάτω τα ενοίκια στα αστικά κέντρα.

Ανάλυση Επίδρασης στις Τράπεζες



Αύξηση Εσόδων

Αύξηση καθαρών εσόδων από τόκους σε ορίζοντα 12ετίας από νέα δάνεια υψηλής ποιότητας



Μείωση RWA

Μείωση Σταθμισμένων Στοιχείων Ενεργητικού λόγω μεταφοράς 80% του ρίσκου στο Δημόσιο



Χαμηλό LGD

PD σχεδόν μηδενικό λόγω ενεχύρου, LGD περιορίζεται πολύ κάτω από 20% με προβλέψεις €100-150 εκατ.

Τα νέα δάνεια χαμηλού ρίσκου βελτιώνουν δραστικά τη θέση κεφαλαίου (CET1) των τραπεζών, ενώ η εγγύηση του Δημοσίου μειώνει τις κεφαλαιακές απαιτήσεις και ενισχύει την κερδοφορία.

Οφέλη για όλους τους Εμπλεκόμενους

Νοικοκυριά

Φθηνότερα ενοίκια (-12% έως -18%), φθηνότερες αγορές κατοικιών, προσιτή και ποιοτική στέγαση με πλήρη ενεργειακή αναβάθμιση και χαμηλότερα λογαριασμούς.

Ιδιοκτήτες Κενών

Σταθερό εισόδημα από μισθώματα, πλήρεις φοροαπαλλαγές (ΕΝΦΙΑ, Ν.128), αξιοποίηση κενής περιουσίας χωρίς αρχικό κεφάλαιο.

Τράπεζες

Νέα δάνεια χαμηλού ρίσκου με εγγύηση 80%, βελτίωση κερδοφορίας κατά €4,1 δισ., μείωση RWA και ενίσχυση κεφαλαίων.

Δημόσιο

Θετικό δημοσιονομικό ισοζύγιο €1,34 δισ., οικονομική ανάπτυξη +1,8% ΑΕΠ, κοινωνική συνοχή και πολιτική σταθερότητα.



Πώς η Συμπεριφορά Μεγεθύνει τη Μείωση Ενοικίων

Η αναμενόμενη μείωση ενοικίων και τιμών κατοικιών δεν βασίζεται μόνο σε γραμμικά οικονομικά μοντέλα, αλλά και σε ισχυρές συμπεριφορικές δυναμικές που ενισχύουν το αποτέλεσμα.



Αγκύρωση & Επανα-αγκύρωση

Η εισροή 300.000+ ανακαινισμένων κατοικιών δημιουργεί ένα νέο, χαμηλότερο σημείο αναφοράς τιμών, "σπάζοντας" τις υψηλές προσδοκίες της αγοράς.



Ηγεμόνες Τιμολόγησης

Μεγάλοι διαχειριστές προσαρμόζουν πρώτοι τις τιμές τους, μικροϊδιοκτήτες ακολουθούν σε κύματα, δημιουργώντας φαινόμενο κοπαδισμού προς τα κάτω.



Αποστροφή Απωλειών

Προτίμηση μικρότερης σίγουρης μηνιαίας ροής από τον κίνδυνο μηδενικής ροής κενού ακινήτου - ψυχολογία που επιταχύνει τη μείωση.



Διαφάνεια & Ταχύτητα

Οι ψηφιακές πλατφόρμες αυξάνουν τη διαφάνεια της αγοράς, επιταχύνοντας την προσαρμογή τιμών και εξαλείφοντας πληροφοριακές ασυμμετρίες.



Συνολική Εκτίμηση Μείωσης: -15% έως -20% στο σύνολο της αγοράς | -25% σε hot-spots (κέντρο Αθήνας/Θεσσαλονίκης)

Ευρωπαϊκή Θεσμική Διάσταση

State Aid Συμβατότητα

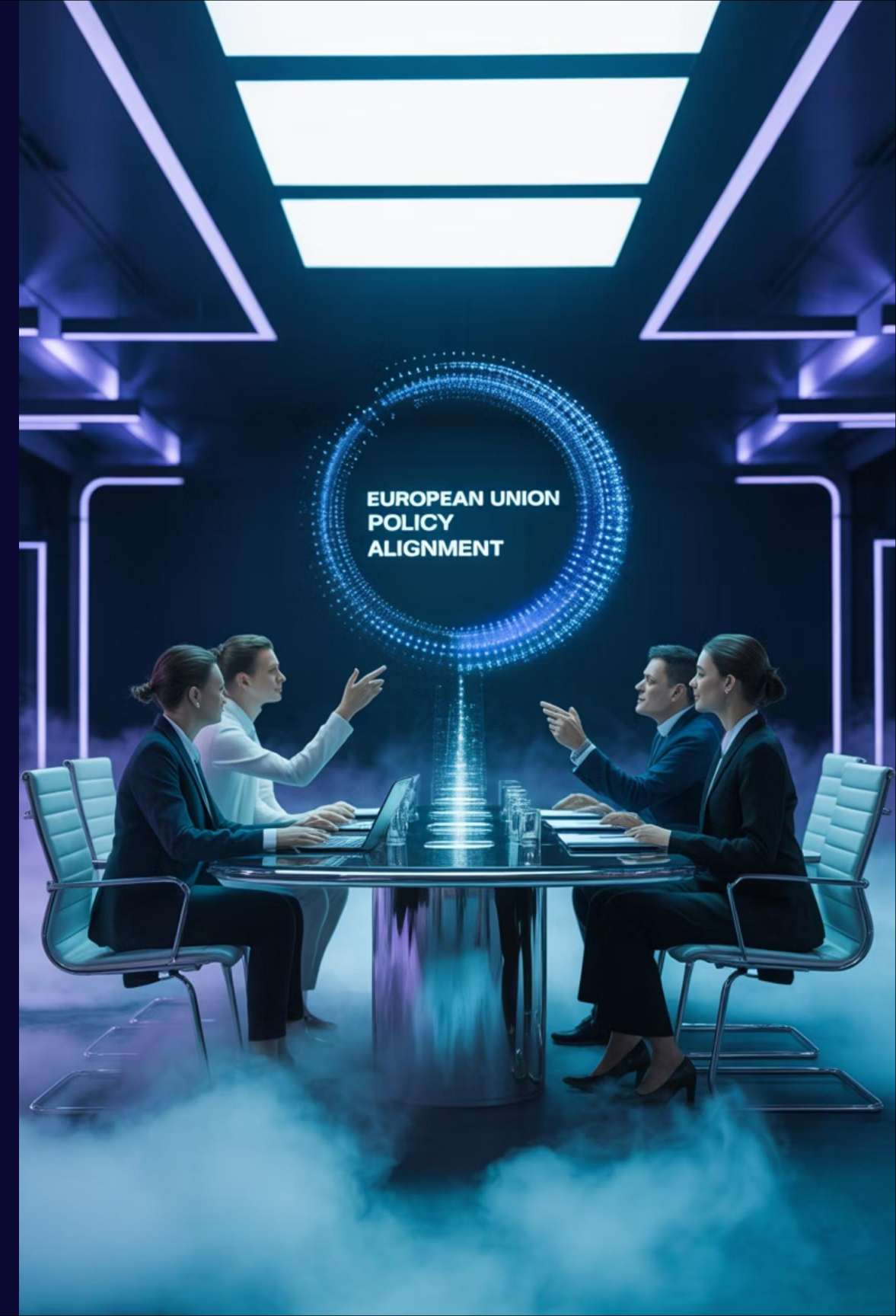
Η στέγαση θεωρείται
Υπηρεσία Γενικού
Οικονομικού
Συμφέροντος (SGEI) και
είναι πλήρως συμβατή
με το ευρωπαϊκό
κανονιστικό πλαίσιο.

Financial Εργαλεία

Αξιοποίηση InvestEU,
ΕΤΕΠ και Ταμείου
Ανάκαμψης και
Ανθεκτικότητας για
επιπλέον στήριξη του
προγράμματος.

Ευρωπαϊκή Στρατηγική

Πλήρης ευθυγράμμιση
με την ευρωπαϊκή
στρατηγική για
affordable housing και
πράσινη μετάβαση
(Green Deal).



Κοινωνικός, Δημογραφικός & Περιβαλλοντικός Αντίκτυπος

Νέοι Γάμοι - Γεννήσεις

Σταθερή και προσιτή στέγη ευνοεί τη δημιουργία νέων οικογενειών και συμβάλλει στη δημογραφική ανάκαμψη της χώρας.

Ενεργειακή Αναβάθμιση

Υποχρεωτική αναβάθμιση σε κατηγορία B+, μείωση carbon footprint και δραστική μείωση λογαριασμών ενέργειας.

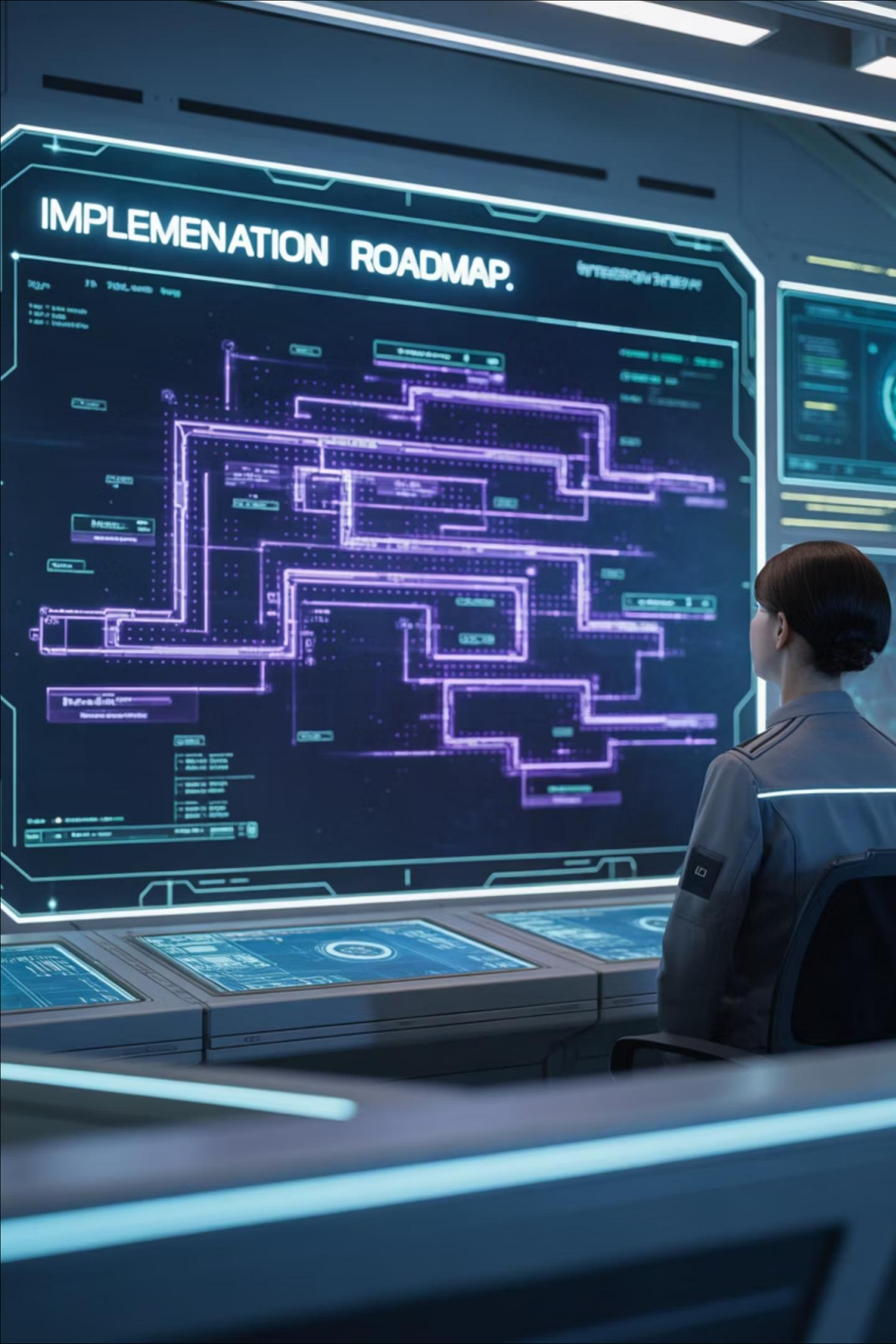


Μείωση Brain Drain

Κίνητρο για παραμονή νέων επιστημόνων στη χώρα, καθώς η προσιτή στέγη αποτελεί βασικό παράγοντα απόφασης.

Κοινωνική Κινητικότητα

Ενίσχυση ευκαιριών για κοινωνική και οικονομική ανέλιξη μέσω καλύτερης πρόσβασης στη στέγαση.



Χρονοδιάγραμμα Υλοποίησης & Μακροοικονομική Επίδραση

1

Μήνες 1-3

Νομοθετικό Πλαίσιο: Κατάρτιση και ψήφιση νομοσχεδίου, κανονιστικές ρυθμίσεις, δημιουργία θεσμικού πλαισίου

2

Μήνες 4-6

Προετοιμασία Φορέων: Εκπαίδευση τραπεζών, ανάπτυξη συστημάτων, προετοιμασία δημόσιων υπηρεσιών

3

Μήνες 7-12

Πιλοτικό Πρόγραμμα: Υλοποίηση με 10.000 κατοικίες για αξιολόγηση και βελτίωση διαδικασιών

4

Έτος 2+

Πλήρης Ανάπτυξη: Κλιμάκωση σε πανελλαδικό επίπεδο, στόχος 300.000 κατοικιών

+1.8%

Αύξηση ΑΕΠ

Σωρευτική προστιθέμενη αξία σε ορίζοντα 12ετίας

€19.5B

Επενδύσεις

Άμεση ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα

45K-90K

Νέες Θέσεις

Δημιουργία απασχόλησης σε κατασκευές & συναφείς τομείς

Συμπεράσματα & Μακροπρόθεσμη Οπτική

Καινοτόμα Λύση

Πρωτοποριακή προσέγγιση που συνδυάζει κοινωνική πολιτική με οικονομική αποδοτικότητα, χωρίς να επιβαρύνει το δημόσιο ταμείο.

Win-Win Σενάριο

Όλοι οι εμπλεκόμενοι επωφελούνται - νοικοκυριά, ιδιοκτήτες, τράπεζες, Δημόσιο - εξασφαλίζοντας μακροχρόνια βιωσιμότητα.

Άμεση Εφαρμογή

Δυνατότητα ταχείας υλοποίησης με υπάρχουσες δομές, χωρίς ανάγκη δημιουργίας νέων γραφειοκρατικών μηχανισμών.

Μακροπρόθεσμο Όραμα

Πλήρης μετασχηματισμός της ελληνικής αγοράς κατοικίας μέχρι το 2037, με σταδιακή επέκταση και ωρίμανση.

Η πρόταση επιτυγχάνει θετικό ισοζύγιο δημοσιονομικού, τραπεζικού και μακροοικονομικού αποτυπώματος, προσφέροντας μια **ρεαλιστική και αποτελεσματική λύση** στο πρόβλημα της προσιτής στέγασης που ταλανίζει τη χώρα.





Εθνική Πολιτική Πιστοδοτικής Επανεξέτασης - ReStart Credit Greece

Η πρόταση για την προσιτή κατοικία συνδυάζεται με μια ευρύτερη πολιτική επανεξέτασης των αποκλεισμένων πολιτών στο χρηματοπιστωτικό σύστημα.

Διάγνωση του Προβλήματος - Δομικός Αποκλεισμός

30%

Μείωση Εισοδημάτων

Η δεκαετής κρίση οδήγησε σε μείωση εισοδημάτων κατά 30%.

Εκατοντάδες χιλιάδες πολίτες και ΜμΕ κατατάχθηκαν σε καθεστώς «αποκλεισμού» (unbankable).

Δημιουργία δομικού κενού εμπιστοσύνης μεταξύ πολιτών και τραπεζικού συστήματος.

Συνεχής επιβάρυνση της ανάπτυξης και της φορολογικής βάσης.

70%

Συρρίκνωση Πιστοδοτούμενης Περιμέτρου

Πτώση αξιών περιουσίας και δραστική συρρίκνωση της πιστοδοτούμενης περιμέτρου κατά 70%.

Θεσμική Λύση - ReStart Credit Greece

01

Θεσμοθέτηση «Ουδετεροποιημένης Περιόδου Κρίσης (ΟΠΚ)» για τα έτη 2010–2019, με ειδικό flagging (CNF) σε συνεργασία με τον ΤΕΙΡΕΣΙΑ, Δημιουργία λίστας και κριτηρίων στρατηγικών κακοπληρωτών.

03

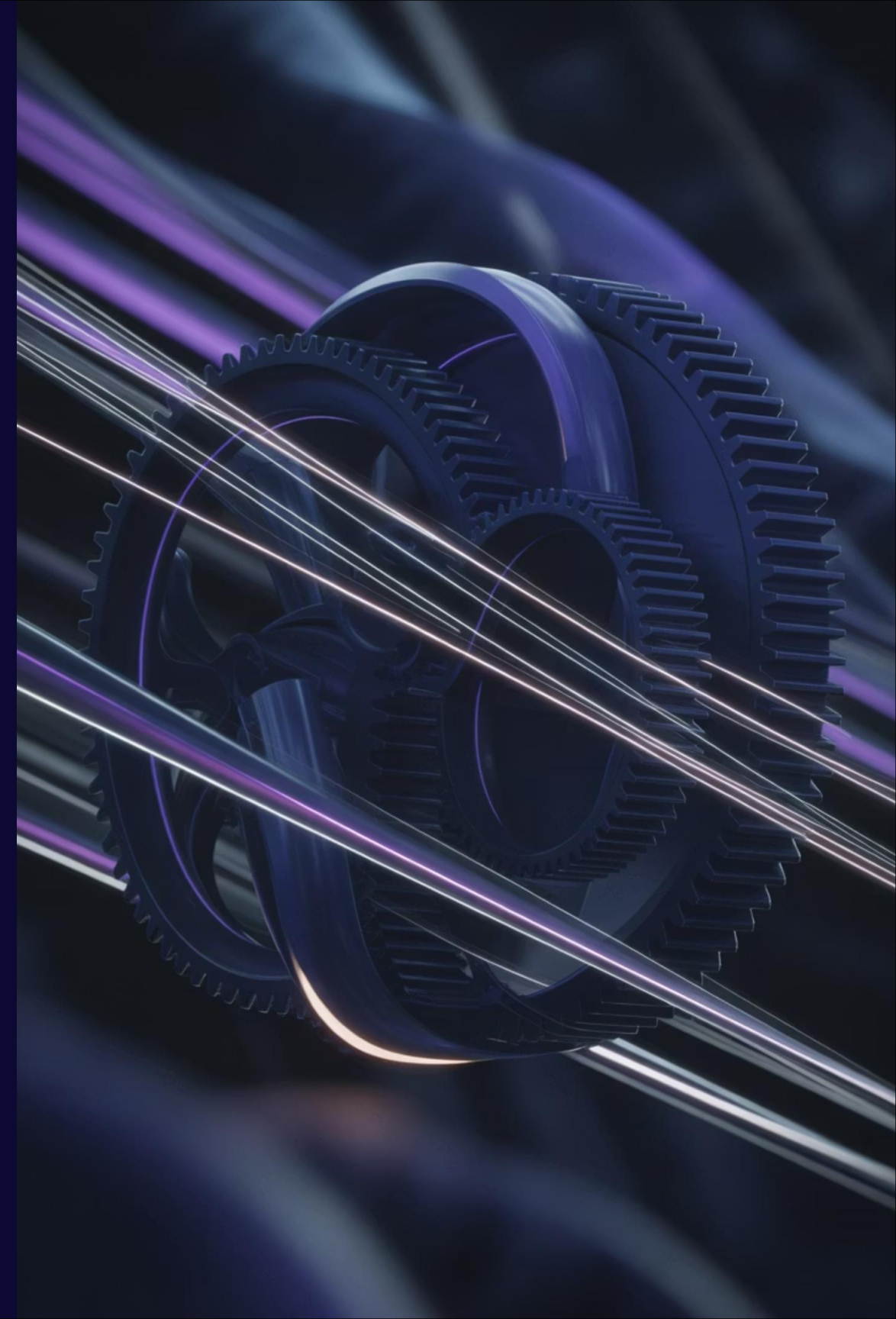
Εφαρμογή κρατικής εγγύησης επανένταξης (80%) για νέα μικρά δάνεια επανόδου πολιτών και ΜμΕ με explainable AI scoring. Ενεργοποίηση fintech και μικροχρηματοδοτικών εταιρειών για ταχύτερη διείσδυση και καινοτόμες λύσεις.

02

Δημιουργία «Hellenic Credit Passport (HCP)» με positive και cash-flow δεδομένα από ΑΑΔΕ, ΕΦΚΑ, Open Banking, ενοίκια και λογαριασμούς

04

Συγκρότηση συντονιστικού οργάνου (ΥΠΟΙΚ–ΤτΕ–ΕΑΤ–ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ) και τακτικό re-scoring από 6-12 μήνες για ταχύτερη επανένταξη στο χρηματοπιστωτικό σύστημα



Αναμενόμενα Αποτελέσματα & Επόμενα Βήματα

Αναμενόμενα Αποτελέσματα

- Επανένταξη 300.000–500.000 πολιτών και επιχειρήσεων στο τραπεζικό κύκλωμα έως το 2030
- Δημιουργία νέας μικρο-πιστοδοτικής βάσης ύψους €8–10 δισ. με περιορισμένο δημοσιονομικό κόστος (<0,3% ΑΕΠ)
- Μείωση τραπεζικού αποκλεισμού κατά 30% και αύξηση φορολογικής συμμόρφωσης
- Ενίσχυση κοινωνικής συνοχής και ενδυνάμωση της εγχώριας κατανάλωσης
- Ανάπτυξη οικοσυστήματος fintech και μικροχρηματοδότησης για εξυπηρέτηση αποκλεισμένων πληθυσμών

Στοχευμένο Υποπρόγραμμα «ReHome ReEntry»

Ειδικό σκέλος για τα 300.000 τουλάχιστον unbankable νοικοκυριά που διαθέτουν κενές κατοικίες με 80% εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου και ενεχυρίαση μισθώματος για το 100% της δόσης.

300K

Νέες Μισθώσεις

Μαζική εισροή ανακαινισμένων long-term μισθώσεων

-15-20%

Εκτιμώμενη Μείωση Μισθώσεων/Τιμών

Συνδυαστική επίδραση προσφοράς και συμπεριφοράς

300-450K

Επανάταξη Πολιτών

Βαγγέλης Πιλάλης

Τραπεζικό Στέλεχος - Πρώην Μέλος ΔΣ ΕΑΤ - Οικονομολόγος

"Η κεντρική ιδέα είναι απλή και ισχυρή: καλύπτουμε ολόκληρο το εκτιμώμενο έλλειμμα κατοικιών της χώρας (250k) και δημιουργούμε ταυτόχρονα μια υγιή υπερ-προσφορά (+50k), αντιστρέφοντας την εκρηκτική άνοδο τιμών μισθώσεων (+35%) της τελευταίας τριετίας. Παράλληλα, επαναφέρουμε 400-500 χιλιάδες αποκλεισμένους πολίτες στο χρηματοπιστωτικό σύστημα μέσω της μεταρρύθμισης του Τειρεσία και του ReStart Credit Greece. Κάθε κενό σπίτι, μια νέα αρχή - κάθε αποκλεισμένος πολίτης, μια δεύτερη ευκαιρία."

