**Δ. Παρεμβάσεις για το στεγαστικό πρόβλημα**

**Δ.1 Μέτρα που έχουν εφαρμοστεί**

Ήδη κατά τα προηγούμενα έτη εφαρμόστηκε σειρά μέτρων για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος. Ενδεικτικά αναφέρονται:

1. Μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 34% μεσοσταθμικά για τα φυσικά πρόσωπα. Κόστος 860 εκατ. ευρώ κατ’έτος.
2. Κατάργηση του φόρου γονικών παροχών-δωρεών για συγγενείς πρώτου βαθμού, για δωρεές-παροχές έως 800.000 ευρώ, από 1η Οκτωβρίου 2021.
3. Αναστολή ΦΠΑ στις νέες οικοδομές τα 6 τελευταία έτη 2020-2025. Δημοσιονομικό κόστος: 18 εκατ. ευρώ κατ’έτος.
4. Πρόγραμμα ΣΠΙΤΙ μου με παροχή χαμηλότοκου στεγαστικού δανείου για νέους ή ζευγάρια 25-39 ετών για την αγορά πρώτης κατοικίας με συνολικό προϋπολογισμό 750 εκατ. ευρώ από τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ).
5. Πρόγραμμα «Εξοικονομώ - Ανακαινίζω για νέους», με προϋπολογισμό 300 εκατ. ευρώ (200 εκατ. από Ταμείο Ανάκαμψης και 100 εκατ. από Εθνικούς πόρους). Το σκέλος «Εξοικονομώ» συνίσταται στην παροχή κινήτρων για παρεμβάσεις εξοικονόμησης ενέργειας στον οικιακό κτηριακό τομέα και το σκέλος «Ανακαινίζω» συνίσταται στην παροχή κινήτρων για παρεμβάσεις αισθητικής, λειτουργικής ανακαίνισης και αναβάθμισης των κατοικιών, ως συμπληρωματικές των παρεμβάσεων εξοικονόμησης ενέργειας.
6. Πρόγραμμα στεγαστικής συνδρομής Κάλυψη μέσω της ΔΥΠΑ, με το οποίο αξιοποιούνται ιδιωτικές κατοικίες που είχαν διατεθεί για στέγαση αιτούντων διεθνή προστασία στο πλαίσιο του προγράμματος «ESTIA II» για τη στέγαση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων.
7. Από 1/1/2024 εφαρμόστηκε μεγαλύτερη μείωση φόρου για δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων (αύξηση από το 40% στο 100%) όπου λαμβάνονται και υπόψη οι δαπάνες αγοράς αγαθών. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται για την αγορά αγαθών και τη λήψη υπηρεσιών που σχετίζονται με την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων, τα οποία δεν έχουν ήδη ενταχθεί ή δεν εντάσσονται σε πρόγραμμα αναβάθμισης κτιρίων, μειώνουν, ισόποσα κατανεμημένες σε περίοδο πέντε (5) ετών, τον φόρο εισοδήματος των φυσικών προσώπων, μέχρι του αναλογούντος για κάθε φορολογικό έτος φόρου, με ανώτατο συνολικά όριο δαπάνης τις δεκαέξι χιλιάδες (16.000) ευρώ.
8. Πρόγραμμα «Ανακαινίζω-Ενοικιάζω» για Κενά Σπίτια: Με σκοπό την αύξηση των αξιοποιήσιμων κατοικιών επιδοτείται έως 40% του κόστος της ανακαίνισης και έως 10.000 ευρώ για κενές κατοικίες που θα μισθωθούν σε μακροχρόνια μίσθωση με προϋπολογισμό 50 εκατ. ευρώ.
9. Από 1/1/2024 με στόχο τη ρύθμιση της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων και την αντιμετώπιση των δευτερογενών αρνητικών επιπτώσεων στην τιμές των ενοικίων, επιβάλλεται ΦΠΑ 13% και τέλος παρεπιδημούντων στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων (τύπου airbnb) στα νομικά πρόσωπα και στα φυσικά πρόσωπα με τρία ή περισσότερα εκμισθωμένα διαμερίσματα, τα οποία πλέον πρέπει να ασκούν επιχειρηματική δραστηριότητα, ενώ αυστηροποιήθηκε ο ορισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης.
10. Αυστηροποιήθηκαν περεταίρω τα κριτήρια για τη χορήγηση Golden Visa από τον Σεπτέμβριο του 2024. Τα όρια αυξήθηκαν στις 800.000 ευρώ από 500.000 ευρώ στην Αττική, την Θεσσαλονίκη, την Μύκονο, την Σαντορίνη και τα νησιά με πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων, ενώ εισήχθη και πλαφόν στο εμβαδό, αφού πλέον για να πάρει κάποιος την Golden Visa θα πρέπει το εμβαδόν του ακινήτου να είναι τουλάχιστον 120 τ.μ. και αφορά ένα μοναδικό ακίνητο. Επιπλέον, στις υπόλοιπες περιοχές, από 250.000 ευρώ το όριο αυξήθηκε στα 400.000 ευρώ.

Πέρα από τα ανωτέρω μέτρα εφαρμόστηκαν το 2025 τα ακόλουθα νέα μέτρα:

1. Δημιουργήθηκε νέο πρόγραμμα ΣΠΙΤΙ μου ΙΙ, με συνολικό προϋπολογισμό 2 δισ. ευρώ, εκ των οποίων 1 δισ. ευρώ χρηματοδοτείται από το δανειακό σκέλος του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) και 1 δισ. ευρώ από τις τράπεζες. Το επιτόκια είναι μειωμένο κατά 50% από το τρέχον εμπορικό, καθώς το ποσό που χρηματοδοτείται από το ΤΑΑ είναι άτοκο. Τα ηλικιακά και εισοδηματικά κριτήρια διευρύνονται σε σχέση με το πρώτο πρόγραμμα ΣΠΙΤΙ μου. Το πρόγραμμα καλύπτει φυσικά πρόσωπα και ζευγάρια από 25 έως 50 ετών, με εισόδημα από 10.000 έως 20.000 ευρώ για τον άγαμο, που αυξάνεται σε 28.000 ευρώ για το ζευγάρι πλέον 4.000 ευρώ για κάθε τέκνο. Το πρόγραμμα αναμένεται να καλύψει περισσότερες από 15.000 οικογένειες. Επιπλέον, εφαρμόζεται επιπρόσθετο πρόγραμμα «Αναβαθμίζω το ΣΠΙΤΙ μου» μέσω του δανειακού σκέλους του ΤΑΑ για ενεργειακή αναβάθμιση παλιών κατοικιών με μηδενικό επιτόκιο.
2. Όποιος ιδιοκτήτης μετατρέψει από 08/09/2024 και έως 31/12/2025 κενό ακίνητο (που παραμένει κλειστό για τουλάχιστον 3 έτη) ή ακίνητο που βρίσκεται σε βραχυχρόνια μίσθωση, σε μακροχρόνια μίσθωση, έχει απαλλαγή φόρου εισοδήματος για το εν λόγω ενοίκιο για 3 έτη. Αφορά ακίνητα έως 120 τ.μ.
3. Στο κέντρο της Αθήνας και συγκεκριμένα στο 1ο, 2ο και 3ο δημοτικό διαμέρισμα, που το ποσοστό των διαμερισμάτων που διατίθενται σε βραχυχρόνια μίσθωση είναι ιδιαίτερα υψηλό, δεν επιτρέπεται νέα βραχυχρόνια μίσθωση για ένα έτος με δυνατότητα παράτασης. Συγκεκριμένα από 1/1/2025 και έως το τέλος του έτους δεν επιτρέπεται η εγγραφή νέου ακινήτου στο μητρώο βραχυχρόνιας μίσθωσης της ΑΑΔΕ σε αυτές τις περιοχές.
4. Αυξήθηκε το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση για βραχυχρόνιες μισθώσεις από 0,5 έως 1,5 ευρώ τη διανυκτέρευση σε 2 ευρώ τους χειμερινούς μήνες και 8 ευρώ κατά τους καλοκαιρινούς μήνες.
5. Διπλασιάστηκε η μέγιστη επιδότηση του προγράμματος Ανακαινίζω-Νοικιάζω από τα 4.000 στα 8.100 ευρώ: Από 40% επιδότηση δαπανών ύψους έως 10.000 ευρώ, αυξήθηκε η επιδότηση σε 60% δαπανών ύψους έως 13.500 ευρώ.

**Νέα μέτρα:**

* Από τον Νοέμβριο του 2025 και κάθε έτος επιστρέφεται ετησίως ένα ενοίκιο κύριας και φοιτητικής κατοικίας για το 80% των ενοικιαστών με εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια (το μέτρο έχει ήδη θεσμοθετηθεί). Ετήσιο κόστος 230 εκατ. ευρώ.
* Επεκτείνεται και για το 2026 η απαλλαγή φόρου εισοδήματος για 3 έτη για κενές κατοικίες (που παραμένουν κλειστές τουλάχιστον 3 έτη) που θα μισθωθούν σε μακροχρόνια μίσθωση έως τέλος του 2026. Το δημοσιονομικό κόστος εκτιμάται σε 13 εκατ. ευρώ για το 2026 και 22 εκατ. ευρώ για το 2027.
* Επεκτείνεται για μια ακόμη μια χρονιά, δηλαδή μέχρι το τέλος του 2026, η αναστολή του ΦΠΑ στις νέες οικοδομές, με σκοπό την αύξηση των κατοικιών προς διάθεση με ετήσιο κόστος 18 εκατ. ευρώ.
* Παρατείνεται η ισχύς της μείωσης του φόρου εισοδήματος για δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων για τα έτη 2025 και 2026 (το μέτρο έχει ήδη θεσμοθετηθεί). Εκτιμώμενο ετήσιο κόστος 5 εκατ. ευρώ.
* Επεκτείνεται και για το 2026 ο περιορισμός λειτουργίας νέων βραχυχρόνιων μισθώσεων στα τρία δημοτικά διαμερίσματα της Αθήνας.
* Κοινωνική αντιπαροχή: Στόχος του νέου θεσμικού πλαισίου είναι η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου μέσω κινήτρων που κινητοποιούν την ιδιωτική πρωτοβουλία (π.χ. απόκτηση ποσοστού κυριότητας στο ακίνητο) για την κατασκευή σύγχρονων κατοικιών για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των πολιτών. Με τον τρόπο αυτό επιχειρείται αφενός η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας με την δημιουργία κοινωνικών κατοικιών και αφετέρου η εξασφάλιση κοινωνικής μίσθωσης με δυνατότητα εξαγοράς σε κοινωνικά ευάλωτες ομάδες.
* Από το 2026 μειώνεται κατά 50% και από το 2027 καταργείται ο ΕΝΦΙΑ για κύριες κατοικίες σε οικισμούς με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους. Το μέτρο αναμένεται να ενδυναμώσει την παρουσία των κατοίκων στις εν λόγω περιοχές. Σημειώνεται ότι η αποκέντρωση συνδέεται άμεσα με το στεγαστικό πρόβλημα.
* Από το φορολογικό έτος 2026 θεσπίζεται ενδιάμεσος συντελεστής 25% για εισόδημα από ενοίκια από 12.000 έως 24.000 ευρώ. Υπενθυμίζεται ότι σήμερα έως τα 12.000 εφαρμόζεται συντελεστής 15% και στη συνέχεια αυξάνεται σε 35%. Άμεσα ωφελούμενοι εκτιμώνται σε 161.587 ιδιοκτήτες ακινήτων, ωστόσο αυτό το μέτρο αναμένεται να λειτουργήσει θετικά για τη φορολογική συμμόρφωση και τη συγκράτηση των τιμών των ενοικίων. Το δημοσιονομικό κόστος εκτιμάται σε 90 εκατ. ευρώ ετησίως που θα επιβαρύνει τα έτη 2027 και επόμενα.

**Φορολογικοί συντελεστές εισοδήματος από ακίνητη περιουσία**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Κλίμακα Σήμερα** |  | **Κλίμακα Νέα** |
| **Από** | **Έως** | **Συντελεστής** |  | **Από** | **Έως** | **Συντελεστής** |
| 0,01 | 12.000 | 15,00% |  | 0,01 | 12.000 | 15,00% |
| 12.000 | 35.000 | 35,00% |  | 12.000 | 24.000 | 25,00% |
| >35.000 |   | 45,00% |  | 24.000 | 36.000 | 35,00% |
|  |  |  |  | >36.000 |   | 45,00% |

**Μείωση φόρου εισοδήματος από ακίνητα**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Εισόδημα** | **Φόρος σήμερα** | **Φόρος νέος** | **Μείωση φόρου** |
| 15.000 | 2.850  | 2.550  | -300  |
| 20.000 | 4.600  | 3.800  | -800  |
| 25.000 | 6.350  | 5.150  | -1.200  |
| 30.000 | 8.100  | 6.900  | -1.200  |
| 35.000 | 9.850  | 8.650  | -1.200  |
| 40.000 | 12.100  | 10.800  | -1.300  |

**Εισοδήματα και βεβαίωση φόρου από ακίνητα**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Εισόδημα** | **Πλήθος** | **Φόρος (εκ. €)** |
| **Από** | **Έως** | **Σύνολο** | **Με Όφελος** | **Σύνολο** | **Με Όφελος** | **Μεταβολή** | **% Μεταβολή** |
| 0 | 5.000 | 1.500.345  | 0  | 359 | 359 | 0 | 0,00% |
| 5.000 | 12.000 | 396.573  | 0  | 457 | 457 | 0 | 0,00% |
| 12.000 | 15.000 | 56.205  | 56.205  | 128 | 120 | -8 | -6,02% |
| 15.000 | 20.000 | 46.190  | 46.190  | 167 | 143 | -24 | -14,33% |
| 20.000 | 24.000 | 18.946  | 18.946  | 100 | 81 | -19 | -18,78% |
| 24.000 | 30.000 | 15.414  | 15.414  | 107 | 89 | -18 | -17,26% |
| 30.000 | 36.000 | 8.604  | 8.604  | 78 | 68 | -10 | -13,31% |
| 36.000 | 40.000 | 3.633  | 3.633  | 40 | 36 | -5 | -11,66% |
| 40.000 | 45.000 | 3.103  | 3.103  | 41 | 37 | -4 | -9,88% |
| 45.000 | 9.492  | 9.492  | 256 | 244 | -12 | -4,82% |
| **Σύνολα** | **2.058.505**  | **161.587**  | **1.733** | **1.633** | **-100** | **-5,79%** |