

# Στέγαση & Αστικό Real Estate: Προσιτή Κατοικία και Ενεργειακή Αναβάθμιση

Ανάλυση της αγοράς κατοικίας, της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και της ενεργειακής μετάβασης στο αστικό περιβάλλον.  
Διάλεξη 9: Αστική Οικονομία και Περιβάλλον.

## Διάλεξη 9η

Δρ. Άγγελος Παπαβασίλειου

**ΑΣΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ**

**Dr. Angelos Papavasileiou**

Assistant Professor



# Η Κατοικία ως Κεντρικό Αστικό Ζήτημα

Η κατοικία δεν είναι απλώς ένα κτίριο, αλλά ένας πολυδιάστατος μηχανισμός ευημερίας και οικονομίας.



**Αγαθό Ευημερίας:** Συνδέεται Άμεσα Με Την Ποιότητα Ζωής, Την Ασφάλεια Και Την Υγεία Των Πολιτών.



**Επενδυτικό Asset:** Λειτουργεί Ως Μέσο Απόδοσης, Αποταμίευσης Αλλά Και Κερδοσκοπίας Στην Αγορά.



**Χωρικός Μηχανισμός Ανισοτήτων:** Καθορίζει Την Κοινωνική Διαστρωμάτωση Βάσει Της Τοποθεσίας Κατοικίας.



**Πρόσβαση Σε Θέσεις Εργασίας:** Επηρεάζει Την Παραγωγικότητα Μέσω Της Γειτνίασης Με Την Εργασία.



**Περιβαλλοντικό Αποτύπωμα:** Τα Κτίρια Ευθύνονται Για Υψηλή Κατανάλωση Ενέργειας Στις Πόλεις.

# Οικονομικά της Αγοράς Κατοικίας

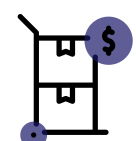
Ανάλυση των παραγόντων που διαμορφώνουν τη ζήτηση και την προσφορά στα αστικά ακίνητα.



## Ζήτηση Κατοικίας

Επηρεάζεται από το εισόδημα, τη δημογραφία, τα επιτόκια και την τουριστική/βραχυχρόνια μίσθωση.

01



## Προσφορά Κατοικίας

Εξαρτάται από τη διαθεσιμότητα γης, τους πολεοδομικούς κανόνες και το κόστος κατασκευής.

02



## Αργή Προσαρμογή

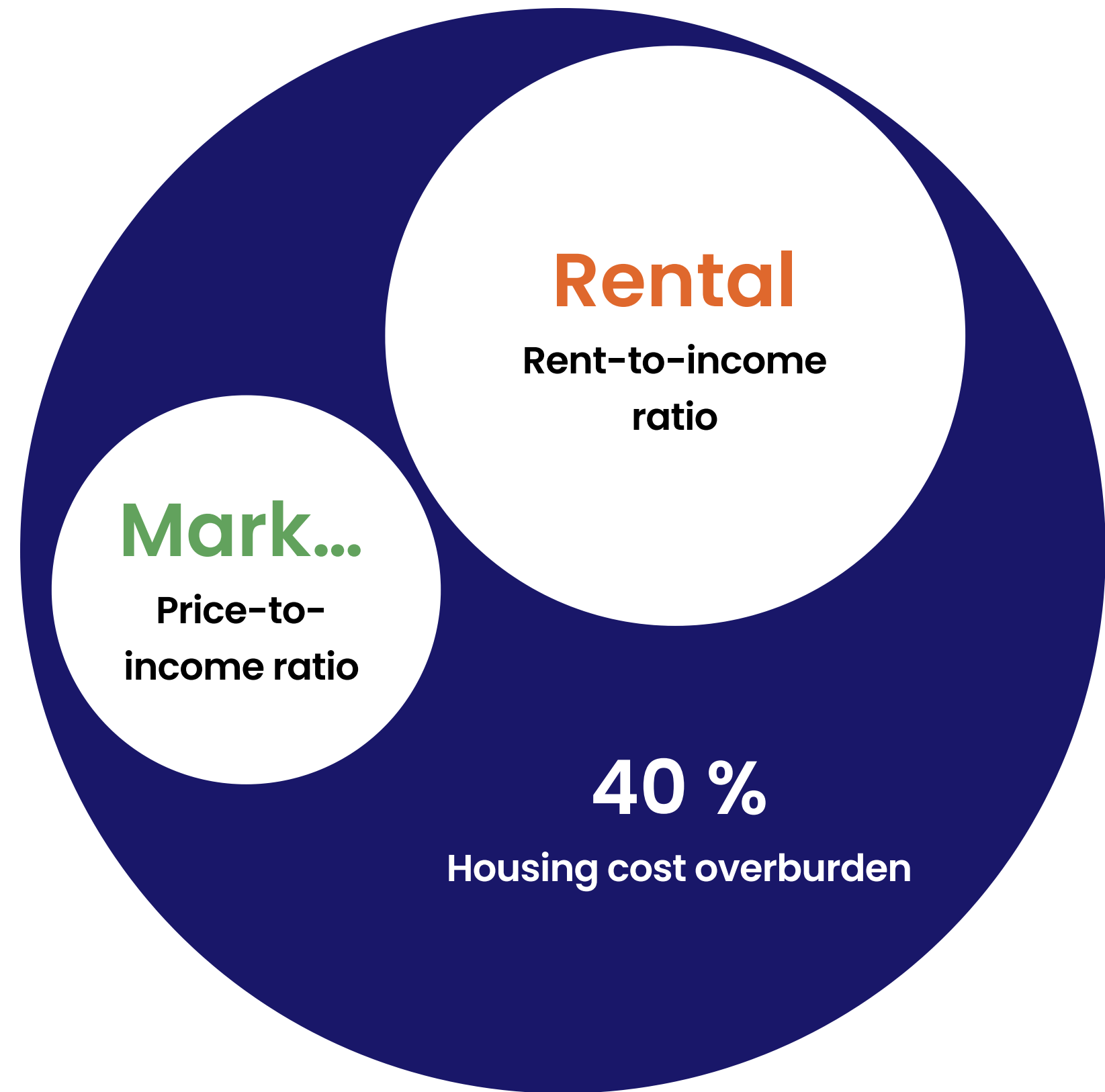
Η προσφορά προσαρμόζεται αργά, με αποτέλεσμα οι τιμές να αυξάνονται γρήγορα όταν η ζήτηση ανεβαίνει.

03



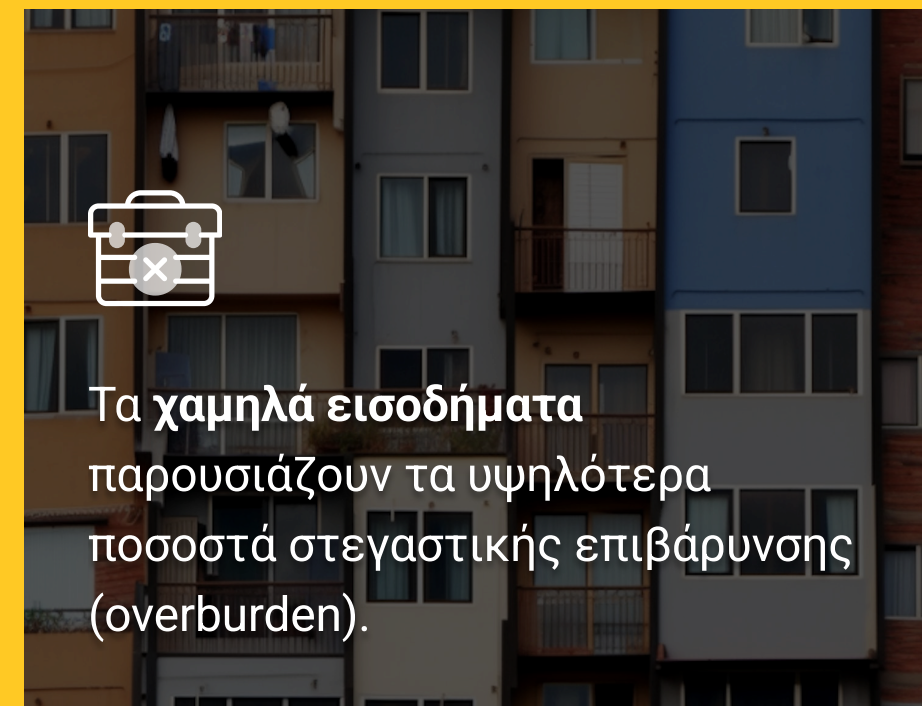
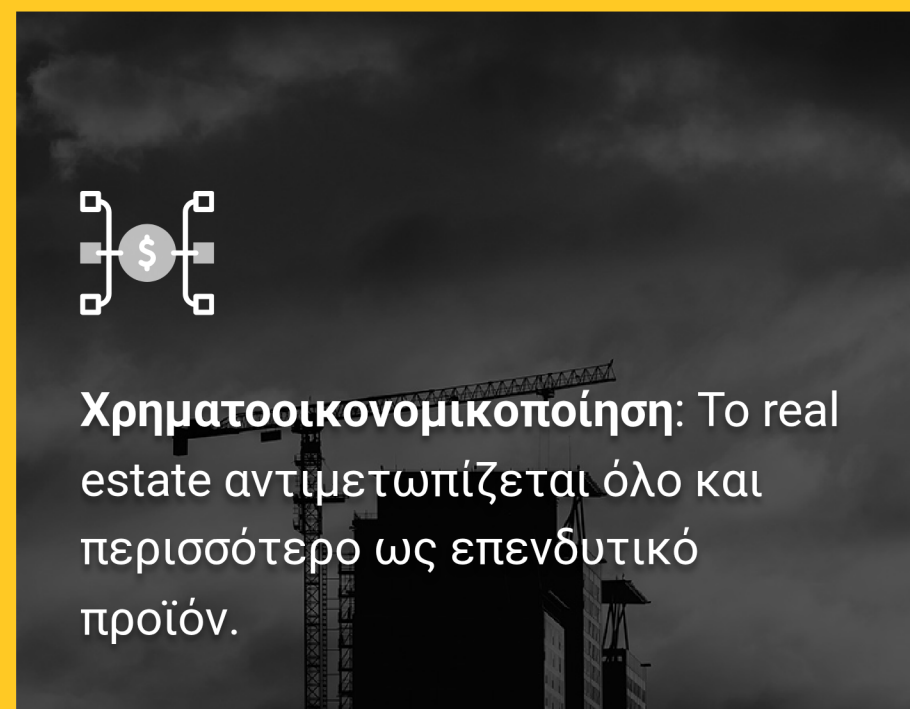
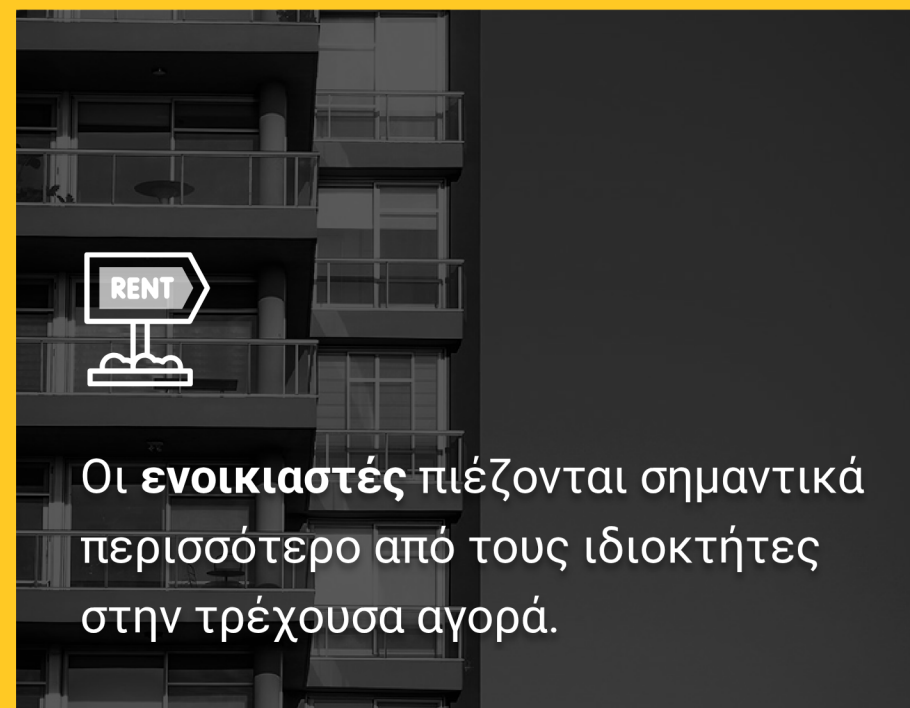
# Ορισμοί και Δείκτες Προσιτότητας

Πώς μετράμε το βάρος των στεγαστικών δαπανών στον προϋπολογισμό των νοικοκυριών.



# Ευρήματα Διεθνών Δεδομένων (OECD)

Η κρίση προσιτότητας πλήττει οριζόντια τις ανεπτυγμένες οικονομίες με έμφαση στα χαμηλά εισοδήματα.



# Χωρική Διάσταση και Αστικές Πιέσεις

Πώς οι αγορές κατοικίας διαμορφώνουν το κοινωνικό τοπίο της πόλης.

## Κοινωνικός διαχωρισμός (segregation):

Δημιουργία περιοχών με έντονες ταξικές διαφορές.

**Gentrification:** Αστική αναβάθμιση που οδηγεί στην εκδίωξη των αρχικών κατοίκων.

**Displacement:** Εκτόπιση χαμηλών εισοδημάτων προς την υποβαθμισμένη περιφέρεια.

## Άνιση πρόσβαση:

Περιορισμοί σε σχολεία, πράσινο και ποιοτικές δημόσιες υπηρεσίες.

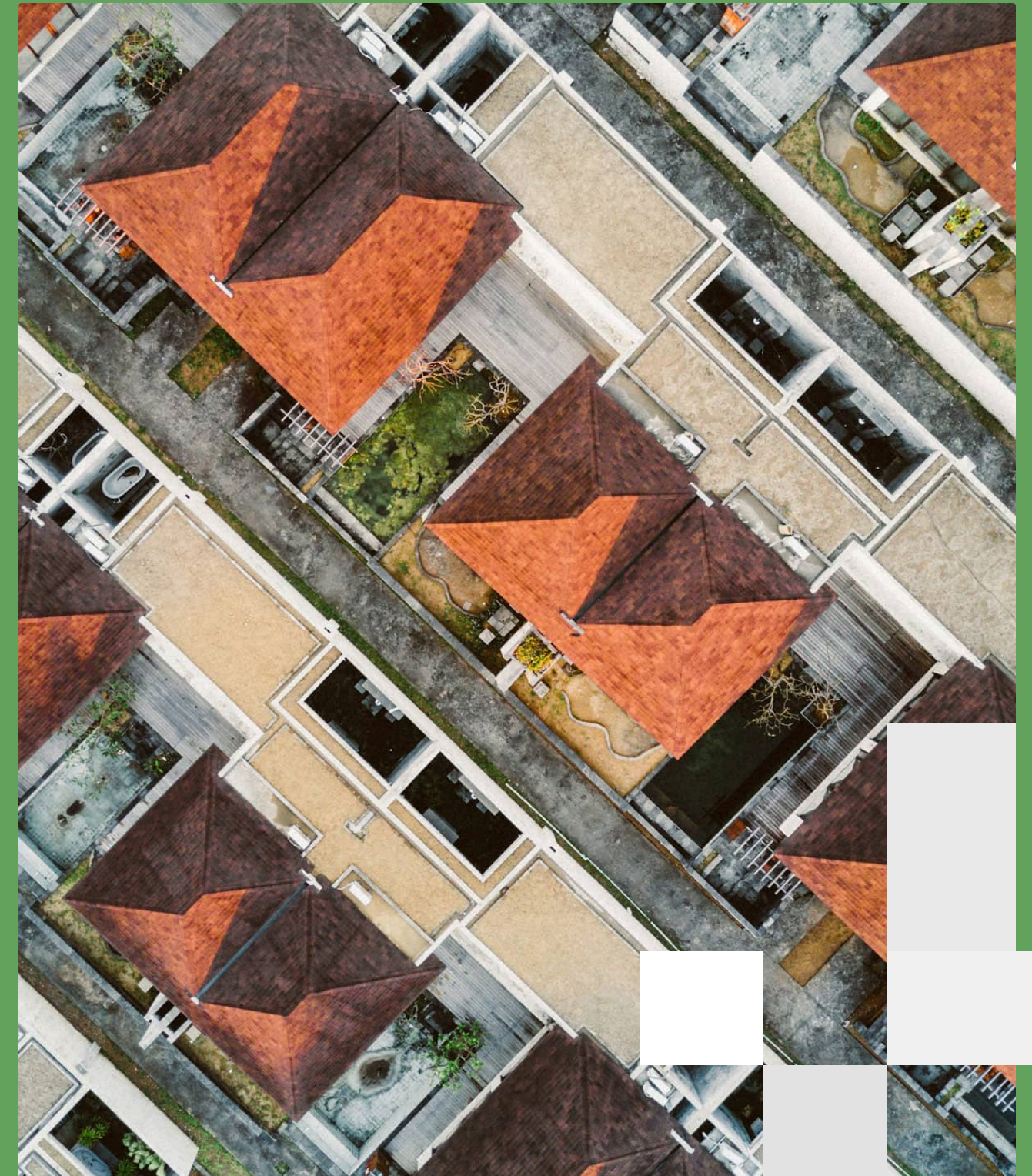
## Πολιτική πόλωση:

Αύξηση του κοινωνικού ρίσκου λόγω στεγαστικής ανασφάλειας.



# Το Δικαίωμα στην Κατοικία

Η θεσμική βάση για την εξασφάλιση αξιοπρεπούς στέγης για όλους. Η επάρκεια κατοικίας κατά το **UN-Habitat** περιλαμβάνει ποιότητα, ασφάλεια και **affordability**. Στόχος είναι η πρόληψη της αστεγίας και η αποφυγή εξώσεων χωρίς κοινωνικές δικλείδες.



# Κοινωνική Κατοικία (Social Housing)

Μοντέλα και στρατηγικές για τη σταθεροποίηση της στεγαστικής αγοράς.

## Δημόσια Ιδιοκτησία

Άμεση κρατική ή δημοτική διαχείριση και ιδιοκτησία του κτιριακού αποθέματος.

## Inclusionary Housing

Συμπράξεις με ιδιώτες για την ένταξη κοινωνικών μονάδων σε νέα έργα.

01

02

03

04

## Housing Associations

Μη κερδοσκοπικοί πάροχοι που διαθέτουν κατοικίες με ελεγχόμενα ενοίκια.

## Χωρική Ένταξη

Σχεδιασμός που στοχεύει στην αποφυγή της γκετοποίησης μέσω κοινωνικής μίξης.

# Ρυθμιστικά Εργαλεία Αγοράς Ενοικίου

Εξισορρόπηση μεταξύ προστασίας των ενοικιαστών και κινήτρων για επενδύσεις.



**Κανόνες μισθώσεων:** Θέσπιση σταθερότητας στη διάρκεια των συμβολαίων.



**Όρια αυξήσεων (rent caps):** Περιορισμός των απότομων ανατιμήσεων στα ενοίκια.



**Housing allowances:** Στοχευμένα επιδόματα στέγασης για ευάλωτα νοικοκυριά.



**Έλεγχος ποιότητας:** Επιβολή ελάχιστων προδιαγραφών (minimum standards) κατοικίας.



**Συνδυαστική πολιτική:** Τα εργαλεία λειτουργούν καλύτερα ως μέρος ενός ευρύτερου μίγματος.

# Ευρωπαϊκό Σχέδιο Προσιτής Κατοικίας

Η νέα στρατηγική της ΕΕ για το 2025 με στόχο την ενίσχυση της προσφοράς και των επενδύσεων.



**Ενίσχυση προσφοράς:** Αύξηση του διαθέσιμου κτιριακού αποθέματος κατοικιών.



**Κινητοποίηση επενδύσεων:** Προσέλκυση κεφαλαίων για προσιτή στέγαση.



**Στήριξη ευάλωτων:** Ειδικά μέτρα για ομάδες που απειλούνται από στεγαστικό αποκλεισμό.



**Multi-level governance:** Συντονισμένη δράση μεταξύ ΕΕ, κρατών και δήμων.

# Ενεργειακή Απόδοση Κατοικιών

Το κτίριο ως κρίσιμος παράγοντας για την περιβαλλοντική βιωσιμότητα και την οικονομία.

Τα κτίρια ευθύνονται για μεγάλο μέρος της κατανάλωσης ενέργειας και των **εκπομπών CO<sub>2</sub>**.

Η αναβάθμιση μειώνει τους **λογαριασμούς** και αυξάνει τη θερμική άνεση και υγεία.

**Split incentive:** Το πρόβλημα του ποιος πληρώνει (ιδιοκτήτης) και ποιος ωφελείται (ενοικιαστής).

Σύνδεση ενεργειακής πολιτικής με την καταπολέμηση της **ενεργειακής φτώχειας**.



# Η Οδηγία EPBD (2024/1275)

Το νέο ευρωπαϊκό πλαίσιο για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.



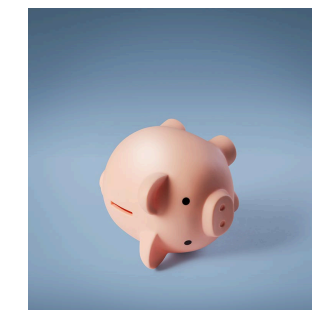
## Zero-emission Building Stock

Πορεία προς ένα κτιριακό απόθεμα με μηδενικές εκπομπές ρύπων.



## Renovation Planning

Ανάγκη για προγράμματα ανακαινίσεων μεγάλης κλίμακας από τα κράτη-μέλη.



## Χρηματοδοτικά Εργαλεία

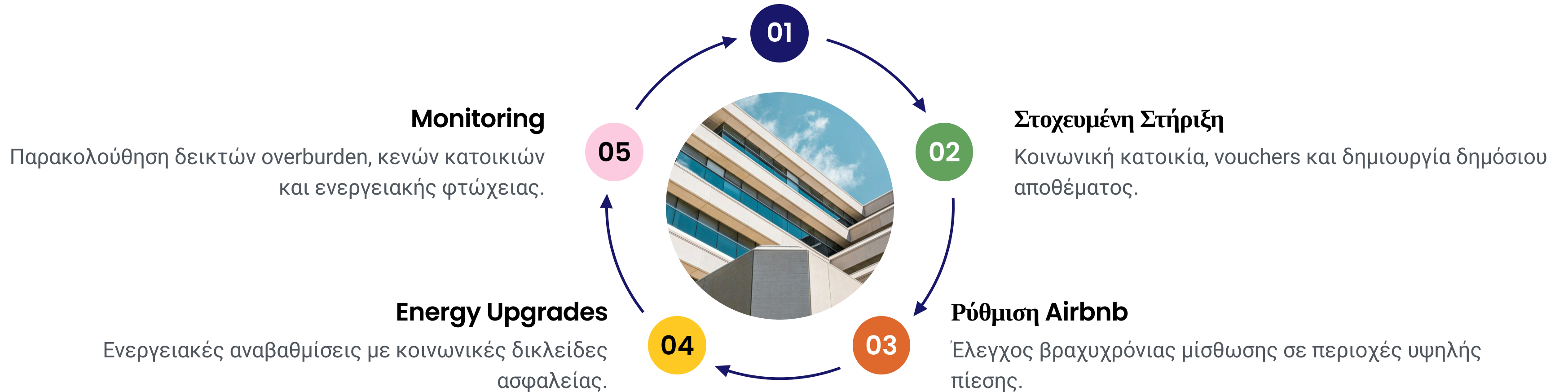
Στήριξη κυρίως των χαμηλών εισοδημάτων για την αποφυγή της ενεργειακής φτώχειας.

# Προτεινόμενο Policy Mix Ισορροπίας

Ένα ρεαλιστικό μείγμα πολιτικής για την αγορά, την κοινωνία και το περιβάλλον.

## Αύξηση Προσφοράς

Planning, permitting και αποτελεσματική πολιτική γης.



# Βιβλιογραφία για τη Στέγαση και την Ενεργειακή Απόδοση

Κύριες πηγές: European Commission, OECD, UN-Habitat (2010–2025)

## Ευρωπαϊκοί φορείς

European Commission. (2025). The European Affordable Housing Plan. European Commission – Housing

European Commission. (n.d.). Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). European Commission – Energy

European Union. (2024). Directive (EU) 2024/1275 of the European Parliament and of the Council of 24 April 2024 on the energy performance of buildings (recast). EUR-Lex

## Οργανισμοί και βάσεις δεδομένων

OECD. (2024). HC1.2 Housing costs over income. OECD Affordable Housing Database

OECD. (2025). Overview of affordable housing indicators (HC1.5). OECD Affordable Housing Database

OECD. (n.d.). Affordable housing: The burden of housing costs. OECD

## Διεθνείς οδηγίες

UN-Habitat. (2010). The Right to Adequate Housing (Fact Sheet No. 21). United Nations Human Settlements Programme

UN-Habitat. (n.d.). SDG 11.1 Adequate Housing. UN-Habitat