

Ημερίδα ΣΕΚΕ - Όταν το δικαίωμα γίνεται ζητούμενο: Η αγορά κατοικίας εκτός ισορροπίας

ΤΕΤΑΡΤΗ 03.06.2026

Συνεταιριστική Κατοικία: Ένα συλλογικό μοντέλο αξιοποίησης από την Κοινωνία των Πολιτών

Συγκριτική ανάλυση της κοινωνικής αντιπαροχής με το αυστριακό συλλογικό μοντέλο “GeWoZu”

Δύο διαφορετικοί δρόμοι προς οικονομικά προσιτή κατοικία: το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο
και ένα αυστριακό εγχείρημα κοινοτικής αυτο-οργάνωσης



Δύο μοντέλα παροχής προσιτής κατοικίας

Η παρουσίαση αντιπαραβάλλει έναν κρατικά σχεδιασμένο μηχανισμό αξιοποίησης δημόσιας γης με ένα αυτο-οργανωμένο κοινοτικό εγχείρημα, εντοπίζοντας πώς το καθένα παράγει, χρηματοδοτεί και διαχειρίζεται κοινωνική κατοικία.



Κοινωνική Αντιπαροχή (Ελλάδα)

- Θεσμικό πλαίσιο: ν. 5006/2022 (όπως τροποποιείται)
- Το κράτος / ΟΤΑ αξιοποιεί δημόσια ακίνητα μέσω ιδιώτη αναδόχου
- Στόχος: αύξηση οικιστικού αποθέματος & κοινωνικές κατοικίες προς εκμίσθωση
- Λογική: top-down, κρατικά κατευθυνόμενη στεγαστική πολιτική



Μοντέλο GeWoZu (Αυστρία)

- Μη κερδοσκοπικός σύλλογος (Verein) στην Κάτω Αυστρία
- Συλλογική ιδιοκτησία· τα μέλη είναι χρήστες/ενοικιαστές
- Στόχος: σταθερό, προσιτό κόστος κατοίκησης & κοινότητα
- Λογική: bottom-up, συμμετοχική αυτο-οργάνωση

Τι είναι η κοινωνική αντιπαροχή

Σύμβαση μεταξύ του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής & Οικογένειας ή ΟΤΑ α' /β' βαθμού (Αναθέτουσα αρχή) και ιδιώτη Αναδόχου, για την αξιοποίηση δημόσιας ακίνητης περιουσίας με σκοπό τη κατασκευή και διαχείριση των κοινωνικών κατοικιών.



Αναθέτουσα αρχή

Υπουργείο ή ΟΤΑ — εισφέρει το δημόσιο ακίνητο (δομημένο ή αδόμητο) και θέτει τεχνικές & λειτουργικές απαιτήσεις.



Ιδιώτης ανάδοχος

~ Αναλαμβάνει με δικά του μέσα, δαπάνες & ευθύνη την ανέγερση νέων κατοικιών ή, ανακαίνιση ή επισκευή υφιστάμενων κατοικιών.

~ Ενδεχομένως αναλαμβάνει και την Διαχείριση των κατοικιών (κοινωνικών και μη) κατά την μίσθωση τους σε τρίτους



Δικαιούχοι μισθωτές

~ Επιλέγονται από τον ΟΠΕΚΑ (Οργανισμός Προνοιακών Επιδομάτων και Κοινωνικής Αλληλεγγύης) με κοινωνικά κριτήρια

~ καταβάλλουν μίσθωμα **ουσιωδώς χαμηλότερο** της αγοράς.

Αντάλλαγμα αναδόχου & εγγύηση κοινωνικού αποθέματος

Το αντάλλαγμα του αναδόχου (διαζευκτικά ή σωρευτικά)



Μεταβίβαση ιδιοκτησιών

Πλήρης κυριότητα μέρους των κατοικιών που ανεγέρθηκαν/ανακαινίστηκαν — ή είσπραξη τιμήματος από πώληση μέρους των κατοικιών σε τρίτους.



Δικαίωμα εκμετάλλευσης

Είσπραξη μισθωμάτων από την μίσθωση των ακινήτων

ή/και αμοιβή για τη διαχείριση των κατοικιών για ορισμένο χρόνο.



Δικαίωμα εξαγοράς στο πέρας της μίσθωσης (rent-to-own)

Αντίτιμο μίσθωσης με δικαίωμα προαίρεσης εξαγοράς από τους μισθωτές για τις κατοικίες που μένουν στο Δημόσιο.



30%

ελάχιστο ποσοστό

των ιδιοκτησιών παραμένει στην κυριότητα του Δημοσίου / ΟΤΑ και προορίζεται για εκμίσθωση σε δικαιούχους — διασφαλίζοντας μόνιμο κοινωνικό απόθεμα.

Δικαιούχοι μισθωτές & όροι μίσθωσης



Επιλογή από τον ΟΠΕΚΑ

Κοινωνικά κριτήρια: εισόδημα, περιουσιακή & οικογενειακή κατάσταση, ηλικία τέκνων.



Μίσθωμα κάτω της αγοράς

Υπολείπεται ουσιαδώς του μισθώματος αγοράς για κατοικία αντίστοιχων χαρακτηριστικών.



Σωρευτικά κριτήρια

Πρέπει να συντρέχουν κατά την αίτηση, τη σύναψη και κάθε παράταση/ανανέωση.



Rent-to-own μετά 10 έτη

Δικαίωμα προαίρεσης εξαγοράς μετά 10 έτη με συμβολαιογραφικό τύπο.



Αποκλεισμός διπλής ενίσχυσης

Δεν λαμβάνονται παράλληλα επίδομα στέγασης ή άλλα στεγαστικά προγράμματα.



Μητρώο συμβάσεων

Ηλεκτρονικό μητρώο παρακολούθησης διαδικασιών, κατοικιών & δικαιούχων.

Διαδικασία ανάθεσης & διοικητική υποστήριξη



Διαχείριση δημόσιων ακινήτων

Άνευ ανταλλάγματος στο Υπουργείο για αξιοποίηση



Ρόλος ΟΤΑ

Ασκούν αρμοδιότητες αναθέτουσας αρχής με σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής



Νέα Γενική Διεύθυνση

Δημογραφικής & Στεγαστικής Πολιτικής στο Υπουργείο

GeWoZu — Κοινοτική Κατοίκηση, «το Μέλλον»

Σύγχρονο εγχείρημα κοινωνικής κατοικίας στο Waidhofen an der Ybbs (Κάτω Αυστρία). Συνδυάζει αυτόνομες ιδιωτικές κατοικίες με εκτεταμένους κοινόχρηστους χώρους και καθημερινές πρακτικές συνεργασίας, υπό μη κερδοσκοπικό Σύλλογο.

12

κατοικίες / οικογένειες

24+13

ενήλικες & παιδιά

37-82

τ.μ. ανά κατοικία

2-70

Μεγάλο εύρος ηλικιών)



Χωρική οργάνωση

758 τ.μ.

ιδιωτικοί χώροι κατοίκησης

423 τ.μ.

κοινόχρηστοι / κοινοτικοί χώροι

1.300 τ.μ.

εξωτερικός κοινόχρηστος κήπος

Νομική μορφή & ιδιοκτησιακό καθεστώς



Σύλλογος (Verein)

Βάσει του αυστριακού Vereinsgesetz 2002· πλήρης νομική προσωπικότητα, μη κερδοσκοπικός χαρακτήρας.



Καταστατικό + εσωτερικός κανονισμός

Κατοχυρώνει σκοπούς, όρους εισόδου/αποχώρησης μέλους του Συλλόγου, όργανα & διαδικασίες λήψης αποφάσεων.



Χρηματοδότηση κατασκευής

Η Χρηματοδότηση γίνεται αποκλειστικά από τον Σύλλογο από διαφορετικές πηγές: εισφορές μελών – χρηστών, τραπεζικός δανεισμός και δανεισμός μέσω Crowdfunding μοντέλου



Συλλογική ιδιοκτησία

- Οικόπεδο & κατοικίες (οριζόντιες ή/και κάθετες) ανήκουν εξ ολοκλήρου στον Σύλλογο.
- Τα μέλη του Συλλόγου είναι χρήστες / ενοικιαστές — όχι ιδιοκτήτες των κατοικιών, συνεπώς, δεν έχουν ατομικά εμπράγματα δικαιώματα.
- Στόχος: αποτροπή ιδιωτικοποίησης της στέγασης & προώθηση της συλλογικότητας και της αλληλεγγύης μεταξύ των μελών του εγχειρήματος
- Η αξία χρήσης υπερσχύει της καθαρά εμπορικής αξίας των κατοικιών.

Σύστημα διακυβέρνησης: σοσιακρατικοί κύκλοι

Επίπεδη, μη ιεραρχική δομή με έμφαση στη συναίνεση. Κάθε ενήλικας συμμετέχει υποχρεωτικά σε τουλάχιστον έναν κύκλο εργασίας· συντονιστές & εκπρόσωποι συγκροτούν ανώτερο συντονιστικό κύκλο.



Κύκλος Οικονομικών

5 μέλη

Διαχείριση & αποπληρωμή δανείων, μορφές χρηματοδότησης, μακροχρόνια βιωσιμότητα.



Κύκλος Διαχείρισης

7 μέλη

Λειτουργία & συντήρηση κτηρίου: κήπος/προαύλιο, τεχνική διαχείριση, ενεργειακές επενδύσεις.



Κύκλος Επικοινωνίας

7 μέλη

8 υποκύκλοι: διακυβέρνηση, ένταξη/αποχώρηση μελών, υγεία, καθαριότητα, επίλυση συγκρούσεων.

Τυπικά όργανα (πρόεδρος, ταμίας, γραμματέας) διατηρούνται για συμμόρφωση με το δίκαιο — η ουσιαστική λήψη αποφάσεων γίνεται στους κύκλους. Ψηφιακή εφαρμογή υποστηρίζει κρατήσεις & συντονισμό.

Ιστορικό: από την ιδέα στην κατοίκηση



Η συγκρότηση κοινότητας είναι πρωτίστως κοινωνική διεργασία: απαιτεί χρόνο, εμπιστοσύνη, κοινές αξίες — όχι μόνο τεχνική/οικονομική ωρίμανση.

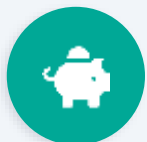
Μοντέλο οικονομικής διοίκησης

Λογική που **δεν** αποσκοπεί στην μεγιστοποίηση κέρδους, αλλά στην εξασφάλιση κατοικιών με χαμηλό κόστος ενοικίου για οικονομικά ασθενείς ομάδες, συλλογικού ελέγχου & περιορισμού κερδοσκοπίας. Ο σύλλογος είναι ο κεντρικός φορέας διαχείρισης οικονομικών πόρων (χρηματοδότηση κατασκευής, είσπραξη μισθωμάτων και κοινοχρήστων, αποπληρωμή δανείων και επιστροφή κεφαλαίου σε μέλη – χρήστες που αποχωρούν



Σταθερό κόστος κατοίκησης

Τα μέλη καταβάλλουν ενοίκια & εισφορές· ο σύλλογος εξυπηρετεί δάνεια & δαπάνες.



Ενοίκιο ως μέσο αποπληρωμής των δανείων

Μέρος του ενοικίου αποπληρώνει το κεφάλαιο και το κόστος των δανίων.



Ορίζοντας ~30 ετών

Μακροχρόνιος σχεδιασμός βιωσιμότητας — μακροπρόθεσμη μίσθωση που καλύπτει την μακροπρόθεσμη αποπληρωμή των δανείων.



Αποκεντρωμένος προϋπολογισμός

Κάθε ομάδα έχει δικό της budget· μεγάλες δαπάνες εγκρίνονται συλλογικά.



Συλλογική λογοδοσία

Τα οικονομικά ως κοινός πόρος· διαφάνεια & αμοιβαία εμπιστοσύνη.



«Ηθική» ανταμοιβή κεφαλαίου σε μέρος των χρηματοδοτών

Απόδοση κεφαλαίου μόνο όπου κρίνεται αναγκαίο, σε χαμηλά επίπεδα > βλέπε **Vermögenspool** (Wealth Pool)

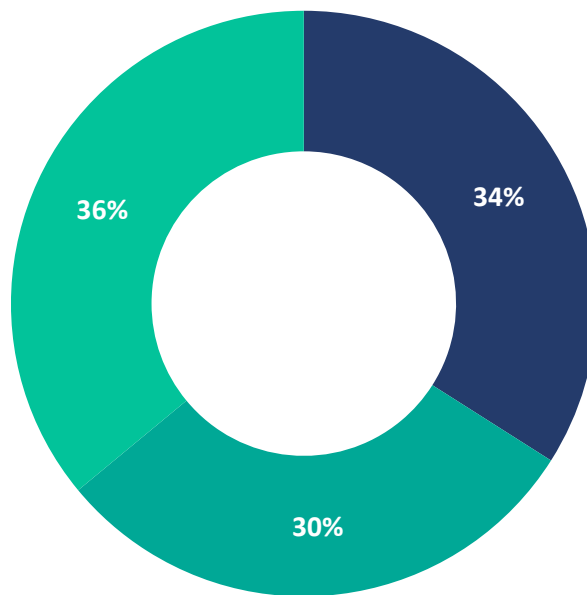
Χρηματοδοτικό σχήμα



≈ €3,0 εκ.

συνολικό κεφάλαιο υλοποίησης

Συνδυασμός συμβατικών & εναλλακτικών μορφών χρηματοδότησης



■ Τραπεζικός δανεισμός ~€1εκ. ■ Ίδια κεφάλαια μελών ~30%
■ Vermögenspool ~35%

1 · Τραπεζικός δανεισμός

≈ 34% Πρώτη εξασφάλιση τράπεζας σε περίπτωση πτώχευσης.

2 · Ίδια κεφάλαια μελών

≈ 30% κόστους κατοικίας ως ανακτήσιμο κεφάλαιο συμμετοχής σε περίπτωση αποχώρησης (κατά προσέγγιση € 60.000/50τμ).

3 · Vermögenspool (Wealth Pool)

≈ 36% μέσω εξωτραπεζικού δανεισμού συλλογικής επένδυσης με σημαντικά χαμηλότερο κόστος επιτοκίου (Alternative Financing Act 2015).

Σύγκριση: δομικά & θεσμικά χαρακτηριστικά

Διάσταση	Κοινωνική Αντιπαροχή (ΕΛ)	Συλλογικό μοντέλο GeWoZu (ΑΥ)
Φορέας / πρωτοβουλία	Κράτος / ΟΤΑ (Αναθέτουσα αρχή)	Μη κερδοσκοπικός Σύλλογος μελών
Νομικό πλαίσιο	ν. 5006/2022 & σχετική νομοθεσία (ΚΥΑ)	Vereinsgesetz 2002 και AltFG 2015
Ιδιοκτησία γης/κτηρίου	Δημόσιο/ΟΤΑ· μεταβίβαση μέρους στον ανάδοχο-εργολάβο	Εξ ολοκλήρου στον Σύλλογο (όχι στους χρήστες)
Φορέας κατασκευής	Ιδιώτης ανάδοχος (με δικά του οικονομικά μέσα & ευθύνη)	Σύλλογος και συνεργάτες: αρχιτέκτονα & μηχανικούς
Σχέση κατοίκου	Δικαιούχος μισθωτής (επιλογή ΟΠΕΚΑ)	Μέλος-χρήστης με ενεργό ρόλο διακυβέρνησης από την έναρξη της κατασκευής των κατοικιών μέχρι και την μίσθωση - διαχείριση
Διακυβέρνηση	Διοικητική (Αναθέτουσα αρχή) (<i>top-down</i>)	Συλλογική διακυβέρνηση (<i>bottom-up</i>), πλειοψηφική συναίνεση

Σύγκριση: χρηματοδότηση & λειτουργία

Διάσταση	Κοινωνική Αντιπαροχή (ΕΛ)	Συλλογικό μοντέλο GeWoZu (ΑΥ)
Πηγή κεφαλαίου	Δημόσια περιουσία + ιδιωτικά κεφάλαια αναδόχου	Τραπεζικό δάνειο + Ιδια κεφάλαια μελών + Vermögenspool (<i>Crowdfunding</i>)
Λογική απόδοσης	Εμπορικό κέρδος αναδόχου ενσωματωμένο στο εργολαβικό αντάλλαγμα (για κατασκευή και διαχείριση των κατοικιών)	Μη κερδοσκοπική· διατήρηση αξίας κεφαλαίου με μικρή αμοιβή προς τους δανειστές
Μίσθωμα κατοίκου	Ουσιωδώς κάτω της αγοράς (κοινωνικό)	Σταθερό ενοίκιο πρέπει να είναι επαρκές να καλύπτει τις τραπεζικές υποχρεώσεις
Δικαίωμα εξαγοράς	Rent-to-own μετά από 10 έτη (προαιρετικά)	Όχι ατομική ιδιοκτησία αλλά με δικαίωμα επιστροφής κεφαλαίου συμμετοχής κατά την αποχώρηση
Διαχείριση/συντήρηση	Ανάδοχος ή άλλος φορέας	Αυτο-διαχείριση μελών μέσω ομάδων εργασίας
Εμβέλεια / κλίμακα	Εθνική πολιτική, πολλαπλά ακίνητα/ΟΤΑ	Μεμονωμένο εγχείρημα, 12 κατοικίες

Συμπεράσματα



Συμπληρωματικές, όχι ανταγωνιστικές λογικές

Η αντιπαροχή κινητοποιεί δημόσια περιουσία σε κλίμακα· το GeWoZu παράγει κοινωνικό κεφάλαιο & ανθεκτικότητα σε τοπικό επίπεδο.



Διαφορετική κατανομή κινδύνου

Στην αντιπαροχή ο κίνδυνος μετατοπίζεται στον ιδιώτη ανάδοχο· στο GeWoZu κατανέμεται συλλογικά μεταξύ μελών & εναλλακτικών χρηματοδοτών.



Προστασία από εμπορευματοποίηση

Και τα δύο μοντέλα περιορίζουν την κερδοσκοπία — μέσω κρατικής κυριότητας (30%) ή συλλογικής ιδιοκτησίας.



Περιορισμοί & όρια

Το συλλογικό μοντέλο απαιτεί ισχυρό κοινωνικό κεφάλαιο και απαιτεί και τραπεζικά κεφάλαια
· η αντιπαροχή προσφέρει θεσμική λύση αλλά εξαρτάται από το μηχανισμό της κρατικής διοίκησης και τους αναδόχους.