



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΡΟΕΔΡΟΥ**

Ταχ. Δ/ση : Τριών Ναυάρχων 40
Ταχ. Κώδικας : 26222 –Πάτρα
Τηλέφωνο : 2610-390904, 390900
Email : patra@tee.gr

Πάτρα, 29-09-2025
Αρ. Πρωτ.:1348

ΠΡΟΣ:
**Υπουργό Κοινωνικής Συνοχής &
Οικογένειας, κα. Δόμνα Μιχαηλίδου**

ΘΕΜΑ: Σχεδιασμός και διακυβέρνηση του έργου κοινωνικής κατοικίας στο πρώην στρατόπεδο «Μανουσογιαννάκη» (ΜΟΜΑ) στο Δήμο Πατρέων.

Αξιότιμη Κυρία Υπουργέ,

Το Τεχνικό Επιμελητήριο Δυτικής Ελλάδας, παρακολουθεί με ιδιαίτερο ενδιαφέρον την πρωτοβουλία του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογενειακής Πολιτικής για τη δημιουργία ζώνης κοινωνικής κατοικίας στο πρώην στρατόπεδο της ΜΟΜΑ στην Πάτρα σε συνεργασία με το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας.

Η ένταξη της Πάτρας στον εθνικό στεγαστικό χάρτη ως πεδίο εφαρμογής πολιτικών κοινωνικής στέγασης συνιστά αναμφίβολα ένα θετικό και σημαντικό βήμα. Πρόκειται για την πρώτη αξιολογη χωρική παρέμβαση στη χώρα με σαφές κοινωνικό πρόσημο στο τομέα της κοινωνικής στέγης. Ωστόσο, η πρωτοβουλία αυτή δεν μπορεί –ούτε πρέπει– να αποσπασθεί από το σύνθετο και οξυμένο υπόβαθρο της ελληνικής στεγαστικής κρίσης. Η συγκυρία και οι δομικές ανεπάρκειες του στεγαστικού μας μοντέλου επιβάλλουν την αναβάθμιση του έργου της ΜΟΜΑ σε πιλοτική εφαρμογή ενός νέου τύπου πολιτικής: δημόσιας, κοινωνικά δίκαιης, περιβαλλοντικά βιώσιμης και θεσμικά θωρακισμένης.

Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Eurostat και της Housing Europe:

- **Η Ελλάδα καταγράφει, για έβδομη συνεχόμενη χρονιά, το υψηλότερο στεγαστικό κόστος στην Ευρωπαϊκή Ένωση** ως ποσοστό του εισοδήματος των νοικοκυριών, με το 47,3% αυτών να βρίσκεται σε καθεστώς ληξιπρόθεσμων οφειλών (ενοίκια, δάνεια, ΔΕΚΟ). Ο μέσος όρος στην Ε.Ε. είναι μόλις 8,3%.
- Ο δείκτης στεγαστικής υπερφόρτωσης είναι επίσης υψηλότερος από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, ενώ **το 71,9% των νέων 18–34 ετών εξακολουθεί να διαμένει στο πατρικό του**, γεγονός που συνδέεται άμεσα με την αδυναμία πρόσβασης σε προσιτή κατοικία.
- **Το απόθεμα κοινωνικών κατοικιών στη χώρα είναι σχεδόν μηδενικό, ενώ ο ευρωπαϊκός μέσος όρος αγγίζει το 9,3% του συνολικού αποθέματος.** Ενδεικτικά, στην Ολλανδία φτάνει το 29%, στην Αυστρία το 24%, ενώ στη Βιέννη, το 62% των κατοίκων διαμένει σε κάποια μορφή επιδοτούμενης κατοικίας.

Με βάση την ανάλυση της Housing Europe, **για να προσεγγίσει η Ελλάδα μόλις το 50% του ευρωπαϊκού μέσου όρου, απαιτείται η άμεση παραγωγή άνω των 280.000 κοινωνικών κατοικιών.** Με δεδομένες τις εξαγγελίες δημιουργίας 20.000 κατοικιών μέσω κοινωνικής αντιπαροχής, είναι σαφές ότι το έλλειμμα παραμένει δομικό και εξαιρετικά ευρύ.

Από αυτήν την οπτική, **ο σχεδιασμός του έργου της MOMA** δεν πρέπει να κινηθεί στο πλαίσιο ενός αποσπασματικού ή συμβολικού έργου, αλλά **να αποτελέσει «αστικό εργαστήριο πολιτικής στέγασης»**, δομημένο στις αρχές που έχουν υιοθετήσει ώριμα ευρωπαϊκά παραδείγματα:

- Στην Αυστρία, η κατοικία περιορισμένου κέρδους είναι θεσμικά κατοχυρωμένη και βασίζεται στη σύμπραξη δημοσίου-μη κερδοσκοπικού τομέα.
- Στη Δανία, 700 μη κερδοσκοπικοί φορείς υπό αυστηρή ρύθμιση παρέχουν στέγη με περιορισμένο ενοίκιο και πλήρη αποτροπή της κερδοσκοπίας.
- Στο Λουξεμβούργο, η απαίτηση για τουλάχιστον 10% κοινωνικής κατοικίας ανά νέο πολεοδομικό συγκρότημα είναι νομικά δεσμευτική.
- Στην Ισπανία, η κρατική Εταιρεία Στέγασης ενσωματώνει εργαλεία διαχείρισης και ενεργητικής πολιτικής επί της δημόσιας γης.

Κυρία Υπουργέ,

Ο θεσμός της κοινωνικής αντιπαροχής, αν και αποτελεί εργαλείο παραγωγής κατοικιών, δεν μπορεί από μόνος του να αποτελέσει επαρκή στρατηγική απάντηση στην ελληνική στεγαστική κρίση. Χωρίς σαφές ρυθμιστικό πλαίσιο, κίνδυνος είναι να υποκαταστήσει το δημόσιο συμφέρον με την ιδιωτική απόδοση, περιορίζοντας την παραγόμενη στεγαστική μάζα με κοινωνικό χαρακτήρα σε ποσοστά που υπολείπονται ακόμη και του ελαχίστου αποδεκτού. Το σημερινό όριο του 30% κοινωνικής χρήσης υπολείπεται των πραγματικών αναγκών και ενδεχομένως οδηγήσει σε σταδιακή ιδιωτικοποίηση ενός δημόσιου εγχειρήματος.

Επιπλέον, η αμιγής έμφαση στην παραγωγή νέων κατοικιών, χωρίς παράλληλη πολιτική συγκράτησης των τιμών και ενίσχυσης της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών, συντηρεί τη φούσκα των τιμών και υπονομεύει τη μακροχρόνια αποτελεσματικότητα κάθε πολιτικής παρέμβασης.

Η στέγη δεν είναι απλώς κοινωνική παροχή. Είναι συνταγματική υποχρέωση και εργαλείο άσκησης αναπτυξιακής πολιτικής. Η επιλογή της Πάτρας ως χώρου υλοποίησης ενός τέτοιου σχεδίου θεωρούμε ότι δεν είναι τυχαία. Πρόκειται για πόλη με ισχυρό δημογραφικό, κοινωνικό και χωρικό δυναμισμό, αλλά και με ιστορικά ελλείμματα στον τομέα της κοινωνικής πολιτικής και μιας χρόνιας οικονομικής υστέρησης αποτέλεσμα της αποβιομηχάνισης και της σαφούς απουσίας άσκησης δημόσιων αναπτυξιακών πολιτικών με ταυτότητα και περιφερειακή πολιτική στόχευση. Είναι καιρός αυτά τα ελλείμματα να αντιστραφούν και να μετατραπούν σε πρότυπα ανάπτυξης.

Με βάση τα παραπάνω, το ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας προτείνει:

- 1. Θεσμοθέτηση Διεπιστημονικής Ομάδας Σχεδιασμού** υπό την εποπτεία του Υπουργείου, με συμμετοχή του ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας, του Δήμου Πατρέων, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας και επιστημονικών/κοινωνικών φορέων.
- 2. Προκήρυξη διεθνούς αρχιτεκτονικού διαγωνισμού** για τον αστικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της ζώνης κοινωνικής κατοικίας, με πρότυπα nZEB, βιοκλιματικό σχεδιασμό και υποδομές έξυπνης διαχείρισης.
- 3. Ποιότητα κατασκευής: Το “φτηνό” είναι πανάκριβο στο μέλλον.** Η υποβαθμισμένη κατασκευή δημιουργεί φαβέλες του μέλλοντος. Η κοινωνική κατοικία πρέπει να έχει ποιότητα υλικών και κατασκευής με μακροχρόνιο ορίζοντα.

4. **Συνδεσιμότητα: Όχι “δομημένα νησιά” αλλά αστικά κύτταρα.** Η MOMA δεν πρέπει να λειτουργήσει ως περιθωριακό μόρφωμα. Απαιτούνται συνδέσεις με ποδηλατοδρόμους, λεωφορειακές γραμμές, οδικούς άξονες και πράσινες διαδρομές. Η πρόσβαση στο κέντρο της Πάτρας πρέπει να είναι καθημερινή και απρόσκοπτη. Η κοινωνική κατοικία πρέπει να βλέπει την πόλη, όχι τον εαυτό της.
5. **Ενσωμάτωση όρων κοινωνικής μίξης:** ενιαία αρχιτεκτονική ποιότητα, απουσία χωρικού διαχωρισμού, ένταξη οικογενειών και νέων ζευγαριών σε κοινωνικά ποικιλόμορφες ενότητες.
6. **Σύσταση δημόσιου φορέα διαχείρισης και κοινωνικής συμμετοχής,** με τη χρήση εργαλείων παρακολούθησης (Smart tools) και διαφανή λειτουργία.
7. **Δημιουργία «MOMA Design Lab» στο ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας,** ως ανοιχτό εργαστήριο σχεδιασμού, κοινωνικής διαβούλευσης και τεκμηρίωσης πολιτικών στέγασης, με στόχο την ανάπτυξη ενός πρότυπου μοντέλου που θα μπορεί να αναπαραχθεί και σε άλλες πόλεις της χώρας. Το εργαστήριο αυτό θα λειτουργεί με τη συμμετοχή μηχανικών, κοινωνικών επιστημόνων, φορέων πολιτικής στέγης και εκπροσώπων της τοπικής κοινωνίας, υπό την αιγίδα του Υπουργείου.
8. **Συνάντηση εργασίας στο Υπουργείο** με αντικείμενο τη συζήτηση και την ανταλλαγή απόψεων και στοιχείων επί των προτάσεών μας

Κυρία Υπουργέ,

Η Πάτρα μπορεί και πρέπει να γίνει το εφελτήριο για την επανεκκίνηση μιας συγκροτημένης εθνικής πολιτικής για τη στέγη – όχι με τη λογική του αποσπασματικού έργου που θα καταλήξει σε ένα real estate project, αλλά με βάση ένα θεσμικά κατοχυρωμένο πλαίσιο εφαρμοσμένης κοινωνικής κατοικίας με αναφορά στις διεθνείς δεσμεύσεις (UN-Habitat, Ευρωπαϊκός Κοινωνικός Χάρτης) και στις εθνικές ανάγκες.

Το διακύβευμα είναι κρίσιμο: κοινωνική συνοχή, ενίσχυση της οικογένειας, στήριξη των νέων, βιώσιμη πολεοδομική ανάπτυξη. Η στεγαστική πολιτική δεν είναι δευτερεύον κεφάλαιο κοινωνικής μέριμνας. Είναι κεντρικός πυλώνας ενός σύγχρονου κοινωνικού κράτους. Και η επένδυση στη στέγη σήμερα, είναι επένδυση στο αύριο της χώρας. Είμαστε πεπεισμένοι ότι διαθέτετε την εμπειρία, την ικανότητα και την πολιτική συνέπεια να αναγνωρίσετε το θετικό κοινωνικό και τεχνοκρατικό πρόσημο των προτάσεών μας και να διαμορφώσετε μια MOMA που θα αποτελέσει πρότυπο για την δημόσια κατοικία στη χώρα.

Με εκτίμηση ,
Βαγγέλης Καραχάλιος
Πρόεδρος ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας



Κοιν.:

1. Πρόεδρο ΤΕΕ. κ. Στασινό Γιώργο
2. Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας
3. Δήμαρχο Πατρέων
4. Βουλευτές Ν. Αχαΐας
5. ΜΜΕ Ν. Αχαΐας
6. Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
7. Μέλη ΤΕΕ/ΤΔΕ

Εσωτερική Διανομή:

1. Διοικούσα Επιτροπή ΤΕΕ/ΤΔΕ
2. Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΔΕ