Επίσημη Εφημερίδα
της Ευρωπαϊκής Ένωσης

EL
Σειρά C

C/2025/5153

28.10.2025

Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής

Οικονομικά προσιτή στέγαση: Τι μπορεί να κάνει η πολιτική συνοχής, το αστικό θεματολόγιο και η κοινωνία των πολιτών για να διασφαλιστεί ότι η στέγαση είναι οικονομικά προσιτή για όλους;

(γνωμοδότηση πρωτοβουλίας)

(C/2025/5153)

Εισηγήτρια: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Συνεισηγήτρια: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Σύμβουλοι	Ιωάννης ΓΡΗΓΟΡΙΑΔΗΣ (για τη συνεισηγήτρια) Maxime STAELENS (για την Ομάδα I)
Απόφαση της συνόδου ολομέλειας	23.1.2025
Νομική βάση	Άρθρο 52 παράγραφος 2 του Εσωτερικού Κανονισμού
Αρμόδιο τμήμα	Τμήμα «Οικονομική και Νομισματική Ένωση, οικονομική και κοινωνική συνοχή»
Έγκριση από το τμήμα	4.7.2025
Έγκριση από την Ολομέλεια	17.7.2025
Σύνοδος ολομέλειας αριθ.	598
Αποτέλεσμα της ψηφοφορίας (υπέρ/κατά/αποχές)	144/0/2

1. Συμπεράσματα και συστάσεις

1.1. Η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή (ΕΟΚΕ) θεωρεί ότι η κρίση της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης αποτελεί όχι μόνο κοινωνική πρόκληση, αλλά και μείζονα οικονομική απειλή για την ανταγωνιστικότητα της ΕΕ, καθώς οι επιχειρήσεις αντιμετωπίζουν μισθολογικές πιέσεις που μειώνουν τη διεθνή ανταγωνιστικότητά τους και έρχονται σε αντίθεση με τον στόχο της πολιτικής συνοχής περί δημιουργίας ανταγωνιστικών περιφερειακών οικονομιών. Δημιουργεί επίσης ευρύτερα εμπόδια στην απασχόληση, καθώς εργαζόμενοι και πάροχοι βασικών υπηρεσιών εκδιώκονται από περιοχές υψηλού κόστους, γεγονός που οδηγεί σε ελλείψεις προσωπικού σε κρίσιμους τομείς όπως η υγεία, η εκπαίδευση και οι δημόσιες υπηρεσίες. Τέλος, αποτελεί παράγοντα ευπάθειας σε κλυδωνισμούς, όπως κατέστη προφανές κατά τη διάρκεια της πανδημίας, μειώνοντας την ανθεκτικότητα που η πολιτική συνοχής επιδιώκει να αναπτύξει στα περιφερειακά οικονομικά συστήματα.

1.2. Η ΕΟΚΕ τονίζει ότι η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης απαιτεί όχι μόνο περισσότερα κονδύλια, αλλά και εξυπνότερες προσεγγίσεις χρηματοδότησης. Με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) να εντοπίζει ετήσιο επενδυτικό κενό ύψους 270 δισ. ευρώ, είναι σαφές ότι η μεταφορά πόρων εντός των υφιστάμενων κονδυλίων της πολιτικής συνοχής είναι ανεπαρκής. Στο πλαίσιο αυτό, η ΕΟΚΕ θεωρεί ότι η πολιτική συνοχής θα πρέπει να αποτελέσει το βασικό πλαίσιο για τον συντονισμό συμπληρωματικών μέσων και την κινητοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών κεφαλαίων για λύσεις οικονομικά προσιτής στέγασης, με την ΕΤΕπ να διαδραματίζει κεντρικό ρόλο στην ανάπτυξη χρηματοδοτικών μέσων προσαρμοσμένων στις διαφορετικές περιφερειακές ανάγκες.

1.3. Η ΕΟΚΕ επικροτεί τη συγκρότηση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή της πρώτης ειδικής ομάδας για τη στέγαση και τον ορισμό επιτρόπου Στέγασης για την ανάπτυξη ενός ευρωπαϊκού σχεδίου οικονομικά προσιτής στέγασης. Ωστόσο, η εν λόγω ομάδα εργασίας θα πρέπει να περιλαμβάνει εκπροσώπους των κρατών μελών, των τοπικών αρχών, των κοινωνικών εταίρων, των οργανώσεων ελεύθερων επαγγελματιών και των λοιπών οργανώσεων της κοινωνίας των πολιτών, ώστε να διασφαλίζεται η ολοκληρωμένη ενσωμάτωση των στόχων στέγασης στις πολιτικές της ΕΕ. Η ενσωμάτωση αυτή θα πρέπει να βασίζεται σε αξιόπιστα δεδομένα και στοιχεία για τη μέτρηση του αντικτύπου της δράσης και την κλιμάκωση των επιτυχημένων προσεγγίσεων, ιδίως υπό το πρίσμα των επειγουσών στεγαστικών αναγκών σε ολόκληρη την Ευρώπη.

1.4. Η ΕΟΚΕ υποστηρίζει την υιοθέτηση ενός ολοκληρωμένου πλαισίου της ΕΕ που θα καθορίζει την οικονομικά προσιτή στέγαση καθ' όλη τη διαδικασία (κοινωνική στέγαση, οικονομικά προσιτή μίσθωση, οικονομικά προσιτή ιδιοκτησία), ώστε να παρέχεται ασφάλεια δικαίου για τις επενδύσεις. Υποστηρίζει επίσης την πρόταση της Επιτροπής των Περιφερειών (ΕτΠ) για αύξηση των πόρων που διατίθενται στο κοινωνικό σκέλος του InvestEU και ενθαρρύνει τα κράτη μέλη να ανακατανείμουν τους μη χρησιμοποιηθέντες πόρους από τα εθνικά τους σχέδια ανάκαμψης και ανθεκτικότητας σε χρηματοδοτικά μέσα με επίκεντρο τη στέγαση τα οποία διαχειρίζονται οι τοπικές αρχές.

1.5. Η ΕΟΚΕ θεωρεί απαραίτητο οι επενδύσεις σε οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση να αποτελέσουν στρατηγική προτεραιότητα για τα ταμεία συνοχής της ΕΕ μετά το 2027, μέσω μιας προσέγγισης που θα περιλαμβάνει την οικονομικά προσιτή στέγαση επιπλέον της κοινωνικής στέγασης, με παράλληλη διατήρηση των μέτρων ανακαίνισης. Οι προσεγγίσεις αυτές πρέπει να προσαρμοστούν στους κινδύνους που ενέχει η κλιματική κρίση και να προωθήσουν τη στέγαση η οποία θα μπορεί να αντεπεξέλθει στις επιπτώσεις της κλιματικής κρίσης, ιδίως στις περιφέρειες και τις περιοχές που είναι περισσότερο εκτεθειμένες στην κλιματική αλλαγή. Η πολιτική συνοχής πρέπει να διαδραματίσει κεντρικό ρόλο στην επίτευξη των στόχων στέγασης του αστικού θεματολογίου, ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές, όπου οι προκλήσεις όσον αφορά την οικονομική προσιτότητα είναι εντονότερες.

1.6. Όπως και η ΕτΠ, η ΕΟΚΕ αναγνωρίζει τη σημασία ενός νομοθετικού πλαισίου της ΕΕ για την παρουσίαση και την αντιμετώπιση των προκλήσεων που θέτει η στεγαστική κρίση. Αυτό σημαίνει αντιμετώπιση των ρυθμιστικών ανεπαρκειών της ΕΕ που επισημάνθηκαν στις αποφάσεις του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ), οι οποίες έχουν περιορίσει τα κράτη μέλη ως προς τη χρηματοδότηση πρωτοβουλιών κοινωνικής και οικονομικά προσιτής στέγασης.

1.7. Η ΕΟΚΕ επικροτεί την πλατφόρμα της ΕΕ για οικονομικά προσιτή στέγαση, στην οποία συμμετέχει η ΕΤΕπ, με σκοπό τη μόχλευση ιδιωτικών επενδύσεων στην πράξη και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, οι οποίες καλύπτουν όλες τις φάσεις του κύκλου των έργων και πέραν αυτών. Η πλατφόρμα θα πρέπει να προωθεί καινοτόμα χρηματοδοτικά μέσα που έχουν αποδείξει την αποτελεσματικότητά τους σε διαφορετικά περιφερειακά πλαίσια και να διευκολύνει τη μεταφορά γνώσεων μεταξύ των κρατών μελών.

1.8. Η ΕΟΚΕ υποστηρίζει την πρόταση που διατυπώνεται στην πρώτη έκθεση της Επιτροπής Περιφερειακής Ανάπτυξης (REGI) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, σύμφωνα με την οποία τα δάνεια, οι εγγυήσεις και τα ίδια κεφάλαια για οικονομικά προσιτή στέγαση δεν θα πρέπει να θεωρούνται χρέος για τα κράτη στο πλαίσιο του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης και του Ευρωπαϊκού Εξαμήνου.

1.9. Η ΕΟΚΕ θεωρεί ότι οι κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις και οι ορισμοί των υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος (ΥΓΟΣ) επιβάλλουν περιορισμούς στις δημόσιες επενδύσεις σε οικονομικά προσιτή στέγαση πέραν της αυστηρά καθορισμένης κοινωνικής στέγασης. Ως εκ τούτου, η ΕΟΚΕ συνιστά την επείγουσα αναθεώρηση των κανόνων αυτών, ώστε να καταστεί δυνατή η αποτελεσματικότερη δημόσια παρέμβαση με τη χρήση των μέσων συνοχής.

1.10. Η ΕΟΚΕ πιστεύει ότι τα χρηματοδοτικά μέσα που επανεπενδύουν τα κέρδη μπορούν να δημιουργήσουν βιώσιμους μηχανισμούς χρηματοδότησης για τη στέγαση πέραν των κύκλων προγραμματισμού. Υποστηρίζει επίσης την πρόταση της ΕτΠ σύμφωνα με την οποία το πλαίσιο για τα χρηματοδοτικά μέσα της πολιτικής συνοχής θα πρέπει να διευρυνθεί ώστε να καλύπτει καλύτερα τις επενδύσεις στον τομέα της στέγασης, με ιδιαίτερη έμφαση στα ταμεία βιώσιμης αστικής ανάπτυξης.

1.11. Η ΕΟΚΕ αναμένει από το επόμενο πολυετές δημοσιονομικό πλαίσιο (ΠΔΠ) να αναγνωρίσει ρητά τη στέγαση ως παράγοντα οικονομικής ανταγωνιστικότητας και να την ενσωματώσει στο πεδίο εφαρμογής του Ευρωπαϊκού Ταμείου Ανταγωνιστικότητας, συνδέοντας τα στεγαστικά μέτρα με την αποδοτικότητα της αγοράς εργασίας και την ανάπτυξη οικοσυστημάτων καινοτομίας.

1.12. Η ΕΟΚΕ πιστεύει ότι οι εθνικές και ενωσιακές πολιτικές που αποσκοπούν στην προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης μέσω του τουρισμού ή της ανάπτυξης ακινήτων θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τον δυνητικό αντίκτυπό τους στις τοπικές στεγαστικές αγορές και να προβλέπουν κατάλληλα μέτρα για την προστασία του δικαιώματος σε οικονομικά προσιτή και αξιοπρεπή στέγαση.

1.13. Είναι πολύ σημαντικό για την ΕΟΚΕ να ληφθούν υπόψη η εμπειρία και οι βέλτιστες πρακτικές των εθνικών, περιφερειακών και τοπικών αρχών που έχουν δεσμευτεί για την ανάπτυξη οικονομικά προσιτής κοινωνικής στέγασης σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η φινλανδική πολιτική «Housing First» (Πρώτα η στέγαση) αποτελεί εξαιρετικό παράδειγμα του τρόπου με τον οποίο μπορεί να μειωθεί το πρόβλημα της αστεγίας και να βελτιωθούν σημαντικά οι συνθήκες στέγασης για τις ευάλωτες ομάδες.

1.14. Στο πλαίσιο αυτό, η ΕΟΚΕ τονίζει ότι η οικονομικά προσιτή στέγαση πρέπει να θεωρείται ακρογωνιαίος λίθος του ευρωπαϊκού κοινωνικού μοντέλου, στο πλαίσιο του οποίου η Ευρωπαϊκή Ένωση και τα κράτη μέλη της εφαρμόζουν πολιτικές που καθιστούν την στέγαση οικονομικά προσιτή, βιώσιμη και προσβάσιμη σε όλους ως θεμελιώδες κοινωνικό δικαίωμα που θα πρέπει να αποτελεί σημείο αναφοράς για όλες τις οικονομικές και κοινωνικές πολιτικές και, ως εκ τούτου, ολοένα σημαντικότερο μέρος της πολιτικής συνοχής. Προκειμένου να συμβάλει στην επίτευξη των στόχων της πολιτικής συνοχής, η ΕΟΚΕ πιστεύει ότι η ΕΕ πρέπει να βασιστεί πιο ενεργά στους κοινωνικούς εταίρους ως βασικούς καταλύτες για την αλλαγή, ιδίως δεδομένης της λειτουργικής παρουσίας τους τόσο σε ενωσιακό όσο και σε εθνικό επίπεδο.

2. **Ιστορικό της γνωμοδότησης**

2.1. Η ΕΕ αντιμετωπίζει μια εκτεταμένη κρίση οικονομικής προσιτότητας της στέγασης και, παρότι τα κράτη μέλη είναι αρμόδια να εξασφαλίζουν οικονομικά προσιτή στέγαση και υπάρχουν διαφορές σε εθνικό επίπεδο, αυτή η πανευρωπαϊκή κρίση έχει σοβαρές επιπτώσεις στην εδαφική συνοχή και την οικονομική ανάπτυξη. Οι τιμές και τα ενοίκια των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 48 % κατά μέσο όρο μεταξύ 2015 και 2023, υπερβαίνοντας σημαντικά την αύξηση των εισοδημάτων. Το 2023, το κόστος της στέγασης υπερέβη το 40 % του διαθέσιμου εισοδήματος για 10,6 % των αστικών νοικοκυριών και 7 % των αγροτικών νοικοκυριών (Eurostat, 2024) ([1]). Το έργο House4All του Ευρωπαϊκού δικτύου παρατήρησης για τη χωρική ανάπτυξη και συνοχή (ESPON) αποκαλύπτει κραυγαλέες εδαφικές ανισότητες όσον αφορά την οικονομική προσιτότητα της στέγασης μεταξύ των περιφερειών, με τα αστικά κέντρα και τις περιοχές με μόνιμα γεωγραφικά μειονεκτήματα να αντιμετωπίζουν σοβαρές δυσκολίες ([2]).

2.2. Η οικονομική προσιτότητα της στέγασης είναι μια πολυδιάστατη έννοια που υπερβαίνει το κόστος του ενοικίου ή του στεγαστικού δανείου. Περιλαμβάνει ευρύ φάσμα παραγόντων που επηρεάζουν την ικανότητα ενός νοικοκυριού να έχει πρόσβαση σε επαρκή στέγαση και να τη διατηρεί, συμπεριλαμβανομένων των λογαριασμών ενέργειας και ηλεκτρικής ενέργειας, του κόστους ανακαίνισης και συντήρησης, των χαρακτηριστικών προσβασιμότητας, καθώς και της διαθεσιμότητας μεταφορών και υπηρεσιών κοινής ωφελείας. Από την πλευρά της προσφοράς, η οικονομική προσιτότητα της στέγασης αποτελεί επίσης συνέπεια της διαθεσιμότητας επαρκών κατοικιών. Δεδομένου ότι το κόστος αυτό ποικίλλει σημαντικά ανά την ΕΕ, ανάλογα με το είδος της στέγασης, την ενεργειακή απόδοση, τη γεωγραφική θέση και τα επίπεδα εισοδήματος, οι προκλήσεις όσον αφορά την οικονομική προσιτότητα δεν είναι ομοιόμορφες σε ολόκληρη την ΕΕ. Αντικατοπτρίζουν τα διαφορετικά εθνικά συστήματα στέγασης, τις διαφορές μεταξύ αστικών και αγροτικών περιοχών και τις τοπικές οικονομικές συνθήκες, γεγονός που απαιτεί τοποκεντρικές απαντήσεις πολιτικής και όχι ενιαίες λύσεις για όλες τις περιπτώσεις.

2.3. Η παρούσα κρίση οικονομικής προσιτότητας της στέγασης έχει εκτεταμένες οικονομικές συνέπειες που έχουν άμεσο αντίκτυπο στους στόχους της πολιτικής συνοχής:

— περιορίζει την κινητικότητα του εργατικού δυναμικού, εμποδίζοντας τη μετακίνηση των εργαζομένων σε περιοχές με καλύτερες οικονομικές ευκαιρίες·

— μειώνει την οικονομική παραγωγικότητα μέσω της αναποτελεσματικής κατανομής του ανθρώπινου κεφαλαίου και των υπερβολικών χρόνων μετακίνησης·

— επιδεινώνει την εδαφική πόλωση μεταξύ των περιφερειών υψηλής ανάπτυξης και των περιφερειών που υφίστανται δημογραφικές πιέσεις·

— εμποδίζει τη διάθεση του εισοδήματος των νοικοκυριών σε άλλες παραγωγικές οικονομικές δραστηριότητες, μειώνοντας τους τοπικούς οικονομικούς πολλαπλασιαστές·

— δημιουργεί φραγμούς όσον αφορά την πρόσβαση σε ευκαιρίες εκπαίδευσης και απασχόλησης, επηρεάζοντας ιδίως τους νέους·

— διευρύνει τα χάσματα κοινωνικής ανισότητας, καθώς ο αριθμός των αστέγων έχει αυξηθεί κατακόρυφα, ενώ όλο και περισσότεροι Ευρωπαίοι δεν έχουν πλέον την οικονομική δυνατότητα αξιοπρεπούς στέγασης και διαβιώνουν σε απαράδεκτες συνθήκες·

— επηρεάζει ιδιαίτερα ορισμένες ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, η ικανότητα προσαρμογής των οποίων στους μεταβαλλόμενους κανόνες της στεγαστικής αγοράς εξακολουθεί να είναι αρκετά περιορισμένη, καθώς και τα νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος, επίσης λόγω του περιορισμένου αποθέματος κατοικιών που είναι προσβάσιμες σε άτομα με αναπηρία και ηλικιωμένους.

2.4. Η πολιτική συνοχής στηρίζει όλο και περισσότερο τις στεγαστικές παρεμβάσεις από το 2007. Κατά την περίοδο προγραμματισμού 2021-2027, έχουν διατεθεί περίπου 6,5 δισ. ευρώ για την ενεργειακή απόδοση στον τομέα της στέγασης, μαζί με επενδύσεις στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, στην προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή και στην κοινωνική στέγαση μέσω διαφόρων στόχων πολιτικής. Ωστόσο, η αντιμετώπιση των τρεχουσών στεγαστικών προκλήσεων απαιτεί μια πιο στρατηγική και ολοκληρωμένη προσέγγιση.

([1]) Rising housing costs in the EU: the facts: https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics#:~:text=If%20housing%20costs%20are%20above,40%25%20of%20their%20disposable%20income (Αύξηση του κόστους στέγασης στην ΕΕ: τα στοιχεία) (γράφημα).

([2]) [HOUSE4ALL] Access to affordable and quality housing for all people: https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all (Πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και ποιοτική στέγαση για όλους τους ανθρώπους).

2.5. Στόχος της παρούσας γνωμοδότησης είναι να εξετάσει τον τρόπο με τον οποίο η πολιτική συνοχής μπορεί να αντιμετωπίσει αποτελεσματικότερα τις προκλήσεις της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης με σκοπό την προώθηση των βασικών στόχων της για οικονομική, κοινωνική και εδαφική συνοχή. Εξετάζει πώς οι στρατηγικές επενδύσεις στη στέγαση μπορούν να τονώσουν την περιφερειακή οικονομική ανάπτυξη, να αυξήσουν την ανταγωνιστικότητα, να βελτιώσουν την αποδοτικότητα της αγοράς εργασίας και να μειώσουν τις εδαφικές ανισότητες. Παρέχει συγκεκριμένες συστάσεις για τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας των υφιστάμενων μέσων για το υπόλοιπο της περιόδου 2021-2027 και για την ανάπτυξη μιας πιο ολοκληρωμένης προσέγγισης όσον αφορά την οικονομικά προσιτή στέγαση στο πλαίσιο της πολιτικής συνοχής μετά το 2027.

3. **Γενικές παρατηρήσεις**

3.1. Η ΕΟΚΕ πιστεύει ότι η οικονομικά προσιτή και η κοινωνική στέγαση θα πρέπει να θεωρούνται ακρογωνιαίος λίθος του ευρωπαϊκού κοινωνικού μοντέλου. Η Ευρωπαϊκή Ένωση, τα κράτη μέλη της και οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρέπει να εφαρμόσουν πολιτικές που να καθιστούν την κοινωνική στέγαση οικονομικά προσιτή, βιώσιμη και προσβάσιμη σε όλους όσοι την χρειάζονται. Ομοίως, για την αντιμετώπιση αυτής της κρίσης, είναι αναγκαίο να επιταχυνθεί και να αυξηθεί η κατασκευή οικονομικά προσιτής στέγης και να αυξηθεί η παροχή ενοικιαζόμενων κατοικιών. Για τον σκοπό αυτό, η ΕΟΚΕ θεωρεί σκόπιμο να διερευνηθούν τεχνικές που επιτρέπουν όχι μόνο την ταχεία κατασκευή οικονομικά προσιτών κατοικιών, αλλά και τη μείωση του κόστους στέγασης.

3.2. Η ΕΟΚΕ επισημαίνει ότι η οικονομική προσιτότητα της στέγασης αποτελεί βασικό ζήτημα οικονομικών υποδομών και όχι απλώς ζήτημα κοινωνικής πρόνοιας, μολονότι η οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση αποτελεί θεμελιώδες κοινωνικό δικαίωμα. Όταν το κόστος της στέγασης υπερβαίνει την αύξηση του εισοδήματος, υπονομεύεται η θεμελιώδης οικονομική αρχή της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού, που αποτελεί τον ακρογωνιαίο λίθο της ενιαίας αγοράς της ΕΕ, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται ανεπάρκειες της αγοράς που εξαπλώνονται σε ολόκληρη την ευρωπαϊκή οικονομία. Η στέγαση αποτελεί ταυτόχρονα αιτία και συνέπεια των εδαφικών ανισοτήτων, και τα πρότυπα οικονομικής προσιτότητας αποκαλύπτουν μια ανομοιογενή γεωγραφία που ενισχύει τις οικονομικές αποκλίσεις μεταξύ των ευρωπαϊκών περιφερειών ([3]).

3.3. Αν και η πολιτική κατασκευής και ενοικίασης κατοικιών παραμένει αρμοδιότητα των κρατών μελών σύμφωνα με τις αρχές της επικουρικότητας, η ΕΕ επηρεάζει τον τομέα μέσω της νομοθεσίας περί ανταγωνισμού και των εξαιρέσεών της (νομοθεσία κοινωνικής πρόνοιας, ΥΓΟΣ). Αποστολή της Ευρωπαϊκής Επιτροπής είναι να δημιουργήσει ένα κατάλληλο πλαίσιο που θα επιτρέψει στις εθνικές και τις περιφερειακές αρχές να καταπολεμήσουν αποτελεσματικά τη στεγαστική κρίση, με παράλληλο σεβασμό της ποικιλομορφίας των τοπικών αναγκών και των δημογραφικών προκλήσεων.

3.4. Η ΕΟΚΕ τονίζει ότι η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης απαιτεί όχι μόνο περισσότερα κονδύλια, αλλά και εξυπνότερες προσεγγίσεις χρηματοδότησης. Δεδομένου του ετήσιου επενδυτικού κενού ύψους 270 δισ. ευρώ που εντόπισε η ΕΤΕπ, η μεταφορά πόρων στο πλαίσιο των υφιστάμενων κονδυλίων της πολιτικής συνοχής είναι σαφέστατα ανεπαρκής. Η πολιτική συνοχής θα πρέπει να αποτελέσει το βασικό πλαίσιο για τον συντονισμό συμπληρωματικών μέσων, κινητοποιώντας δημόσια και ιδιωτικά κεφάλαια για λύσεις οικονομικά προσιτής στέγασης, με την ΕΤΕπ να διαδραματίζει κεντρικό ρόλο στην ανάπτυξη χρηματοδοτικών μέσων προσαρμοσμένων στις διαφορετικές περιφερειακές ανάγκες.

3.5. Η ΕΟΚΕ επικροτεί τη συγκρότηση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή της πρώτης ειδικής ομάδας για τη στέγαση και τον ορισμό επιτρόπου Στέγασης για την ανάπτυξη ενός ευρωπαϊκού σχεδίου οικονομικά προσιτής στέγασης. Ωστόσο, η εν λόγω ομάδα εργασίας θα πρέπει να περιλαμβάνει εκπροσώπους των κρατών μελών, των τοπικών αρχών, των κοινωνικών εταίρων, των οργανώσεων ελεύθερων επαγγελματιών και των λοιπών οργανώσεων της κοινωνίας των πολιτών, της ΕΟΚΕ και της ΕτΠ, ώστε να διασφαλιστεί η ολοκληρωμένη ενσωμάτωση των στόχων στέγασης στις πολιτικές της ΕΕ. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα πρέπει να διενεργήσει διεξοδική αξιολόγηση του αντικτύπου των τρεχουσών δαπανών συνοχής στις στεγαστικές αγορές, με βάση το καινοτόμο έργο παρακολούθησης του ESPON για την ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου πίνακα αποτελεσμάτων οικονομικής προσιτότητας που θα καταγράφει τις οικονομικές και εδαφικές επιδόσεις.

3.6. Η ΕΟΚΕ υποστηρίζει την υιοθέτηση ενός ολοκληρωμένου ευρωπαϊκού πλαισίου που θα αποσαφηνίζει το συνεχές της στέγασης (κοινωνική στέγαση, οικονομικά προσιτή μίσθωση, οικονομικά προσιτή ιδιοκτησία), ώστε να παρέχεται ασφάλεια δικαίου για τις επενδύσεις, παρόλο που ένας συγκεκριμένος ορισμός θα πρέπει να αφήνει περιθώρια για τις επιμέρους λεπτομέρειες σε επίπεδο κρατών μελών. Υποστηρίζει επίσης την πρόταση της Επιτροπής των Περιφερειών για αύξηση των πόρων που διατίθενται στο κοινωνικό σκέλος του InvestEU και ενθαρρύνει τα κράτη μέλη να ανακατανείμουν τους μη χρησιμοποιηθέντες πόρους τους από τα εθνικά σχέδια ανάκαμψης και ανθεκτικότητας σε χρηματοδοτικά μέσα με επίκεντρο τη στέγαση τα οποία διαχειρίζονται οι τοπικές αρχές.

([3]) How many months of salary do you need to buy a house in Europe?: https://www.euronews.com/business/2024/12/27/how-many-months-of-salary-do-you-need-to-buy-a-house-in-europe (Πόσους μηνιαίους μισθούς χρειάζεστε για να αγοράσετε ένα σπίτι στην Ευρώπη;).

3.7. Η ΕΟΚΕ πιστεύει ότι οι εθνικές και ευρωπαϊκές πολιτικές που αποσκοπούν στην προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης μέσω του τουρισμού ή της ανάπτυξης ακινήτων θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τον δυνητικό αντίκτυπό τους στις τοπικές στεγαστικές αγορές και να προβλέπουν κατάλληλα μέτρα για την προστασία του δικαιώματος σε οικονομικά προσιτή και αξιοπρεπή στέγαση.

4. **Ειδικές παρατηρήσεις**

Οικονομική ανταγωνιστικότητα και κινητικότητα του εργατικού δυναμικού

4.1. Η κρίση της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης αποτελεί όχι μόνο κοινωνική πρόκληση, επιπλέον άλλων προκλήσεων όπως το δημογραφικό, συμπεριλαμβανομένης της γήρανσης του πληθυσμού, αλλά και μείζονα οικονομική απειλή για την ανταγωνιστικότητα της ΕΕ. Όπως επισημαίνεται στην 9η έκθεση για τη συνοχή ([4]), το κόστος της στέγασης καθίσταται ολοένα και πιο επαχθές, επιβραδύνοντας τη συνολική οικονομική μεγέθυνση και την τοπική ανάπτυξη. Ομοίως, οι περιφέρειες που βιώνουν αποδημία επιστημόνων συχνά δεν διαθέτουν οικονομικά προσιτές επιλογές στέγασης για νέους επαγγελματίες και ειδικευμένους εργαζομένους, διαιωνίζοντας τους κύκλους οικονομικής ύφεσης, παρά τις άλλες παρεμβάσεις της πολιτικής συνοχής που αποσκοπούν στην αντιστροφή αυτών των τάσεων.

4.2. Η ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων πλήττεται, καθώς οι επιχειρήσεις που είναι εγκατεστημένες σε ακριβές περιοχές υφίστανται μισθολογικές πιέσεις που μειώνουν τη διεθνή ανταγωνιστικότητά τους και έρχονται σε αντίθεση με τον στόχο της πολιτικής συνοχής περί δημιουργίας ανταγωνιστικών περιφερειακών οικονομιών. Η παραγωγικότητα μειώνεται περαιτέρω λόγω του υπερβολικού χρόνου που απαιτείται για τη μετακίνηση, εξαιτίας προβλημάτων που σχετίζονται με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης στα αστικά κέντρα, με μετρήσιμες αρνητικές επιπτώσεις στην περιφερειακή οικονομική παραγωγή και σημαντικό αποτύπωμα άνθρακα. Το κόστος για τη στέγαση υπερβαίνει το 40 % του εισοδήματος των νοικοκυριών, επιβραδύνοντας τη συνολική οικονομική μεγέθυνση και την ανάπτυξη των τοπικών επιχειρήσεων, με αποτέλεσμα να μειώνεται η αποτελεσματικότητα άλλων επενδύσεων της πολιτικής συνοχής ως προς την τόνωση της οικονομικής δραστηριότητας.

4.3. Η στεγαστική κρίση δημιουργεί φραγμούς στην απασχόληση, καθώς εργαζόμενοι σε θέσεις κρίσιμης σημασίας και πάροχοι βασικών υπηρεσιών εκδιώκονται από περιοχές υψηλού κόστους, με αποτέλεσμα να σημειώνονται ελλείψεις προσωπικού σε κρίσιμους τομείς όπως η υγεία, η εκπαίδευση, οι υπηρεσίες κοινής ωφελείας και οι δημόσιες υπηρεσίες. Η καινοτομία είναι περιορισμένη, καθώς οι νέοι επιχειρηματίες και οι εργαζόμενοι σε νεοφυείς επιχειρήσεις δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να ζήσουν σε κέντρα καινοτομίας, γεγονός που έρχεται σε αντίθεση με την έμφαση που δίνει η πολιτική συνοχής στην καινοτομία και την έξυπνη εξειδίκευση ως κινητήριες δυνάμεις της περιφερειακής σύγκλισης. Η επιβάρυνση του κόστους στέγασης καθιστά τα νοικοκυριά και τις περιφερειακές οικονομίες πιο ευάλωτα στους οικονομικούς κλυδωνισμούς, όπως αποδείχθηκε κατά τη διάρκεια της πανδημίας, πράγμα που υπονομεύει την ανθεκτικότητα που επιδιώκει η πολιτική συνοχής.

Εδαφική συνοχή και περιφερειακή ανάπτυξη

4.4. Η στεγαστική κρίση εκδηλώνεται με διαφορετικό τρόπο στα διάφορα ευρωπαϊκά εδάφη, και τα στοιχεία του ερευνητικού έργου House4All του ESPON αποκαλύπτουν σημαντικές διαφορές μεταξύ των αστικών κέντρων, των απόκεντρων περιφερειών και των αγροτικών περιοχών. Οι διαφορές αυτές αντικατοπτρίζουν και ενισχύουν ευρύτερες μορφές εδαφικής ανισότητας που επιδιώκει να αντιμετωπίσει η πολιτική συνοχής. Η πρόσφατη κρίση του κόστους ζωής διεύρυνε σημαντικά το πεδίο των προκλήσεων στον τομέα της στέγασης πέραν της παραδοσιακής κοινωνικής στέγασης, συμπεριλαμβάνοντας την οικονομικά προσιτή στέγαση για τα νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος, ιδίως στους πόλους οικονομικής ανάπτυξης και στις μητροπολιτικές περιοχές. Η πολιτική συνοχής θα πρέπει να χρησιμεύσει ως βασικό μέσο για την προώθηση των εν λόγω συστάσεων του Συμφώνου του Άμστερνταμ, ιδίως όσον αφορά τη βελτίωση των ρυθμιστικών πλαισίων και των μοντέλων χρηματοδότησης για οικονομικά προσιτή στέγαση στις αστικές περιοχές.

4.5. Η συγκέντρωση της οικονομικής δραστηριότητας στα αστικά κέντρα έχει δημιουργήσει στεγαστική πίεση στις περιοχές αυτές, αφήνοντας παράλληλα κενές ιδιοκτησίες σε ερημωμένες περιοχές, πράγμα που ενισχύει την εδαφική πόλωση. Οι σχετικές με την οικονομική προσιτότητα δυσκολίες επηρεάζουν πλέον τα νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος σε περιοχές ανάπτυξης, ενώ οι αγροτικές περιοχές αντιμετωπίζουν επιδείνωση της ποιότητας των κατοικιών παρά τις χαμηλότερες τιμές. Τα νησιά, οι ορεινές περιοχές και οι εξόχως απόκεντρες περιοχές αντιμετωπίζουν ειδικές προκλήσεις που σχετίζονται με τους περιορισμούς της γης και τις τουριστικές πιέσεις που χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής βάσει του άρθρου 174 της ΣΛΕΕ, όπως και οι διασυνοριακές περιοχές, με τη μοναδική δυναμική της στεγαστικής αγοράς τους.

([4]) https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/reports/cohesion9/9CR_Report_FINAL.pdf.

4.6. Τα προβλήματα οικονομικής προσιτότητας της στέγασης υπερβαίνουν τα διοικητικά όρια των πόλεων και επεκτείνονται σε λειτουργικές αστικές περιοχές, γεγονός που απαιτεί συντονισμένες μητροπολιτικές προσεγγίσεις. Η έμφαση που δίνει το αστικό θεματολόγιο στην πολυεπίπεδη διακυβέρνηση αποτελεί τη βάση για παρόμοιες προσεγγίσεις. Οι μεσαίου μεγέθους πόλεις προσφέρουν πιθανές λύσεις στη στεγαστική κρίση, εφόσον υποστηρίζονται από επαρκείς επενδύσεις, συνδεσιμότητα και υπηρεσίες κοινής ωφελείας, καθώς παρέχουν πιο οικονομικά προσιτές επιλογές στέγασης και παράλληλα προσφέρουν οικονομικές ευκαιρίες, με αποτέλεσμα να αποτελούν έναν υποχρησιμοποιούμενο πόρο στις στρατηγικές εδαφικής ανάπτυξης και μια δυνητική βαλβίδα αποσυμπίεσης για υπερθερμαινόμενες μητροπολιτικές στεγαστικές αγορές.

4.7. Η σοβαρότερη έλλειψη οικονομικά προσιτής στέγασης παρατηρείται στους μητροπολιτικούς πόλους ανάπτυξης που σημειώνουν οικονομική επιτυχία. Παραδόξως, η οικονομική ανάπτυξη συχνά επιδεινώνει την οικονομική προσιτότητα της στέγασης σε αυτές τις περιοχές, υπονομεύοντας την ίδια την ευημερία που δημιουργεί με τον αποκλεισμό των εργαζομένων σε θέσεις κρίσιμης σημασίας και τη δημιουργία μη βιώσιμων συνθηκών διαβίωσης για τα νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος. Οι περιφέρειες με υψηλή τουριστική πυκνότητα υφίστανται ιδιαίτερη πίεση από τις δεύτερες κατοικίες και τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, οι οποίες δημιουργούν σοβαρά προβλήματα οικονομικής προσιτότητας για τους κατοίκους της περιοχής, υπονομεύοντας την κοινωνική συνοχή και την οικονομική βιωσιμότητα ([5]).

4.8. Η προσέλκυση επενδύσεων στον τομέα των ακινήτων μέσω των προγραμμάτων «χρυσής βίζας» έχει αποδειχθεί ότι έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις σε ορισμένα τμήματα των αγορών ακινήτων σε αρκετά κράτη μέλη ([6]).

4.9. Η αστεγία έχει καταστεί μείζον κοινωνικό πρόβλημα, επηρεάζοντας όλο και περισσότερο εργαζομένους των οποίων το εισόδημα είναι ανεπαρκές για τη στέγαση, με αποτέλεσμα οι εργαζόμενοι να αποτελούν την ταχύτερα αναπτυσσόμενη ομάδα αστέγων στην Ευρώπη ([7]). Η ΕΟΚΕ έχει ζητήσει τη χάραξη στρατηγικής της ΕΕ για την αστεγία στη γνωμοδότηση που εξέδωσε το Δεκέμβριο του 2023 ([8]), στρατηγική η οποία θα περιλαμβάνει την ενσωμάτωση της ευρωπαϊκής πλατφόρμας για την καταπολέμηση της αστεγίας στο Ευρωπαϊκό Εξάμηνο και έχει υποστηριχθεί από σύσταση του Συμβουλίου. Τούτο απαιτεί διάφορες ρυθμίσεις στέγασης που επιτρέπουν την κοινωνική ανάμειξη, καθώς και αποτελεσματικότερες συλλογικές διαπραγματεύσεις για την εξασφάλιση βιώσιμων μισθών.

4.10. Η εμπειρία και οι βέλτιστες πρακτικές των εθνικών, περιφερειακών και τοπικών αρχών που είναι προσηλωμένες στην ανάπτυξη οικονομικά προσιτής κοινωνικής στέγασης σε ολόκληρη την ΕΕ, με στόχο τη διατήρηση της οικονομικής προσιτότητας μακροπρόθεσμα, θα πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπόψη. Αξίζει να σημειωθεί εν προκειμένω το γαλλικό μοντέλο, σύμφωνα με το οποίο η ιδιωτική χρηματοδότηση από ατομικούς λογαριασμούς ταμιευτηρίου χρησιμοποιείται για την παροχή μακροπρόθεσμων, άτοκων δανείων για κοινωνικές κατοικίες, οι οποίες διατηρούνται σε σταθερά χαμηλές τιμές. Σύμφωνα με το δανικό μοντέλο, η ιδιωτική χρηματοδότηση χρησιμοποιείται σε ανανεώσιμα κεφάλαια για τη συντήρηση και την ανακαίνιση κοινωνικών κατοικιών, οι οποίες επίσης παραμένουν οικονομικά προσιτές επ' αόριστον. Η φινλανδική πολιτική «Housing First» (Πρώτα η στέγαση) αποτελεί εξαιρετικό παράδειγμα του τρόπου με τον οποίο μπορεί να μειωθεί το πρόβλημα της αστεγίας και να βελτιωθούν σημαντικά οι συνθήκες στέγασης για τις ευάλωτες ομάδες ([9]). Ως εκ τούτου, η ΕΟΚΕ καλεί τα κράτη μέλη να αναλάβουν τις δεσμεύσεις της Διακήρυξης της Λισαβόνας και να ενσωματώσουν την προσέγγιση «Πρώτα η στέγαση» στις εθνικές στρατηγικές τους.

Επενδύσεις και χρηματοδοτικά μέσα

4.11. Όπως επισημαίνεται στα προπαρασκευαστικά έγγραφα, η πολιτική συνοχής διαθέτει επί του παρόντος περίπου 7,5 δισ. ευρώ σε επενδύσεις που σχετίζονται με τη στέγαση, οι οποίες, μαζί με την εθνική συγχρηματοδότηση, ανέρχονται σε 10,5 δισ. ευρώ. Η πρόταση του επιτρόπου Raffaele Fitto για διπλασιασμό των επενδύσεων της πολιτικής συνοχής σε οικονομικά προσιτή στέγαση αποτελεί σημαντική ευκαιρία, όμως η μεγιστοποίηση του αντικτύπου απαιτεί καινοτόμες οικονομικές προσεγγίσεις καθώς και τη στρατηγική κατανομή των πόρων στο πλαίσιο της πολιτικής συνοχής. Τα ταμεία πρέπει να είναι οικονομικά υγιή και προσβάσιμα στις δημόσιες επιχειρήσεις κοινωνικής στέγασης και σε μη κερδοσκοπικούς φορείς παροχής στέγασης, συμπεριλαμβανομένων των συνεταιρισμών και των στεγαστικών ενώσεων. Σύμφωνα με την έκθεση της ΕΤΕπ για τις επενδύσεις, η ΕΕ έχει ετήσιο επενδυτικό κενό ύψους 270 δισ. ευρώ σε οικονομικά προσιτή στέγαση· η έκθεση αναφέρει δε ότι, φέτος και μόνο, δεν ολοκληρώθηκε η κατασκευή ενός εκατομμυρίου κατοικιών, με την Ευρώπη να πρέπει να ανακαινίζει 5 εκατ. κατοικίες ετησίως. Μολονότι η πολιτική συνοχής δεν μπορεί από μόνη της να καλύψει αυτό το κενό, θα πρέπει να αποτελέσει το βασικό συντονιστικό πλαίσιο για την κινητοποίηση πρόσθετων πόρων, με την ΕΤΕπ και τις εθνικές αναπτυξιακές τράπεζες να διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο ως χρηματοδοτικοί εταίροι ([10]).

([5]) Cities start fighting rental crisis triggered by overtourism: https://www.dw.com/en/cities-start-fighting-rental-crisis-triggered-by-overtourism/a-70228085 (Οι πόλεις αρχίζουν να καταπολεμούν την κρίση ενοικίασης κατοικιών που επιφέρει ο υπερτουρισμός).

([6]) Greek Real Estate Market Not Happy with Golden Visa Program Changes: https://news.gtp.gr/2024/10/24/greek-real-estate-market-not-happy-with-golden-visa-program-changes/ (Η ελληνική αγορά ακινήτων δεν είναι ικανοποιημένη από τις αλλαγές του προγράμματος Golden Visa).

([7]) 9th Overview of housing exclusion in Europe: https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Executive_summary.pdf (9η επισκόπηση του αποκλεισμού από τη στέγαση στην Ευρώπη).

([8]) Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής με θέμα «Προς ένα ενωσιακό πλαίσιο εθνικών στρατηγικών για τους αστέγους με βάση την αρχή "προτεραιότητα στη στέγαση"» (γνωμοδότηση πρωτοβουλίας) (ΕΕ C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

([9]) Φινλανδία: https://housingfirsteurope.eu/country/finland/.

([10]) Σχέδιο έκθεσης σχετικά με τις χρηματοδοτικές δραστηριότητες της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων – ετήσια έκθεση 2024: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. Οι επενδύσεις σε οικονομικά προσιτή, προσβάσιμη και βιώσιμη στέγαση θα πρέπει να αποτελούν στρατηγική προτεραιότητα για τα ταμεία συνοχής της ΕΕ μετά το 2027, σε μια προσέγγιση που ενσωματώνει την οικονομικά προσιτή στέγαση επιπλέον της κοινωνικής στέγασης, διατηρώντας παράλληλα τις παρεμβάσεις ανακαίνισης. Όλες οι επενδύσεις θα πρέπει επίσης να περιλαμβάνουν ως απαίτηση την προσβασιμότητα κατά την ανακαίνιση και την κατασκευή νέων κτιρίων στο πλαίσιο όλων των πρωτοβουλιών στον τομέα της ενεργειακής απόδοσης και άλλων πολιτικών που αποσκοπούν στη βελτίωση της βιωσιμότητας των κτιρίων. Οι επενδύσεις θα πρέπει επίσης να στοχεύουν στη μετασκευή των υφιστάμενων ιδιοκτησιών ώστε να καταστούν προσβάσιμες όπου είναι δυνατόν, καθώς και στη στήριξη του κόστους του πρόσθετου υλικού που επιτρέπει στα άτομα με αναπηρία να αξιοποιήσουν πλήρως τις κατοικίες τους και να υπερβούν τυχόν διαρθρωτικούς φραγμούς. Η χρηματοδότηση στο πλαίσιο της πολιτικής συνοχής θα μπορούσε να συνδέεται με τη δημόσια ιδιοκτησία γης ή τους μη κερδοσκοπικούς συνεταιρισμούς. Το πεδίο εφαρμογής της πολιτικής συνοχής θα μπορούσε να επεκταθεί ώστε να συμπεριλάβει τους κοινούς συνεταιρισμούς αγοράς γης και τα μοντέλα στέγασης βάσει κόστους που εφαρμόζονται σε εθνικό επίπεδο. Οι προσεγγίσεις αυτές θα πρέπει είναι προσαρμοσμένες στους κινδύνους που ενέχει η κλιματική κρίση και να προωθούν επίσης τη στέγαση που μπορεί να αντεπεξέλθει στις επιπτώσεις της κλιματικής κρίσης, ιδίως στις περιφέρειες και τις περιοχές που είναι περισσότερο εκτεθειμένες στην κλιματική αλλαγή.

4.13. Όπως και η ΕτΠ, η ΕΟΚΕ αναγνωρίζει τη σημασία ενός νομοθετικού πλαισίου της ΕΕ για την παρουσίαση και την αντιμετώπιση των προκλήσεων που θέτει η στεγαστική κρίση. Αυτό συνεπάγεται την αντιμετώπιση των ρυθμιστικών ανεπαρκειών της ΕΕ που επισημάνθηκαν στις αποφάσεις του ΔΕΕ ([11]), οι οποίες έχουν περιορίσει τα κράτη μέλη ως προς τη χρηματοδότηση πρωτοβουλιών κοινωνικής και οικονομικά προσιτής στέγασης. Χωρίς σαφή νομικά μέσα, η κερδοσκοπία στις στεγαστικές αγορές εξακολουθεί να αυξάνεται. Ομοίως, και παράλληλα, πρέπει να αντιμετωπιστεί το ζήτημα της διαφάνειας στις συναλλαγές επί ακινήτων και να περιοριστεί η χορήγηση άδειας διαμονής σε επενδυτές (πρόγραμμα «Χρυσή Βίζα»).

4.14. Ένα από τα κύρια εμπόδια στη χρηματοδότηση έγκειται στην ανασφάλεια δικαίου όσον αφορά τους κανόνες της ΕΕ σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις για την επένδυση κεφαλαίων σε οικονομικά προσιτή στέγαση, λόγω του στενού ορισμού του όρου «κοινωνική στέγαση». Εκφράζουμε την ικανοποίησή μας για τη δέσμευση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής να αναθεωρήσει τους κανόνες για τις υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος και να συμπεριλάβει έναν ορισμό της «οικονομικά προσιτής στέγασης», ο οποίος θα είναι ευαίσθητος στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των κρατών μελών, καθώς και στην ανάγκη για καλύτερο ορισμό της κοινωνικής στέγασης ([12]). Οι ορισμοί αυτοί πρέπει να εφαρμόζονται γενικευμένα στα προγράμματα του ΕΤΠΑ και του Ταμείου Συνοχής. Η ΕΟΚΕ πιστεύει ότι βασικό εργαλείο για την αντιμετώπιση της κρίσης της οικονομικά προσιτής στέγασης είναι η χρήση της συνέργειας και του συνδυασμού χρηματοδοτικών μέσων, από τα διάφορα είδη ταμείων, που θα συνδυαστούν ώστε να διασφαλιστεί ότι όλοι έχουν πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγαση.

4.15. Τα κονδύλια του ΕΤΠΑ, του Ταμείου Συνοχής και του ΕΚΤ+ θα μπορούσαν επίσης να χρησιμοποιηθούν για την οικονομικά προσιτή στέγαση, μολονότι απαιτείται επανεξέταση ([13]) του ΕΤΠΑ, του κανονισμού του Ταμείου Συνοχής και του κανονισμού για τη δίκαιη μετάβαση, συμπεριλαμβανομένου του ΕΤΠΑ+, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι παρέχουν μεγαλύτερη στήριξη για επενδύσεις, με εστίαση στην αύξηση της ενεργειακής απόδοσης και των οικονομικά προσιτών επιλογών στέγασης, εξέταση τρόπων βελτιστοποίησης της εφαρμογής ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σε νέου είδους κατασκευαστικά έργα, καθώς και βελτιστοποίησης της παροχής γης.

4.16. Η ΕΟΚΕ επικροτεί την πλατφόρμα της ΕΕ για οικονομικά προσιτή στέγαση σε συνεργασία με την ΕΤΕπ με σκοπό τη μόχλευση ιδιωτικών επενδύσεων στην πράξη και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στις περιφέρειες και τους πολίτες, οι οποίες καλύπτουν όλες τις φάσεις του κύκλου των έργων και πέραν αυτών, σε στενή συνεργασία με την ΕΤΕπ και τις τοπικές αρχές, ένα μέσο που μπορεί να αντιμετωπίσει την αποδεδειγμένη αναποτελεσματικότητα των εθνικών πολιτικών για την τόνωση της χρηματοδότησης στη στεγαστική αγορά ([14]). Στο πλαίσιο αυτό, η ΕΟΚΕ πιστεύει ότι θα πρέπει να εφαρμόζεται επιτόκιο 0 % στα δάνεια της ΕΤΕπ για κοινωνικές κατοικίες. Σε συνδυασμό με το μέτρο αυτό, η αποτελεσματικότητα θα ήταν ακόμη μεγαλύτερη εάν, όπως ζητείται σε πρόσφατη γνωμοδότηση της ΕΟΚΕ ([15]) και στην πρώτη έκθεση της επιτροπής REGI του Κοινοβουλίου, τα δάνεια, οι εγγυήσεις και τα ίδια κεφάλαια για οικονομικά προσιτή στέγαση δεν θεωρούνται χρέος για τα κράτη στο πλαίσιο του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης και του Ευρωπαϊκού Εξαμήνου.

4.17. Δεδομένου ότι η στέγαση αποτελεί εθνική αρμοδιότητα, η ΕΟΚΕ συνιστά τη στρατηγική χρήση των κονδυλίων για την αύξηση της αποδοτικότητας. Εν προκειμένω, θα πρέπει να διατεθούν κονδύλια της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τη βελτίωση της διαφάνειας και την αξιολόγηση των αναγκών. Απαιτούνται σαφή στοιχεία σχετικά με τα κονδύλια, καθώς οι τρέχουσες πληροφορίες βασίζονται κυρίως στα έργα, αντί να προσφέρουν μια συνολική εικόνα των κονδυλίων στέγασης στο πλαίσιο του ΜΑΑ.

([11]) Υπόθεση T-202/10: Προσφυγή της 29ης Απριλίου 2010 — Stichting Woonlinie κ.λπ. κατά Επιτροπής (ΕΕ C 179 της 3.7.2010, σ. 50).

([12]) Κρατικές ενισχύσεις — αναθεώρηση των κανόνων για τις υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος, Ευρωπαϊκή Επιτροπή –https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14708-State-aid-revision-of-the-rules-on-services-of-general-economic-interest_en.

([13]) https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-10014-2025-INIT/el/pdf.

([14]) Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και ο Όμιλος ΕΤΕπ θέτουν τα θεμέλια για μια νέα πανευρωπαϊκή επενδυτική πλατφόρμα για οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση: https://www.eib.org/fr/press/all/2025-123-eib-group-and-european-commission-lay-foundations-for-a-new-pan-european-investment-platform-for-affordable-and-sustainable-housing.

([15]) Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής — Κοινωνική στέγαση στην ΕΕ — αξιοπρεπής, βιώσιμη και οικονομικά προσιτή (γνωμοδότηση πρωτοβουλίας) (ΕΕ C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18. Η στεγαστική πολιτική της ΕΕ μπορεί να λειτουργήσει μόνον εάν βασίζεται σε ορθά δεδομένα. Αυτό απαιτεί ένα στατιστικό εργαλείο σε επίπεδο ΕΕ που θα περιέχει όλα τα βασικά και επιχειρησιακά στοιχεία που απαιτούνται για την ανάπτυξη, την εφαρμογή και την παρακολούθηση της στεγαστικής πολιτικής. Ως εκ τούτου, θα πρέπει να αναπτυχθεί και να βελτιστοποιηθεί σε επίπεδο ΕΕ ένα στατιστικό εργαλείο για την παροχή όλων των σχετικών και επιχειρησιακών δεδομένων που είναι απαραίτητα για τον σχεδιασμό, την εφαρμογή και την παρακολούθηση των στεγαστικών πολιτικών, προκειμένου να βελτιωθεί η διαφάνεια και να διευκολυνθεί η καταπολέμηση της κερδοσκοπίας και της νομιμοποίησης εσόδων από παράνομες δραστηριότητες στην αγορά κατοικιών, οι οποίες αποτελούν πρόβλημα την τελευταία δεκαετία.

4.19. Πολλές περιφέρειες, ιδίως εκείνες με λιγότερο ανεπτυγμένες οικονομικές και διοικητικές ικανότητες, δυσκολεύονται να αξιοποιήσουν αποτελεσματικά τα κονδύλια του Ταμείου Συνοχής που διατίθενται για τη στέγαση. Αυτή η πρόκληση απορρόφησης απαιτεί ειδική τεχνική βοήθεια και ανάπτυξη ικανοτήτων πέραν των όσων προσφέρονται επί του παρόντος. Η «συνδυαστική» προσέγγιση που προτείνει η ΕΤΕπ σχετικά με τη μόχλευση κονδυλίων συνοχής για στεγαστικά έργα αποτελεί μια πολλά υποσχόμενη λύση, αλλά χρήζει απλούστευσης και τυποποίησης ώστε να αυξηθεί η αποδοχή της.

4.20. Οι κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις και οι ορισμοί των ΥΓΟΣ επιβάλλουν περιορισμούς στις δημόσιες επενδύσεις σε οικονομικά προσιτή στέγαση πέραν της αυστηρά καθορισμένης κοινωνικής στέγασης. Οι κανόνες αυτοί χρήζουν επείγουσας αναθεώρησης ώστε να καταστεί δυνατή η αποτελεσματικότερη δημόσια παρέμβαση με τη χρήση των μέσων συνοχής.

4.21. Ο στεγαστικός τομέας απαιτεί καινοτόμα χρηματοπιστωτικά προϊόντα που μπορούν να αξιοποιήσουν περιορισμένους δημόσιους πόρους για την προσέλκυση ιδιωτικών κεφαλαίων, διασφαλίζοντας παράλληλα τη μακροπρόθεσμη οικονομική προσιτότητα. Οι δυνατότητες χρηματοοικονομικής τεχνικής της πολιτικής συνοχής, ιδίως μέσω χρηματοδοτικών μέσων, προσφέρουν σημαντικό δυναμικό αντιμετώπισης των στεγαστικών αναγκών. Οι επενδύσεις σε οικονομικά προσιτή στέγαση αποφέρουν σημαντικά οικονομικά οφέλη μέσω της δημιουργίας θέσεων εργασίας, της μείωσης των δημόσιων δαπανών για προσωρινή στέγαση, της βελτίωσης των αποτελεσμάτων στον τομέα της υγείας και της αύξησης της παραγωγικότητας. Τα οφέλη αυτά θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στις αναλύσεις κόστους-οφέλους της πολιτικής συνοχής και στις αποφάσεις προγραμματισμού.

4.22. Η αξιοποίηση του αποθέματος κενών κατοικιών είναι επιτακτική ανάγκη. Μέτρα που έχουν αποδειχθεί αποδοτικά σε ορισμένα πλαίσια, όπως μια ειδική φορολογική κατηγορία για τις αχρησιμοποίητες ή κενές κατοικίες, τα μέσα χωροταξικού σχεδιασμού, η φορολόγηση των κερδών από την χωροταξική αναδιαμόρφωση και η διαμόρφωση ειδικών ζωνών για κοινωνικές κατοικίες ή τα φορολογικά κίνητρα για την ανακαίνιση κατοικιών θα μπορούσαν να αποτελέσουν έναν τρόπο επαναφοράς των εν λόγω μονάδων στη στεγαστική αγορά.

4.23. Η αρχή της οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης σημαίνει επίσης ότι η ανάπτυξη νέων κατοικιών δεν θα πρέπει να αποβαίνει σε βάρος του φυσικού ή του κοινωνικού περιβάλλοντος. Θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα στην ανακαίνιση παλαιών κατοικιών ή στην επαναχρησιμοποίηση παλαιών μη οικιστικών κτιρίων έναντι της κατασκευής νέων κατοικιών.

4.24. Οι στεγαστικές επενδύσεις απαιτούν «υπομονετικά κεφάλαια» και μακροπρόθεσμους χρηματοδοτικούς ορίζοντες που αρμόζουν στη φύση της στέγης ως υποδομής και όχι ως εμπορεύματος. Αυτό απαιτεί χρηματοδοτικά μέσα με μακρότερες περιόδους λήξης από εκείνα που είναι συνήθως διαθέσιμα στις εμπορικές αγορές, γεγονός που καθιστά την ΕΤΕπ ιδανικό εταίρο για την πολιτική συνοχής στον τομέα αυτό. Τα χρηματοδοτικά μέσα που επανεπενδύουν τα κέρδη μπορούν να δημιουργήσουν βιώσιμους μηχανισμούς χρηματοδότησης για τη στέγαση πέραν των κύκλων προγραμματισμού. Το πλαίσιο για τα χρηματοδοτικά μέσα της πολιτικής συνοχής θα πρέπει να επεκταθεί ώστε να καλύπτει καλύτερα τις επενδύσεις στον τομέα της στέγασης, με ιδιαίτερη έμφαση στα ταμεία βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, όπως προτείνεται από την Επιτροπή των Περιφερειών.

4.25. Η μεταρρυθμιστική και επενδυτική προσέγγιση του προσεχούς ΠΔΠ δημιουργεί πολλά υποσχόμενες ευκαιρίες για την αντιμετώπιση της κρίσης της οικονομικά προσιτής στέγασης, ιδίως εάν καταφέρει να ευθυγραμμίσει τη χρηματοδότηση για τη συνοχή με τις αναγκαίες διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις. Συνδυάζοντας τις επενδύσεις στην κατασκευή κατοικιών με μεταρρυθμίσεις των διαδικασιών αδειοδότησης ([16]), των κανονισμών για τη χάραξη ζωνών και τη χρήση γης (ώστε να διασφαλιστεί η ύπαρξη απαιτήσεων μη κερδοσκοπικής στέγασης) και των κανόνων για τις κρατικές ενισχύσεις, καθώς και με την αντιμετώπιση των ελλείψεων εργατικού δυναμικού στους τομείς των κατασκευών και των ανακαινίσεων ([17]), η ΕΕ θα μπορούσε να αντιμετωπίσει ταυτόχρονα τους περιορισμούς από την πλευρά της προσφοράς και τα χρηματοδοτικά κενά.

([16]) Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, Έκθεση για τις επενδύσεις 2024-25, *Innovation, Integration and Simplification in Europe* (Καινοτομία, ένταξη και απλούστευση στην Ευρώπη).

([17]) Ευρωπαϊκή Αρχή Εργασίας, Labour shortages and surpluses in Europe 2023: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023 (Ελλείψεις και πλεονάσματα εργατικού δυναμικού στην Ευρώπη το 2023).

4.26. Ωστόσο, τα προβλήματα κατά την υλοποίηση εξακολουθούν να είναι σημαντικά. Η εξάρτηση της χρηματοδότησης από συγκεκριμένες μεταρρυθμίσεις μπορεί να δημιουργήσει εμπόδια σε περιφέρειες όπου οι αρχές δεν διαθέτουν την ικανότητα ή την πολιτική βούληση να εφαρμόσουν αλλαγές. Οι στεγαστικές αγορές και οι στεγαστικές ανάγκες ποικίλλουν σε μεγάλο βαθμό ανά την ΕΕ, ακόμη και εντός των κρατών μελών, και, ως εκ τούτου, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα πρέπει να αναπτύξει, από κοινού με τα κράτη μέλη και σύμφωνα με την πρακτική που αναπτύχθηκε στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Εξαμήνου, μια εξατομικευμένη προσέγγιση που θα σέβεται τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε κράτους μέλους. Επιπλέον, η προσέγγιση που βασίζεται στα αποτελέσματα εγείρει ερωτήματα σχετικά με τους κατάλληλους δείκτες μέτρησης, καθώς οι εξελίξεις στον τομέα της στέγασης συχνά διαμορφώνονται σε μεγαλύτερα χρονικά πλαίσια από ό,τι οι κύκλοι προγραμματισμού, γεγονός που δημιουργεί τον κίνδυνο παροχής κινήτρων για πρόχειρες και όχι για βιώσιμες λύσεις.

4.27. Το επόμενο ΠΔΠ θα μπορούσε να αναγνωρίσει ρητά τη στέγαση ως παράγοντα οικονομικής ανταγωνιστικότητας και να την εντάξει στο πεδίο εφαρμογής του Ευρωπαϊκού Ταμείου Ανταγωνιστικότητας, συνδέοντας τις στεγαστικές παρεμβάσεις με την αποδοτικότητα της αγοράς εργασίας και την ανάπτυξη οικοσυστημάτων καινοτομίας. Θα πρέπει επίσης να θεωρήσει προτεραιότητα τις επενδύσεις σε οικονομικά προσιτές κατοικίες για τα νοικοκυριά χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος. Ένα συγκεκριμένο ποσοστό των κονδυλίων από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Ανάπτυξης (ΕΤΑ) θα πρέπει να διατεθεί για εθνικές και περιφερειακές στρατηγικές στέγασης, οι οποίες θα συνδέονται με τα παραδοσιακά προγράμματα της πολιτικής συνοχής.

4.28. Στην ειδική περίπτωση των περιφερειών της συνοχής, οι ολοκληρωμένες στρατηγικές εδαφικής ανάπτυξης πρέπει να λαμβάνουν υπόψη το γεγονός ότι οι παρεμβάσεις οικονομικά προσιτής στέγασης πρέπει να εξισορροπούν προσεκτικά τις άμεσες ανάγκες με τους μακροπρόθεσμους αναπτυξιακούς στόχους. Παρότι η οικονομική προσιτότητα της στέγασης είναι ζωτικής σημασίας για την εδαφική συνοχή και την κινητικότητα του εργατικού δυναμικού, η στέγαση κινδυνεύει να καταστεί ένας άλλος τομέας στον οποίο εκτρέπεται χρηματοδότηση από βασικές προτεραιότητες σύγκλισης. Εν τέλει, η επιτυχία θα εξαρτηθεί από την επίτευξη σωστής ισορροπίας μεταξύ αναγκαίων μεταρρυθμίσεων και ευέλικτων επενδυτικών στρατηγικών που αναγνωρίζουν τον διττό ρόλο της στέγασης στην κοινωνική συνοχή και την οικονομική ανάπτυξη, διασφαλίζοντας παράλληλα ότι οι στεγαστικοί περιορισμοί δεν υπονομεύουν τη συνολική ανταγωνιστικότητα της Ευρώπης στην παγκόσμια οικονομία.

Βρυξέλλες, 17 Ιουλίου 2025.

Ο Πρόεδρος
της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής
Oliver RÖPKE