Επίσημη Εφημερίδα
της Ευρωπαϊκής Ένωσης

EL
Σειρά L

2026/2069

15.9.2026

# ΣΥΣΤΑΣΗ (ΕΕ) 2026/2069 ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

**της 9ης Σεπτεμβρίου 2026**

**σχετικά με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης και την προσφορά στέγασης σε περιοχές υπό στεγαστική πίεση**

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ιδίως το άρθρο 292,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

(1) Η Ένωση αντιμετωπίζει κρίση οικονομικής προσιτότητας της στέγασης, η οποία αποδυναμώνει την κοινωνική συνοχή και την ανταγωνιστικότητα καθώς περιορίζει τόσο την κινητικότητα του εργατικού δυναμικού και την εκπαιδευτική κινητικότητα, όσο και τις ίσες ευκαιρίες. Το πρόβλημα πλήττει περισσότερο τα πλέον μειονεκτούντα άτομα στην κοινωνία μας, όμως όλο και περισσότερα νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος αντιμετωπίζουν δυσκολίες πρόσβασης σε οικονομικά προσιτή στέγαση.

(2) Η γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής των Περιφερειών με θέμα «Ο ρόλος των δήμων και των περιφερειών της ΕΕ στο σχέδιο της ΕΕ για προσιτή στέγαση», η οποία εγκρίθηκε στις 13 Μαΐου 2025, επισημαίνει την εδαφική πολυμορφία της στεγαστικής κρίσης και την ανάγκη για μια τοποκεντρική προσέγγιση που θα επιτρέψει στις τοπικές και τις περιφερειακές αρχές να αναπτύξουν προσαρμοσμένες λύσεις. Αναγνωρίζει επίσης ότι μία από τις λύσεις για το υψηλό κόστος στέγασης είναι η αύξηση της προσφοράς μέσω της κατασκευής νέων κατοικιών, με παράλληλη συνέχιση της προσαρμογής και της ανακαίνισης του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών.

(3) Στα συμπεράσματα της Προεδρίας σχετικά με το μελλοντικό ευρωπαϊκό σχέδιο οικονομικά προσιτής στέγασης, τα οποία εγκρίθηκαν την 1η Δεκεμβρίου 2025, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή κλήθηκε να δώσει ιδιαίτερη προσοχή σε περιοχές και εδάφη με ιδιαίτερες προκλήσεις όσον αφορά την παροχή οικονομικά προσιτής, βιώσιμης και αξιοπρεπούς στέγασης και να εξετάσει τρόπους στήριξης των προσπαθειών που καταβάλλουν τα κράτη μέλη, μεταξύ άλλων σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, για τη διατήρηση και, κατά περίπτωση, την αύξηση της προσφοράς οικονομικά προσιτής, προσβάσιμης, ασφαλούς και βιώσιμης στέγασης.

(4) Στο ευρωπαϊκό σχέδιο οικονομικά προσιτής στέγασης, το οποίο εγκρίθηκε από την Επιτροπή στις 16 Δεκεμβρίου 2025, προσδιορίζονται 10 βασικοί τομείς δράσης στους οποίους η Ένωση μπορεί να προσδώσει προστιθέμενη αξία και να στηρίξει τις προσπάθειες άλλων δημόσιων αρχών και συμφεροντούχων για να συμβάλει στην παροχή οικονομικά προσιτής, βιώσιμης και ποιοτικής στέγασης. Το σχέδιο ανέφερε επίσης την πρόθεση της Επιτροπής να συνδράμει τις δημόσιες αρχές στον εντοπισμό περιοχών υπό στεγαστική πίεση και να τις στηρίξει, σε πλήρη συμμόρφωση με την αρχή της επικουρικότητας, στη λήψη μέτρων για την προστασία και την προώθηση της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης.

(5) Το ψήφισμα του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου σχετικά με τη στεγαστική κρίση στην Ευρωπαϊκή Ένωση με στόχο την πρόταση λύσεων για αξιοπρεπή, βιώσιμη και οικονομικά προσιτή στέγαση, το οποίο εγκρίθηκε στις 10 Μαρτίου 2026, αναγνώρισε ότι η περιορισμένη προσφορά στέγασης αποτελεί μία από τις κύριες αιτίες της στεγαστικής κρίσης. Κάλεσε την Ένωση να παράσχει κίνητρα στους δήμους και τις περιφέρειες για την προώθηση της κατασκευής και της ανακαίνισης κατοικιών καθώς και της αναπροσαρμογής της χρήσης κτιρίων εντός των περιοχών τους.

(6) Η πρόταση σύστασης του Συμβουλίου σχετικά με την καταπολέμηση του στεγαστικού αποκλεισμού ([1]), η οποία εκδόθηκε από την Επιτροπή στις 6 Μαΐου 2026, αποσκοπεί στην προώθηση του σχεδιασμού, της εφαρμογής και της βελτίωσης των εθνικών, περιφερειακών και/ή τοπικών στρατηγικών πλαισίων για την πρόληψη και την αντιμετώπιση του στεγαστικού αποκλεισμού. Βασίζεται σε ανθρωποκεντρικές, προσανατολισμένες στη στέγαση και ολοκληρωμένες πολιτικές και περιλαμβάνει συστάσεις σχετικά με τους τρόπους τόνωσης της προσφοράς οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης. Η παρούσα σύσταση συμπληρώνει την εν λόγω πρόταση καθορίζοντας μέτρα για την αύξηση της προσφοράς κατοικιών σε περιοχές που υφίστανται στεγαστική πίεση.

(7) Η σύσταση του Συμβουλίου σχετικά με το Νέο Ευρωπαϊκό Μπάουχαους, η οποία εκδόθηκε στις 11 Μαΐου 2026, καλεί τα κράτη μέλη: i) να δώσουν προτεραιότητα στην ανακαίνιση έναντι της περιττής κατεδάφισης και των νέων κατασκευών· ii) να προωθήσουν την οικονομικά προσιτή και κοινωνική στέγαση, αποφεύγοντας, ει δυνατόν, την άτακτη αστική εξάπλωση και τη χωρική συγκέντρωση της φτώχειας· iii) να χαρτογραφήσουν τα κενά και υποχρησιμοποιούμενα κτίρια και να παράσχουν κίνητρα για τη μετατροπή τέτοιων κτιρίων· iv) να εξορθολογίσουν και να επιταχύνουν τις διαδικασίες διαχωρισμού σε ζώνες και αδειοδότησης· και v) να αντιμετωπίσουν τους κανονιστικούς φραγμούς στην είσοδο καινοτόμων κατασκευαστικών μεθόδων και υλικών στην αγορά.

([1]) COM(2026) 540 final της 6ης Μαΐου 2026.

(8) Η Ευρωπαϊκή Συμμαχία για τη Στέγαση, η οποία δρομολογήθηκε στις 12 Μαΐου 2026, φέρνει σε επαφή τα κράτη μέλη, τις περιφέρειες, τις πόλεις και άλλους συμφεροντούχους που επηρεάζονται από τη στεγαστική κρίση στην Ένωση. Θα αξιοποιήσει την εμπειρογνωσία και τις βέλτιστες πρακτικές στον τομέα της στέγασης από ολόκληρη την Ένωση για να διευκολύνει την ανταλλαγή γνώσεων και την αμοιβαία μάθηση και για να συμβάλει στη διάδοση των πορισμάτων εν εξελίξει και μελλοντικών μελετών. Θα αποτελέσει επίσης ένα πολύ χρήσιμο φόρουμ για ανταλλαγές σχετικά με θέματα που αφορούν την εφαρμογή και την παρακολούθηση της παρούσας σύστασης.

(9) Στα συμπεράσματα της Προεδρίας που εγκρίθηκαν στις 29 Ιουνίου 2026 τονίστηκε ο αντίκτυπος που έχουν στη στεγαστική κρίση οι δημογραφικές τάσεις, όπως η μετεγκατάσταση από αγροτικές σε αστικές περιοχές, και ζητήθηκε να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στις περιοχές που αντιμετωπίζουν στεγαστική πίεση διαρκείας —εκεί, δηλαδή, όπου η ζήτηση υπερβαίνει σταθερά την προσφορά— για την καλύτερη ευθυγράμμιση της παροχής στέγασης με τις τοπικές ανάγκες.

(10) Οι πιέσεις όσον αφορά την οικονομική προσιτότητα είναι συνήθως εντονότερες στις αστικές περιοχές και στους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, συμπεριλαμβανομένων των αγροτικών περιοχών που αντιμετωπίζουν έντονη τουριστική πίεση, όπου η αναντιστοιχία μεταξύ ζήτησης και προσφοράς κατοικιών είναι οξύτερη και έχει ως αποτέλεσμα ελλείψεις κατοικιών και τιμές που αυξάνονται ταχύτερα από τα εισοδήματα. Οι επιπτώσεις της στεγαστικής κρίσης γίνονται μεν εντονότερα αισθητές από τις πλέον μειονεκτούσες κοινωνικές ομάδες, όμως η κρίση επηρεάζει επίσης όλο και περισσότερο τα νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που δεν είναι σε θέση να εξασφαλίσουν επαρκή στέγαση στην αγορά, όπως οι εργαζόμενοι σε θέσεις κρίσιμης σημασίας (π.χ. προσωπικό του τομέα της υγείας, εκπαιδευτικοί).

(11) Η πρόταση κανονισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τη θέσπιση πλαισίου μέτρων στα κράτη μέλη για τη διασφάλιση της οικονομικής προσιτότητας και της διαθεσιμότητας της στέγασης (πράξη για την οικονομικά προσιτή στέγαση), η οποία εγκρίθηκε από την Επιτροπή στις 9 Σεπτεμβρίου 2026, θεσπίζει κανόνες σχετικά με τον προσδιορισμό των περιοχών υπό στεγαστική πίεση και σχετικά με περιοριστικά μέτρα που θεσπίζονται στις εν λόγω περιοχές από τις αρμόδιες αρχές για τη διασφάλιση της οικονομικής προσιτότητας και της διαθεσιμότητας της στέγασης.

(12) Σε περιοχές υπό στεγαστική πίεση, μέτρα που αποσκοπούν στον περιορισμό της χρήσης κατοικιών για μη κύριες κατοικίες μπορούν να παρέχουν ανακούφιση βραχυπρόθεσμα. Ωστόσο είναι επίσης αναγκαίο να μετριαστεί η υποκείμενη αναντιστοιχία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης με την αντιμετώπιση ζητημάτων όπως τα σημεία συμφόρησης που προκύπτουν από τη διαίρεση σε ζώνες, τους οικοδομικούς κανονισμούς, τις διαδικασίες σχεδιασμού και αδειοδότησης, συμπεριλαμβανομένης της διοικητικής ικανότητας, τις περιορισμένες δημόσιες επενδύσεις, τις ελλείψεις ειδικευμένου εργατικού δυναμικού και την ανεπαρκή χρήση του υφιστάμενου κτιριακού δυναμικού. Ως εκ τούτου, η αύξηση της προσφοράς κατοικιών, ιδίως οικονομικά προσιτών και κοινωνικών κατοικιών, μπορεί να συμβάλει στη μείωση της πίεσης στις στεγαστικές αγορές.

(13) Σχέδια επιτάχυνσης της προσφοράς στέγασης θα πρέπει να συμπληρώνουν τυχόν περιορισμούς που σχετίζονται με τη στέγαση και θεσπίζονται βάσει του εθνικού, περιφερειακού ή τοπικού δικαίου. Μπορούν να συμβάλουν στον προσδιορισμό των περιοχών που αντιμετωπίζουν ανάγκες στέγασης και του αριθμού των κατοικιών που χρειάζονται, ιδίως οικονομικά προσιτών και κοινωνικών κατοικιών, για την προώθηση γειτονιών χωρίς αποκλεισμούς, μεικτού εισοδήματος και προσβάσιμων. Όταν αποτελούν μέρος ενός ολοκληρωμένου σχεδίου αστικής ανάπτυξης, μπορούν να συμβάλουν: i) στην προώθηση μιας συμπαγούς, προσανατολισμένης στις μεταφορές αστικής ανάπτυξης· ii) στην ανακούφιση περιοχών υπό στεγαστική πίεση· iii) στην αναζωογόνηση μικρότερων πόλεων· iv) στη μείωση των αναγκών για επενδύσεις κεφαλαίων για στέγαση και συναφείς υποδομές· v) στη βελτίωση της κλιματικής και περιβαλλοντικής ανθεκτικότητας και της υγείας· και vi) στη στήριξη για καλύτερη πρόσβαση σε υπηρεσίες και ευκαιρίες. Μπορούν να δημιουργήσουν προστιθέμενη αξία όταν ενσωματώνουν και συμπληρώνουν υφιστάμενες στρατηγικές πολιτικής και τομεακές πρωτοβουλίες, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών πολιτικών σε επίπεδο Ένωσης. Σε αυτές περιλαμβάνονται, για παράδειγμα, τα εθνικά σχέδια ανακαίνισης κτιρίων σύμφωνα με την οδηγία (ΕΕ) 2024/1275 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ([2]), τα σχέδια βιώσιμης αστικής κινητικότητας που σχετίζονται με τον κανονισμό (ΕΕ) 2024/1679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, η σύσταση του Συμβουλίου ([3]) σχετικά με το Νέο Ευρωπαϊκό Μπάουχαους, η πρόταση σύστασης του Συμβουλίου σχετικά με την καταπολέμηση του στεγαστικού αποκλεισμού, τα εθνικά σχέδια προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή ή η οδηγία (ΕΕ) 2025/2360 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ([4]) σχετικά με την παρακολούθηση και την ανθεκτικότητα του εδάφους (οδηγία για την παρακολούθηση του εδάφους) και οι αρχές της για τον μετριασμό της δέσμευσης γης.

([2]) Οδηγία (ΕΕ) 2024/1275 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Απριλίου 2024, για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (ΕΕ L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Ιουνίου 2024, περί των προσανατολισμών της Ένωσης για την ανάπτυξη του διευρωπαϊκού δικτύου μεταφορών, για την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΕ) 2021/1153 και (ΕΕ) αριθ. 913/2010 και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1315/2013 (ΕΕ L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Οδηγία (ΕΕ) 2025/2360 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Νοεμβρίου 2025, σχετικά με την παρακολούθηση και την ανθεκτικότητα του εδάφους (οδηγία για την παρακολούθηση του εδάφους) (ΕΕ L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Η στέγαση αποτελεί οριζόντιο ζήτημα για το οποίο οι αρμοδιότητες κατανέμονται σε διάφορα επίπεδα διακυβέρνησης και σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές. Ορισμένοι κανόνες που διέπουν την παροχή στέγασης μπορούν να καθορίζονται από τις περιφερειακές και τοπικές αρχές, ενώ η στεγαστική πολιτική, η οποία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα στρατηγικά πλαίσια για την καταπολέμηση του στεγαστικού αποκλεισμού, συχνά εποπτεύεται από εθνική αρχή. Ως εκ τούτου, η συνεργασία μεταξύ των διαφόρων επιπέδων διακυβέρνησης, καθώς και μεταξύ όλων των συμφεροντούχων (συμπεριλαμβανομένων των κατοίκων) είναι καίριας σημασίας για την επιτυχία των πολιτικών και τη βελτίωση της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης. Αντιστρόφως, η κατακερματισμένη διακυβέρνηση της στέγασης μπορεί να παρεμποδίσει τον αποτελεσματικό σχεδιασμό, την εφαρμογή και την παρακολούθηση των στεγαστικών πολιτικών και έργων.

(15) Ο σχεδιασμός, η εφαρμογή και η παρακολούθηση των σχεδίων επιτάχυνσης της προσφοράς στέγασης μπορούν να βασιστούν επωφελώς σε δεδομένα σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τη χρήση και την ποιότητα της στέγασης (αριθμός κατοικιών, ιδιοκατοίκηση, ιδιωτική και κοινωνική μακροχρόνια μίσθωση, βραχυχρόνια μίσθωση, δευτερεύουσες κατοικίες, κενά κτίρια, χρήση ενέργειας), τις τάσεις της ζήτησης και της προσφοράς κατοικιών (δυναμική του πληθυσμού, με αποσυνάθροιση ιδίως για τις μειονεκτούσες ομάδες, οικοδομικές άδειες, ενάρξεις και ολοκληρώσεις), καθώς και σε δεδομένα σχετικά με κτίρια ή γήπεδα κατάλληλα για οικιστική ανάπτυξη. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα στηρίξει τις προσπάθειες αυτές βελτιώνοντας τις ευρωπαϊκές στατιστικές σχετικά με τη στέγαση ώστε να ενισχυθεί περαιτέρω η τεκμηριωμένη και βασιζόμενη σε δεδομένα χάραξη πολιτικής, στο πλαίσιο της εφαρμογής του ευρωπαϊκού σχεδίου οικονομικά προσιτής στέγασης.

(16) Η στέγαση σε τιμές χαμηλότερες από εκείνες της αγοράς, η οποία στην παρούσα σύσταση νοείται ότι καλύπτει τόσο την οικονομικά προσιτή όσο και την κοινωνική στέγαση όπως ορίζεται στην απόφαση (ΕΕ) 2025/2630 της Επιτροπής ([5]), αποτελεί το κλειδί για να καλυφθούν, με οικονομικά αποδοτικό τρόπο, οι στεγαστικές ανάγκες των μειονεκτούντων νοικοκυριών ή κοινωνικά λιγότερο ευνοημένων ομάδων, συμπεριλαμβανομένων των αστέγων, σε περιοχές που αντιμετωπίζουν στεγαστική πίεση, καθώς και των νοικοκυριών που δεν έχουν πρόσβαση σε στέγαση σε τιμές αγοράς. Ωστόσο, σε πολλά κράτη μέλη το μερίδιο των οικονομικά προσιτών και κοινωνικών κατοικιών στο απόθεμα κατοικιών παραμένει πολύ χαμηλό ή μειώνεται τα τελευταία χρόνια, ενώ αυξάνονται οι χρόνοι αναμονής για την πρόσβαση σε αυτό.

(17) Η απόφαση (ΕΕ) 2025/2630 προβλέπει ότι η οικονομικά προσιτή και κοινωνική στέγαση που επιδοτείται στο πλαίσιο υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος πρέπει να παραμένει διαθέσιμη για τους σκοπούς της παροχής κοινωνικής ή οικονομικά προσιτής στέγασης για αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα, τουλάχιστον 20 ετών από την έναρξη της παροχής της υπηρεσίας, ώστε να αποτρέπεται η κερδοσκοπία. Τούτο δεν εμποδίζει τις δημόσιες αρχές να θεσπίζουν μεγαλύτερες περιόδους εφόσον συντρέχουν λόγοι δημόσιας πολιτικής, όπως η διατήρηση των κατοικιών κάτω από τις τιμές της αγοράς σε τομείς που αντιμετωπίζουν αυξήσεις των τιμών, για παράδειγμα, ή μικρότερες περιόδους σε δεόντως αιτιολογημένες περιστάσεις.

(18) Η αύξηση της προσφοράς οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης έχει γενικά θετικό αντίκτυπο στη στεγαστική αγορά. Ειδικότερα, έχει αποδειχθεί ότι η οικονομικά προσιτή και κοινωνική στέγαση συμβάλλει στη συγκράτηση των τιμών της ιδιωτικής αγοράς και των ενοικίων, καθώς και ότι στηρίζει την ανάπτυξη έργων μεικτής στέγασης καθιστώντας δυνατή την εμπορική εκμετάλλευση σε πρώιμο στάδιο. Σε ορισμένα κράτη μέλη, οι πάροχοι οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης βρίσκονται στην πρώτη γραμμή των προσπαθειών για την ανακαίνιση, την πύκνωση και την επέκταση του υφιστάμενου κτιριακού δυναμικού, και μειώνουν έτσι το συνολικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα των κτιρίων και την ενεργειακή φτώχεια.

(19) Πάροχοι οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης υπάρχουν σε όλα τα κράτη μέλη ως διαφορετικές νομικές οντότητες: δημοτικές, κρατικές ή ιδιωτικές, συμπεριλαμβανομένων συνεταιρισμών, κοινοτικών καταπιστευμάτων γης, περιορισμένου κέρδους ή μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Ορισμένοι από τους παρόχους αυτούς, ιδίως τα κοινοτικά καταπιστεύματα γης, οι συνεταιριστικές ή μη κερδοσκοπικές κατοικίες, δεν είναι νομικά αναγνωρισμένοι σε αρκετά κράτη μέλη, γεγονός που τους εμποδίζει να έχουν πρόσβαση σε δημόσια στήριξη, ιδίως σε χρηματοδότηση και γη.

(20) Τα μοντέλα που εξαρτώνται από τον διαχωρισμό της κυριότητας επί της γης και επί του κτιρίου μπορούν να μειώσουν το αρχικό κόστος της στέγασης, καθιστώντας τα έργα πιο εφικτά και πιο οικονομικά προσιτά. Οι περιορισμοί στη μεταπώληση εγγυώνται ότι η γη ή η στέγαση παραμένει οικονομικά προσιτή παρά τις αλλαγές του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Για τους δημόσιους φορείς που διατηρούν την κυριότητα επί της γης ή επί των κτιρίων, η κατοχή των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων χρησιμεύει ως πηγή εσόδων, τα οποία είναι πολλαπλάσια του κόστους απόκτησης για μεγάλο χρονικό διάστημα, καθώς και ως εξασφάλιση για άλλες επενδύσεις.

([5]) Απόφαση (ΕΕ) 2025/2630 της Επιτροπής, της 16ης Δεκεμβρίου 2025, για την εφαρμογή του άρθρου 106 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις κρατικές ενισχύσεις υπό μορφή αντιστάθμισης για την παροχή δημόσιας υπηρεσίας που χορηγούνται σε ορισμένες επιχειρήσεις επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος και για την κατάργηση της απόφασης 2012/21/ΕΕ (ΕΕ L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Τα μοντέλα που συνδυάζουν οικονομικά προσιτή και κοινωνική στέγαση ανταποκρίνονται στις ανάγκες μιας ευρύτερης ομάδας-στόχου και μπορούν να χρεώνουν υψηλότερα ενοίκια σε ορισμένους από τους ενοικιαστές τους, διατηρώντας παράλληλα χαμηλότερα τα ενοίκια για τους ενοικιαστές που βρίσκονται σε μειονεκτικές καταστάσεις, με αποτέλεσμα να απαιτείται μικρότερη δημόσια στήριξη. Οι πρακτικές αυτές ευνοούν επίσης την κοινωνική μείξη, τόσο στο πλαίσιο μιας μεμονωμένης οικιστικής ανάπτυξης όσο και στις γειτονιές. Τα ανακυκλούμενα κεφάλαια διασφαλίζουν ότι όλες οι αποδόσεις των στεγαστικών έργων επανεπενδύονται στην επέκταση, τη συντήρηση ή τις ανακαινίσεις. Για τον σκοπό αυτό, ιδίως μάλιστα σε περιοχές υπό στεγαστική πίεση, η διαφοροποίηση των μορφών στέγασης σε τιμές χαμηλότερες από εκείνες της αγοράς μπορεί να αποτελέσει μέσο για την αντιμετώπιση διάφορων αναγκών χωρίς να ασκείται πρόσθετη πίεση στα δημόσια οικονομικά.

(22) Σε ολόκληρη την Ένωση, σημαντικό ποσοστό του αποθέματος κατοικιών είτε είναι κενό, είτε χρησιμοποιείται ως μη κύρια κατοικία, είτε παραμένει υποχρησιμοποιούμενο. Υπάρχουν πολυάριθμα κενά γραφεία, εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εκτάσεις (εκτάσεις γης που είχαν αξιοποιηθεί στο παρελθόν αλλά δεν χρησιμοποιούνται πλέον) και κενές οικοδομήσιμες εκτάσεις εντός αστικών περιοχών. Οι εργασίες σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία βρίσκονται σε καλή τοποθεσία συχνά απαιτούν ειδικές ικανότητες και δεξιότητες και ενέχουν μεγαλύτερη αβεβαιότητα ως προς το κόστος σε σύγκριση με την ανάπτυξη σε αναξιοποίητες ζώνες. Παρά τις προκλήσεις αυτές, τα έργα καταδεικνύουν τη χρηματοδοτική, τεχνική και νομική σκοπιμότητα της αξιοποίησης υφιστάμενων κτιρίων, καθώς και τα συναφή κοινωνικά, οικονομικά και περιβαλλοντικά οφέλη.

(23) Η ανακαίνιση του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών, και ιδίως η ανακαίνιση με γνώμονα την ενεργειακή απόδοση, συμβάλλει στη βελτίωση της προσιτότητας και στη διασφάλιση της διαθεσιμότητας βιώσιμων και ποιοτικών κατοικιών. Το επιτυγχάνει αυτό με την αντιμετώπιση των προκλήσεων που προκύπτουν από το υψηλό λειτουργικό κόστος, καθώς και από τη χαμηλή ενεργειακή απόδοση, την περιορισμένη άνεση το καλοκαίρι και τον χειμώνα και την υψηλή κλιματική ευπάθεια σημαντικού ποσοστού κατοικιών.

(24) Η ανακαίνιση, η αναπροσαρμογή της χρήσης, οι προσαρμογές, η πύκνωση, οι επεκτάσεις ή οι υποδιαιρέσεις κατοικιών μπορεί ενίοτε να παρεμποδίζονται ή να επιβραδύνονται από τους κανόνες διαίρεσης σε ζώνες, αντιφατικούς οικοδομικούς κανονισμούς, φορολογικούς κανόνες που δεν ευνοούν τέτοιου είδους έργα, ή νόμους περί συνιδιοκτησίας. Ωστόσο, αυτό το ίδιο κανονιστικό πλαίσιο μπορεί επίσης να παράσχει κίνητρα για τέτοια έργα όταν σχεδιάζεται προσεκτικά. Η φορολόγηση των κενών κτιρίων, όταν υποστηρίζεται από σαφείς ορισμούς και μεθόδους ανίχνευσης, αποτελεί σχετικό παράδειγμα καθώς συμβάλλει στην ενεργοποίηση κενών κτιρίων. Οι οικοδομικοί κανονισμοί μπορούν να ενθαρρύνουν τον σχεδιασμό νέων μη οικιστικών κτιρίων και συναφών υποδομών, όπως οι χώροι στάθμευσης, κατά τρόπο ώστε να διευκολύνεται η μελλοντική μετατροπή τους σε κατοικίες. Εθελοντικά συστήματα, όπως η ανταλλαγή διαμερισμάτων ή η υπεκμίσθωση σε φοιτήτριες και φοιτητές, θεσπίζονται από τοπικές κυβερνήσεις και τους παρόχους οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης, για την αντιμετώπιση της υποκατοίκησης.

(25) Οι αγορές ενοικίασης ακινήτων, τόσο σε τιμές της αγοράς όσο και σε χαμηλότερες τιμές, δεν είναι επαρκώς ανεπτυγμένες σε ορισμένα κράτη μέλη. Ταυτόχρονα, ορισμένα φορολογικά μέτρα, όπως η φορολογική ελάφρυνση για τους τόκους των ενυπόθηκων δανείων, ενδέχεται να ασκήσουν ανοδική πίεση στις τιμές των κατοικιών και να παρεμποδίσουν την ανάπτυξη της ιδιωτικής αγοράς μίσθωσης ακινήτων.

(26) Ο συνδυασμός της αυξανόμενης ζήτησης γης —για οικιστική, εμπορική και τριτογενή χρήση— με περιορισμούς στη χρήση της, όπως οι περιορισμοί στην πυκνότητα στέγασης, έχει αυξήσει τις τιμές της γης και των κατοικιών σε ολόκληρη την Ένωση. Ως εκ τούτου, ο έλεγχος της γης είναι καθοριστικής σημασίας προκειμένου οι τοπικές κυβερνήσεις να είναι σε θέση να διασφαλίζουν επαρκή διαθεσιμότητα οικοδομήσιμης γης (συμπεριλαμβανομένων εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εκτάσεων), να κατευθύνουν την ανάπτυξη των πόλεών τους προς την επίτευξη των πολεοδομικών στόχων τους, όπως η κοινωνική και οικονομικά προσιτή στέγαση, και να μετριάζουν τις τιμές της γης. Η κυριότητα του δημοσίου επί της γης μπορεί να συμβάλει στη μείωση των κινδύνων και στην επιτάχυνση των χρονοδιαγραμμάτων των έργων.

(27) Τα εργαλεία της πολιτικής για τη γη θέτουν τις δημόσιες αρχές σε θέση να αποκτούν, να διαχειρίζονται, να μετασχηματίζουν και να διαθέτουν γη και κτίρια τόσο σε ιδιωτικούς όσο και σε δημόσιους φορείς ανάπτυξης και παροχής κατοικιών. Εργαλεία όπως οι εισφορές και τα τέλη υποδομών, οι υποχρεώσεις των κατασκευαστών ακινήτων ή οι χρεώσεις για τα δικαιώματα ανάπτυξης, παρέχουν στις αρχές τα μέσα για να χρηματοδοτούν υποδομές που σχετίζονται με τη στέγαση. Οι αρχές μπορούν να χρησιμοποιούν τα εν λόγω εργαλεία πολιτικής είτε άμεσα είτε μέσω ειδικών δημόσιων οργανισμών γης, τραπεζών γης ή αναπτυξιακών εταιρειών που διαθέτουν ειδική τεχνογνωσία και χρηματοδοτική ικανότητα, ή σε συνεργασία με μεγάλους δημόσιους ιδιοκτήτες γης, όπως νοσοκομεία ή πανεπιστήμια.

(28) Η μείωση του χρόνου αδειοδότησης και της αβεβαιότητας επηρεάζει θετικά την προσφορά και το κόστος στέγασης. Η ψηφιοποίηση, οι υπηρεσίες μίας στάσης, οι ταχείες διαδικασίες, οι συναντήσεις πριν από την υποβολή αίτησης και τα υποχρεωτικά χρονοδιαγράμματα για την αδειοδότηση έχουν αποδειχθεί αποτελεσματικά σε ορισμένες περιπτώσεις όσον αφορά τη μείωση του χρόνου αδειοδότησης από έτη σε μήνες ή ακόμη και εβδομάδες. Η ευρύτερη υιοθέτηση της μοντελοποίησης κτιριακών πληροφοριών, ιδίως για την αδειοδότηση, μπορεί να διευκολύνει τη χρήση μιας κοινόχρηστης ψηφιακής αναπαράστασης ενός δομημένου περιουσιακού στοιχείου στις διαδικασίες σχεδιασμού, κατασκευής και λειτουργίας, παρέχοντας μια αξιόπιστη βάση για τη λήψη αποφάσεων.

(29) Οι ισχύοντες κανόνες της Ένωσης για τις δημόσιες συμβάσεις, ιδίως η οδηγία 2014/24/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ([6]), παρέχουν ευελιξία για την ταχεία προμήθεια και ανάθεση συμβάσεων με κριτήρια την ποιότητα, την καινοτομία και τη βιωσιμότητα. Οι συμφωνίες-πλαίσια, ιδίως με εκ νέου διεξαγωγή του διαγωνισμού, μπορούν να επιταχύνουν την προμήθεια κατοικιών. Οι αγοραστές του δημόσιου τομέα μπορούν επίσης να επιλέξουν μεταξύ μοντέλων γενικού αναδόχου και υποδιαίρεσης των συμβάσεων σε παρτίδες. Η υποδιαίρεση σε παρτίδες διευκολύνει την άμεση συμμετοχή μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων. Τα μοντέλα γενικού αναδόχου διευκολύνουν την προμήθεια προκατασκευασμένων κατοικιών. Η δυνατότητα χρήσης διαφορετικών μοντέλων δημόσιων συμβάσεων προωθεί καινοτόμες κατασκευαστικές μεθόδους, την οικονομική αποδοτικότητα και τη βιωσιμότητα. Επιπλέον, η μεταπώληση γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων δεν υπόκειται στους κανόνες για τις δημόσιες συμβάσεις. Αξιοποιώντας αυτές τις δυνατότητες ευελιξίας, οι αρχές μπορούν να επιταχύνουν την προσφορά οικονομικά προσιτής στέγασης.

(30) Οι σύγχρονες μέθοδοι κατασκευής, μεταξύ άλλων για ανακαινίσεις, αναπροσαρμογή της χρήσης και επεκτάσεις, έχουν τη δυνατότητα να μειώσουν το κόστος, τα απόβλητα κατασκευών, τις εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα, τους χρόνους κατασκευής και τις διαταραχές, ιδίως εάν εφαρμοστούν σε ευρεία κλίμακα σε ολόκληρη την εσωτερική αγορά. Οι μέθοδοι αυτές είναι καινοτόμες και τείνουν να είναι πιο βιώσιμες, για παράδειγμα με την εφαρμογή αρθρωτών και προκατασκευασμένων προσεγγίσεων εκτός εργοταξίου και με τη χρήση απανθρακοποιημένων υλικών βιολογικής προέλευσης που αποθηκεύουν άνθρακα και προέρχονται από βιώσιμες πηγές. Μπορούν επίσης να προωθήσουν μια προσέγγιση για τις ανθρακούχες εκπομπές που λαμβάνει υπόψη ολόκληρο τον κύκλο ζωής στις κατασκευές κατοικιών και να βελτιώσουν την ποιότητα, αποφέροντας έτσι κοινωνικά, οικονομικά και περιβαλλοντικά οφέλη.

(31) Η οικονομικά προσιτή και κοινωνική στέγαση, καθώς και η στέγαση για φοιτητές και φοιτήτριες, μπορούν να παράσχουν επαρκή και προβλέψιμη ζήτηση για σύγχρονες μεθόδους κατασκευής, ώστε να ξεπεραστούν το υψηλό αρχικό κόστος κεφαλαίου και οι συναφείς κίνδυνοι και να αξιοποιηθούν τα οφέλη των οικονομιών κλίμακας. Ορισμένα κράτη μέλη απαιτούν από τους παρόχους τους να παραδίδουν ένα ελάχιστο ποσοστό των οικιακών μονάδων τους χρησιμοποιώντας τις μεθόδους αυτές.

(32) Για την ευρεία υιοθέτηση σύγχρονων μεθόδων κατασκευής θα πρέπει να επικαιροποιηθεί μεγάλος αριθμός οικοδομικών κανονισμών και να καταρτιστούν εναρμονισμένα ευρωπαϊκά πρότυπα. Αυτά θα πρέπει να ενσωματώνουν αρθρωτές και προκατασκευασμένες προσεγγίσεις και να μειώνουν τις διαφορές στις τεχνικές απαιτήσεις μεταξύ των οικοδομικών κανονισμών σε ολόκληρη την εσωτερική αγορά, ακόμη μάλιστα και εντός ορισμένων κρατών μελών. Στο πλαίσιο αυτό, οι ευρωκώδικες έχουν επηρεάσει σημαντικά τις σύγχρονες μεθόδους κατασκευής καθώς παρέχουν μια τυποποιημένη προσέγγιση για τον σχεδιασμό, την κατασκευή και τις δοκιμές.

(33) Για να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες κατά την επόμενη δεκαετία, απαιτούνται επιπλέον 150 δισεκατ. EUR ετησίως πέραν της τρέχουσας δημόσιας χρηματοδότησης και των ιδιωτικών επενδύσεων. Η Ένωση στηρίζει τον στόχο αυτό κινητοποιώντας ήδη τουλάχιστον 47,7 δισεκατ. EUR για επενδύσεις που σχετίζονται με τη στέγαση στο τρέχον πολυετές δημοσιονομικό πλαίσιο μέσω των ταμείων της πολιτικής συνοχής, του InvestEU, του προγράμματος LIFE, του προγράμματος για την ενιαία αγορά και του προγράμματος «Ορίζων Ευρώπη», καθώς και μέσω του NextGenerationEU. Χάρη στις δυνατότητες ευελιξίας και τα κίνητρα για τον αναπρογραμματισμό των κονδυλίων της πολιτικής συνοχής προς οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση που εισήχθησαν στο πλαίσιο της ενδιάμεσης αναθεώρησης της πολιτικής συνοχής, έχουν μέχρι σήμερα υποβληθεί προτάσεις για πρόσθετες επενδύσεις ύψους 4,7 δισεκατ. EUR, ενώ τα κράτη μέλη και οι περιφέρειες ενθαρρύνονται να συνεχίσουν τον αναπρογραμματισμό προς τον τομέα της στέγασης, παράλληλα με άλλες στρατηγικές προτεραιότητες της ΕΕ, έως το τέλος της περιόδου προγραμματισμού, αναλόγως των αναγκών τους. Το Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα θα συμβάλει επίσης στη βελτίωση του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών.

(34) Νέες δυνατότητες χρηματοδότησης για επενδύσεις στην προσφορά στέγασης θα αποδεσμευτούν στο επόμενο πολυετές δημοσιονομικό πλαίσιο (2028-2034).

(35) Σε ολόκληρη την Ένωση, η δημόσια χρηματοδότηση για παρόχους οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης χορηγείται με διάφορα μέσα, όπως επιχορηγήσεις, δάνεια με ευνοϊκούς όρους, χρηματοδότηση από ίδια κεφάλαια ή εγγυήσεις, αλλά και μέσω μη χρηματοοικονομικών μέσων, όπως η φθηνότερη πρόσβαση σε γη. Αυτά τα διαφορετικά μέσα μπορούν να συνδυαστούν αποτελεσματικά για να συμβάλουν στη μόχλευση ιδιωτικής χρηματοδότησης. Ορισμένα κράτη μέλη έχουν εφαρμόσει επιτυχημένα καθεστώτα χρηματοδότησης που κινητοποιούν τις αποταμιεύσεις των νοικοκυριών. Αυτό περιλάμβανε τη χρήση ρυθμιζόμενων αποταμιευτικών λογαριασμών για την παροχή μακροπρόθεσμων δανείων σε παρόχους οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης ή την παροχή δημόσιας στήριξης για λιανικές επενδύσεις σε μη κερδοσκοπικούς ή περιορισμένου κέρδους παρόχους στέγασης, στο πλαίσιο μιας διαφοροποιημένης επενδυτικής στρατηγικής.

([6]) Οδηγία 2014/24/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, σχετικά με τις διαδικασίες σύναψης δημοσίων συμβάσεων και την κατάργηση της οδηγίας 2004/18/ΕΚ (ΕΕ L 94 της 28.3.2014, σ. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Ορισμένες εθνικές και περιφερειακές αναπτυξιακές τράπεζες και ιδρύματα στηρίζουν τις τοπικές κυβερνήσεις και τους παρόχους οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης με πολύ μακροπρόθεσμα δάνεια με ευνοϊκούς όρους για την απόκτηση γης και κτιρίων. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να κατανεμηθεί το κόστος απόκτησης σε βάθος χρόνου και να ενισχυθεί η οικονομική βιωσιμότητα των έργων, γεγονός που θα έχει σημαντικά οφέλη για την ανάπλαση εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εκτάσεων.

(37) Η Πανευρωπαϊκή Επενδυτική Πλατφόρμα θα στηρίξει τη συνεργασία μεταξύ δημόσιων αρχών και ιδιωτών επενδυτών για τη συγκέντρωση πόρων και την κλιμάκωση των επενδύσεων στην προσφορά κατοικιών σε ολόκληρη την Ένωση. Παρέχει άμεση πρόσβαση σε πληροφορίες σχετικά με ευκαιρίες χρηματοδότησης, βέλτιστες πρακτικές, περιπτωσιολογικές μελέτες και καινοτόμες προσεγγίσεις σε όλα τα κράτη μέλη. Συμβάλλει στην ανάπτυξη κλιμακούμενων και καινοτόμων μοντέλων χρηματοδότησης και στην προώθηση της ομαδοποίησης έργων μέσω μιας ψηφιακής πύλης, μιας ομάδας εμπειρογνωμόνων και εθελοντικών εθνικών κόμβων χρηματοδότησης.

(38) Τα μέτρα που προτείνονται στην παρούσα σύσταση έχουν σχεδιαστεί προς όφελος ιδιωτικών, συνεταιριστικών και δημόσιων φορέων ανάπτυξης και παρόχων επί ίσοις όροις, χωρίς προτιμησιακή πρόσβαση η οποία θα μπορούσε να στρεβλώσει τον μεταξύ τους ανταγωνισμό.

ΕΞΕΔΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΣΤΑΣΗ:

## 1. **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ**

1. Με πλήρη σεβασμό της επικουρικότητας, η παρούσα σύσταση θεσπίζει κατευθυντήριες γραμμές με βάση τεκμήρια και ορθές πρακτικές από ολόκληρη την Ένωση, ώστε οι αρμόδιες αρχές των κρατών μελών να αντιμετωπίσουν τις προκλήσεις της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης σε περιοχές που αντιμετωπίζουν ή διατρέχουν κίνδυνο να αντιμετωπίσουν στεγαστική πίεση, προωθώντας τοποκεντρικές απαντήσεις για την αύξηση της προσφοράς στέγασης, με έμφαση στη στέγαση που διατίθεται κάτω από τις τιμές της αγοράς.

## 2. **ΣΧΕΔΙΑ ΕΠΙΤΑΧΥΝΣΗΣ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ**

2. Εντός και γύρω από περιοχές υπό στεγαστική πίεση, οι αρμόδιες αρχές ενθαρρύνονται να σχεδιάσουν και να εφαρμόσουν σχέδιο επιτάχυνσης της προσφοράς στέγασης, προσαρμοσμένο στις τοπικές και περιφερειακές συνθήκες στέγασης, ή να ενσωματώσουν στα υφιστάμενα σχέδια τις σχετικές πτυχές που απαριθμούνται στο παρόν άρθρο, προκειμένου να τονωθεί η προσφορά στέγασης, με ιδιαίτερη έμφαση στη στέγαση που διατίθεται κάτω από τις τιμές της αγοράς.

3. Ένα σχέδιο επιτάχυνσης της προσφοράς στέγασης θα πρέπει:

α) να λαμβάνει υπόψη τις ειδικές συστάσεις που ορίζονται στα σημεία 3 έως 7 προς όφελος τόσο των ιδιωτικών όσο και των δημόσιων παρόχων στέγασης·

β) να βασίζεται σε σχετικά δεδομένα και να λαμβάνει υπόψη τις τοπικές ελλείψεις στέγασης και τις εδαφικές ανισότητες στην προσφορά στέγασης, μεταξύ άλλων στέγασης που διατίθεται κάτω από τις τιμές της αγοράς και στέγασης για νέες και νέους, συμπεριλαμβανομένων των φοιτητριών/-ών και των μαθητευόμενων·

γ) να καλύπτει όχι μόνο την περιοχή υπό στεγαστική πίεση αλλά και τις ζώνες μετακίνησης και τις λειτουργικές αστικές περιοχές, κατά περίπτωση, ώστε να περιλαμβάνει υποχρησιμοποιούμενες κατοικίες που μπορούν να καταστούν πιο βιώσιμες και ελκυστικές μέσω επενδύσεων σε βιώσιμες και προσβάσιμες μεταφορές, συμβάλλοντας στην ανακούφιση περιοχών υπό στεγαστική πίεση·

δ) να διασφαλίζει συνέργειες και συντονισμό με άλλες πολιτικές και στρατηγικές, όπως για την αντιμετώπιση του στεγαστικού αποκλεισμού, τις κατασκευές και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, τη χρηματοδότηση, τον βιώσιμο τουρισμό, τις μεταφορές και τις βασικές υπηρεσίες, την κλιματική και περιβαλλοντική ανθεκτικότητα και την υγεία, συμπεριλαμβανομένων κριτηρίων προσαρμογής και κλιματικών σεναρίων με ιδιαίτερη προσοχή στην ανθεκτικότητα στη ζέστη και στις μελλοντικές ανάγκες ψύξης, καθώς και με πολιτικές ενεργειακής ανακαίνισης σε τοπικό και εθνικό επίπεδο·

ε) να υποστηρίζεται από επαρκείς οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους.

4. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να συνεργάζονται στενά με τα σχετικά επίπεδα διακυβέρνησης και τους συμφεροντούχους, συμπεριλαμβανομένων των δημόσιων και ιδιωτικών παρόχων στέγασης και των πολιτών, κατά τον σχεδιασμό, την έγκριση, την εφαρμογή και την παρακολούθηση του σχεδίου επιτάχυνσης της προσφοράς στέγασης.

3. **ΕΠΙΤΑΧΥΝΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ ΜΕΣΩ ΤΗΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ, ΤΩΝ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΣΥΓΧΡΟΝΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ**

5. Σε περιοχές υπό στεγαστική πίεση, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει:

α) να δίνουν προτεραιότητα στις διαδικασίες έγκρισης για οικονομικά προσιτή και κοινωνική στέγαση·

β) να δίνουν προτεραιότητα στις διαδικασίες έγκρισης ανακαινίσεων, ιδίως για βελτιώσεις της ενεργειακής απόδοσης, προσαρμογή, επέκταση και αναπροσαρμογή της χρήσης υφιστάμενων κτιρίων προς οικιστική χρήση και για υποδιαιρέσεις, μεταξύ άλλων επιτρέποντας αποκλίσεις από τους τοπικούς κανόνες για τη διαίρεση σε ζώνες όταν συμμορφώνονται με ουσιαστικά πρότυπα, με την ποιότητα και τη βιωσιμότητα των κτιρίων και των γειτονιών·

γ) να εργαστούν για τον καθορισμό μέγιστων χρόνων διεκπεραίωσης των αποφάσεων αδειοδότησης, δεδομένης της τοπικής διοικητικής ικανότητας και της πολυπλοκότητας των έργων, επιβάλλοντας προθεσμίες αδειοδότησης 60 ημερών, κατά περίπτωση, καθώς και σιωπηρή έγκριση, κατά περίπτωση, για ορισμένα στάδια της διαδικασίας αδειοδότησης·

δ) να προωθήσουν μια νοοτροπία διαφανούς διαβούλευσης και συνεργασίας μεταξύ των αρχών αδειοδότησης και των φορέων ανάπτυξης κατοικιών για τη συντόμευση των χρονοδιαγραμμάτων αδειοδότησης και τον περιορισμό της αβεβαιότητας κατά τη διάρκεια της διαδικασίας αδειοδότησης·

ε) να δημιουργήσουν διαλειτουργικά ψηφιακά συστήματα αδειοδότησης με σταδιακή εισαγωγή ροών εργασίας βάσει μοντέλων κτιριακών πληροφοριών·

στ) να εργαστούν για τον καθορισμό απαιτήσεων αδειοδότησης με την ενσωμάτωσή τους σε ψηφιακά δομημένους, διαλειτουργικούς και μηχαναγνώσιμους μορφότυπους, δίνοντας προτεραιότητα στους τομείς που είναι σαφώς ορισμένοι και μετρήσιμοι·

ζ) να καθιερωθεί ο OpenBIM ως νομικά αναγνωρισμένος μορφότυπος υποβολής και να προωθηθεί η ανάπτυξη διαλειτουργικών κοινών απαιτήσεων δεδομένων και κοινών βιβλιοθηκών κανόνων σε μηχαναγνώσιμη μορφή σε όλες τις εθνικές δικαιοδοσίες·

η) να θεσπίσουν ή να εφαρμόσουν ταχύτερες και πιο εξορθολογισμένες διαδικασίες επίλυσης διαφορών, για παράδειγμα, εφαρμόζοντας, όπου είναι νομικά εφικτό, πάγιους περιορισμούς και προθεσμίες για τον δικαστικό έλεγχο των αποφάσεων.

6. Οι αναθέτουσες αρχές και οι αναθέτοντες φορείς που είναι υπεύθυνοι για την παροχή στέγασης θα πρέπει να διασφαλίζουν ότι τα κατασκευαστικά τους έργα χρησιμοποιούν τις δυνατότητες ευελιξίας που προβλέπονται στο πλαίσιο της Ένωσης για τις δημόσιες συμβάσεις με στόχο την ταχεία παροχή ποιοτικής στέγασης, με τους εξής τρόπους:

α) να απαιτούν ή να επιτρέπουν καινοτόμα προϊόντα και οικοδομικές μεθόδους, όπως η προκατασκευή και η κατασκευή εκτός του εργοταξίου·

β) να χρησιμοποιούν μεθόδους προμήθειας όπως συμβάσεις-πλαίσια και ομαδοποιημένες προμήθειες·

γ) να χρησιμοποιούν ταχείες διαδικασίες·

δ) να αξιοποιούν αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς και διαβουλεύσεις με την αγορά κατά την προετοιμασία του έργου ώστε οι αναθέτουσες αρχές να ενημερώνονται σχετικά με τις ικανότητες της αγοράς και τον τρόπο αξιοποίησής τους για την ταχύτερη σύναψη δημόσιων συμβάσεων.

7. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει:

α) να στηρίξουν την προμήθεια κατοικιών που κατασκευάζονται με τη χρήση σύγχρονων μεθόδων κατασκευής από παρόχους στέγασης, μεταξύ άλλων, κατά περίπτωση, με τον καθορισμό στόχων·

β) να στηρίξουν την ανάπτυξη εναρμονισμένων ευρωπαϊκών προτύπων για βιώσιμα δομικά προϊόντα εκτός εργοταξίου και δομοστοιχειωτά συστήματα βάσει του κανονισμού (ΕΕ) 2024/3110 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου ([7]) και να τροποποιήσουν τους οικοδομικούς κανονισμούς για να διασφαλιστεί μεγαλύτερη σύγκλιση των τεχνικών απαιτήσεων στην εσωτερική αγορά, ώστε να καταστεί δυνατή η αυξημένη χρήση και η διασυνοριακή παροχή σύγχρονων μεθόδων κατασκευής·

γ) να προωθήσουν την ανταλλαγή βέλτιστων πρακτικών, σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό πλαίσιο, να στηρίξουν προσεγγίσεις που βασίζονται στις επιδόσεις και να κάνουν ευρύτερη χρήση των ευρωκωδίκων, κατά περίπτωση·

([7]) Κανονισμός (ΕΕ) 2024/3110 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Νοεμβρίου 2024, για τη θέσπιση εναρμονισμένων κανόνων εμπορίας δομικών προϊόντων και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 305/2011 (ΕΕ L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

δ) να στηρίξουν την ανάπτυξη τοπικών έργων επίδειξης με σύγχρονες μεθόδους κατασκευής για την ανάδειξη καινοτόμων βιώσιμων τεχνολογιών, την οικοδόμηση εμπιστοσύνης μεταξύ επενδυτών και δημόσιων αρχών και τη διευκόλυνση της κατάρτισης και της ανταλλαγής γνώσεων.

8. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει:

α) να προωθήσουν την αναβάθμιση των δεξιοτήτων και την επανειδίκευση στον κατασκευαστικό τομέα, ιδίως για την ανακαίνιση και την αναπροσαρμογή της χρήσης, τις σύγχρονες μεθόδους κατασκευής, την απόκτηση και συναρμολόγηση γης και τις ψηφιακές δεξιότητες, μεταξύ άλλων μέσω της συμμετοχής σε σχετικές πρωτοβουλίες της Ένωσης σε αυτούς τους τομείς·

β) να διασφαλίσουν επαρκή διοικητική ικανότητα, ιδίως σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο, μεταξύ άλλων με τη διάθεση πόρων σε λειτουργίες πολεοδομικού σχεδιασμού και αδειοδότησης, όπως εκτιμήσεις ασφάλειας και περιβαλλοντικές εκτιμήσεις, τη στήριξη της αναβάθμισης των ψηφιακών δεξιοτήτων και την παροχή κεντρικών λύσεων στις μικρότερες αρχές·

γ) να διευκολύνουν τη διασυνοριακή παροχή υπηρεσιών ανακαίνισης και κατασκευής, μεταξύ άλλων μέσω της αμοιβαίας αναγνώρισης των προσόντων και της απλούστευσης των διοικητικών απαιτήσεων για τις μικρές και μεσαίες κατασκευαστικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε διασυνοριακό επίπεδο στην Ένωση.

## 4. ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΚΑΤΩ ΑΠΟ ΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

9. Εντός και γύρω από περιοχές υπό στεγαστική πίεση, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να λάβουν όλα τα αναγκαία μέτρα για την αύξηση της προσφοράς στέγασης κάτω από την τιμή της αγοράς ως ποσοστό του αποθέματος κατοικιών, ιδίως με τους εξής τρόπους:

α) νομική αναγνώριση διαφόρων δημόσιων και ιδιωτικών παρόχων οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης και πλήρης αξιοποίηση της απόφασης (ΕΕ) 2025/2630 για τη στήριξή τους·

β) καθορισμός στόχων σε τοπικό επίπεδο για τις κατοικίες σε τιμές χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς, ως ποσοστό του αποθέματος κατοικιών, για την κάλυψη των προσδιορισμένων αναγκών, την επίτευξη κοινωνικής ανάμειξης και την αποτροπή του χωρικού διαχωρισμού·

γ) εφαρμογή κατάλληλων σε τοπικό επίπεδο μέτρων, όπως διαίρεση σε ζώνες που δεν εισάγει αποκλεισμούς, ειδικά αγροτεμάχια ή πριμοδοτήσεις πυκνότητας στους τοπικούς κανόνες διαίρεσης σε ζώνες, με σκοπό την επίτευξη των στόχων για την παροχή στέγασης σε τιμές χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς·

δ) όταν οι εν λόγω κατοικίες έχουν επιδοτηθεί ή πρόκειται να επιδοτηθούν από δημόσιους πόρους, μεταξύ άλλων στο πλαίσιο υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος, ο χαρακτηρισμός των κατοικιών για τον σκοπό αυτό για επαρκώς μεγάλο χρονικό διάστημα, το οποίο υπερβαίνει τουλάχιστον το ελάχιστο όριο των 20 ετών, όταν απαιτείται από την απόφαση (ΕΕ) 2025/2630, για την αντιμετώπιση των προκλήσεων οικονομικής προσιτότητας της περιοχής·

ε) δημιουργία καινοτόμων μοντέλων για στέγαση σε τιμές χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς σε περιοχές υπό στεγαστική πίεση, για παράδειγμα μοντέλα μακροχρόνιας δημόσιας μίσθωσης στα οποία οι αρμόδιες αρχές διατηρούν την ιδιοκτησία γης, ενώ οι πάροχοι οικονομικά προσιτών και κοινωνικών κατοικιών χρηματοδοτούν, κατασκευάζουν και διαχειρίζονται κατοικίες· ή διεύρυνση των ομάδων-στόχων ώστε να συνδυάζονται διαφορετικά επίπεδα ενοικίων και να μειώνεται η ανάγκη για δημόσια χρηματοδότηση.

10. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει, κατά περίπτωση, να σχεδιάζουν τα μέτρα που λαμβάνονται για την εφαρμογή του υποσημείου 9 της παρούσας σύστασης κατά τρόπο που συμπληρώνει και αλληλοενισχύεται με τα στρατηγικά πλαίσια για την καταπολέμηση του στεγαστικού αποκλεισμού που εφαρμόζονται στο πλαίσιο της μελλοντικής σύστασης του Συμβουλίου σχετικά με την καταπολέμηση του στεγαστικού αποκλεισμού.

## 5. ΚΑΛΥΤΕΡΗ ΧΡΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ

11. Εντός και γύρω από περιοχές υπό στεγαστική πίεση, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να αναλύουν και, εάν χρειάζεται, να αναθεωρούν:

α) τους ισχύοντες οικοδομικούς κανονισμούς, τα ισχύοντα πρότυπα και τις ισχύουσες πολιτικές χρήσης γης και διαίρεσης σε ζώνες, ώστε να δοθούν κίνητρα και να καθίστανται δυνατές και να διευκολύνονται οι ανακαινίσεις, οι βελτιώσεις της ενεργειακής απόδοσης, οι προσαρμογές, η αναπροσαρμογή της χρήσης, η πύκνωση, συμπεριλαμβανομένων των επεκτάσεων, και οι υποδιαιρέσεις κατοικιών, με παράλληλη κατοχύρωση της ασφάλειας, της ποιότητας, της προσβασιμότητας και της βιωσιμότητας των κτιρίων και των γειτονιών·

β) τα ισχύοντα φορολογικά συστήματα και την ισχύουσα νομοθεσία για τις μισθώσεις με σκοπό την καλύτερη αξιοποίηση του υφιστάμενου κτιριακού δυναμικού, για παράδειγμα με την παροχή κινήτρων για τη μακροχρόνια οικιστική χρήση κενών κτιρίων σε περιοχές υπό στεγαστική πίεση·

γ) την ισχύουσα νομοθεσία περί συνιδιοκτησίας για τη διευκόλυνση της λήψης αποφάσεων σχετικά με ανακαινίσεις, αναπροσαρμογή της χρήσης, επεκτάσεις ή αλλαγή χρήσης προς την κατεύθυνση της στέγασης.

12. Όταν η αγορά ενοικίασης ακινήτων δεν είναι επαρκώς ανεπτυγμένη, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να ενθαρρύνουν την ιδιωτική ενοικίαση με τιμές της αγοράς και την κατασκευή κτιρίων προς ενοικίαση, με κατάλληλες διασφαλίσεις, για παράδειγμα, με τους ακόλουθους τρόπους:

α) μείωση των φορολογικών στρεβλώσεων μεταξύ ιδιοκατοικούμενων και ενοικιαζόμενων κατοικιών

β) ανάπτυξη μοντέλων δημόσιας μίσθωσης στα οποία οι αρμόδιες αρχές διατηρούν την κυριότητα επί της γης, ενώ οι φορείς εκμετάλλευσης κατοικιών χρηματοδοτούν, κατασκευάζουν και διαχειρίζονται κατοικίες.

13. Για την αντιμετώπιση των εξελισσόμενων στεγαστικών αναγκών, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει:

α) να διασφαλίσουν ότι η νομοθεσία για τις μισθώσεις και η φορολογική νομοθεσία διευκολύνουν την εκμίσθωση δωματίων, ιδίως για νέες και νέους, κυρίως φοιτήτριες/-ές και μαθητευόμενες/-ους·

β) στήριξη εθελοντικών συστημάτων καθορισμού του μεγέθους των δικαιωμάτων, τόσο στην ιδιωτική στέγαση όσο και στην οικονομικά προσιτή και κοινωνική στέγαση μέσω της συνεργασίας με τους παρόχους.

### 6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΑ

14. Σε περιοχές υπό στεγαστική πίεση, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να δημιουργήσουν τα απαραίτητα εργαλεία και να διαθέσουν τους αναγκαίους πόρους και τη διοικητική ικανότητα για επενδύσεις σε γη και κτίρια κατοικιών, ιδίως για στέγαση σε τιμές χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς.

α) Τα εργαλεία αυτά θα μπορούσαν να επιτρέπουν, όταν ενδείκνυται ή είναι αναγκαίο σε τοπικό επίπεδο για ένα δεδομένο έργο:

1) την απόκτηση ιδιωτικών εκτάσεων και κτιρίων ή κτιρίων που ανήκουν σε άλλους δημόσιους φορείς και προσφέρονται για οικιστική ανάπτυξη·

2) την αναπροσαρμογή και ανασύνθεση γης και κτιρίων, μεταξύ άλλων μέσω διαδικασιών με διαπραγμάτευση·

3) τον διαχωρισμό της ιδιοκτησίας της γης και του κτιρίου, σύμφωνα με την παράγραφο 14 στοιχείο γ)·

4) περιορισμούς στη μεταπώληση, μεταξύ άλλων μέσω ρητρών περιορισμού των κεφαλαιακών κερδών ή υποχρεωτικής επαναγοράς·

5) τη συνεισφορά των παρόχων στο κόστος των υποδομών που σχετίζονται με τη στέγαση το οποίο βαρύνει την αρμόδια αρχή.

β) Οι αρμόδιες αρχές μπορούν να συστήσουν δημόσιους κτηματομεσιτικούς οργανισμούς, τράπεζες γης ή αναπτυξιακές εταιρείες και να εργαστούν σε εθελοντική βάση, κατόπιν διαπραγμάτευσης με άλλους δημόσιους ιδιοκτήτες γης, για την πραγματοποίηση των αναγκαίων αγορών, την περιβαλλοντική αποκατάσταση ή αναπροσαρμογή της χρήσης και την ελευθέρωση γης·

γ) Όταν οι αρμόδιες αρχές θέτουν στη διάθεση των φορέων ανάπτυξης κατοικιών ή των παρόχων κατοικιών τη γη και τα κτίρια που έχουν στην κυριότητά τους, θα πρέπει να διατηρούν την κυριότητα μέσω εργαλείων όπως οι μακροπρόθεσμες μισθώσεις γης και κτιρίων ή ο διαχωρισμός της κυριότητας επί της γης και επί των κτιρίων.

15. Στο πλαίσιο που καθορίζεται στην απόφαση (ΕΕ) 2025/2630, οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να εξετάζουν την παροχή γης, μέσω μίσθωσης ή μεταπώλησης, ως μέσο στήριξης των παρόχων οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης.

### 7. ΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

16. Οι αρμόδιες αρχές θα πρέπει να κινητοποιήσουν δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις για την προσφορά στέγασης εντός και γύρω από περιοχές υπό στεγαστική πίεση, ιδίως για στέγαση κάτω από τις τιμές της αγοράς και οικονομικά προσιτή στέγαση για φοιτήτριες/-ές και μαθητευόμενες/-ους, μεταξύ άλλων με τους εξής τρόπους:

α) δημιουργία εθνικών κόμβων ή συντονισμός με εθνικούς κόμβους στο πλαίσιο της πανευρωπαϊκής επενδυτικής πλατφόρμας για οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση με σκοπό τη στήριξη της ανάπτυξης, της χρηματοδότησης και της δανειοδότησης τοπικά προσδιορισμένων επενδυτικών διαύλων, ιδίως για στέγαση κάτω από τις τιμές της αγοράς και οικονομικά προσιτή στέγαση για φοιτήτριες/-ές και μαθητευόμενες/-ους, μεταξύ άλλων με την παροχή τεχνικής βοήθειας και τη στήριξη της συγκέντρωσης·

β) πλήρης αξιοποίηση του ευρέος φάσματος των διαθέσιμων χρηματοδοτικών μέσων της Ένωσης, στο πλαίσιο του τρέχοντος και του μελλοντικού πολυετούς δημοσιονομικού πλαισίου και του Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα, μεταξύ άλλων μέσω μεικτής χρηματοδότησης δημόσιου-ιδιωτικού τομέα, όπως οι επιλογές που σκιαγραφούνται στο μοντέλο χρηματοδοτικού μέσου για οικονομικά προσιτή στέγαση ([8]) και τα εργαλεία ελαχιστοποίησης των κινδύνων για την προσέλκυση πρόσθετων δημόσιων και ιδιωτικών κεφαλαίων·

γ) διερεύνηση της δημιουργίας ανανεώσιμων κεφαλαίων, τα οποία απαιτούν την υποχρεωτική επανεπένδυση όλων των κερδών κατά την παροχή της σχετικής υπηρεσίας, για τους παρόχους οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης, καθώς και για τα δημόσια κτηματομεσιτικά γραφεία, τις κτηματικές τράπεζες και τις αναπτυξιακές εταιρείες·

δ) προσέλκυση και κλιμάκωση ιδιωτικών επενδύσεων για παρόχους οικονομικά προσιτής και κοινωνικής στέγασης, μεταξύ άλλων μέσω συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, δομών συνεπένδυσης, έργων διαρθρωμένων γύρω από μεικτή κοινωνική, οικονομικά προσιτή και τιμολογημένη στο επίπεδο της αγοράς στέγαση·

ε) ανάπτυξη ειδικών χρηματοδοτικών μέσων, όπως συμμετοχικοί τίτλου και πολύ μακροπρόθεσμος δανεισμός, για την αναπροσαρμογή της χρήσης εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων ή την απόκτηση γης και κτιρίων με στόχο την επέκταση της στέγασης σε τιμές χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς, μεταξύ άλλων με τη στήριξη εθνικών και περιφερειακών αναπτυξιακών τραπεζών και ιδρυμάτων, της Αναπτυξιακής Τράπεζας του Συμβουλίου της Ευρώπης, της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης και του Ομίλου της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων·

στ) ανάπτυξη ειδικών χρηματοδοτικών μέσων για έργα ανακαίνισης, αναπροσαρμογής της χρήσης, προσαρμογής και υποδιαίρεσης που αναλαμβάνουν ιδιωτικοί φορείς, συνεταιρισμοί, κατασκευαστικές εταιρείες και μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις· μεταξύ άλλων με τη στήριξη εθνικών και περιφερειακών αναπτυξιακών τραπεζών και ιδρυμάτων, της Αναπτυξιακής Τράπεζας του Συμβουλίου της Ευρώπης, της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης και του Ομίλου της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων για την παροχή αυτής της χρηματοδότησης.

Βρυξέλλες, 9 Σεπτεμβρίου 2026.

*Για την Επιτροπή*
Dan JØRGENSEN
*Μέλος της Επιτροπής*

([8]) Ευρωπαϊκή Επιτροπή, SWD(2025) 78.