



# ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

## ΠΡΟΟΔΕΥΤΙΚΕΣ ΙΔΕΕΣ ΓΙΑ ΠΡΟΣΙΤΕΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

### ΣΥΝΟΨΗ

Η στέγαση αποτελεί θεμελιώδες δικαίωμα που βρίσκεται υπό απειλή. Η έλλειψη προσιτής κατοικίας είναι συστημική και δομική, με τα ενοίκια και τις τιμές να αυξάνονται ταχύτερα από τα εισοδήματα σε ολόκληρη την Ευρώπη. Το 8,8% των νοικοκυριών στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του για στέγαση, ενώ τουλάχιστον 1.280.000 άνθρωποι είναι άστεγοι. Στους συστημικούς παράγοντες περιλαμβάνονται η χρηματιστικοποίηση, η κερδοσκοπία της αγοράς, η εμπορευματοποίηση της κατοικίας και οι αδιαφανείς παγκόσμιες ροές κεφαλαίων στον τομέα των ακινήτων, σε συνδυασμό με την εξασθενημένη ικανότητα των δημόσιων αρχών να ρυθμίζουν τα εταιρικά συμφέροντα σε όλα τα επίπεδα διακυβέρνησης.

Η στεγαστική κρίση πρέπει να αντιμετωπιστεί σε τρία κρίσιμα μέτωπα: στην αντιμετώπιση της χρόνιας έλλειψης δημόσιας και προσιτής κατοικίας, στη μείωση της ενεργειακής φτώχειας στο πλαίσιο της πράσινης μετάβασης και στη ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Με αυτό το κείμενο πολιτικής, παρουσιάζουμε τις προτεραιότητες για μια προοδευτική ευρωπαϊκή απάντηση, η οποία πλαισιώνεται από τρεις μελέτες χωρών (Φινλανδία, Ελλάδα και Δημοκρατία της Βόρειας Μακεδονίας).

Υπάρχει μια μοναδική ευκαιρία για δράση, καθώς η στέγαση βρίσκεται στη κορυφή της πολιτικής ατζέντας της ΕΕ, με συγκεκριμένη αποστολή τη θέσπιση ενός Ευρωπαϊκού Σχεδίου Προσιτής Κατοικίας και την επέκταση των πόρων και των μηχανισμών χρηματοδότησης. Ωστόσο, η επιτυχία αυτής της προσπάθειας θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τις αρχές και τις προϋποθέσεις που θα καθοδηγήσουν την εφαρμογή της, προκειμένου να προχωρήσουμε πέρα από την απλή ενίσχυση πρωτοβουλιών της αγοράς προς τη δημιουργία κοινωνικά δίκαιων και ισότιμων στεγαστικών συστημάτων σε ολόκληρη την Ευρώπη.



### ΣΥΓΓΡΑΦΕΙΣ

#### ΔΗΜΗΤΡΑ ΣΙΑΤΙΤΣΑ

Μεταδιδακτορική Ερευνήτρια,  
Τμήμα Πολεοδομίας και  
Χωροταξίας, Εθνικό Μετσόβιο  
Πολυτεχνείο (ΕΜΠ).

#### MERİÇ ÖZGÜNES

Συντονίστρια Έργων Στεγαστικής  
Πολιτικής της Μείζονος Αστικής  
Θεσσαλονίκης Α.Ε. – ΑΟΤΑ.

#### ΣΤΕΦΑΝΙΑ ΓΥΦΤΟΠΟΥΛΟΥ

Αρχιτέκτων και Πολεοδόμος,  
Υπεύθυνη Έργου – Προσιτή  
Κατοικία, Δήμος Αιγάλεω.

### ΣΕ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ

**FEPS**  
FOUNDATION FOR EUROPEAN  
PROGRESSIVE STUDIES



**ON  
ETERON**



Kalevi  
Sorsa  
Foundation



**progres**  
Институт за социјална демократија

---

### **FOUNDATION FOR EUROPEAN PROGRESSIVE STUDIES (FEPS)**

European Political Foundation - N° 4 BE 896.230.213  
Avenue des Arts 46 1000 Βρυξέλλες, Βέλγιο  
[www.feps-europe.eu](http://www.feps-europe.eu)  
@FEPS\_Europe

### **ETERON – ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗ**

Λεωκορίου 38-40, 10553 Αθήνα, Ελλάδα  
[www.eteron.org](http://www.eteron.org)  
@eteronOrg

### **KALEVI SORSA FOUNDATION**

Siltasaarenkatu 18-20 C, 6. Krs, 00530 Ελσίνκι, Φινλανδία  
[www.sorsafoundation.fi](http://www.sorsafoundation.fi)  
@SorsaFoundation

### **PROGRES – INSTITUTE FOR SOCIAL DEMOCRACY**

Gane Todorovski 34/1-1, 1000 Σκόπια, Βόρεια Μακεδονία  
[www.progres.org.mk](http://www.progres.org.mk)  
@progresinstitute



Το κείμενο πολιτικής πραγματοποιείται με τη χρηματοδοτική υποστήριξη του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου. Δεν εκφράζει τις απόψεις του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου.

Copyright © 2026 FEPS, ETERON, Kalevi Sorsa, και Progres

Συντονιστές του πρότζεκτ: François Balate (FEPS), Δημήτρης Ραπίδης (ETERON), Evgenija Janakieska (Progres), Marko Mihailoski (Progres), Jussi Systa (Kalevi Sorsa), Vanessa Zwisele (FEPS)

Επισκόπηση: François Balate (FEPS), Biljana Dukovska, Mika Hyötyläinen, Vanessa Zwisele (FEPS)

Design: Downtown

Φωτογραφία εξωφύλλου: Neil Avern (Loop Creative)

Μετάφραση στα ελληνικά: Ζωή Αθανασοπούλου, Δημήτρης Ραπίδης (ETERON)

Επιμέλεια ελληνικής έκδοσης: Δημήτρης Ραπίδης (ETERON)

Ο σύνδεσμος στα αγγλικά: Siatitsa, D., Özgünes, M., & Gyftopoulou, S. (2025). "Tackling the housing crisis in Europe – Progressive ideas for affordable and sustainable housing policies". FEPS policy brief. <https://feps-europe.eu/publication/tackling-the-housing-crisis-in-Europe>

**Βελγικός αριθμός κατάθεσης έργου: D/2026/15396./05**

**ISBN: 978-2-39076-054-2**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4
2. ΕΛΛΕΙΨΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ .....	5
Πλαίσιο πολιτικής της ΕΕ: Κοινωνική και προσιτή στέγαση .....	8
Προτάσεις πολιτικής .....	9
3. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΦΤΩΧΕΙΑ .....	10
Πλαίσιο πολιτικής της ΕΕ: Ενεργειακή φτώχεια.....	12
Προτάσεις πολιτικής .....	13
4. ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ .....	15
Πλαίσιο πολιτικής της ΕΕ: Βραχυχρόνια μίσθωση .....	17
Προτάσεις πολιτικής.....	18
5. ΠΡΟΣ ΕΝΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΜΕΛΛΟΝ .....	19
ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	20
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΑ ΔΕΛΤΙΑ ΧΩΡΩΝ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ .....	22
ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ .....	22
ΕΛΛΑΔΑ .....	24
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΒΟΡΕΙΑΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ .....	27
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	32
ΣΥΓΓΡΑΦΕΙΣ .....	37
ΤΟ FEPS ΚΑΙ ΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ .....	40

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### Ένα θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα υπό απειλή

Η στέγαση αποτελεί ένα θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα, το οποίο, ωστόσο, βρίσκεται υπό απειλή. Η στεγαστική κρίση στην Ευρώπη είναι δομική, συστημική και εκδηλώνεται με διάφορες μορφές σε εθνικό και τοπικό επίπεδο. Το 2023, το 8,8% του πληθυσμού της ΕΕ διέθεσε τουλάχιστον το 40% του διαθέσιμου οικογενειακού εισοδήματος για τα έξοδα της στέγασής του. Οι χώρες που επλήγησαν περισσότερο ήταν η Ελλάδα (28,9%), η Γερμανία (12%) και η Δανία (14,6%)<sup>1</sup>. Μεταξύ 2010 και 2025, οι τιμές των ακινήτων στην ΕΕ αυξήθηκαν κατά μέσο όρο κατά 57,9% ενώ τα ενοίκια κατά 27,8%<sup>2</sup>. Αυτό οφείλεται κυρίως στην εφαρμογή πολιτικών που ευνοούν τις επενδύσεις αλλά και στην αύξηση του αριθμού κατοικιών που διατίθενται μόνο για βραχυχρόνια μίσθωση (Short Term Rentals ή STR) - κατοικίες που αφαιρούνται, επομένως, από τη σχετική αγορά - ενώ παράλληλα η ενεργειακή κρίση εντείνει τις ήδη υπάρχουσες πιέσεις. Το 2024, 93,3 εκατομμύρια άτομα στην ΕΕ (δηλαδή το 21% του πληθυσμού) βρίσκονταν σε κίνδυνο φτώχειας ή κοινωνικού αποκλεισμού<sup>3</sup>. Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι υπάρχουν τουλάχιστον 895.000 άστεγα άτομα που κοιμούνται στο δρόμο ή σε καταλύματα έκτακτης ανάγκης σε όλα τα κράτη-μέλη της ΕΕ<sup>4</sup>.

Μπορεί η οικονομική βιωσιμότητα της στέγασης (ή η έλλειψή της) να αποτελεί τη βασική μορφή έκφρασης της στεγαστικής κρίσης, ωστόσο τόσο τα προβλήματα που αφορούν τον τομέα της στέγασης όσο και οι αιτίες και οι λύσεις τους είναι ιδιαίτερα πολυδιάστατα και άνισα κατανομημένα στις διαφορετικές κοινωνικές ομάδες και γεωγραφικές περιοχές.

### Ανάγκη για δράση σε ευρωπαϊκό επίπεδο

Η συζήτηση σχετικά με το τι πρέπει να γίνει σε ευρωπαϊκό επίπεδο είναι έντονη. Για πρώτη φορά, η στέγαση έχει ανατεθεί ρητά στον Επίτροπο

Ενέργειας και Στέγασης της ΕΕ, ο οποίος έχει κληθεί να υποβάλει το πρώτο Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Οικονομικά Προσιτή Στέγαση έως το τέλος του 2025, και επιπλέον προβλέπεται να υπάρξει εντατικοποίηση της προσοχής των θεσμικών οργάνων και έμφαση στη χάραξη πολιτικών για το συγκεκριμένο ζήτημα<sup>5</sup>. Τον Οκτώβριο του 2025, το θέμα της στέγασης εξετάστηκε για πρώτη φορά σε σύνοδο του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου<sup>6</sup>.

Παρά τη μεγάλη ποικιλομορφία των συστημάτων στέγασης και των πολιτικών παραδόσεων στα κράτη-μέλη - ο οποίος είναι ο κύριος λόγος για τη διατήρηση του δευτερεύοντος ρόλου των πολιτικών της ΕΕ σε θέματα στέγασης και κοινωνικών θεμάτων - οι υπάρχουσες προκλήσεις υπερβαίνουν τις ικανότητες και τις αρμοδιότητες των επιμέρους κρατών-μελών, περιφερειών ή πόλεων και απαιτούν συντονισμένη δράση σε πολλαπλά επίπεδα.

Η διεθνοποίηση των στεγαστικών αγορών, η οποία εντείνει τη χρηματιστικοποίηση, την κερδοσκοπία στον τομέα των ακινήτων και την εμπορευματοποίηση της στέγασης, σε συνδυασμό με την αποδυνάμωση της ισχύος των κρατών και της ΕΕ έναντι των εταιρικών συμφερόντων και των γεωπολιτικών πιέσεων, αποτελούν βασικά στοιχεία που οδήγησαν στην τρέχουσα κρίση ακρίβειας και πληθωρισμού, κάνοντας εμφανή τα όρια των υφιστάμενων πολιτικών και μηχανισμών παρέμβασης. Επιπλέον, οι αγορές ακινήτων και οι ροές κεφαλαίων παραμένουν εξαιρετικά αδιαφανείς, γεγονός που εμποδίζει τον αποτελεσματικό σχεδιασμό, την εφαρμογή και την παρακολούθηση των πολιτικών στον συγκεκριμένο τομέα.

Θέματα όπως η άμβλυση των επιπτώσεων της οικονομίας πλατφορμών και του διεθνούς τουρισμού στις τοπικές οικονομίες και κοινότητες, η κάλυψη του υπερβολικού κόστους που απαιτείται για την πράσινη μετάβαση ενός γηράσκοντος αποθέματος κατοικιών που συχνά ανήκει σε φτωχούς ιδιοκτήτες, καθώς και η αύξηση της προσφοράς κοινωνικής και προσιτής στέγασης, και ιδίως δημόσιας στέγασης, μετά από δεκαετίες συστηματικής υποχώρησης του

κράτους στον τομέα αυτόν, είναι θεμελιώδη για την αντιμετώπιση της κρίσης και τον αναπροσανατολισμό των ευρωπαϊκών κοινωνιών προς ένα πιο δίκαιο μέλλον στον τομέα της στέγασης.

Ωστόσο, δυστυχώς η ευρεία αναγνώριση ότι η στέγαση πρέπει να καταστεί κορυφαία προτεραιότητα στην ευρωπαϊκή πολιτική έρχεται σε μια κρίσιμη στιγμή, όπου έχουν αυξηθεί οι πόροι που διοχετεύονται σε στρατιωτικές δαπάνες και πολιτικές ασφάλειας. Αυτό σημαίνει, εκτός των άλλων, ότι υπάρχει κίνδυνος κάποια άκρως απαραίτητα χρηματοδοτικά μέσα και πλεονάσματα να μη διοχετευτούν σε κοινωνικές επενδύσεις. Αυτές οι τάσεις, σε συνδυασμό με τη δομική αδυναμία της ΕΕ να εγγυηθεί καθολικά τα δικαιώματα στέγασης, θέτουν το μέλλον του ευρωπαϊκού κράτους πρόνοιας υπό σοβαρή πίεση, απομακρύνοντάς το ακόμη περισσότερο από τις αρχές του ευρωπαϊκού πυλώνα κοινωνικών δικαιωμάτων.

Υπάρχει μια αυξανόμενη και βάσιμη ανησυχία ότι η διοχέτευση πόρων χωρίς συνεκτική και μακροπρόθεσμη στρατηγική μπορεί εν τέλει να επιδεινώσει το πρόβλημα – να βοηθηθεί οικονομικά ο ιδιωτικός τομέας χωρίς να προσφέρει πραγματικό κοινωνικό όφελος – αν δεν συνοδεύεται από διαρθρωτικά μέτρα για την αντιμετώπιση των αιτιών της στεγαστικής ανισότητας<sup>7</sup>. Η δημόσια διαβούλευση σχετικά με το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Οικονομικά Προσιτή Στέγαση<sup>8</sup> καταδεικνύει ότι υπάρχει μια πολύ σαφής διαίρεση: οι πόλεις, οι περιφέρειες, οι μη κυβερνητικές οργανώσεις και οι οργανώσεις ενοικιαστών ζητούν ισχυρότερη δημόσια παρέμβαση, επέκταση της κοινωνικής και δημόσιας στέγασης και αυστηρότερη ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και των κερδοσκοπικών επενδύσεων, ενώ οι ιδιώτες κατασκευαστές, οι επενδυτές και τμήματα του χρηματοπιστωτικού τομέα προωθούν λύσεις που ευνοούν τις αγορές ακινήτων, προκρίνοντας τις συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τομέα και την ρυθμιστική ευελιξία.

Τελικά, το διακύβευμα είναι αν η στέγαση θα αντιμετωπίζεται ως θεμελιώδες δικαίωμα και

κοινωνικό αγαθό ή κυρίως ως επενδυτικό αγαθό και μέσο κερδοσκοπίας<sup>9</sup>.

Η παρούσα σύνοψη πολιτικής επικεντρώνεται σε τρία πεδία που αποτυπώνουν ορισμένα από τα πιο κρίσιμα σημεία λήψης αποφάσεων στην τρέχουσα συζήτηση:

- **Την έλλειψη κοινωνικής και οικονομικά προσιτής στέγασης**, με προτεραιότητα στη δημιουργία δημόσιων και κοινωνικά ελεγχόμενων κατοικιών - πρόταση η οποία προκρίνεται στη διαβούλευση ως η μόνη διαρθρωτική και βιώσιμη απάντηση στην κρίση στέγασης, εξασφαλίζοντας ότι η προσιτότητα θα εγγυάται και μακροπρόθεσμα αντί να ορίζεται από την αστάθεια της αγοράς.
- **Την ενεργειακή φτώχεια** στο πλαίσιο της πράσινης μετάβασης και της απανθρακοποίησης του κτιριακού τομέα, η οποία αποκαλύπτει την άνιση κατανομή των επενδύσεων και τον κίνδυνο οι πολιτικές για το κλίμα να επιδεινώσουν αντί να μειώσουν τις κοινωνικές ανισότητες, εάν δεν σχεδιαστούν με βασικό άξονα την προσιτότητα.
- **Τις βραχυχρόνιες μισθώσεις** και την τουριστικοποίηση της κατοικίας, που έχουν καταστεί ορατός παράγοντας εκτοπισμού κατοίκων και αύξησης των ενοικίων, καταδεικνύοντας τον τρόπο με τον οποίο τα ακίνητα αντιμετωπίζονται όλο και περισσότερο ως κερδοσκοπικό περιουσιακό στοιχείο αντί για κοινωνικό αγαθό.

## **2. ΕΛΛΕΙΨΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ**

Η έλλειψη κοινωνικής και προσιτής στέγασης υπονομεύει τις ατομικές προοπτικές ζωής, την κινητικότητα του εργατικού δυναμικού και τις εκπαιδευτικές ευκαιρίες, πλήττει την οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή, και επιδεινώνει το φαινόμενο της έλλειψης στέγης. Όπως επισημαίνουν η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή (ΕΟΚΕ) και η Επιτροπή των Περιφερειών (ΕΤΠ), παρατηρείται αποτυχία

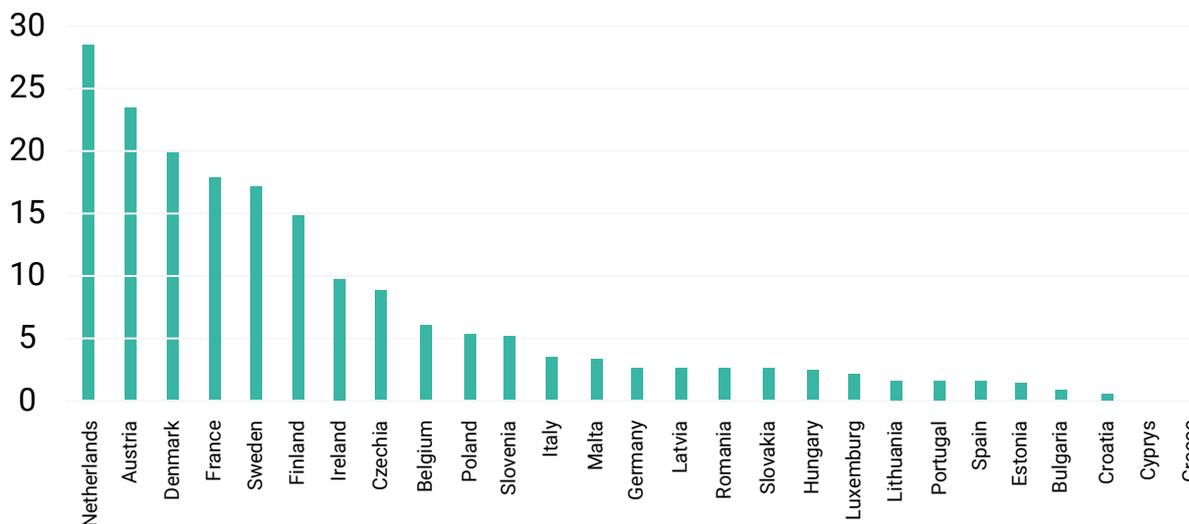
της αγοράς στον τομέα της στέγασης, η οποία απαιτεί διαρθρωτικές παρεμβάσεις<sup>10</sup>. Οι χώρες της ΕΕ έχουν υποβαθμίσει την προτεραιότητα της κοινωνικής και προσιτής κατοικίας, γεγονός που αποτυπώνεται σε μια διττή τάση συρρίκνωσης των επενδύσεων και σταθερών εκποιήσεων (π.χ. προγράμματα «δικαιώματος αγοράς» – right-to-buy<sup>11</sup>), παρά το γεγονός ότι μελέτες δείχνουν ότι οι επενδύσεις στην κοινωνική και προσιτή κατοικία αποφέρουν υψηλές κοινωνικοοικονομικές αποδόσεις<sup>12</sup>.

Οι δημόσιες επενδύσεις στην ανάπτυξη κατοικιών έχουν συρρικνωθεί από το 0,17% του ΑΕΠ που ήταν το 2001, σε μόλις 0,06% το 2018, κατά μέσο όρο, σε όλες τις χώρες του ΟΟΣΑ, ενώ η ζήτηση για κοινωνική στέγαση διαρκώς αυξάνεται.

Σε ολόκληρη την ΕΕ εφαρμόζονται διάφορες προσεγγίσεις όσον αφορά τα καθεστώτα

ιδιοκτησίας (tenures), τους παρόχους, τους δικαιούχους και τις διαδικασίες χρηματοδότησης. Ορισμένα κράτη-μέλη, όπως η Αυστρία και η Ολλανδία, υιοθετούν ευρείς ορισμούς της κοινωνικής στέγασης, εξυπηρετώντας και ομάδες μεσαίου εισοδήματος, ενώ κάποια άλλα περιορίζουν την πρόσβαση αποκλειστικά στις πλέον ευάλωτες ομάδες, με αποτέλεσμα τη διαμόρφωση ιδιαίτερα διαφορετικών εθνικών συστημάτων στέγασης. Το απόθεμα δημόσιας και κοινωνικής κατοικίας είναι πολύ διαφορετικό, τόσο από τη μία χώρα στην άλλη, όσο και μεταξύ των πόλεων της ίδιας χώρας. Ο μέσος όρος του κοινωνικά ρυθμιζόμενου αποθέματος στις χώρες του ΟΟΣΑ είναι 7,8%, (OECD Affordable Housing Database, indicator HM1.3 Housing tenure, 2022), ενώ ανέρχεται σε 34% στην Ολλανδία, 23.6% στην Αυστρία, 14% στη Γαλλία, 2,4% στην Ιταλία (Σχήμα 1). Ο τομέας αυτός δεν υφίσταται στην Ελλάδα (OECD, PH4.2, Social rental stock).

**Σχήμα 1. Μερίδιο του συνολικού αποθέματος κοινωνικής και δημόσιας κατοικίας στα κράτη-μέλη της ΕΕ.**



Πηγή: State of Housing Report 2025.

Ο όρος «κοινωνική κατοικία» χρησιμοποιείται συχνά ως γενικός όρος αναφοράς για μια σειρά διαφορετικών προγραμμάτων στέγασης, ακόμη και εντός της ίδιας χώρας. Παρά τις διαφοροποιήσεις, μπορούν να εντοπιστούν ορισμένα βασικά κοινά χαρακτηριστικά, με κυριότερα την οικονομική προσιτότητα – που διασφαλίζεται μέσω διαφόρων επιδοτήσεων<sup>13</sup> – την ύπαρξη κανόνων για την κατανομή των κατοικιών (δηλ. διοικητική κατανομή σε αντιδιαστολή με τους μηχανισμούς της αγοράς), καθώς και την παροχή τους από τον δημόσιο και τον τρίτο τομέα, με ένα ευρύ φάσμα φορέων στέγασης – δημόσιοι, μη κερδοσκοπικοί, περιορισμένου κέρδους ή συνεταιριστικοί - που λειτουργούν υπό διαφορετικά θεσμικά και κανονιστικά πλαίσια.

Ο όρος «οικονομικά προσιτή στέγαση» χρησιμοποιείται για να περιγράψει μια σειρά τύπων παροχής στέγασης (Σχήμα 2), η οποία είναι συνήθως ευρύτερη από την κοινωνική κατοικία, με έμφαση στα αποτελέσματα όσον αφορά την οικονομική προσιτότητα για τους τελικούς χρήστες, και όχι στο συγκεκριμένο πλαίσιο και τη ρύθμιση που την διέπει (για μια σύνοψη των διαβουλεύσεων, βλ. την σχετική έκθεση του ΟΟΣΑ<sup>14</sup>). Ακόμη και ο ορισμός και η μέτρηση της «προσιτότητας» παραμένουν αντικείμενο επιστημονικής και πολιτικής αντιπαράθεσης, καθιστώντας την παροχή προσιτής στέγασης που θα ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες και δυνατότητες των διαφορετικών πληθυσμιακών ομάδων μια μεγάλη πρόκληση για το σχέδιο της ΕΕ<sup>15</sup>.

**Σχήμα 2. Προσιτή στέγαση σε αντιπαράθεση με τη στέγαση έκτακτης ανάγκης και την στέγαση που διατίθεται μέσω της αγοράς**



Πηγή: EU Urban Agenda.

Η απουσία κοινών ορισμών σε επίπεδο ΕΕ, που να θεσπίζουν τυποποιημένα σημεία αναφοράς για την «κοινωνική» και την «προσιτή» κατοικία, γεννά σημαντικές προκλήσεις πολιτικής στα κράτη-μέλη όσον αφορά την επίτευξη κοινών στόχων για την ανακούφιση του στεγαστικού άγχους και του αποκλεισμού. Από την σχετική αντιπαράθεση προκύπτει ένα θεμελιώδες ερώτημα: θα πρέπει η ΕΕ να σέβεται την εθνική ποικιλομορφία με τίμημα την ασάφεια ή θα ήταν προτιμότερο να ορίσει την προσιτότητα με τρόπο που να διασφαλίζει ότι τα

δημόσια κονδύλια και οι μηχανισμοί κατανομής αποφέρουν πράγματι κοινωνικά αποτελέσματα;<sup>16</sup>

Εντός αυτού του πλαισίου ασάφειας, έχουν διατυπωθεί ανησυχίες ότι η διοχέτευση πόρων χωρίς μακροπρόθεσμη στρατηγική εστίαση σε διαρθρωτικές λύσεις - όπως πχ. η ενίσχυση της δημόσιας παρέμβασης, η επέκταση του αποθέματος δημόσιας και κοινωνικής κατοικίας και ο περιορισμός των κερδοσκοπικών επενδύσεων στην κατοικία - ενδέχεται να επιδεινώσει το πρόβλημα, δημιουργώντας ευκαιρίες κέρδους για

τον ιδιωτικό τομέα χωρίς αντίστοιχο κοινωνικό όφελος<sup>17</sup>.

Παράλληλα, ανακύπτουν ζητήματα υπερ-επένδυσης σε νέες κατασκευές σε βάρος της επαναχρησιμοποίησης του υφιστάμενου αποθέματος και της εφαρμογής ρυθμιστικών εργαλείων για τον έλεγχο των αγορών και της κερδοσκοπικής εκμετάλλευσης των κατοικιών (έλεγχος των τιμών, όρια μεταπώλησης, περιορισμοί στη μη οικιστική χρήση κ.λπ.). Η τεχνολογική λύση των παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων ενδέχεται να αυξήσει το κόστος και να αποκλείσει τμήματα του πληθυσμού με λιγότερες ευκαιρίες πρόσβασης<sup>18</sup>.

Οι τοπικές αρχές εκφράζουν αιτήματα για ενδυνάμωση τοπικών φορέων που θα μπορούσαν να παρέχουν και να παρακολουθούν την προσφορά προσιτής και κοινωνικής κατοικίας<sup>19</sup>. Επιπλέον, οι πόλεις (οι Δήμοι) αναφέρουν ότι τα υπάρχοντα συστήματα χρηματοδότησης της ΕΕ είναι δύσκολο να αξιοποιηθούν, καθώς αφενός τα ποσά είναι ανεπαρκή και αφετέρου η διοικητική πολυπλοκότητα αποτρέπει ουσιαστικές επενδύσεις<sup>20</sup>.

Οι πιέσεις της χρηματοοικονομικοποίησης εντείνουν περαιτέρω αυτά τα διλήμματα<sup>21</sup>. Η στέγαση μετατρέπεται ολοένα και περισσότερο σε εμπόρευμα αντί να θεωρείται βασικό κοινωνικό αγαθό. Η διαχειριζόμενη αγορά ακινήτων υπερβαίνει πλέον τα 11 τρισεκατομμύρια δολάρια σε αξία παγκοσμίως<sup>22</sup>, ενώ το 2021 καταγράφηκαν επενδύσεις συνολικού ύψους 478 δισ. δολαρίων σε οικιστικά ακίνητα σε παγκόσμιο επίπεδο<sup>23</sup>. Ένας τεράστιος αριθμός οικιστικών ακινήτων ανήκει σε θεσμικούς επενδυτές, με τις ευρωπαϊκές αγορές να βιώνουν ταχεία επέκταση της εταιρικής ιδιοκτησίας κατοικιών και των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, γεγονός που έχει άμεσες επιπτώσεις στα ενοίκια<sup>24</sup>. Σύμφωνα με στοιχεία της EPRA (European Public Real Estate Association), μη εισηγμένα (ιδιωτικά) κεφάλαια κατείχαν το 30% των ακινήτων συνολικής αξίας 2,7 τρισ. ευρώ που υπάρχουν στις 27 χώρες της ΕΕ<sup>25</sup>. Καμία χώρα της ΕΕ δεν μπορεί να επιλύσει επαρκώς τη στεγαστική κρίση μεμονωμένα, καθώς

η χρηματοοικονομικοποίηση της ιδιοκτησίας —η οποία παράγει, διοχετεύει και αποσπά αξία από την ακίνητη περιουσία— ενισχύεται και διαμορφώνεται σε ευρωπαϊκό επίπεδο<sup>26</sup>.

## Πλαίσιο πολιτικής της ΕΕ: Κοινωνική και προσιτή στέγαση

Το πρώτο **Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Οικονομικά Προσιτή Στέγαση** αναμένεται να εστιάσει ρητά στην αντιμετώπιση της έλλειψης προσιτής στέγασης σε ολόκληρη την Ευρώπη. Οι άξονες προτεραιότητας<sup>27</sup> που έχουν προσδιοριστεί για το σχέδιο και οι συναφείς στρατηγικές<sup>28</sup> για την αντιμετώπιση των διαρθρωτικών αιτιών και την κινητοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων για προσιτή και βιώσιμη στέγαση περιλαμβάνουν:

- Τη δημιουργία μιας πανευρωπαϊκής επενδυτικής πλατφόρμας για τη διοχέτευση χρηματοδότησης μεγάλης κλίμακας.
- Τον διπλασιασμό των επενδύσεων σε μέτρα πολιτικής συνοχής και την ενίσχυση ρευστότητας στην αγορά κατοικίας.
- Αναθεώρηση των κανόνων που διέπουν τις κρατικές ενισχύσεις, ώστε να διευκολυνθεί η στήριξη των κρατών που παλεύουν για ανάπτυξη προσιτής στέγασης.
- Την ανάπτυξη μιας ευρωπαϊκής στρατηγικής για την κατασκευή κατοικιών με στόχο την αύξηση της προσφοράς και την ενίσχυση της καινοτομίας.
- Τη στήριξη πόλεων και περιφερειών για την επαναχρησιμοποίηση κενών ή υποαξιοποιούμενων κτιρίων για στέγαση.

- Την αντιμετώπιση συστημικών προβλημάτων που σχετίζονται με τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και την κερδοσκοπία στον τομέα της στέγασης.

Οι τρέχουσες προσπάθειες εστιάζουν στην αύξηση της προσφοράς μέσω ταχύτερης και φθηνότερης κατασκευής, περισσότερης χρηματοδότησης και λιγότερης γραφειοκρατίας<sup>29</sup>: 7,5 δισ. ευρώ είχαν προβλεφθεί για τη στέγαση στο πλαίσιο των προγραμμάτων πολιτικής συνοχής για την περίοδο 2021-2027, κυρίως για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κατοικιών. Ο Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας υποστηρίζει μεταρρυθμίσεις που δυνητικά θα δημιουργήσουν 147.000 νέες ή ανακαινισμένες κατοικίες, παρουσιάζοντας ωστόσο διαφορετικούς βαθμούς απορρόφησης μεταξύ των κρατών-μελών της ΕΕ. Η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) δεσμεύτηκε να διπλασιάσει τη χρηματοδότηση του τομέα της στέγασης, με προγραμματισμένες επενδύσεις ύψους περίπου 10 δισ. ευρώ τα επόμενα δύο χρόνια<sup>30</sup>.

## Προτάσεις πολιτικής

Για την αντιμετώπιση της έλλειψης κοινωνικής και προσιτής στέγασης, οι πολιτικές που θα χαραχτούν θα πρέπει να εστιάζουν **στην προσφορά, τη ρύθμιση και μια προσέγγιση βασισμένη στα δικαιώματα**.

### **Αύξηση της προσφοράς κοινωνικών και οικονομικά προσιτών κατοικιών**

- Κοινωνικοποίηση του υπάρχοντος αποθέματος κατοικιών και δέσμευση για την επέκταση της παραγωγής δημόσιων, κοινωνικών και συνεταιριστικών κατοικιών ως πρωταρχική πολιτική απάντηση στις αδυναμίες της αγοράς<sup>31</sup>.
- Ανάπτυξη στρατηγικού σχεδιασμού για την καλύτερη αξιοποίηση του υπάρχοντος αποθέματος (κοινωνικοποίηση, αναβάθμιση, επαναχρησιμοποίηση), πυκνότερη δόμηση

αντί για περαιτέρω αστική επέκταση, και νέες κατασκευές όπου είναι απαραίτητο.

- Αντιστροφή της αποδόμησης και της ιδιωτικοποίησης των κοινωνικών κατοικιών και επέκταση του αποθέματος προσιτών κατοικιών υπό δημόσια εποπτεία με σαφείς στόχους κοινωνικού αντίκτυπου.

### **Ρύθμιση των στεγαστικών αγορών και της χρηματοπιστωτικοποίησης**

- Παροχή κατευθυντήριων γραμμών και εργαλείων για τη δημιουργία συστημάτων παρακολούθησης και ελέγχου στα ενοίκια, τις συναλλαγές ακινήτων και την κερδοσκοπία.
- Ρύθμιση της χρηματοπιστωτικοποίησης μέσω περιορισμώνστηνεταρικήιδιοκτησίαακινήτων, επιβολής φόρων κατά της κερδοσκοπίας και περιορισμών στις βραχυχρόνιες μισθώσεις.
- Υποστήριξη των κρατών-μελών της ΕΕ με «εργαλειοθήκες» για τη συγκράτηση των αυξήσεων στα ενοίκια μέσω πανευρωπαϊκών πλαισίων ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων θεσμοθετημένων ανώτατων ορίων και στοχευμένων μέτρων για τα κενά ακίνητα (π.χ. φόροι, κίνητρα)<sup>32</sup>.

### **Θέσπιση ενός κοινού πλαισίου και δικλείδων ασφαλείας για την προσιτή στέγαση**

- Κοινό πλαίσιο κατανόησης και μέτρησης της προσιτότητας της κατοικίας: Παρόλο που η υιοθέτηση ενός ενιαίου ορισμού για την προσιτή κατοικία σε επίπεδο ΕΕ ενδέχεται να προκαλέσει προβλήματα σε εθνικό επίπεδο, είναι επιτακτική η εισαγωγή κοινών υποχρεωτικών όρων/προϋποθέσεων και η αξιολόγηση των κοινωνικών στόχων.
- Προσεκτική αναθεώρηση των κανόνων για τις Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος (ΥΓΟΣ) και των κανόνων περί κρατικών ενισχύσεων, ώστε να καταστεί δυνατή η ευρύτερη παροχή κοινωνικής και άλλων

μορφών προσιτής κατοικίας που εξυπηρετούν ευρύτερες κοινότητες, αποτρέποντας ταυτόχρονα τη χρήση τους για την προώθηση νέων, κερδοσκοπικών στεγαστικών μοντέλων.

- Επιχειρησιακή αξιοποίηση της Κοινωνικής Ταξινόμιας (Social Taxonomy) με ειδικές προβλέψεις για τη στέγαση και ένα σαφές ρυθμιστικό πλαίσιο για θεσμικούς ή μη θεσμικούς επενδυτές κατοικιών.
- Συμπερίληψη υποχρεωτικών αναλύσεων κοινωνικού αντικτύπου στο «Σχέδιο Προσιτής Κατοικίας» (Affordable Housing Plan), προκειμένου να αξιολογηθεί εάν οι πολιτικές και οι κανονισμοί της ΕΕ συμβάλλουν στη χρηματοπιστωτικοποίηση της στέγασης και να αποφευχθεί το «κοινωνικό ξέπλυμα» (social washing), όπου οι επενδύσεις επικαλούνται κοινωνικά οφέλη χωρίς να τα υλοποιούν στην πράξη.

### **Ενίσχυση της χρηματοδότησης, της διακυβέρνησης και της τοπικής ικανότητας**

- Ενδυνάμωση των δημόσιων, συνεταιριστικών και μη κερδοσκοπικών φορέων παροχής στέγασης, ιδίως σε περιοχές όπου τέτοια εγχειρήματα είναι αδύναμα ή ανύπαρκτα, αναβαθμίζοντάς τα σε βασικούς παράγοντες μέσω προνομιακής πρόσβασης σε γη, χρηματοδότηση και ρυθμιστική στήριξη.
- Διασφάλιση της χρηματοδότησης των δημόσιων, τοπικών, συνεταιριστικών και μη κερδοσκοπικών φορέων παροχής στέγασης, με πολιτικές προστασίας των δαπανών για κοινωνική στέγαση<sup>33</sup>.
- Ανάπτυξη μηχανισμών άμεσης συνεργασίας μεταξύ της ΕΕ και των τοπικών αρχών σε κάθε κράτος-μέλος για τη χρηματοδότηση της στέγασης - μηχανισμών που θα ενισχύονται από ένα ταμείο στέγασης αξιοσημείωτου μεγέθους σε επίπεδο ΕΕ, παρακάμπτοντας τους πολύπλοκους εθνικούς μεσάζοντες, μεταξύ άλλων, και προβλέποντας συνδεδεμένες προϋποθέσεις σε προγράμματα χρηματοδότησης

μεγάλης κλίμακας (π.χ. Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα). Στο ίδιο πνεύμα, ενίσχυση του ΕΤΠΑ και του ΕΚΤ για τη στήριξη επενδύσεων σε προσιτή και κοινωνική στέγαση.

- Διασφάλιση της εξαιρέσης των επενδύσεων σε στέγαση από τους υπολογισμούς ελλείμματος στο πλαίσιο του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης<sup>34</sup>.

### **Διασφάλιση του δικαιώματος στη στέγαση και προστασία των ενοικιαστών**

- Διασφάλιση της ενσωμάτωσης των στεγαστικών στόχων σε όλα τα τομεακά χρηματοδοτικά μέσα, έτσι ώστε να συμβάλλουν στην παροχή κοινωνικής και προσιτής στέγασης.
- Διασφάλιση της λειτουργικότητας των συστημάτων κοινωνικής και προσιτής στέγασης μέσω (1) της προοδευτικής επιβολής του δικαιώματος όλων των ατόμων σε επαρκή στέγαση ως θεμελιώδους δικαιώματος, μέσω δεσμευτικής ευρωπαϊκής και εθνικής νομοθεσίας, (2) ενός ολοκληρωμένου πλαισίου προστασίας των ενοικιαστών με εκτελεστά δικαιώματα κατά των αδικαιολόγητων αυξήσεων των ενοικίων, των παράνομων εξώσεων και των καταχρηστικών μισθώσεων, και (3) μιας ισχυρής ρύθμισης της αγοράς, συμπεριλαμβανομένων ανώτατων νόμιμων ενοικίων, ελέγχων τιμών και μηχανισμών για τον περιορισμό της κερδοσκοπίας και της χρηματιστικοποίησης.
- Διασφάλιση ότι η χρηματοδότηση αντιμετωπίζει την προσβασιμότητα στη στέγαση για τους πλέον ευάλωτους (π.χ. κατώτατα όρια για μέτρα του προγράμματος Housing First).

## **3. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΦΤΩΧΕΙΑ**

Η ενεργειακή φτώχεια προκύπτει όταν τα νοικοκυριά δεν έχουν πρόσβαση σε βασικές ενεργειακές υπηρεσίες – θέρμανση, ψύξη, φωτισμό ή ενέργεια για ηλεκτρικές συσκευές – σε προσιτό κόστος το οποίο δεν θέτει σε κίνδυνο την

ευημερία τους. Είναι αποτέλεσμα μιας συγκυρίας όπου συνυπάρχουν χαμηλά και στάσιμα εισοδήματα στα νοικοκυριά, υψηλά ποσοστά ανεργίας και επισφαλείς συνθήκες εργασίας, υψηλές και ευμετάβλητες τιμές ενέργειας, καθώς και ένα μη-αποδοτικό απόθεμα κατοικιών και συσκευών. Το συγκεκριμένο φαινόμενο έχει σοβαρότατες κοινωνικές συνέπειες, υπονομεύοντας την υγεία, την εκπαίδευση και τη συνολική ευημερία των ατόμων, και πλήττει δυσανάλογα τις πιο ευάλωτες ομάδες, όπως οι γυναίκες, οι ηλικιωμένοι/ες, τα παιδιά και οι χαμηλόμισθοι ενοικιαστές/ριες. Σε ολόκληρη την ΕΕ, περιθωριοποιημένες κοινότητες, όπως οι Ρομά, επηρεάζονται ιδιαίτερα από την ενεργειακή φτώχεια, καθώς συχνά ζουν σε κακής ποιότητας, υπερπλήρη καταλύματα ή σε καθεστώς άτυπης στέγασης χωρίς εξασφαλισμένη κατοχή, αντιμετωπίζοντας σύνθετα εμπόδια στην πρόσβαση σε επιδοτήσεις ή προγράμματα ανακαίνισης<sup>35</sup>. Σχετική έκθεση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου δείχνει ότι η εμφάνιση ενεργειακής φτώχειας συχνά συνδέεται με το φύλο, το εισόδημα και τη γεωγραφία, γεγονός που εντείνει τις ανισότητες μεταξύ των κρατών-μελών<sup>36</sup>. Οι γυναίκες πλήττονται ιδιαίτερα, καθώς αμείβονται χειρότερα, έχουν μεγαλύτερο προσδόκιμο ζωής και κατά βάση αναμένεται από εκείνες να αναλαμβάνουν δυσανάλογα αυξημένα καθήκοντα άμισθης παροχής φροντίδας - παράγοντες που αυξάνουν την έκθεσή τους σε ανεπαρκείς συνθήκες θέρμανσης και ψύξης<sup>37</sup>.

Επιπλέον, η ενεργειακή φτώχεια ενίοτε αναγκάζει τα νοικοκυριά να στραφούν σε μη ασφαλείς και ρυπογόνες πηγές ενέργειας. Τα τελευταία χρόνια, η ΕΕ έχει επίσης αναγνωρίσει την «θερινή ενεργειακή φτώχεια», δηλαδή την αδυναμία διατήρησης δροσιάς στα σπίτια κατά τη διάρκεια των όλο και πιο συχνών και έντονων καυσώνων<sup>38</sup>.

Δεδομένου ότι δεν υπάρχει ενιαίος ορισμός σε επίπεδο ΕΕ, οι μετρήσεις βασίζονται σε δείκτες που προτείνει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή<sup>39</sup>. Αυτοί περιλαμβάνουν τέσσερις κύριες κατηγορίες: (1) δείκτες που συγκρίνουν τις ενεργειακές δαπάνες με το εισόδημα, (2) δείκτες βασιζόμενους στην αυτοαξιολόγηση των πολιτών, (3) άμεσες μετρήσεις συνθηκών στέγασης και (4) έμμεσους

δείκτες. Το πλαίσιο αυτό παρέχει στα κράτη-μέλη ευελιξία ανάλογα με τις συνθήκες στην εκάστοτε χώρα, διασφαλίζοντας παράλληλα τη συγκρισιμότητα και την ορατότητα του ζητήματος σε επίπεδο ΕΕ.

Παρά την πρόοδο που έχει σημειωθεί σε επίπεδο ΕΕ, υπάρχουν κενά και ελλείψεις που εμποδίζουν την αποτελεσματική αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας. Οι τρέχουσες πολιτικές συχνά δίνουν προτεραιότητα σε λύσεις υψηλής τεχνολογίας - όπως αντλίες θερμότητας ή έξυπνα οικιακά συστήματα- οι οποίες παραμένουν απρόσιτες για τα οικονομικά ασθενέστερα νοικοκυριά, ενώ δεν είναι κατάλληλες ούτε για παλαιά κτίρια αν αυτά δεν αναβαθμιστούν προηγουμένως ριζικά<sup>40</sup>. Τόσο τα ευρωπαϊκά όσο και τα επιμέρους εθνικά πλαίσια δεν λαμβάνουν επαρκώς υπόψη ορισμένες υπαρκτές γεωγραφικές διαφοροποιήσεις, καθώς οι ανάγκες θέρμανσης είναι πιο μεγάλες στις βόρειες περιοχές, ενώ το θερμικό στρες αποτελεί κρίσιμο ζήτημα κυρίως στις χώρες του Νότου<sup>41</sup>. Επιπλέον, τόσο τα δεδομένα όσο και η εποπτεία τους παραμένουν αποσπασματικά, οι δείκτες χαρακτηρίζονται από ασυνέπεια και η δυναμική σε τοπικό επίπεδο είναι περιορισμένη, γεγονός που δυσχεραίνει τον εντοπισμό και τη στόχευση των πιο ευάλωτων νοικοκυριών<sup>42</sup>. Αυτού του είδους τα κενά είναι ιδιαίτερα εμφανή όσον αφορά τις πιο περιθωριοποιημένες ομάδες, των οποίων η ενεργειακή φτώχεια συχνά δεν αποτυπώνεται στις επίσημες στατιστικές ούτε και αντιμετωπίζεται επαρκώς από τα συνήθη μέτρα πολιτικής. Ακόμη, τα χρηματοδοτικά εργαλεία συχνά δεν φτάνουν σε όσους/ες τα χρειάζονται περισσότερο, καθώς οι πολύπλοκες διαδικασίες, η απαίτηση συγχρηματοδότησης και οι χαλαρές προϋποθέσεις επιτρέπουν τη διάθεση των συγκεκριμένων πόρων προς μεσαία και ανώτερα εισοδηματικά στρώματα<sup>43</sup>. Οι βραχυπρόθεσμες επιδοτήσεις μετριάζουν τους κραδασμούς, αλλά δεν είναι σε θέση να επιφέρουν διαρθρωτικές αλλαγές<sup>44</sup>. Ο κατακερματισμός της διακυβέρνησης μεταξύ υπουργείων και διαφορετικών κυβερνητικών βαθμίδων επιβραδύνει την υλοποίηση και μειώνει τη λογοδοσία<sup>45</sup>.

Συνολικά, αυτό που τονίζεται στη σχετική διαβούλευση είναι ότι, χωρίς την ύπαρξη ασφαλιστικών δικλείδων, η πράσινη μετάβαση κινδυνεύει να ενισχύσει τις ανισότητες, μέσω του φαινομένου των ανακαινίσεων με σκοπό την έξωση των υπαρχόντων ενοικιαστών (renoviction), των αυξήσεων των ενοικίων μετά την ανακαίνιση και του αποκλεισμού των νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα από τις ευκαιρίες που προσφέρουν οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας<sup>46</sup>.

Επιπλέον, οι δήμοι και οι τοπικοί φορείς διαδραματίζουν καίριο ρόλο στην καταπολέμηση της ενεργειακής φτώχειας, καθώς βρίσκονται πιο κοντά στα νοικοκυριά που πλήττονται και μπορούν να προσαρμόσουν τις παρεμβάσεις τους σε συγκεκριμένες κοινωνικές και στεγαστικές συνθήκες. Σε αρκετές χώρες της Ευρώπης έχουν αναπτυχθεί ορισμένες καινοτόμες προσεγγίσεις: ενιαία κέντρα εξυπηρέτησης (one-stop shops) που παρέχουν στα νοικοκυριά ολοκληρωμένες υπηρεσίες συμβουλευτικής για ανακαινίσεις, χρηματοδοτήσεις και κοινωνική στήριξη· ανακυκλούμενα κεφάλαια και δημοτικά προγράμματα επιχορηγήσεων επιτρέπουν σε οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα να αποκτήσουν πρόσβαση στο απαραίτητο αρχικό κεφάλαιο που χρειάζεται για αναβαθμίσεις ενεργειακής απόδοσης, ενώ υπάρχουν και κοινοτικές πρωτοβουλίες, όπως οι ενεργειακοί συνεταιρισμοί, που ενισχύουν τη λογική της συλλογικής δράσης και παράλληλα μειώνουν το κόστος. Οι αξιολογήσεις δείχνουν ότι τα προγράμματα που συνδυάζουν τεχνική και κοινωνική υποστήριξη είναι τα πιο αποτελεσματικά, ενώ οι μη στοχευμένες επιδοτήσεις συχνά δεν φτάνουν στις ευάλωτες ομάδες και αντί αυτού επιδεινώνουν τις ανισότητες<sup>47</sup>. Η αποτελεσματικότητα των τοπικών παρεμβάσεων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τη δυναμική των δήμων και τη δυνατότητά τους να διοχετεύουν ευρωπαϊκούς και εθνικούς χρηματοδοτικούς πόρους απευθείας στα άτομα που έχουν μεγαλύτερη ανάγκη.

## Πλαίσιο πολιτικής της ΕΕ: Ενεργειακή φτώχεια

Η ΕΕ έχει ενσωματώσει σταδιακά την ενεργειακή φτώχεια στις πολιτικές της για το κλίμα, την ενέργεια και τα κοινωνικά ζητήματα. Παρόλο που δεν υπάρχει ένας κοινός ορισμός του φαινομένου σε επίπεδο ΕΕ, μια σειρά βασικών πρωτοβουλιών και νομοθετικών πλαισίων παρέχουν κατευθυντήριες γραμμές για τη χάραξη σχετικών πολιτικών, ενώ παράλληλα υπάρχει και η δέσμη μέτρων «Καθαρή ενέργεια για όλους τους Ευρωπαίους» (2019), η οποία υποχρεώνει τα κράτη-μέλη να υποβάλλουν εκθέσεις σχετικά με την ενεργειακή ένδεια στα εθνικά τους σχέδια για την ενεργειακή φτώχεια στα εθνικά τους σχέδια για την ενέργεια και το κλίμα. Παρακάτω καταγράφονται κάποια σημαντικά σχετικά ορόσημα:

- **Σύσταση (ΕΕ) 2023/2407 της Επιτροπής σχετικά με την ενεργειακή φτώχεια**, η οποία παρέχει ένα πλαίσιο για τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας, συμπεριλαμβανομένης της χρήσης δεικτών
- **Έκδοση της οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση (τροποποίηση αυτής του 2023) & της οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (αναθεώρηση 2024)**, σύμφωνα με τις οποίες τα κράτη-μέλη υποχρεούνται να δίνουν προτεραιότητα στα ενεργειακά φτωχά και ευάλωτα νοικοκυριά στις στρατηγικές ανακαίνισης
- **Στρατηγική «Κύμα Ανακαινίσεων» (2020)**, η οποία αποσκοπεί στον διπλασιασμό των ρυθμών των ανακαινίσεων στοχεύοντας στα κτίρια με τη χειρότερη ενεργειακή απόδοση,

και δίνοντας έμφαση στην οικονομική προσιτότητα

- Σύσταση του **Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα**, το οποίο έχει ως στόχο την άμβλυση των επιπτώσεων από την τιμολόγηση του άνθρακα για τα νοικοκυριά και τις μικρές επιχειρήσεις.
- Δημιουργία του **Κόμβου Συμβουλευτικής για την Ενεργειακή Φτώχεια** (Energy Poverty Advisory Hub – ERAH), ο οποίος παρέχει καθοδήγηση, δείκτες και τεχνική υποστήριξη σε υπεύθυνους χάραξης πολιτικής και τοπικές αρχές.

## Προτάσεις πολιτικής

Προκειμένου να ευθυγραμμιστεί η καταπολέμηση της ενεργειακής φτώχειας με τους κλιματικούς και στεγαστικούς στόχους της ΕΕ, οι πολιτικές που θα σχεδιαστούν θα πρέπει να ενσωματώνουν τις αρχές **της ισότητας, της συμμετοχής και της ανθεκτικότητας**.

### Ολοκληρωμένες προσεγγίσεις και ανθεκτικότητα

- Αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας μέσω συντονισμένων κοινωνικών, στεγαστικών, ενεργειακών και περιβαλλοντικών πολιτικών.
- Αναγνώριση του γεγονότος ότι η ενεργειακή φτώχεια είναι άμεσα συνδεδεμένη με την εξάρτηση από τα ορυκτά καύσιμα και την κλιματική κρίση.
- Η μετάβαση προς τη βιώσιμη στέγαση πρέπει να υπερβαίνει τις ενεργειακές αναβαθμίσεις, και να στοχεύει στην αναζωογόνηση των κοινοτήτων, την ενίσχυση της τοπικής ανθεκτικότητας και τη διασφάλιση ότι οι περιβαλλοντικοί στόχοι μεταφράζονται σε κοινωνικά και εδαφικά οφέλη.

- Ενσωμάτωση της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης, της ενεργειακής απόδοσης και της κλιματικής ανθεκτικότητας σε ένα ενιαίο πλαίσιο, ώστε να μειώνονται οι εκπομπές προστατεύοντας παράλληλα τις ευάλωτες ομάδες.

### Στοχευμένες ριζικές ανακαινίσεις με κοινωνικές δικλίδες ασφαλείας

- Προτεραιοποίηση των ριζικών ανακαινίσεων των κατοικιών με τη χειρότερη ενεργειακή απόδοση που κατοικούνται από νοικοκυριά σε κατάσταση ενεργειακής φτώχειας.
- Εφαρμογή δεσμευτικών όρων για την αποτροπή του φαινομένου της έξωσης μετά από ανακαίνιση και τη διασφάλιση της προσιτότητας των ανακαινισμένων κατοικιών. Εισαγωγή ανώτατων ορίων ενοικίων ή προστασία από αυξήσεις ενοικίων μετά την αναβάθμιση.
- Στο πλαίσιο της εν εξελίξει αξιολόγησης των οδηγιών της ΕΕ για τις δημόσιες συμβάσεις και σύμφωνα με τη στρατηγική «Κύμα Ανακαινίσεων» και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της ΕΕ για τις Κοινωνικά Υπεύθυνες Δημόσιες Συμβάσεις, η χρηματοδότηση των προγραμμάτων ανακαίνισης μέσω ευρωπαϊκών και εθνικών κονδυλίων θα πρέπει να περιλαμβάνει υποχρεωτικά κοινωνικά και περιβαλλοντικά κριτήρια, να προάγει την ποιοτική απασχόληση και να προασπίζει τα δικαιώματα των ενοικιαστών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για τα ανθρώπινα δικαιώματα<sup>48</sup>.

### Δίκαιη και προσβάσιμη χρηματοδότηση

- Διασφάλιση ότι τα ευρωπαϊκά και εθνικά κονδύλια θα δίνονται κατά προτεραιότητα στα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα, με απλοποιημένη πρόσβαση και επιχορηγήσεις εκ των προτέρων αντί για δάνεια.
- Άμεσες επενδύσεις στην επέκταση και αναβάθμιση του αποθέματος προσιτών κατοικιών, διασφαλίζοντας ότι οι πόροι δεν

διολισθαίνουν προς μεσαία και υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα.

- Σύμφωνα με την πρόταση για το επόμενο Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο της ΕΕ (ΠΔΠ 2028-2034), οι ροές χρηματοδότησης και τα εθνικά σχέδια εταιρικής σχέσης θα πρέπει να ενσωματώνουν ρητά την προσιτή και ενεργειακά αποδοτική στέγαση ως κομμάτι της πράσινης και κοινωνικής μετάβασης της ΕΕ.
- Στο πλαίσιο της συνεχιζόμενης συζήτησης για το μέλλον της Πολιτικής Συνοχής, η οποία ενισχύει την ανάγκη διατήρησης της αποστολής της ΕΕ για κοινωνική και εδαφική συνοχή, να διασφαλιστεί ότι τα ταμεία συνοχής θα παραμείνουν βασικό εργαλείο για τη μείωση των περιφερειακών ανισοτήτων και τη στήριξη τοπικών προγραμμάτων ανακαίνισης και στέγασης που απευθύνονται σε ευάλωτα νοικοκυριά.
- Διασφάλιση μεγαλύτερης ευελιξίας στο πλαίσιο του ΠΔΠ και των πλαισίων συνοχής, ώστε να μπορούν να διοχετεύονται περισσότεροι πόροι απευθείας στους δήμους και τους κοινωνικούς φορείς, ενισχύοντας την ικανότητα των τοπικών φορέων να παρέχουν συμπεριληπτικές και ανθρωποκεντρικές λύσεις.

#### **Ενεργειακή δημοκρατία και λύσεις προσαρμοσμένες στο εκάστοτε πλαίσιο**

- Υποστήριξη κοινοτικών πρωτοβουλιών και συνεργατικών ενεργειακών λύσεων που ενδυναμώνουν τους πολίτες, τους δήμους και τους τοπικούς παρόχους, όπως είναι πχ. οι ενεργειακοί συνεταιρισμοί και τα προγράμματα γειτονιάς, που μειώνουν το ενεργειακό κόστος, καλλιεργούν την ιδιοκτησία και τη συμμετοχή και ενισχύουν τις τοπικές οικονομίες, ως βασικοί μοχλοί μιας δίκαιης ενεργειακής μετάβασης.
- Σχεδιασμός ευέλικτων μέτρων που να καλύπτουν τόσο ανάγκες θέρμανσης όσο και ψύξης, λαμβάνοντας υπόψη τις διαφοροποιήσεις

ανάμεσα στις ευρωπαϊκές περιφέρειες και τον αυξανόμενο αντίκτυπο της κλιματικής αλλαγής.

- Συνεκτίμηση των υπαρχουσών δημογραφικών, κλιματικών και κοινωνικοοικονομικών διαφορών, διασφαλίζοντας ότι καμία κοινότητα δεν θα μείνει πίσω στη μετάβαση προς μια πιο ανθεκτική στέγαση με χαμηλές εκπομπές άνθρακα.

#### **Καλύτερη διακυβέρνηση με πιο αξιόπιστα δεδομένα**

- Δημιουργία συντονισμένων, πολυεπίπεδων δομών διακυβέρνησης που συνδέουν εθνικούς, περιφερειακούς και δημοτικούς φορείς, διασφαλίζοντας συνοχή μεταξύ κοινωνικών, ενεργειακών και στεγαστικών πολιτικών.
- Επένδυση σε ικανά συστήματα εποπτείας και διατομεακούς δείκτες – μεταξύ άλλων, των διαστάσεων του φύλλου, του εισοδήματος και της γεωγραφικής θέσης – για τον έλεγχο της προόδου, τον εντοπισμό των ευάλωτων νοικοκυριών και τη διασφάλιση της λογοδοσίας στην υλοποίηση.
- Ενδυνάμωση των δήμων και των τοπικών αρχών ως βασικών εταίρων υλοποίησης, δεδομένης της εγγύτητάς τους με τους πολίτες και της ικανότητάς τους να σχεδιάζουν και να εφαρμόζουν στοχευμένα μέτρα.

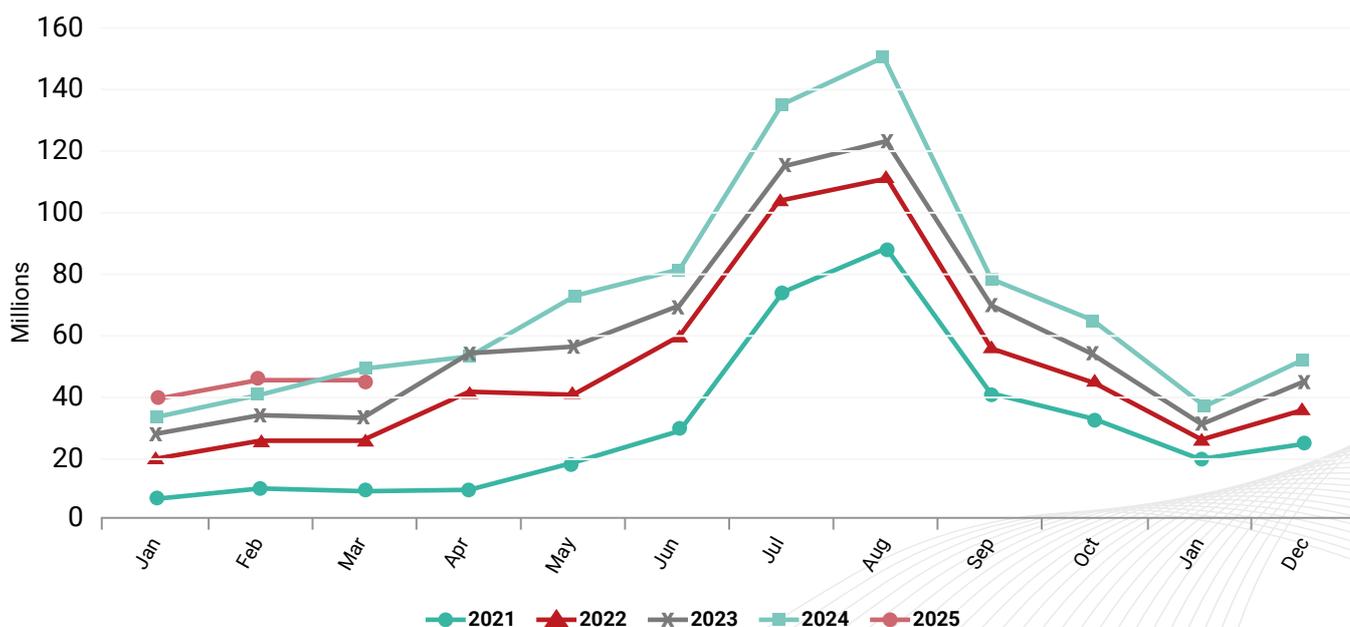
#### 4. ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ

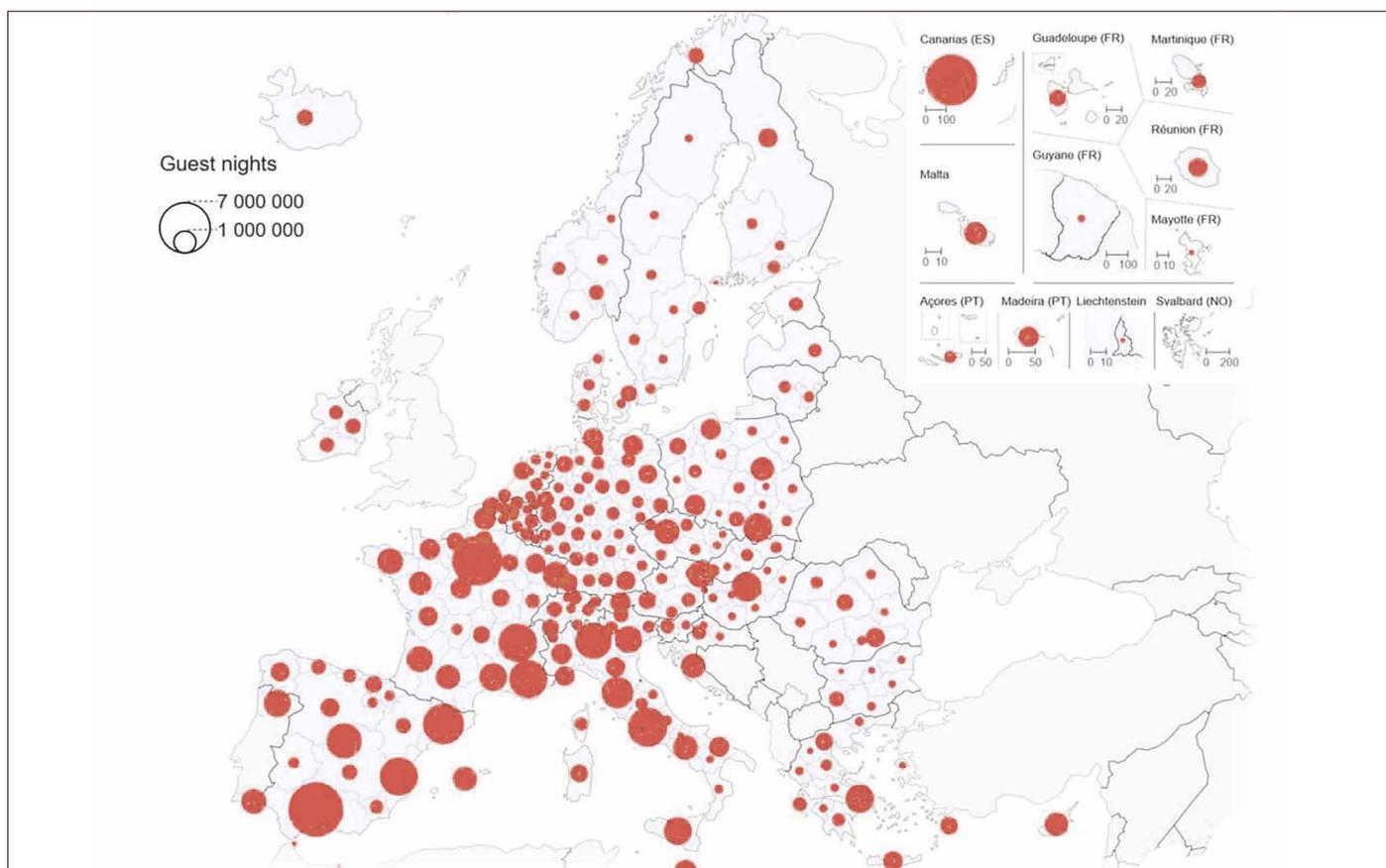
Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (STRs) άρχισαν να θεωρούνται πρόβλημα στην ΕΕ γύρω στο 2016-2017, και ιδίως μετά την ταχύτατη επέκτασή τους μετά την πανδημία, όταν η αύξηση σε αριθμό και δημοφιλία των διαδικτυακών πλατφορμών συνδέθηκε με τις παρατηρούμενες στεγαστικές ελλείψεις και τις τάσεις «τουριστικοποίησης» στις μεγάλες ευρωπαϊκές πόλεις<sup>49</sup>. Μπορεί οι βραχυχρόνιες μισθώσεις να μην αποτελούν τη μόνη αιτία της συνεχιζόμενης στεγαστικής κρίσης στην ΕΕ, ωστόσο συνιστούν βασικό παράγοντα που εντείνει την κερδοσκοπική εκμετάλλευση και την περιουσιοποίηση της κατοικίας<sup>50</sup>. Η συγκεκριμένη πρακτική οδηγεί σε υψηλότερα ενοίκια και επιτρέπει την απόδοση κερδών από την εμπορευματοποίηση ενός βασικού αγαθού. Ως εκ τούτου, αντιλαμβανόμαστε ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις συμβάλλουν στον πληθωρισμό των τιμών των κατοικιών και στην αύξηση του κόστους ζωής. Επιπλέον, μειώνουν την προσφορά μακροχρόνιων μισθώσεων, προσελκύουν πιο

εύπορους κατοίκους και επενδυτές που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν περισσότερα και εκτοπίζουν τους μόνιμους κατοίκους. Αυτές οι δυναμικές υπονομεύουν τη συνοχή των τοπικών κοινοτήτων και τροφοδοτούν διαδικασίες τουριστικοποίησης που μετασχηματίζουν ολόκληρες γειτονιές και τοπικές οικονομίες σε πολλές πόλεις και περιφέρειες της ΕΕ.

Ο αριθμός των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων αυξάνεται σταθερά από το 2021 (Σχήμα 3)<sup>51</sup>. Σε επίπεδο ΕΕ, οι διαδικτυακές πλατφόρμες λειτούργησαν ως μεσάζοντες για 130 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις βραχυπρόθεσμης διαμονής το πρώτο τρίμηνο του 2025, ενώ το 2024 ο αριθμός αυτός έφτασε τα 85,4 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις (αύξηση 18,8 % σε σχέση με το 2023), αν και ο ρυθμός αύξησης διαφέρει σημαντικά μεταξύ των χωρών, κυρίως ανάλογα με την τουριστική έλξη της κάθε μιας<sup>52</sup>. Τα καταλύματα βραχείας διαμονής αντιπροσωπεύουν σχεδόν το ένα τέταρτο των τουριστικών καταλυμάτων στην Ευρώπη (23,6 % το 2003)<sup>53</sup>.

**Σχήμα 3. Διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχείας διαμονής (κρατήσεις μέσω διαδικτυακών πλατφορμών).**





Πηγή: Eurostat.

Μια ακόμη τάση που αξίζει να σημειωθεί είναι η αυξανόμενη επαγγελματικοποίηση και συγκέντρωση του συγκεκριμένου τομέα. Κάτι που ξεκίνησε ως υπηρεσία στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού ή της συνεργατικής οικονομίας, πλέον έχει εξελιχθεί σε σημαντικό επιχειρηματικό κλάδο, στον οποίο όλο και περισσότερο κυριαρχούν εταιρικοί και επιχειρηματικοί φορείς που διαχειρίζονται ένα διαρκώς αυξανόμενο απόθεμα μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης<sup>54</sup>.

Από ό,τι φαίνεται, επικρατούν δύο διακριτές και αντιφατικές προσεγγίσεις πολιτικής για το συγκεκριμένο ζήτημα. Από τη μία πλευρά, τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης αντιμετωπίζονται ως ένας νέος επιχειρηματικός τομέας και ρυθμίζονται στο ευρύτερο πλαίσιο των τουριστικών καταλυμάτων, με έμφαση στη φορολογία και τα πρότυπα των παρεχόμενων υπηρεσιών. Αυτή η προσέγγιση αυτή έχει

υιοθετηθεί, για παράδειγμα, στην Ελλάδα. Από την άλλη πλευρά, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις θεωρούνται ως μοχλοί χρηματιστικοποίησης και κερδοσκοπίας στον τομέα της στέγασης. Σε αυτή την περίπτωση, είτε απαγορεύονται – ειδικά σε στεγαστικές αγορές όπου παρατηρείται έντονη πίεση – είτε περιορίζονται στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού/συνεργατικής οικονομίας [π.χ. (1) Βραχυχρόνια μίσθωση μόνο σε ακίνητα όπου ζει μέσα και ο ιδιοκτήτης/ενοικιαστής, (2) προστασία του περιστασιακού εισοδήματος των νοικοκυριών με παράλληλο περιορισμό της τουριστικοποίησης και της εμπορευματοποίησης των κανονικών κατοικιών και συγκροτημάτων κατοικιών, και (3) ρύθμιση στο πλαίσιο της στεγαστικής πολιτικής]. Αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε πόλεις όπως το Άμστερνταμ, το Βερολίνο και η Βαρκελώνη, η οποία πρόσφατα ανακοίνωσε σχέδια για τη σταδιακή κατάργηση των αδειών τουριστικών διαμερισμάτων έως το 2028.

## Πλαίσιο πολιτικής της ΕΕ: Βραχυχρόνια μίσθωση

Ο αρνητικός αντίκτυπος των βραχυχρόνιων μισθώσεων στις τοπικές στεγαστικές αγορές περιγράφεται σε έγγραφα της ΕΕ και έχει αναγνωρισθεί από διάφορους φορείς της ήδη από το 2020<sup>55</sup>. Ο «υπερτουρισμός» και η «τουριστικοποίηση» αναγνωρίζονται όλο και περισσότερο ως διαρθρωτικοί κίνδυνοι για τις τοπικές κοινότητες<sup>56</sup>. Μέχρι στιγμής, η νομοθεσία της ΕΕ έχει υιοθετήσει μια έμμεση προσέγγιση, εστιάζοντας στη συλλογή δεδομένων και τη διαφάνεια ως μέτρο της εσωτερικής αγοράς, και όχι στο πλαίσιο μια ολοκληρωμένης πολιτικής για τη στέγαση. Κάποιες από τις υπάρχουσες πρωτοβουλίες είναι οι εξής:

- **Ο κανονισμός 2024/1028 της ΕΕ σχετικά με τη συλλογή και την κοινοχρησία δεδομένων που αφορούν υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων**, ο οποίος εκδόθηκε στις 11 Απριλίου 2024 και θα τεθεί σε εφαρμογή από τις 20 Μαΐου 2026. Υποχρεώνει τις ψηφιακές πλατφόρμες (Airbnb, Booking, Expedia κ.λπ.) να διαβιβάζουν μηνιαία δεδομένα δραστηριότητας σε επίπεδο μονάδας μέσω εθνικών σημείων εισόδου και να συνεργάζονται με τις εθνικές αρχές για την επιβολή των τοπικών κανόνων (π.χ. έλεγχος αριθμών μητρώου). Εκτιμάται ότι η εφαρμογή του πλαισίου ανταλλαγής δεδομένων από τα μέσα του 2026 θα επιτρέψει την καλύτερη τεκμηρίωση/εκτίμηση των επιπτώσεων και την επιβολή ελέγχων, τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο<sup>57</sup>.

- **Άλλα σχετικά πλαίσια της ΕΕ που αφορούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις:** ο νόμος για τις ψηφιακές υπηρεσίες (**Digital Services Act**), ο οποίος εφαρμόζεται από τον Φεβρουάριο του 2024 και αποσκοπεί στη ρύθμιση της λογοδοσίας των πλατφορμών, συμπεριλαμβανομένων και των πλατφορμών ταξιδιών και διαμονής. Οι **κανόνες διαφάνειας DAC 7** υποχρεώνουν τους διαδικτυακούς οικοδεσπότες να υποβάλλουν δηλώσεις στις φορολογικές αρχές της ΕΕ. Η **Οδός Μετάβασης για τον Τουρισμό** και η **Ευρωπαϊκή Ατζέντα για τον Τουρισμό 2030**, οι οποίες επιδιώκουν τη βιώσιμη διαχείριση των τουριστικών ροών, συμπεριλαμβανομένων των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων, με βάση ακριβή δεδομένα, τονίζοντας, ωστόσο, την ανάγκη να αποφευχθεί η υπερβολική επιβάρυνση των επιχειρήσεων.
- Τα κράτη-μέλη και οι τοπικές αρχές διατηρούν την δικαιοδοσία ρύθμισης της πρόσβασης στην αγορά (π.χ. αδειοδοτήσεις, ανώτατα όρια), εφόσον τα σχετικά μέτρα είναι απαραίτητα και αναλογικά.
- Στο πρόγραμμα εργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για το 2026 έχει ανακοινωθεί **νομοθετική πρωτοβουλία σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις** για το δεύτερο τρίμηνο, αν και το ακριβές πεδίο εφαρμογής της παραμένει προς το παρόν αδιευκρίνιστο.

## Προτάσεις πολιτικής

Για την αντιμετώπιση του ζητήματος των βραχυχρόνιων μισθώσεων (STRs), οι πολιτικές θα πρέπει να επικεντρωθούν στη **διαφάνεια**, την **ευελιξία** και τη **βιωσιμότητα**.

### **Ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων με γνώμονα το δικαίωμα στη στέγαση**

- Αναγνώριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ως παράγοντα που οδηγεί στην έλλειψη οικονομικά προσιτής στέγης και στον εκτοπισμό των κατοίκων.
- Προστασία των μόνιμων κατοίκων και των γειτονιών από την εμπορική χρήση της κατοικίας: παροχή κινήτρων και προστασία των μακροχρόνιων μισθώσεων, ενίσχυση των τοπικών υπηρεσιών και συμμετοχή των κατοίκων σε εναλλακτικές τοπικές λύσεις.
- Σύνδεση του ρυθμιστικού πλαισίου με πολιτικές κατά της κερδοσκοπίας: επιβολή ορίων στην εταιρική ιδιοκτησία κατοικιών και θέσπιση κυρώσεων για τη μετατροπή μακροχρόνιων μισθώσεων σε τουριστικά καταλύματα.
- Δέσμευση μέρους των φορολογικών εσόδων (π.χ. τέλη διαμονής, ΦΠΑ) για τη δημιουργία ταμείων προσιτής κατοικίας, τη βελτίωση των γειτονιών και τις κοινωνικές υπηρεσίες.

### **Διασφάλιση τοπικής αυτονομίας και ευελιξίας**

- Εγγύηση της τοπικής αυτονομίας και ευελιξίας για την εφαρμογή αναλογικών μέτρων, όπως ανώτατα όρια διανυκτερεύσεων (nightcaps), συστήματα αδειοδότησης, μέτρα αντιστάθμισης, περιορισμοί ζωνών (zoning) ή πλήρεις απαγορεύσεις σε περιοχές με σημαντική στεγαστική πίεση<sup>58</sup>.
- Συνεκτίμηση των γεωγραφικών αποκλίσεων και των ιδιαίτερων τοπικών αναγκών και δυναμικών.

- Η πολιτική της ΕΕ θα πρέπει να στηρίζει ρητά τις τοπικές αρχές στην υιοθέτηση αυστηρότερων μέτρων όπου κρίνεται απαραίτητο.

### **Θέσπιση σαφούς ορισμού για τη διάκριση των εκμισθωτών**

- Διαχωρισμός μεταξύ επαγγελματιών και μη επαγγελματιών εκμισθωτών, καθώς και μεταξύ ιδιοκατοικούμενων (hosted) και μη ιδιοκατοικούμενων (un-hosted) καταλυμάτων, με βάση όρια στον αριθμό των μονάδων ή των διανυκτερεύσεων, και διάκριση μεταξύ κύριας και δευτερεύουσας κατοικίας.
- Περιορισμός των εμπορικών φορέων μεγάλης κλίμακας και των δευτερευουσών κατοικιών από την είσοδο στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης εις βάρος της προσιτής στέγης.

### **Διασφάλιση διαφάνειας και αξιολόγηση αντικτύπου**

- Διασφάλιση της διαφάνειας μέσω της συλλογής δεδομένων, της παρακολούθησης και της τακτικής αξιολόγησης του αντικτύπου.
- Διασφάλιση της πλήρους και έγκαιρης εφαρμογής του πρόσφατου κανονισμού της ΕΕ, απαιτώντας από τα κράτη-μέλη να αναπτύξουν ενιαία ψηφιακά σημεία εισόδου, να δημοσιεύουν ολοκληρωμένα δεδομένα εγγραφής (αριθμός μονάδων, τοποθεσία, πυκνότητα βραχυχρόνιων μισθώσεων, τιμή και παραγόμενο εισόδημα, καθώς και τύποι ιδιοκτησίας/διαχείρισης) και να καθιστούν τις πληροφορίες αυτές δημόσια προσβάσιμες<sup>59</sup>.

### **Ένταξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε ένα πλαίσιο βιώσιμου τουρισμού**

- Ενσωμάτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε ένα πλαίσιο βιώσιμου τουρισμού, σε ευθυγράμμιση με τους στόχους της ΕΕ για τον βιώσιμο τουρισμό<sup>60</sup>.
- Προώθηση εναλλακτικών τουριστικών καταλυμάτων υπό κοινοτική διαχείριση.

## 5. ΠΡΟΣ ΕΝΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΔΙΚΑΙΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΜΕΛΛΟΝ

Η παρούσα συγκυρία αποτελεί ένα κρίσιμο παράθυρο ευκαιρίας για την καθιέρωση της στέγασης ως γνήσιας αρμοδιότητας της πολιτικής της ΕΕ, μέσω της ενεργειακής μετάβασης, της εφαρμογής των κοινωνικών δικαιωμάτων και της λειτουργίας της εσωτερικής αγοράς. Παρόλο που έχει κινητοποιηθεί αυξημένη χρηματοδότηση για τη δημιουργία προσιτής κατοικίας, η χρηματοδότηση από μόνη της δεν επαρκεί εάν οι αγορές κατοικίας παραμένουν ανεξέλεγκτες και επεκτατικές. Μια προοδευτική στεγαστική πολιτική απαιτεί ολοκληρωμένες προσεγγίσεις που αντιμετωπίζουν τόσο τις πιέσεις στην προσφορά όσο και τις κερδοσκοπικές πιέσεις στη ζήτηση.

### Προς μια προσέγγιση της στέγασης βάσει δικαιωμάτων

Η στεγαστική κρίση απαιτεί την αναγνώριση ότι οι μηχανισμοί που καθοδηγούνται από το κέρδος και η ελλιπής εποπτεία δεν μπορούν να διασφαλίσουν επαρκή και προσιτή κατοικία για όλους. Μια κοινωνικά ενσωματωμένη ευρωπαϊκή απάντηση πρέπει να θέτει ως προτεραιότητα τη στέγαση ως θεμελιώδες δικαίωμα που απαιτεί ουσιαστική δημόσια παρέμβαση, δημοκρατικό έλεγχο και μακροπρόθεσμες στρατηγικές αποεμπορευματοποίησης (decommodification) της κατοικίας.

Είναι απαραίτητο ένα δεσμευτικό Ευρωπαϊκό Πλαίσιο για τα Στεγαστικά Δικαιώματα εντός μιας ολοκληρωμένης Στρατηγικής της ΕΕ για τη Στέγαση, η οποία θα αναγνωρίζει την κατοικία ως θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα, θεσπίζοντας εκτελεστές υποχρεώσεις –και όχι απλώς εθελοντικές συστάσεις– που θα διασφαλίζουν το δημόσιο συμφέρον και το κοινό καλό στο πλαίσιο μιας βιώσιμης πολιτικής για τη στέγαση, με μετρήσιμους στόχους και κοινωνικοοικονομικά αποτελέσματα.

### Πράσινη μετάβαση με κοινωνική δικαιοσύνη

Χωρίς να χάνεται η επαφή με τον πρωταρχικό στόχο της κλιματικής προσαρμογής και του μετριασμού των επιπτώσεών της, τα Ευρωπαϊκά Σχέδια Προσιτής Κατοικίας πρέπει να διασφαλίζουν ότι η ενεργειακά αποδοτική κοινωνική και προσιτή κατοικία ευθυγραμμίζεται με τους στόχους της δίκαιης μετάβασης. Πρέπει να διασφαλίζεται ότι κανένας δεν μένει στο περιθώριο, να εγγυάται την ισότιμη (επανα)διανομή των πόρων, την προσβασιμότητα και την ιδιαίτερη προσοχή σε περιθωριοποιημένους και ευάλωτους πληθυσμούς και περιοχές. Η προσήλωση στην εξάλειψη της αστεγίας έως το 2030 μέσω προσεγγίσεων που δίνουν προτεραιότητα στην κατοικία, εντός ευρύτερων στρατηγικών προσιτής στέγασης, πρέπει να διατηρηθεί με την ισχυρή δέσμευση των κρατών-μελών της ΕΕ.

### Έκκληση για συντονισμένη ευρωπαϊκή απάντηση

Η συντονισμένη ευρωπαϊκή δράση για τη στέγαση μπορεί να τη μετασχηματίσει από ένα κρίσιμο κοινωνικό πρόβλημα σε ακρογωνιαίο λίθο της δημοκρατίας και της κοινωνικής συνοχής.

Οι τοπικές αρχές και οι κοινότητες, σε συνεργασία με δημόσιους, δημοτικούς, συνεταιριστικούς, μη κερδοσκοπικούς και περιορισμένου κέρδους παρόχους στέγασης, θα πρέπει να ηγηθούν της υλοποίησης και της παρακολούθησης μακροπρόθεσμων λύσεων για προσιτή και κοινωνική κατοικία, στο πλαίσιο ολοκληρωμένων τοπικών σχεδίων που αντιμετωπίζουν τις κοινωνικές και περιβαλλοντικές ανάγκες με δίκαιο και βιώσιμο τρόπο.

Απαιτείται μια ευρεία συμμαχία προοδευτικών δυνάμεων, υποστηριζόμενη από ισχυρά τοπικά αιτήματα και κινητοποιήσεις, για να διασφαλιστεί ότι οι δημόσιοι πόροι που διατίθενται για τη στέγαση στο πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Σχεδίου Προσιτής Κατοικίας θέτουν τις βάσεις για έναν

μακροπρόθεσμο και δομικό μετασχηματισμό των στεγαστικών συστημάτων.

Μια τέτοια συμμαχία πρέπει επίσης να εγγυηθεί ότι οι επενδύσεις στη στέγαση είναι επαρκείς και διαρκείς, αντί να βρίσκονται σε διαρκή ανταγωνισμό και υποχώρηση έναντι των δαπανών για εξοπλισμούς και ασφάλεια (securitisation), οι οποίες απειλούν με κατάρρευση το ευρωπαϊκό κοινωνικό μοντέλο και την κοινωνική συνοχή.

Όπως επιδιώκει να τονίσει αυτή η σύντομη μελέτη, είναι σημαντικό να κατανοήσουμε τις διαφορετικές θεσμικές, οικονομικές και κοινωνικές πραγματικότητες κάθε ευρωπαϊκής χώρας – ιδιαίτερα εκεί όπου τα συστήματα κοινωνικής κατοικίας δεν είναι επαρκώς ανεπτυγμένα – προκειμένου να σχεδιάσουμε αποτελεσματικές και δίκαιες πολιτικές, διασφαλίζοντας παράλληλα βασικές αρχές που ιεραρχούν την αξία, την προσιτότητα, την ευημερία της κοινότητας και των ανθρώπων πάνω από το ιδιωτικό όφελος.

## ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Ενότητα 1: Γενικές Πληροφορίες

Aalbers, M. B. (2019) "Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate". *Progress in Human Geography*, 2(43): σ. 376-387.

Aalbers, M. B., R. Rolnik and M. Krijnen (2020) "The Financialisation of housing in capitalism's peripheries". *Housing Policy Debate*, 4(30): σ. 481-485.

"The housing crisis in Europe: key facts and EU action". Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, 10 Οκτωβρίου 2025.

"Housing Advisory Board recommendations to the European Commission". 20 Νοεμβρίου 2025.

"Housing in Europe - 2023 edition". Eurostat, 2023.

"Housing is a right" (αγγλικά). Ψήφισμα του συνεδρίου του Ευρωπαϊκού Σοσιαλιστικού Κόμματος (PES), 2025.

"Affordable and decent homes for all: S&D Group's position paper on tackling Europe's housing crisis". Προοδευτική Συμμαχία Σοσιαλιστών και Δημοκρατών, 2025.

Vincze, E. and E. Betavatz, (2024) "The impact of EU policies on housing and urban development". Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ, 17 Απριλίου.

### Ενότητα 2: Κοινωνική και Προσιτή Κατοικία

"Affordable housing". Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

"More homes. Better homes". Housing Portal Στέγασης της ΕΤΕπ (Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων).

Caturianas, D., P. Lewandowski, J. Sokołowski et al. (2020) "Policies to ensure access to affordable housing". Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, Αύγουστος.

Rosenfeld, O. (2017) "Partnership on housing note. Urban agenda partnership on housing". Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

"The state of housing affordability in European cities". Eurocities.

"Social housing and state aid/SGEI analysis". International Union of Tenants.

"Services of general economic interest (SGEI)". Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Vlad, I. (2024) "Affordable for whom? Reflections on the possibilities of an EU affordable housing plan from a homelessness perspective". FEANTSA, Νοέμβριος.

### Ενότητα 3: Ενεργειακή Φτώχεια

"Energy poverty". Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Directorate-General for Energy (2025) "Framing summer energy poverty – insights and recommendations for a resilient future – final report". Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Widuto, A. (2023) “Energy poverty in the EU”. Υπηρεσία Ερευνών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, Σεπτέμβριος.

“Publications”. ΕΡΑΗ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

“Connecting obligated parties to adopt innovative schemes towards energy poverty alleviation”. Ευρωπαϊκή Επιτροπή. DOI: 10.3030/845905

Metaxa, K. and A. Corovessi (eds) (2020) “Energy poverty in Greece: Policy developments and recommendations to tackle the phenomenon”. Ίδρυμα Heinrich Böll.

#### **Ενότητα 4: Βραχυχρόνιες μισθώσεις και τουριστικοποίηση**

“Short-term rentals: EU rules for more transparency”. Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, 1η Ιουλίου 2025.

Aguilera, T., F. Artioli and C. Colomb (2024) *Housing Under Platform Capitalism. The Contentious Regulation of Short-Term Rentals in European Cities*. Berkeley, CA: University of California Press.

Cox, M. and K. Haar (2020) “Platform failures: How short-term rental platforms like Airbnb fail cities”. Inside Airbnb, 9 Δεκεμβρίου.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΑ ΔΕΛΤΙΑ ΧΩΡΩΝ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ

Αυτά τα παραρτήματα εμβαθύνουν στην κατάσταση τριών ευρωπαϊκών χωρών. Δύο εξ αυτών είναι κράτη-μέλη της ΕΕ (Φινλανδία και Ελλάδα) και μία είναι υποψήφια προς ένταξη χώρα (Δημοκρατία της Βόρειας Μακεδονίας). Με αυτά τα τρία ενημερωτικά δελτία χωρών, μπορούμε να αποτυπώσουμε την ποικιλομορφία των πραγματικοτήτων στο πεδίο και να αναδείξουμε κοινά πρότυπα που υπογραμμίζουν γιατί είναι απαραίτητη η συντονισμένη ευρωπαϊκή δράση.

### ΦΙΝΛΑΝΔΙΑ

#### Προσιτή Κατοικία

Η ζήτηση για προσιτή κατοικία υπερβαίνει την προσφορά σε πολλές πόλεις. Οι φινλανδικοί μη κερδοσκοπικοί φορείς ανάπτυξης προσιτής κατοικίας έχουν παύσει τη λειτουργία τους, **ασκώντας πίεση στις δημοτικές στεγαστικές εταιρείες να καλύψουν τη ζήτηση.** Μια πρόσφατη απόφαση για την κατάργηση του Κέντρου Χρηματοδότησης και Ανάπτυξης Κατοικίας (ARA) —ενός ανεξάρτητου οργανισμού που χρηματοδοτείται μέσω του Κρατικού Ταμείου Στέγασης— αναμένεται να εξασθενήσει τον συντονισμό της παραγωγής κοινωνικής κατοικίας και να αυξήσει την αβεβαιότητα για τους ενοικιαστές κοινωνικών κατοικιών. **Τα στεγαστικά επιδόματα έχουν περικοπεί** και έχει αποκατασταθεί ο έλεγχος των πόρων (means-testing). **Το φοιτητικό στεγαστικό επίδομα έχει μειωθεί,** και οι φοιτητές μεταφέρθηκαν από το γενικό στεγαστικό επίδομα στο στεγαστικό συμπλήρωμα, **γεγονός που συνεπάγεται χαμηλότερη στήριξη.** Ως αποτέλεσμα αυτών των περικοπών, **το στεγαστικό κόστος για τα άτομα με χαμηλό εισόδημα έχει αυξηθεί, οι αναγκαστικές εξώσεις έχουν πολλαπλασιαστεί, η αστεγία έχει αυξηθεί και οι παραμονές σε καταλύματα έκτακτης ανάγκης έχουν πληθύνει. Ο αριθμός των δικαιούχων κοινωνικής πρόνοιας έχει αυξηθεί.** Οι

χαμηλόμισθοι, οι φοιτητές, οι νέοι, τα άτομα με αναπηρία και άλλες ειδικές ομάδες είναι ιδιαίτερα ευάλωτες σε αυτές τις αλλαγές και περικοπές. Οι καθυστερήσεις στην καταβολή ενοικίων, η ανάγκη για στέγαση έκτακτης ανάγκης και η κοινωνική ανισότητα προκαλούν αυξανόμενη ανησυχία<sup>61</sup>.

Η ανάπτυξη της κοινωνικής κατοικίας απαιτεί συνεχή υποστήριξη από τον δημόσιο τομέα και **συντονισμό μεταξύ του κράτους και των δήμων. Δεν παρέχει μόνο προσιτή στέγη σε εργαζόμενους και νοικοκυριά με χαμηλότερα εισοδήματα, διασφαλίζοντας παράλληλα επαρκή στέγαση για ομάδες με ειδικές ανάγκες,** αλλά λειτουργεί και ως **αντικυκλικό μέτρο πολιτικής (countercyclical measure)** για την κάλυψη της ανάγκης για συνεχή απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο κατά τη διάρκεια οικονομικών υφέσεων. **Ο οργανισμός ARA πρέπει να αποκατασταθεί** και η χρηματοδότησή του να τεθεί εκτός του γενικού κρατικού προϋπολογισμού, **ώστε να διασφαλιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία αυτού του φορέα στεγαστικής χρηματοδότησης και ρύθμισης.** Οι περικοπές στα στεγαστικά επιδόματα πρέπει να ακυρωθούν· εάν ένα σημαντικό μέρος της στέγασης παρέχεται μέσω της ιδιωτικής αγοράς, πολλά νοικοκυριά με χαμηλότερο εισόδημα απαιτούν οικονομική στήριξη μέσω επιδοτήσεων της ζήτησης. **Η αυξανόμενη αστεγία πρέπει να αντιμετωπιστεί σοβαρά** μέσω πρωτοβουλιών που εστιάζουν στη στέγαση και την παροχή προσιτής κατοικίας.

#### Ενεργειακή Φτώχεια

Στη Φινλανδία καταγράφονται χαμηλά επίπεδα ενεργειακής φτώχειας, κυρίως λόγω των ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών, των εκτεταμένων υποδομών τηλεθέρμανσης και των μέτρων κοινωνικής ασφάλισης<sup>62</sup>. Λιγότερο από το 3% των φινλανδικών νοικοκυριών δηλώνουν αδυναμία να διατηρήσουν το σπίτι τους ζεστό. Η ενεργειακή ευαλωτότητα είναι πιο έντονη στις **αγροτικές περιοχές.** Το 18% των νοικοκυριών σε μονοκατοικίες ήταν «ενεργειακά φτωχά», ενώ το 27% αισθανόταν τακτική επιβάρυνση από το ενεργειακό κόστος (με όριο το 10% του

εισοδήματος)<sup>63</sup>. Η ευαλωτότητα συνδέεται με παράγοντες όπως η τεχνολογία θέρμανσης, η παλαιότητα του κτιρίου και τα δημογραφικά στοιχεία του νοικοκυριού (π.χ. φύλο, εκπαίδευση). Η χωρική έρευνα δείχνει επίσης ότι η ενεργειακή φτώχεια συγκεντρώνεται σε αγροτικούς ταχυδρομικούς κώδικες, όπου το χαμηλό κοινωνικοοικονομικό επίπεδο και το κτιριακό απόθεμα κακής ποιότητας συνδυάζονται με περιορισμένη πρόσβαση σε αποδοτική θέρμανση, εντείνοντας τον κίνδυνο<sup>64</sup>. Οι ελλείψεις ψηφιακές δεξιότητες μπορούν να επιδεινώσουν το πρόβλημα, καθώς τα νοικοκυριά δυσκολεύονται να έχουν πρόσβαση σε υπηρεσίες, να συγκρίνουν τιμές ενέργειας ή να περιηγηθούν σε προγράμματα ενεργειακής στήριξης<sup>65</sup>. Η ενεργειακή φτώχεια στη Φινλανδία εντοπίζεται σε νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα και αγροτικά νοικοκυριά που ζουν σε παλαιότερα, μη αποδοτικά σπίτια, όπου η υψηλή εξάρτηση από τον ηλεκτρισμό (ειδικά για θέρμανση), σε συνδυασμό με τις μεγάλες αποστάσεις μετακίνησης, δημιουργεί ένα «διπλό βάρος» ενεργειακού κόστους στέγασης και μεταφοράς. Αν και μόνο ένα μικρό ποσοστό δηλώνει αδυναμία θέρμανσης, οι πιέσεις από το ενεργειακό κόστος παραμένουν πάνω από τον μέσο όρο της ΕΕ, ενώ οι πρόσφατες αυξήσεις τιμών αποκάλυψαν ότι η υπάρχουσα στήριξη (π.χ. μειώσεις ΦΠΑ, εφάπαξ αποζημιώσεις) δεν ήταν επαρκώς στοχευμένη.

Η Φινλανδία βασίζεται σθεναρά στο σύστημα κοινωνικής ασφάλισης της, προσφέροντας στοχευμένη οικονομική ενίσχυση, όπως στεγαστική υποστήριξη, επιδοτήσεις ηλεκτρικού ρεύματος και φορολογικές ελαφρύνσεις σε νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα<sup>66</sup>. Οι δομικές και μακροπρόθεσμες λύσεις παίζουν επίσης ρόλο: οι αναβαθμίσεις ενεργειακής απόδοσης (όπως καλύτερη μόνωση και αποδοτικότερα συστήματα θέρμανσης) αποτελούν κλειδί για τη βιώσιμη μείωση της κατανάλωσης και του κόστους<sup>67</sup>. Επιπλέον, μοντέλα ενεργειακών κοινοτήτων – για παράδειγμα, κοινές εγκαταστάσεις ηλιακής ενέργειας – δοκιμάζονται στη Φινλανδία, ειδικά σε αγροτικές περιοχές, επιτρέποντας στα νοικοκυριά να παράγουν και να μοιράζονται ανανεώσιμη ενέργεια. Οι ψηφιακές δεξιότητες θα πρέπει να

βελτιωθούν παράλληλα. Οι πολιτικές συστάσεις δίνουν επίσης έμφαση, στην ενοποίηση των υπηρεσιών μεταφορών και την προώθηση της συνεργασίας μεταξύ των τομέων για τη μείωση του συνδυασμένου βάρους της ενεργειακής φτώχειας και της φτώχειας μετακινήσεων, την επιδότηση ανακαινίσεων ενεργειακής απόδοσης σε περιοχές υψηλού κινδύνου, την υιοθέτηση ενός επίσημου εθνικού ορισμού για την ενεργειακή φτώχεια, τη δημιουργία στοχευμένων, επαναλαμβανόμενων μεταβιβάσεων ή φορολογικών ελαφρύνσεων που συνδέονται άμεσα με τις ενεργειακές δαπάνες του νοικοκυριού, συμπληρούμενων από προστατευτικά μέτρα, όπως τα όρια στις αποσυνδέσεις κατά τη διάρκεια του χειμώνα<sup>68</sup>.

## Βραχυχρόνιες Μισθώσεις

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στη Φινλανδία έχουν σημειώσει κατακόρυφη άνοδο, ιδιαίτερα σε τουριστικά κέντρα όπως το Ροβανιέμι και το Ελσίνκι, ωθούμενες από πλατφόρμες όπως η Airbnb<sup>69</sup>. Αυτό έχει προκαλέσει σοβαρές ανησυχίες: πολλές επαγγελματικά διαχειριζόμενες μισθώσεις καταλαμβάνουν ολόκληρα διαμερίσματα, μειώνοντας το απόθεμα κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση, αυξάνοντας τα ενοίκια και προκαλώντας νομική ασάφεια ως προς το πότε μια τέτοια δραστηριότητα καθίσταται εμπορική<sup>70</sup>. Οι στεγαστικές εταιρείες δυσκολεύονται να επιβάλουν κανόνες κατά της όχλησης, ενώ οι τοπικές αρχές ορισμένες φορές στερούνται σαφών εξουσιών επιβολής του νόμου. Για την αντιμετώπιση αυτών των ζητημάτων, η Φινλανδία εισάγει ρυθμιστικές μεταρρυθμίσεις: από το 2026, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις σε επενδυτικά ακίνητα θα περιορίζονται στις 90 ημέρες ετησίως, αν και οι δήμοι δύνανται να αυξήσουν το όριο αυτό στις 180 ημέρες. Επίσης, οι δήμοι θα αποκτήσουν την εξουσία να περιορίζουν ή να απαγορεύουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε κατοικημένες περιοχές. Οι στεγαστικές εταιρείες θα πρέπει να εξουσιοδοτηθούν ώστε να επιβάλλουν τους κοινοτικούς κανόνες· θα πρέπει να υπάρξει ένα εθνικό μητρώο βραχυχρόνιων μισθώσεων για τη βελτίωση της διαφάνειας, ενώ θα πρέπει να απαιτούνται άδειες για συχνή

**εκμισθωτική δραστηριότητα**, με καλύτερο συντονισμό μεταξύ των δημοτικών αρχών και των ενώσεων ιδιοκτητών.

## ΕΛΛΑΔΑ

Στην Ελλάδα, το 31% του αστικού πληθυσμού και το 24,7% των αγροτικών περιοχών βιώνουν υπερβολική επιβάρυνση κόστους στέγασης. Τα ποσοστά είναι ακόμη υψηλότερα για τα χαμηλότερα

εισοδήματα (88,6% του πληθυσμού στο πρώτο τεταρτημόριο και 35,7% στο δεύτερο, έναντι 27,8% και 8% σε επίπεδο ΕΕ)<sup>71</sup>. Το 2024, το 29% των νέων ηλικίας 18 έως 34 ετών ζούσαν με τους γονείς τους<sup>72</sup>. Η ιδιοκατοίκηση μειώθηκε από 77,2% το 2010 σε 69,7% το 2024, κυρίως όσον αφορά την ιδιοκατοίκηση με στεγαστικό δάνειο (από 17,5% το 2010 σε 8,4% το 2024)<sup>73</sup>. Οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 13,9% το 2023 και 8,7% το 2024, ενώ το διαθέσιμο εισόδημα αυξήθηκε μόνο κατά 8,1% και 5,6% αντίστοιχα<sup>74</sup>.

**Πίνακας 1. Πληθυσμός, καθεστώς στέγασης και κτιριακό απόθεμα**

Συνολικός πληθυσμός	Καθεστώς στέγασης				Στεγαστικό απόθεμα / Κατοικίες		
	Ιδιοκτησία	Ενοίκιο Αγοράς	Κοινωνικό Ενοίκιο	Άλλο	Σύνολο	Κενά ακίνητα-Σύνολο	Κενά διαμερίσματα
10,482,487	70.26%	24.57%	–	5.17%	6,596,761	34.53%	13.21%

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), Απογραφή 2021

## Προσιτή Κατοικία

Η Ελλάδα είναι το μοναδικό κράτος-μέλος της ΕΕ με 0% απόθεμα κοινωνικής κατοικίας, χωρίς δημόσια, δημοτική ή συνεταιριστική στέγαση, παρότι καταγράφονται κάποιες ελπιδοφόρες πρωτοβουλίες που εισάγουν θεμελιώδεις αρχές στέγασης σε τοπικό και πιλοτικό επίπεδο (Φορέας Κοινωνικής Μίσθωσης ΜΑΘ ΑΕ ΑΟΤΑ<sup>75</sup>, Rock the Block<sup>76</sup>). Παραδοσιακά, η κρατική ευθύνη για τη στέγαση επαιρνε τη μορφή στήριξης της ιδιοκτησίας μέσω της ΔΕΠΟΣ<sup>77</sup> και του ΟΕΚ<sup>78</sup>, ο οποίος καταργήθηκε από το 2012. Τα κύρια στοιχεία της στεγαστικής υποστήριξης παρέμειναν βασισμένα σε επιδοτήσεις, καλύπτοντας ζητήματα ζήτησης και παραγκωνίζοντας το ζήτημα της προσφοράς και της δημιουργίας αποθέματος προσιτής και κοινωνικής κατοικίας.

Από το 2022, η συζήτηση και οι θεσμικές απαντήσεις έχουν ενταθεί, με αποκορύφωμα τον νόμο 5006/2022, ο οποίος εισήγαγε μια σειρά παρεμβάσεων για την αντιμετώπιση της κρίσης διαθεσιμότητας κατοικιών και εισήγαγε στη νομοθεσία την έννοια της «κοινωνικής κατοικίας» για πρώτη φορά. Ωστόσο, τα προβλεπόμενα μέτρα εστιάζουν σε μεγάλο βαθμό σε δάνεια για ιδιοκατοίκηση, κίνητρα για ιδιώτες ιδιοκτήτες ακινήτων, επιδοτήσεις για συγκεκριμένες κατηγορίες του πληθυσμού και σχήματα σύμπραξης δημόσιου-ιδιωτικού τομέα (κοινωνική αντιπαροχή), τα οποία υλοποιούνται μέσω της αξιοποίησης δημόσιων ακινήτων με αντάλλαγμα την προσιτότητα ενός μέρους του παραγόμενου στεγαστικού αποθέματος για απροσδιόριστη χρονική διάρκεια<sup>79</sup>.

**Πίνακας 2. Ανάλυση και κατανομή δαπανών για την προσιτή κατοικία ανά καθεστώς στέγασης.**

Καθεστώς/Κατηγορία	Τύπος στήριξης	Ποσό σε EUR	Μερίδιο στήριξης επί %
Πολιτικές που στοχεύουν σε ιδιώτες ιδιοκτήτες	Επιδοτούμενα δάνεια	1,750,000,000	83.96%
	Επιδοτήσεις ενεργειακής αναβάθμισης <sup>81</sup>	734,000,000	
	Επιχορηγήσεις ανακαίνισης	450,000,000	
	Φοροαπαλλαγές εισοδήματος από ενοίκια για ιδιοκτήτες που επαναφέρουν κενά ακίνητα στην αγορά	230,000,000	
	Επιδοτήσεις δόσεων δανείων	3,000,000	
	Επιδόματα ενοικίου <sup>82</sup>	297,357,000	
Πολιτικές που στοχεύουν σε ενοικιαστές	Επιδόματα θέρμανσης	270,000,000	7.88%
Πολιτικές που στοχεύουν σε ενοικιαστές και ιδιώτες ιδιοκτήτες	Υποστηριζόμενη στέγαση (Προγράμματα Στέγαση & Εργασία, Κάλυψη)	21,000,000	7.16%
Κοινωνική κατοικία σε επίπεδο Τ.Α. που στοχεύει σε ευάλωτες ομάδες (δυσνητικούς ενοικιαστές)	Πιλοτικό πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας για τους πλέον ευάλωτους (Αθήνα, Housing Thessaloniki)	1,642,638	1.00%

Πηγή: Μαλουτάς & Σιατίτσα, 2025

Το 2021, οι κοινωνικές δαπάνες ως ποσοστό του ΑΕΠ για την Ελλάδα ανήλθαν στο 22,5% (σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ). Η εξαγωγή αναλυτικών δεδομένων για τις στεγαστικές δαπάνες δεν είναι εφικτή. Με βάση τους υπολογισμούς για το 2025, η κατανομή των δαπανών που σχετίζονται με την πολιτική προσιτής κατοικίας ανά καθεστώς στέγασης μπορεί να κατηγοριοποιηθεί όπως φαίνεται στον Πίνακα 2<sup>82</sup> (εξαιρουμένου του σχήματος της κοινωνικής αντιπαροχής, το οποίο δεν έχει ακόμη τεθεί σε λειτουργία και δεν προβλέπει δημόσιες δαπάνες πέραν της παραχώρησης δημόσιας γης).

Η δημόσια εποπτεία της ανάπτυξης προσιτής κατοικίας και ο κοινωνικός αντίκτυπος των στεγαστικών επενδύσεων παραμένουν σοβαρά ανεπαρκείς. Τα στοιχεία στον Πίνακα 2 καταδεικνύουν ότι στις πολιτικές κυριαρχούν οι

λύσεις που βασίζονται στην αγορά, τα κίνητρα για την ιδιωτική ιδιοκτησία και οι επιδοτήσεις της πλευράς της ζήτησης.

**Χωρίς μια εθνική στρατηγική που να θέτει σαφείς ορισμούς για την προσιτότητα και να προσδιορίζει τις αρμοδιότητες διακυβέρνησης, οι στεγαστικές πολιτικές παραμένουν εξαιρετικά συγκεντρωτικές και αποτυγχάνουν να ενσωματώσουν αποτελεσματικά την τοπική αυτοδιοίκηση και τον μη κερδοσκοπικό τομέα.** Επιπλέον, με εξαίρεση κάποια υποστήριξη μέσω επιδοτήσεων, οι παρεμβάσεις παραμένουν βραχυπρόθεσμες. Οι μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί και οι τοπικές αρχές περιορίζονται στην εφαρμογή κεντρικά σχεδιασμένων πολιτικών, χωρίς να δίνεται επαρκής προσοχή στο μακροπρόθεσμο δημόσιο συμφέρον. Η παρακολούθηση και η αξιολόγηση

του κοινωνικού αντικτύπου των παρεμβάσεων είναι ελάχιστα ενσωματωμένες (π.χ. η ασφάλεια της μίσθωσης μετά από ενεργειακή αναβάθμιση, η ασφάλεια της μίσθωσης και η επίδραση στο κόστος στέγασης από τις φοροαπαλλαγές για τους ιδιοκτήτες).

## Ενεργειακή Φτώχεια

Στην Ελλάδα, ένα νοικοκυριό θεωρείται ενεργειακά φτωχό εάν: α) η συνολική τελική του κατανάλωση ενέργειας είναι χαμηλότερη από το 80% της ελάχιστης απαιτούμενης για την κάλυψη των θερμικών αναγκών και β) το συνολικό ισοδύναμο εισόδημά του –υπολογιζόμενο σύμφωνα με την τροποποιημένη κλίμακα ισοδυναμίας του ΟΟΣΑ– είναι χαμηλότερο από το 60% του διάμεσου εισοδήματος όλων των νοικοκυριών στην Ελλάδα<sup>83</sup>.

**Η ενεργειακή φτώχεια είναι ιδιαίτερα σοβαρή μεταξύ των ενοικιαστών με χαμηλό εισόδημα, των ηλικιωμένων που ζουν μόνοι, καθώς και των κατοίκων αγροτικών και νησιωτικών περιοχών με περιορισμένες ενεργειακές υποδομές.** Σε σύγκριση με την υπόλοιπη ΕΕ, ο Πίνακας 3 δείχνει τη δεινή κατάσταση που αντιμετωπίζει η Ελλάδα. Σύμφωνα με έρευνα για τον αντίκτυπο της ενεργειακής φτώχειας στην υγεία (που αναφέρεται στη μελέτη του Ιδρύματος Heinrich Böll), το 1-2,7% των θανάτων που καταγράφονται ετησίως στην Ελλάδα, καθώς και το 2,7-7,4% των καρδιαγγειακών παθήσεων και το 3,1-8,5% των αναπνευστικών λοιμώξεων που νοσηλεύονται σε νοσοκομεία, οφείλονται στην ενεργειακή φτώχεια. Ο δείκτης αυξημένης θνησιμότητας συνδέεται άμεσα με έντονα καιρικά φαινόμενα και, ως εκ τούτου, με ιδιαίτερα χαμηλές ή υψηλές θερμοκρασίες εντός των κατοικιών. **Η άμβλυνση της ενεργειακής φτώχειας αναγνωρίζεται ως οριζόντια προτεραιότητα στο τελικό Εθνικό**

**Πίνακας 3. Δείκτες ενεργειακής φτώχειας – Σύγκριση μεταξύ της Ελλάδας και της ΕΕ**

Δείκτης	Ελλάδα (2023)	Μ.Ο ΕΕ (2023)
Πληθυσμός που αδυνατεί να θερμάνει επαρκώς την κατοικία του	19.2% (39.7% των φτωχών νοικοκυριών)	10.6%
Ληξιπρόθεσμες οφειλές σε λογαριασμούς κοινής ωφέλειας	32% (64.7% των φτωχών νοικοκυριών)	6.9%
Πληθυσμός που ζει σε κατοικία με προβλήματα (στέγη που στάζει, υγρασία, σάπια κουφώματα)	13.5% (22.6% των φτωχών νοικοκυριών)	15.6%
Άτομα σε κίνδυνο φτώχειας ή κοινωνικού αποκλεισμού	26.9%	21%
Ενεργειακές δαπάνες ανά εισοδηματικό πεμπτημόριο	13.8%	Δ/Υ
Κίνδυνος ενεργειακής φτώχειας στο χαμηλότερο εισοδηματικό πεμπτημόριο	42%	18%

Πηγές: SocialWatt (2023), Ελληνικό Παρατηρητήριο Ενεργειακής Φτώχειας (2023), Eurostat 2024, Eurostat 2025, ELSTAT (2023); Δείκτες ΕΡΑΗ (2020)

## Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα (ΕΣΕΚ).

Το εθνικό σχέδιο δράσης για την καταπολέμηση της ενεργειακής φτώχειας αποτέλεσε την πρώτη συντονισμένη εθνική προσπάθεια για τον ορισμό των πληττόμενων νοικοκυριών, την παρακολούθηση της προόδου έως το 2030 και την ευθυγράμμιση της πολιτικής με τους στόχους του ΕΣΕΚ.

Το Ελληνικό Παρατηρητήριο Ενεργειακής Φτώχειας, τμήμα του Ευρωπαϊκού Παρατηρητηρίου (ΕΡΑΗ), έχει βελτιώσει τη συλλογή δεδομένων, ωστόσο η παρακολούθηση παραμένει ασυνεπής και οι τοπικές αρχές στερούνται τεχνικής και οικονομικής ικανότητας για τον σχεδιασμό στοχευμένων προγραμμάτων. Ανεξάρτητες μελέτες<sup>84</sup> επισημαίνουν ότι οι ενεργειακές πολιτικές στην Ελλάδα παραμένουν υπερβολικά εστιασμένες σε βραχυπρόθεσμες αποζημιώσεις τιμών, αποτυγχάνοντας να αντιμετωπίσουν τα δομικά αίτια, όπως η έλλειψη βαθιάς ανακαίνισης για ενεργοβόρες κατοικίες, η εξάρτηση από τα ορυκτά καύσιμα και ο περιορισμένος ρόλος των δήμων και των ενεργειακών κοινοτήτων. **Παρά το ισχυρό δυναμικό για ενεργειακούς συνεταιρισμούς πολιτών στην ηλιακή ενέργεια, τα ρυθμιστικά και οικονομικά εμπόδια παρεμποδίζουν τις ενεργειακές κοινότητες, ειδικά εκείνες που περιλαμβάνουν νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα ή δήμους.**

## Βραχυχρόνιες Μισθώσεις

Ο τουρισμός, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις και οι ξένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων, συμπεριλαμβανομένου του προγράμματος Golden Visa, αποτελούν τους κύριους μοχλούς αύξησης των τιμών στην αγορά κατοικίας<sup>85</sup>. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις καταγράφουν συνεχή άνοδο από το 2019. Τον Ιούνιο του 2025, 246.000 καταλύματα σε εθνικό επίπεδο ήταν διαθέσιμα για βραχυχρόνια μίσθωση (έναντι 232.196 το 2024<sup>86</sup>). Οι διανυκτερεύσεις αυξήθηκαν κατά 34% μεταξύ 2019 και 2023<sup>87</sup>. Ο Δήμος Αθηναίων διαθέτει 15.459 καταχωρίσεις (92,4% ολόκληρα σπίτια/ διαμερίσματα, 71,6% πολλαπλές καταχωρήσεις από τον ίδιο εκμισθωτή), ενώ η Θεσσαλονίκη έχει

4.883 καταχωρίσεις (92,75% ολόκληρα σπίτια, 67,2% πολλαπλές καταχωρήσεις)<sup>88</sup>.

**Η Ελλάδα καταγράφει υψηλή τουριστική εξάρτηση/ βαθμό τουριστικοποίησης με βάση τη μελέτη του Πανεπιστημίου Αιγαίου (δείκτης μέτρησης της τουριστικοποίησης βάσει έξι μεταβλητών, συμπεριλαμβανομένου του αριθμού κλινών και αφίξεων ανά κάτοικο, καθώς και της εξάρτησης του τοπικού εργατικού δυναμικού από τους τομείς της εστίασης και της φιλοξενίας). Οι έγκυρες άδειες διαμονής για μόνιμους επενδυτές (Golden Visa) ανήλθαν σε 17.791 –9.000 περισσότερες από το 2024 και 8.000 περισσότερες από το 2023– με τις αιτήσεις που υποβάλλονται να αυξάνονται ραγδαία, σε σύγκριση με περίπου 4.300 το 2022<sup>89</sup>.**

**Οι κυριότερες πολιτικές που εφαρμόζονται για τη ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι κυρίως φορολογικής φύσης, εστιάζοντας στη φορολόγηση του παραγόμενου εισοδήματος και στις απαιτήσεις εγγραφής στο μητρώο.** Από την 1η Ιανουαρίου 2025, έχει επιβληθεί αναστολή νέων βραχυχρόνιων μισθώσεων σε τρία κεντρικά διαμερίσματα της Αθήνας· ωστόσο, δεν έχει υπάρξει ακόμη αξιολόγηση της αποτελεσματικότητάς της, ενώ οι καταχωρίσεις στο InsideAirbnb συνεχίζουν να αυξάνονται. Όσον αφορά τη Golden Visa, τα όρια επένδυσης έχουν αυξηθεί δύο φορές: πλέον ανέρχονται σε 800.000 ευρώ σε περιοχές υψηλής πίεσης, 400.000 ευρώ στις υπόλοιπες περιοχές, ή 250.000 ευρώ για συγκεκριμένους τύπους επενδύσεων (π.χ. αγορά διατηρητέων κτιρίων)<sup>90</sup>. Συνολικά, **τα μέτρα αυτά αποδείχθηκαν εντελώς αναποτελεσματικά ως προς την αύξηση της προσφοράς προσιτής κατοικίας, ενώ η κύρια κυβερνητική στρατηγική συνεχίζει να παρέχει κίνητρα για επενδύσεις σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των οικιστικών ακινήτων.**

## ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΤΗΣ ΒΟΡΕΙΑΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Η Βόρεια Μακεδονία αντιμετωπίζει μια μικτή εικόνα στον τομέα της στέγασης: ιστορικά υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης· έναν γηράσκοντα και

αργά φθίνοντα πληθυσμό· αυξανόμενους δείκτες τιμών κατοικιών και αποδόσεων ενοικίων τα τελευταία χρόνια· **πολύ περιορισμένη επίσημη κοινωνική κατοικία** και απουσία ολοκληρωμένου νόμου για την κοινωνική στέγαση· μια αυξανόμενη πρόκληση από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις

και την τουριστικοποίηση σε βασικές αστικές και τουριστικές περιοχές· καθώς και επίμονη ενεργειακή φτώχεια που καθιστά την προσιτότητα της κατοικίας και την ανακαίνιση κτιρίων επείγουσες προτεραιότητες.

**Πίνακας 4. Κατοικίες στη Βόρεια Μακεδονία και στην πόλη των Σκοπίων**

	Συνολικές κατοικίες	Κατοικίες που κατοικούνται	Κενές κατοικίες
Βόρεια Μακεδονία	839,174	531,987	307,187
Πόλη των Σκοπίων	213,850	154,550	59,300

Πηγή: Κρατική Στατιστική Υπηρεσία, Αριθμός Κατοικιών, Απογραφή 2021.

Η απογραφή του 2021 κατέγραψε περίπου 1,84 εκατομμύρια κατοίκους, που αποτελούν περίπου 598.600 νοικοκυριά (+/- 3 άτομα ανά νοικοκυριό)<sup>91</sup>. Από το σύνολο των 839.174 κατοικιών, το 63,4% κατοικείται και το 36,6% είναι ακατοίκητο (βλ. Πίνακα 4 για τα πλήρη νούμερα). Από το 2021 έως σήμερα, το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο έχει αυξηθεί κατά 75%. Οι τιμές των διαμερισμάτων συνεχίζουν να αυξάνονται<sup>92</sup> – κατά το δεύτερο τρίμηνο του έτους, η αύξηση ανήλθε σε 22,3%. Τον Ιούλιο του 2025, η μέση τιμή των διαμερισμάτων στα Σκόπια έφτασε τα 1.828 ευρώ ανά τ.μ.<sup>93</sup> Σύμφωνα με τον Διοικητή της Κεντρικής Τράπεζας, τα μισά διαμερίσματα αγοράζονται με πίστωση και τα άλλα μισά με μετρητά, ενώ η κρατική φορολογική αρχή προσδιορίζει τις κατασκευές ως τομέα υψηλού κινδύνου από πλευράς φορολογικής πειθαρχίας. Τον Σεπτέμβριο του 2025, τα καταναλωτικά και στεγαστικά δάνεια που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες, ως οι πιο κοινές κατηγορίες, αυξήθηκαν μηνιαίως κατά 0,9% και 1,6% αντίστοιχα, με ετήσια αύξηση 10,2% και 16.1%.

Σύμφωνα με την έκθεση της Eurostat για το 2023, οι νέοι στη Βόρεια Μακεδονία παραμένουν στα σπίτια των γονιών τους για το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, φεύγοντας σε ηλικία 32,1 ετών.

Η Βόρεια Μακεδονία παρουσιάζει υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης σε σύγκριση με πολλά κράτη-μέλη της ΕΕ· η ιδιωτική ιδιοκτησία κυριαρχεί στο απόθεμα, με περιορισμένο κοινωνικό ή δημόσιο απόθεμα ενοικίασης. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης αυξήθηκε σε 87,10% το 2023 από 86,40% το 2022. Τα τελευταία χρόνια, έχει γίνει τάση στη Βόρεια Μακεδονία η επένδυση στην αγορά διαμερισμάτων, γραφείων, γκαράζ, γης και άλλων ακινήτων και κινητών περιουσιακών στοιχείων (π.χ. οχημάτων) με σκοπό το κέρδος από βραχυχρόνιες και μακροχρόνιες μισθώσεις.

**Η Στεγαστική Στρατηγική της Δημοκρατίας της Βόρειας Μακεδονίας, η οποία καθόρισε τις στεγαστικές πολιτικές από το 2007 έως το 2012, δεν έχει επικαιροποιηθεί από την έναρξή της.** Μια ομάδα εμπειρογνομόνων για την προετοιμασία του Νόμου για την Κοινωνική Στέγαση συγκροτήθηκε τελικά τον Σεπτέμβριο του 2025.

## Προσιτή Κατοικία

**Οι πολίτες της Βόρειας Μακεδονίας συγκαταλέγονται στους φτωχότερους στην Ευρώπη όσον αφορά το κατά κεφαλήν ΑΕΠ.** Ο Νόμος

για την Κοινωνική Προστασία και τα δημοτικά επιδόματα παρέχουν **στοχευμένα στεγαστικά βοηθήματα** για πολύ συγκεκριμένες ομάδες (από δικαιούχους εγγυημένης ελάχιστης βοήθειας έως νέους χωρίς γονική φροντίδα ηλικίας έως 26 ετών), αλλά **δεν υπάρχει καθολικό ή μεγάλης κλίμακας απόθεμα κοινωνικής ενοικίασης**. Δεν υφίσταται ολοκληρωμένο πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας για άλλους ευάλωτους νέους, όπως φοιτητές, περιθωριοποιημένες ομάδες (ΛΟΑΤΚΙ+, Ρομά, άτομα με αναπηρία) ή νέους επαγγελματίες που δυσκολεύονται να ανταπεξέλθουν στο ενοίκιο<sup>94</sup>. Ως χώρα εκτός ΕΕ, δεν θα μπορεί να επωφεληθεί από πρωτοβουλίες όπως το Σχέδιο Προσιτής Κατοικίας της ΕΕ ή τη Στρατηγική Κατά της Φτώχειας, αφήνοντας τους πολίτες της σε πολύ ευάλωτη θέση.

Η Ανώνυμη Εταιρεία Κατασκευής και Διαχείρισης Οικιστικών και Εμπορικών Ακινήτων<sup>95</sup> υλοποιεί τα κυβερνητικά προγράμματα στον τομέα της στέγασης μέσω εμπορικών και κοινωνικών πτυχών και είναι υπεύθυνη για την κατασκευή κοινωνικών κτιρίων με διαμερίσματα για άτομα που διατρέχουν κοινωνικό κίνδυνο<sup>96</sup>. Δυστυχώς, η πρόσβαση περιορίζεται σε λίγες μόνο κατηγορίες που διατρέχουν κίνδυνο φτώχειας, και ο αριθμός των διαμερισμάτων είναι πολύ χαμηλός σε σχέση με τις ανάγκες. **Το εθνικό απόθεμα κοινωνικής κατοικίας είναι εξαιρετικά μικρό, υπολογιζόμενο σε λιγότερες από 2.000 μονάδες σε εθνικό επίπεδο**, σύμφωνα με εκτιμήσεις της κυβέρνησης και μη κυβερνητικών οργανώσεων (έως το 2024).

**Οι αυξανόμενες τιμές και τα στάσιμα εισοδήματα σημαίνουν ότι η προσιότητα αγοράς επιδεινώνεται στα αστικά κέντρα – ωθώντας τη ζήτηση στην αγορά ενοικίασης και αυξάνοντας την επιβάρυνση του κόστους στέγασης για τα νοικοκυριά με χαμηλότερο εισόδημα.** Με έναν μέσο μηνιαίο καθαρό μισθό 45.310 δηναρίων<sup>97</sup> (περίπου 740 ευρώ), υπολείπεται της αξίας του «ελάχιστου καλαθιού των συνδικάτων» για τον μήνα (65.077 δηνάρια τον Σεπτέμβριο του 2025, δηλαδή περίπου 1.056 ευρώ), εξαιρουμένου του ενοικίου για ένα διαμέρισμα (ενοίκιο, νερό, ηλεκτρικό ρεύμα και θέρμανση αποτελούν το 9,4% του κόστους). Ένα διαμέρισμα 60 τ.μ. ενοικιάζεται

για 80.452 δηνάρια (περίπου 1.305 ευρώ). Το ποσοστό κινδύνου φτώχειας το 2023 ήταν 22,2% του πληθυσμού.

**Σημαντικός αριθμός Ρομά ζει σε γκετοποιημένες περιοχές εντός των αστικών ιστών. Το 80% των οικισμών Ρομά είναι άτυποι και δεν έχουν λεπτομερές πολεοδομικό σχέδιο, επομένως ένας σημαντικός αριθμός κατοικιών δεν είναι νομιμοποιημένος.** Το 18% των νοικοκυριών δεν έχει πρόσβαση σε αποχετευτικό σύστημα, το 30% δεν έχει τουαλέτα μέσα στο σπίτι, το 20% δεν διαθέτει τουαλέτα με μπάνιο και περίπου το 10% των νοικοκυριών Ρομά δεν έχει πόσιμο νερό εντός της κατοικίας<sup>98</sup>.

**Η έλλειψη τυποποιημένης μέτρησης της αστεγίας και τα περιορισμένα αναλυτικά δεδομένα εμποδίζουν τον σχεδιασμό και την παρακολούθηση πολιτικής.** Ένα σημαντικό πρόβλημα είναι ότι οι ευρωπαϊκοί ορισμοί της αστεγίας (τυπολογία ETHOS για την αστεγία και τον στεγαστικό αποκλεισμό) δεν έχουν προσαρμοστεί και υιοθετηθεί, παρά τα πιλοτικά έργα που πραγματοποιήθηκαν από τον ΟΗΕ ή τον οργανισμό Housing Europe. Το σύστημα πρόνοιας αναγνωρίζει μόνο το άτομο που είναι υλικά και οικονομικά ανασφαλές, γεγονός που καθιστά το σύστημα πολύ άκαμπτο και αγνοεί τους ανθρώπους που κινδυνεύουν από αστεγία ή εκείνους που είναι *de facto* άστεγοι και δεν μπορούν να το αποδείξουν λόγω οικογενειακών ή άλλων δεσμών.

## Ενεργειακή Φτώχεια

Το 2020, το 24% του πληθυσμού αντιμετώπιζε **ενεργειακή φτώχεια**, ποσοστό τριπλάσιο από τον μέσο όρο της ΕΕ. Παρόλο που υπάρχει νέος Ενεργειακός Νόμος από τον Μάιο του 2025, αυτός δεν ορίζει την ενεργειακή φτώχεια, αλλά τις προϋποθέσεις για το προφίλ του **ευάλωτου ενεργειακού καταναλωτή**. Μία από τις προϋποθέσεις για να θεωρηθεί ένας καταναλωτής ευάλωτος είναι να ζει σε νοικοκυριό: (1) που βρίσκεται σε κατάσταση ενεργειακής φτώχειας λόγω έλλειψης προσβασιμότητας σε βασικές ενεργειακές υπηρεσίες· (2) που παρέχει

αποδεκτά πρότυπα διαβίωσης και υγείας, συμπεριλαμβανομένης της επαρκούς θέρμανσης, ζεστού νερού, ψύξης, φωτισμού και ενέργειας για τη λειτουργία οικιακών συσκευών· (3) που δεν είναι σε θέση να εφαρμόσει μέτρα ενεργειακής απόδοσης λόγω χαμηλού εισοδήματος ή του υψηλού μεριδίου των ενεργειακών δαπανών στο συνολικό εισόδημα του νοικοκυριού. Σύμφωνα με δήλωση του Υπουργού Ενέργειας, ανεπίσημα στη Βόρεια Μακεδονία υπάρχουν περίπου 50.000 μετρητές (δηλαδή συσκευές που μετρούν την κατανάλωση ενέργειας σε νοικοκυριά και κτίρια) που θεωρείται ότι υποδηλώνουν ενεργειακή φτώχεια, αλλά αυτό δεν είναι ακριβής αριθμός. Συνολικά υπάρχουν 820.000 μετρητές.

**Οι κύριοι μοχλοί της ενεργειακής φτώχειας στη χώρα** περιλαμβάνουν την ευρεία υλική στέρηση, ένα αναποτελεσματικό κτιριακό απόθεμα μεγάλων και ιδιωτικά διαχειριζόμενων κατοικιών, καθώς και την υπερβολική εξάρτηση από την επιδοτούμενη ηλεκτρική ενέργεια και τις πηγές καύσιμης ξυλείας που χρησιμοποιούνται με αναποτελεσματικές συσκευές θέρμανσης. Αξιολογήσεις και προσομοιώσεις του Αναπτυξιακού Προγράμματος του ΟΗΕ (UNDP) δείχνουν **σημαντική ενεργειακή φτώχεια** στη Βόρεια Μακεδονία (το 30,7% των νοικοκυριών δεν μπορεί να διατηρήσει το σπίτι επαρκώς ζεστό ή αντιμετωπίζει υψηλά ποσοστά ενεργειακών δαπανών)<sup>99</sup>.

**Μεγάλο μέρος του κτιριακού αποθέματος (ιδιαίτερα παλαιότερες πολυκατοικίες και μονοκατοικίες) υποφέρει από κακή μόνωση και αναποτελεσματικά συστήματα θέρμανσης· αυτό καθιστά την ανακαίνιση ενεργειακής απόδοσης προτεραιότητα τόσο κοινωνική όσο και κλιματική.** Η κυβέρνηση, με την υποστήριξη διεθνών εταίρων όπως ο ΟΟΣΑ, η Παγκόσμια Τράπεζα, η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (EBRD) και το UNDP, αλλάζει την προσέγγισή της για να καταστήσει τη μετάβαση κοινωνικά βιώσιμη. Η σταδιακή κατάργηση των μονάδων ηλεκτροπαραγωγής με καύση άνθρακα αποτελεί κεντρικό τμήμα του σχεδίου απανθρακοποίησης. Ένα σχέδιο δίκαιης μετάβασης αναπτύσσεται για τη διαχείριση των κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων σε αυτές τις περιοχές.

## Βραχυχρόνιες Μισθώσεις

**Τα στατιστικά στοιχεία δείχνουν μια αυξανόμενη τάση ξένων επισκεπτών και διανυκτερεύσεων, γεγονός που υποδηλώνει ότι το κράτος θα πρέπει να ασχοληθεί σοβαρότερα με αυτόν τον τομέα.** Ο αριθμός των εγχώριων τουριστών τον Ιανουάριο του 2025, σε σύγκριση με τον Ιανουάριο του 2024, μειώθηκε κατά 4,9%, ενώ ο αριθμός των ξένων τουριστών αυξήθηκε κατά 10,8%. Οι διανυκτερεύσεις των εγχώριων τουριστών τον Ιανουάριο του 2025 μειώθηκαν κατά 7,9%, ενώ οι διανυκτερεύσεις των ξένων τουριστών αυξήθηκαν κατά 16,5%.

Τα Σκόπια παρουσιάζουν επί του παρόντος **χαμηλό βαθμό ρύθμισης των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων**<sup>100</sup>. Όπως σε πολλές χώρες της περιοχής, η πίεση από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (Airbnb) συγκεντρώνεται σε **τουριστικά κέντρα** (Οχρίδα, Στρούγκα) και σε τμήματα των Σκοπίων. Κάθε εποχιακή μίσθωση πρέπει να δηλώνεται στις αρμόδιες αρχές. Αυτό το βήμα είναι απαραίτητο για τη συμμόρφωση με τους τοπικούς κανονισμούς και την αποφυγή διοικητικών προστίμων. Οι ιδιοκτήτες πρέπει να λάβουν ειδική άδεια που εκδίδεται από τους δήμους ή το κράτος, η οποία πιστοποιεί ότι το ακίνητο πληροί τα απαιτούμενα πρότυπα για τουριστικό κατάλυμα.

Η κυβέρνηση **ενδιαφέρεται κυρίως για την καταβολή των φόρων από τις μισθώσεις.** Η Κρατική Φορολογική Αρχή εργάζεται για την παροχή δεδομένων σχετικά με την ενοικίαση κατοικιών μέσω των δημοφιλών πλατφορμών «Booking.com» και «Airbnb». Επίσης, αντλεί δεδομένα από την Κεντρική Τράπεζα σχετικά με τις συναλλαγές που πραγματοποιούν ιδιώτες προς αυτούς τους παρόχους για την προμήθεια που καταβάλλεται για τις υπηρεσίες που χρησιμοποιούνται<sup>101</sup>.

## Φοιτητικοποίηση (studentification)

**Το φαινόμενο της φοιτητικοποίησης εξελίσσεται σε σοβαρό πρόβλημα.** Οι φοιτητές εξακολουθούν να μην έχουν αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης στις εστίες, δεδομένης της κατάστασης των

υποδομών και της ποιότητας του φαγητού στις φοιτητικές λέσχες. Παρατηρείται σημαντική μείωση της χωρητικότητας σε όλες τις κρατικές εστίες, ενώ δεν υπάρχει στρατηγικό έγγραφο για τα φοιτητικά πρότυπα με μέτρα για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και σπουδών στη χώρα. Ο λόγος για τον οποίο οι περισσότεροι φοιτητές νοικιάζουν διαμερίσματα είναι η αναζήτηση καλύτερης ποιότητας διαμονής. Στα Σκόπια, αυτό αποτελεί καθιερωμένη πρακτική και, λόγω του μεγάλου αριθμού διαμερισμάτων, δεν επηρεάζει σημαντικά την αύξηση των ενοικίων συνολικά, αλλά ανάλογα με την οικονομική ισχύ των φοιτητών, μπορεί να μην πληροί τις κατάλληλες στεγαστικές συνθήκες, υποβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής τους. Οι περισσότερες από αυτές τις μισθώσεις είναι αδήλωτες (για να μην αυξηθεί η τιμή λόγω φόρου), καθιστώντας τον τομέα αρρυθμισμό.

Από την άλλη πλευρά, η εισροή ξένων φοιτητών (συγκεκριμένα από την Τουρκία) με μεγαλύτερη οικονομική ισχύ, έχει προκαλέσει σοκ στο Στιπ, το πανεπιστημιακό κέντρο της ανατολικής Βόρειας Μακεδονίας. Εκεί, η ζήτηση για στέγαση αυξήθηκε σημαντικά σε σχέση με πέρυσι, προκαλώντας άνοδο των τιμών. Περισσότερα από 500 διαμερίσματα και τμήματα σπιτιών ενοικιάζονται, με τα μηνιαία ενοίκια να κυμαίνονται από 300 έως 1.100 ευρώ, ανάλογα με την τοποθεσία και το μέγεθος. Αυτό φέρνει τους ντόπιους σε μειονεκτική θέση, μειώνει τις επιλογές ενοικίασης γι' αυτούς και ωθεί τις τιμές προς τα πάνω.

## Βιβλιογραφία

- 1 “Housing cost overburden rate by age, sex and poverty status”. Eurostat. DOI: 10.2908/ilc\_lvho07a
- 2 “House prices and rents continue to rise in early 2025”. Eurostat, 4 Ιουλίου 2025.
- 3 “People at risk of poverty or social exclusion in 2024”. Eurostat, 30 Απριλίου 2025.
- 4 Charbonnier, M. και S. Coupechoux (επιμ.) (2025) “Tenth overview of housing exclusion in Europe 2025”. FEANTSA, Σεπτέμβριος.
- 5 Στην ομιλία της για την κατάσταση της Ένωσης το 2025, η Πρόεδρος της Επιτροπής επανέλαβε ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παραμένει πιστή στη δέσμευσή της για την υλοποίηση της ατζέντας για τη στέγαση, τοποθετώντας το επικείμενο σχέδιο για την προσιτή στέγαση στον Ευρωπαϊκό πυλώνα κοινωνικών δικαιωμάτων, και ζητώντας η πολιτική στέγασης να καταστεί κεντρικό στοιχείο του ευρωπαϊκού εγχειρήματος. Το συγκεκριμένο ζήτημα έχει επίσης αποκτήσει προβολή μέσω της Ειδικής Επιτροπής για τη στεγαστική κρίση στην Ευρωπαϊκή Ένωση (HOUS) και των σχετικών πρωτοβουλιών της Ευρωπαϊκής Επιτροπής των Περιφερειών (ΕΤΠ). Βλέπε επίσης την εκστρατεία «Housing for All» (Ομάδα PES, ΕΤΠ) και τις πρόσφατες γνωμοδοτήσεις σχετικά με το δικαίωμα στη στέγαση και τις πολιτικές για την προσιτή στέγαση (CoR 0042/2025).
- 6 «Συμπεράσματα». Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, 23 Οκτωβρίου 2025.
- 7 De La Feld, S. (2025) «Κρίση στέγασης: Η σύγκρουση έχει ήδη ξεκινήσει στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο. Για τους σοσιαλιστές, το σχέδιο έκθεσης του ΕΛΚ είναι “απαράδεκτο”». Euronews, 25 Σεπτεμβρίου 2025.
- 8 «Δημόσια διαβούλευση για το Ευρωπαϊκό Σχέδιο Οικονομικά Προσιτής Στέγασης». Διάλογος και διαβούλευση για τη στέγαση. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2025.
- 9 Για μια εις βάθος ανάλυση της μετατροπής της στέγασης σε περιουσιακό στοιχείο στην Ελλάδα και τη Νότια Ευρώπη, βλ.: D. Siatitsa, L. Colini και S. Tulumello (2025) “Housing as an investment in Greece and Southern Europe. Private profit vs social value”. Μελέτη πολιτικής. FEPS, Απρίλιος.
- 10 Γνωμοδότηση της ΕΟΚΕ: «Κοινωνική στέγαση στην ΕΕ – αξιοπρεπής, βιώσιμη και οικονομικά προσιτή»· Γνωμοδότηση του ΕΤΠ: «Ο ρόλος των πόλεων και των περιφερειών στο ευρωπαϊκό σχέδιο οικονομικά προσιτής στέγασης».
- 11 “The sale of social and public housing in Europe”. Housing Europe, 20 Ιανουαρίου 2021.
- 12 Για κάθε 3 ευρώ που επενδύονται στη βελτίωση των συνθηκών στέγασης, τα 2 ευρώ επιστρέφουν με τη μορφή αποταμιεύσεων σε ένα χρόνο. Ahrendt, D., H. Dubois, J.-M. Jungblut et al. (2016) «Inadequate housing in Europe: Costs and consequences». Eurofound, 4 Αυγούστου· βλ. επίσης «The sale of social and public housing in Europe». Housing Europe.
- 13 Όπως οι μισθώσεις γης κάτω από την αγοραία τιμή και τα επιδοτούμενα αναπτυξιακά δάνεια.
- 14 Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. ΟΟΣΑ, 2021.
- 15 Vlad, I. (2024) “Affordable for whom? Reflections on the possibilities of an EU affordable housing plan from a homelessness perspective”. FEANTSA, Νοέμβριος.
- 16 Οι παραδόσεις της κάθε χώρας στον τομέα της στέγασης έχουν ως αποτέλεσμα την διαφοροποίηση στις σχετικές προσεγγίσεων. Οι χώρες που έχουν ισχυρό τομέα κοινωνικής στέγασης (Αυστρία, Ολλανδία, Δανία) δέχονται πιέσεις να περιορίσουν τα κριτήρια επιλεξιμότητας σύμφωνα με τους ευρωπαϊκούς κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις, ενώ αντίθετα, οι χώρες που πάσχουν στον τομέα των πολιτικών κοινωνικής στέγασης (κράτη της Ανατολικής Ευρώπης, μεσογειακές χώρες) δυσκολεύονται να αναπτύξουν επαρκείς συνθήκες στο πλαίσιο των υφιστάμενων δεδομένων τους. Η συζήτηση για τις υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος (ΥΓΟΣ) καταδεικνύει αυτές τις εντάσεις. Οι τρέχουσες ρυθμίσεις περιορίζουν την κοινωνική στέγαση σε «μειονεκτούντες πολίτες ή κοινωνικά μειονεκτούσες ομάδες», κάτι που έρχεται σε αντίθεση με τις αρχές της επικουρικότητας και περιορίζει την παροχή σε ευρύτερες πληθυσμιακές ομάδες. Ωστόσο, μια αναθεώρηση είναι λογικό να συνεπάγεται προκλήσεις.
- 17 Siatitsa, D., L. Colini και S. Tulumello (2025) “Housing as an investment in Greece and Southern Europe. Private profit vs social value”.
- 18 Bourgeois, M. και S. Aronica (2025) “Tackling the housing crisis for fairer, more liveable and resilient cities”. Έγγραφο πολιτικής. Energy Cities, Ιούλιος 2025, όπου τονίζεται ότι η εστίαση κυρίως στις νέες κατασκευές θα ήταν μεγάλο λάθος, καθώς δεν θα αμφισβητούσε τη κερδοσκοπική λογική της αγοράς κατοικιών, ενώ θα οδηγούσε

σε μεγάλης κλίμακας εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα και απώλεια βιοποικιλότητας.

19 Ομάδα Ευρωσοσιαλιστών στην ΕτΠ (2025) “11 concrete steps to fix the housing crisis”. Euractiv, 15 Μαΐου. “EU must act now: Mayors of major cities unveil European Housing Action Plan”. Δελτίο τύπου. Eurocities, 27 Μαΐου 2025.

20 “The state of housing affordability in European cities”. Eurocities.

21 Holm A., G. Alexandri και M. Bernt (2023) “Housing policy under the conditions of financialisation”. Ερευνητική έκθεση. Science Po, Ιούνιος. D. Siatitsa, L. Colini και S. Tulumello (2025) “Housing as an investment in Greece and Southern Europe. Private profit vs social value”.

22 Banti, C. και K. Phylakti (2025) “Are institutional investors the culprit of rising global house prices?” *Real Estate Economics*, 2(53): σ. 210-265.

23 Mitsostergiou, E. και R. Valentine-Selsey (2022) “Multifamily attracts record global investment”. Savills, Μάιος. Για περαιτέρω στοιχεία ανά χώρα, βλ.: E. Vincze και E. Betavatzi (2024) “From crisis to cataclysm”. The Left in the European Parliament, και R. Fernandez και M. B. Aalbers (2017) “Capital Market Union and residential capitalism in Europe: Rescaling the housing-centred model of financialization” (αγγλικά). *Finance and Society*, 1(3): σ. 71-91.

24 Banti, C. και K. Phylakti (2025) “Are institutional investors the culprit of rising global house prices?”, K. van Sparrentak και E. Urtasun (2022) “Who (really) owns your city? How corporate landlords are using homes to make money”. Greens/EFA in the European Parliament, 27 Φεβρουαρίου; C. Vacas-Soriano, (2025) “Europe’s wealth gap threatens social cohesion as housing crisis deepens”. *Social Europe*, 23 Σεπτεμβρίου. Βλ. επίσης τα στοιχεία που συλλέχθηκαν στο πλαίσιο του προγράμματος “Cities for Rent”.

25 Gabor, D. και S. Kohl (2022) “The financialisation of housing in Europe: ‘My home is an asset class’”. Greens/EFA in the European Parliament, Ιανουάριος.

26 Για μια διεξοδική ανασκόπηση της πολιτικής οικονομίας της στεγαστικής κρίσης σε επίπεδο ΕΕ, βλ.: E. Vincze και E. Betavatzi, (2024) “The impact of EU policies on housing and urban development”. Ίδρυμα Rosa Luxemburg, 17 Απριλίου.

27 “Οικονομικά Προσιτή Στέγαση”. Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

28 Οι στρατηγικές και τα εργαλεία της ΕΕ που συνδέονται με το Ευρωπαϊκό Σχέδιο για την Οικονομικά Προσιτή Στέγαση είναι τα εξής: Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων (EPBD), Κοινωνικό Ταμείο για το Κλίμα, Ευρωπαϊκή Πλατφόρμα για την Καταπολέμηση του φαινομένου της Αστεγίας, Ευρωπαϊκή Στρατηγική για την Κατασκευή Κατοικιών, Στρατηγική για την Καταπολέμηση της Φτώχειας.

29 Lefort, J. S. (2025) “Why is there a housing crisis in Europe, and how to fix it?” EIB, 16 Ιουνίου.

30 Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με μελέτη της Ομάδας Εργασίας Υψηλού Επιπέδου του 2018, το επενδυτικό κενό στον τομέα της προσιτής στέγασης εκτιμάται σε 57 δισεκατομμύρια ευρώ ετησίως, ενώ οι δημόσιες επενδύσεις στον τομέα που θα μπορούσαν να ενισχύσουν την προσφορά διαρκώς μειώνονται. “The state of housing in Europe 2025 – trends in a nutshell”. *Housing Europe*, 15 Οκτωβρίου.

31 Βλέπε επίσης το έγγραφο θέσης της Προοδευτικής Συμμαχίας Σοσιαλιστών και Δημοκρατών (S&D) για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης στην Ευρώπη, όπου συνιστάται αύξηση του αποθέματος κατά 60% σε όλες τις νέες χρηματοδοτούμενες κατοικίες (με κατανομή 30/30 μεταξύ νοικοκυριών χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος) για την κάλυψη του ελλείμματος 80 εκατομμυρίων κατοικιών σε ολόκληρη την ΕΕ, σε συνδυασμό με άμεσα ρυθμιστικά μέτρα και συνολικές επενδύσεις ύψους 300 δισεκατομμυρίων ευρώ.

32 EP 2020; For further detail on further recommendations in the area see EESC Opinion, TEN/841, Social housing in the EU – decent, sustainable and affordable.

33 Vlad, I. (2024) “Affordable for whom? Reflections on the possibilities of an EU affordable housing plan from a homelessness perspective”.

34 “A new governance for housing policy in Europe”. Δήμος Βιέννης.

35 «Έκθεση για τα θεμελιώδη δικαιώματα 2022». Οργανισμός Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, Απρίλιος 2022. “Roma equality and inclusion in Europe’s green transition: Energy poverty in Czechia, Hungary, Ireland and Slovakia” Κέντρο Συμβουλευτικής για την Ενεργειακή Φτώχεια. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 1 Δεκεμβρίου 2023.

36 Zamfir, I. (2023) “Gender aspects of energy poverty in the EU”. Υπηρεσία Ερευνών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου (EPRS), Φεβρουάριος.

37 Kauer, M. (2021) “The female face of energy poverty is still invisible”. Michaela Kauer, 28 Απριλίου.

- 38 Γενική Διεύθυνση Ενέργειας (2025) "Framing summer energy poverty – insights and recommendations for a resilient future – final report". Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- 39 «Σύσταση της Επιτροπής (ΕΕ) 2020/1563, της 14ης Οκτωβρίου 2020, σχετικά με την ενεργειακή φτώχεια». ΕΕ L 357, 27.10.2020, σ.6.
- 40 "Energy Poverty in the EU". Υπηρεσία Ερευνών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, 2022. "How to avoid a renovation wave". FEANTSA, Δεκέμβριος 2022.
- 41 Bouzarovski, S. και H. Thomson (2020) "Energy poverty and vulnerable consumers in the energy sector across the EU: Analysis of policies and measures". Ευρωπαϊκή Επιτροπή.
- 42 «Σύσταση της Επιτροπής (ΕΕ) 2020/1563», «Εθνικοί δείκτες: ανακαλύπτοντας νέες προοπτικές για την ενεργειακή φτώχεια στην ΕΕ». Ευρωπαϊκός Συμβουλευτικός Κόμβος Ενεργειακής Φτώχειας, 2023.
- 43 "How to avoid a renovation wave". FEANTSA, Δεκέμβριος 2022, "A renovation wave for Europe – greening our buildings, creating jobs, improving lives". COM(2020) 662 τελικό (αγγλικά). Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 14 Οκτωβρίου 2020.
- 44 «Κανονισμός (ΕΕ) 2023/955 για τη σύσταση Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα». Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2023. "Energy Poverty in the EU". Υπηρεσία Ερευνών του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, 2022.
- 45 «Εκθέσεις κρατών-μελών». Ευρωπαϊκό Παρατηρητήριο Ενεργειακής Φτώχειας, 2020.
- 46 "How to avoid a renovation wave". FEANTSA, Δεκέμβριος 2022, D. Czischke και G. van Bortel (2019) "An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and Austria". *Journal of Housing and the Built Environment*, 38: σ. 283-303. DOI: 10.1007/s10901-018-9598-1.
- 47 Γενική Διεύθυνση Ενέργειας και Ευρωπαϊκός Συμβουλευτικός Κόμβος Ενεργειακής Φτώχειας (2025) "Tackling energy poverty through local actions: Inspiring cases from across Europe". Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. DOI: 10.2833/7626931
- 48 «Κύμα ανακαινίσεων για την Ευρώπη – οικολογικά κτίρια, θέσεις εργασίας, καλύτερη ζωή». COM (2020)I; Κοινωνικές αγορές – οδηγός για τη συνεκτίμηση κοινωνικών παραμέτρων στις δημόσιες συμβάσεις (2η έκδοση). SWD(2021) 105 τελικό. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2021, «Αξιολόγηση των οδηγιών για τις δημόσιες συμβάσεις (2014/24/ΕΕ, 2014/25/ΕΕ, 2014/23/ΕΕ) – Πρόσκληση για την υποβολή στοιχείων». Ares(2024)7748093. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2024.
- 49 «Παρότι οι υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων δημιουργούν πολλές ευκαιρίες για τους μισθωτές, τους εκμισθωτές και ολόκληρο το τουριστικό οικοσύστημα, η ταχεία ανάπτυξή τους έχει προκαλέσει ανησυχίες και προκλήσεις, ιδίως για τις τοπικές κοινωνίες και τις δημόσιες αρχές, όπως η συμβολή στη μείωση της διαθεσιμότητας μακροχρόνιας μισθωμένης στέγασης και στην αύξηση των ενοικίων και των τιμών των κατοικιών» (Κανονισμός ΕΕ 2024/1028).
- 50 Siatitsa, D., L. Colini και S. Tulumello (2025) "Housing as an investment in Greece and Southern Europe. Private profit vs social value".
- 51 Συγκριτικά στοιχεία της Eurostat σχετικά με καταλύματα βραχείας διαμονής που προσφέρονται μέσω διαδικτυακών πλατφορμών συνεργατικής οικονομίας. Το άρθρο βασίζεται σε στοιχεία που παρέχονται στην Eurostat από τέσσερις διεθνείς πλατφόρμες (Airbnb, Booking, Expedia και Tripadvisor) στο πλαίσιο συμφωνιών ανταλλαγής δεδομένων που συνήφθησαν στις αρχές του 2020. Τα στοιχεία καλύπτουν καταλύματα βραχείας διαμονής που προσφέρονται μέσω αυτών των πλατφορμών σε κράτη μέλη της ΕΕ και χώρες της ΕΖΕΣ. Η Tripadvisor αποχώρησε από αυτόν τον επιχειρηματικό τομέα τον Νοέμβριο του 2024, με το τέταρτο τρίμηνο του 2024 να σηματοδοτεί την τελευταία υποβολή στοιχείων εκ μέρους της συγκεκριμένης εταιρείας. Από το 2025 και μετά, η ανταλλαγή στοιχείων συνεχίζεται με τις υπόλοιπες τρεις πλατφόρμες.
- 52 Οι χώρες της Νότιας Ευρώπης (Ισπανία, Ιταλία, Πορτογαλία και Ελλάδα), ως κορυφαίοι τουριστικοί προορισμοί, φιλοξενούν το 45% του συνόλου των βραχυπρόθεσμων διαμονών στην ΕΕ (387,6 εκατομμύρια από τα 854 εκατομμύρια το 2024), ενώ ακόμα και σε λιγότερο δημοφιλείς προορισμούς παρατηρείται ραγδαία αύξηση (π.χ. η Φινλανδία κατέγραψε αύξηση σχεδόν 80% στις βραχυπρόθεσμες διαμονές μεταξύ 2021 και 2024, από 2.650 σε 5.436 διανυκτερεύσεις). + τουριστικοί προορισμοί: Παρίσι, Βερολίνο.
- 53 «Στατιστικές τουρισμού - ετήσια αποτελέσματα για τον τομέα των καταλυμάτων». Eurostat.
- 54 Colomb, C. (2025) "The regulatory aspects of short-term rentals in the EU". Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο (PE 759.356), Σεπτέμβριος, κεφάλαιο 2.2.
- 55 Για παράδειγμα, το ψήφισμα του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου (2021) «Πρόσβαση σε αξιοπρεπή και οικονομικά

προσιτή στέγαση για όλους», το οποίο τονίζει ότι η οικονομική προσιτότητα της στέγασης αποτελεί κοινωνικό δικαίωμα και ότι η στέγαση πρέπει να αντιμετωπίζεται ως πυλώνας της κοινωνικής πολιτικής της ΕΕ, απαιτώντας καθοδήγηση από την ΕΕ σχετικά με τον αντίκτυπο των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στην οικονομική προσιτότητα και εργαλεία για να διασφαλιστεί ότι οι πλατφόρμες συμμορφώνονται με τους τοπικούς κανόνες.

56 Επιτροπές του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, όπως η Επιτροπή Περιφερειακής Ανάπτυξης ή REGI (αντίκτυπος στην εδαφική και κοινωνική συνοχή), η Επιτροπή Μεταφορών και Τουρισμού ή TRAN (μια εξωτερικότητα του τουρισμού που επηρεάζει την ευρωπαϊκή ατζέντα για τον τουρισμό) και η Επιτροπή Εσωτερικής Αγοράς και Προστασίας των Καταναλωτών ή IMCO (νόμος για τις ψηφιακές υπηρεσίες).

57 Niestadt, M. (2024) "Data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services". (αγγλικά) Υπηρεσία Έρευνας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, Μάιος.

58 Hatzopoulos, D. (2025) "Study on short-term accommodation rentals (STARs) in the EU". Ευρωομάδα Σοσιαλιστών & Δημοκρατών, 14 Μαΐου; D. Siatitsa, L. Colini and S. Tulumello (2025) "Housing as an investment in Greece and Southern Europe. Private profit vs social value".

59 Cox, M. and K. Haar (2020) "Platform failures: How short-term rental platforms like Airbnb fail cities". Inside Airbnb, 9 Δεκεμβρίου.

60 Rossi, U. and L. Colini (2022) "Towards a sustainable transition in urban tourism". URBACT - Urban Agenda, Ιούνιος.

61 "The impact of austerity measures on the right to adequate housing in Finland". Amnesty International, 2025.

62 Castaño-Rosa, R., J. Taylor, S. Pelsmakers et al. (2022) "Energy poverty in Finland: Reality and challenges in the face of climate change", in C. Rubio-Bellido and J. Solis-Guzman (eds) *Energy Poverty Alleviation: New Approaches and Contexts* (Cham: Springer), σ. 185-208.

63 Numminen, S., T. Kajoskoski, Y. Kaltampanidis et al. (2024) "Energy vulnerability of detached homeowners in Finland: An explorative study". *Energy and Buildings*, 310: 114082.

64 Lehtonen, O. et al. (2024) "Emerging spatial clusters of energy poverty vulnerability in rural Finland—byproducts of accumulated regional development". *Energy Research and Social Science*, 109: 103418.

65 Vestinen, J. (2025) "Rural areas hit by rising costs – how to break the everyday snowball effect". Δελτίο Τύπου. Τεχνικό Ερευνητικό Κέντρο της Φινλανδίας (VTT), 11 Φεβρουαρίου.

66 Okkonen, L. and K. Blomqvist (2024) "Energiaköyhyys maaseutalueilla – menetelmät, mallit ja ratkaisut". Karelia (φινλανδικά).

67 "Finland energy policy review". Διεθνής Οργανισμός Ενέργειας, 2023.

68 Honkapuro, S. (2025) "How to improve energy security: Six key dimensions". Πανεπιστήμιο LUT, 21 Ιανουαρίου.

69 Jokela, S. and P. Minoia (2020) "Nordic home-sharing utopia: A critical analysis of Airbnb in Helsinki". *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 3(20): σ. 227-245.

70 "Finnish Property Federation calls for clear regulations on short-term rental housing". Helsinki Times, 28 Ιανουαρίου 2025.

71 "Housing cost overburden rate by degree of urbanisation". Eurostat, 2023; "Housing cost overburden rate by income quantile". Eurostat, 2023.

72 "Share of young adults living with their parents". Eurostat, 2023.

73 "Distribution of population by tenure status, type of household and income group". Eurostat, 2025.

74 Adamopoulou, E., P. Karopoulos and K.-M. Zekente (2025) "Decoding housing affordability in Greece". Τράπεζα Alpha.

75 "Housing Thessaloniki". housing-thessaloniki.gr.

76 "Rock the Block: Integrated participatory roadmaps for affordable co-living". Rock the Block.

77 Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ).

78 Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας.

79 Για μια κριτική στο μέτρο της κοινωνικής αντιπαροχής, βλ. εδώ: "CoHab contribution to the public consultation on the draft law introducing the Social Antiparochi (Social Land-for-Housing Exchange) scheme". 20 Αυγούστου 2025.

80 Σημειώνεται ότι, παρά την προγραμματική ιεράρχηση των νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα ως προτεραιότητα, ο βαθμός πρόσβασης χαμηλών εισοδημάτων στο πρόγραμμα παραμένει περιορισμένος. Περισσότερα: M. Ozgunes

and N. Vrantzis (2022) "Energy efficiency renovation: Impact and challenges in Greece". FEANTSA; E. Chatzikonstantinou, N. Katsoukalos and F. Vatavali (2023) "Housing, energy performance and social challenges in Greece. A quantitative approach". E3S Web of Conferences, ICED2023, 436: 01015. Επιπλέον, το πρόγραμμα δεν ενσωματώνει μέτρα προστασίας από τις εξώσεις λόγω ανακαίνισης.

81 Σημειώνεται ότι οι επιδοτήσεις ενοικίου βάσει προγράμματος που παρέχονται σε δικαιούχους προσωρινής στέγασης μέσω του εθνικού προγράμματος ένταξης HELIOS+ δεν έχουν συμπεριληφθεί σε αυτά τα δεδομένα, λόγω έλλειψης δημόσια διαθέσιμων στοιχείων.

82 Maloutas T. and D. Siatitsa (2025) "The housing problem in the EU and Greece: Key principles and policies of response". Policy brief no. 8. ΕΛΙΑΜΕΠ, Σεπτέμβριος.

83 "Policy fiche for alleviating energy poverty in the private rented sector – Greece". ENPOR, 2024.

84 "Energy poverty in Greece: Policy developments and recommendations to tackle the phenomenon". Ίδρυμα Heinrich Böll, Θεσσαλονίκη, 2020. Poulantzas Institute, "The green transition in light of social and territorial justice". ENA, 28 Απριλίου 2025. "FEANTSA energy efficiency renovation, 2022–2024".

85 "Εκθεση Νομισματικής Πολιτικής". Τράπεζα της Ελλάδας, Δεκέμβριος 2024. E. Adamopoulou, P. Karopoulos and K. M. Zekente (2025) "Decoding housing affordability in Greece". Alpha Bank Economic Research, Απρίλιος.

86 "Στατιστικό Δελτίο". ΙΝΣΕΤΕ, Αύγουστος 2025.

87 "Ετήσια Έκθεση Ελληνικού Τουρισμού 2023". ΙΝΣΕΤΕ, Δεκέμβριος 2024.

88 "Inside Airbnb". Inside Airbnb, Ιούνιος 2025.

89 "Συνολική Εικόνα Νόμιμης Μετανάστευσης". Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου, Ιανουάριος 2025.

90 Νόμος 5100/2024.

91 Ο συνολικός απογραφείς πληθυσμός ανέρχεται σε 2.097.319 άτομα. Ο συνολικός μόνιμος πληθυσμός ανέρχεται σε 1.836.713 άτομα.

92 "Apartment prices grow by 22.3%: Neither construction nor sales are stopping". Plusinfo, 24 Ιουλίου 2025.

93 Οι μηνιαίες μεταβολές στις τιμές των ενοικίων μπορούν να αναζητηθούν εδώ: [cenakvadrat.com](https://cenakvadrat.com).

94 "System of social protection in North Macedonia". Finance Think, Economic Research & Policy Institute.

95 "About us". ADSDP.

96 Η κοινωνική κατοικία είναι διαθέσιμη σε: παιδιά χωρίς γονείς ή γονική μέριμνα – άτομα άνω των 18 ετών που, έως τα 18α γενέθλιά τους, βρίσκονταν υπό τη φροντίδα ιδρυμάτων ή άλλων μορφών μέριμνας για παιδιά χωρίς γονείς· δικαιούχους της υπηρεσίας εγγυημένης ελάχιστης βοήθειας· άτομα που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές, ανεξάρτητα από το νομικό καθεστώς της υπάρχουσας (κύριας) κατοικίας τους· άτομα με αναπηρία και οικογένειες με άτομα με αναπηρία· άτομα που είναι μέλη της κοινότητας των Ρομά και βρίσκονται σε κατάσταση κοινωνικής διακινδύνευσης σύμφωνα με τη Στρατηγική για τους Ρομά της Δημοκρατίας της Βόρειας Μακεδονίας· καθώς και σε μονογονεϊκές οικογένειες με ανήλικα τέκνα.

97 "Average monthly net wage paid per employee, August 2025". State Statistical Office, 23 Μαρτίου 2025.

98 "Research Thematic Focus 2023: Roma access to quality and affordable housing in North Macedonia". ERGO Network.

99 "Inability to keep home adequately warm". Eurostat, 2025.

100 "Skopje Airbnb market analysis 2025: Short term rental data & vacation rental statistics in Skopje region, North Macedonia". AirROI, 1η Νοεμβρίου 2025.

101 Nikoloski, V. (2025) "Over 70,000 people in Macedonia reported income from renting out property". Bloomberg Adria, 5 Σεπτεμβρίου.

## Συγγραφείς



### ΔΗΜΗΤΡΑ ΣΙΑΤΙΤΣΑ

Η **Δημήτρα Σιατίτσα** είναι ανεξάρτητη ερευνήτρια που εργάζεται πάνω σε θέματα στέγασης και αστικών σπουδών. Διεξάγει έρευνα στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (ΕΜΠ) και στο Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ). Το έργο της επικεντρώνεται στις κοινωνικο-χωρικές ανισότητες, τη βιώσιμη ανάπτυξη, τις δημόσιες πολιτικές, τις εναλλακτικές πρωτοβουλίες και τα κοινωνικά κινήματα, με έμφαση στη Νότια Ευρώπη. Συνεργάζεται με τοπικές, περιφερειακές και εθνικές αρχές για στεγαστικές και κοινωνικές πολιτικές και είναι ιδρυτικό μέλος της CoHab, μιας ομάδας έρευνας-δράσης για τη συλλογική κατοικία. Είναι επίσης μέλος διεθνών δικτύων, συμπεριλαμβανομένων των INURA και ENHR.



### MERİÇ ÖZGÜNEŞ

Η **Meriç Özgüneş** δραστηριοποιείται σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης στον τομέα της κοινωνικής και οικονομικά προσιτής στέγασης. Είναι συντονίστρια στεγαστικών προγραμμάτων στη Θεσσαλονίκη (ΜΑΘ ΑΕ/ΑΟΤΑ), εργαζόμενη πάνω στη δημιουργία συστημάτων παροχής δημόσιας στέγασης βάσει τεκμηριωμένων στοιχείων. Συντονίζει τον πρώτο Φορέα Κοινωνικής Μίσθωσης (Social Rental Agency) στην Ελλάδα, ο οποίος ιδρύθηκε στη Θεσσαλονίκη. Έχει συμμετάσχει σε έρευνες με επίκεντρο τις δημόσιες πολιτικές για την κοινωνική ένταξη, τα στεγαστικά συστήματα, τον στεγαστικό αποκλεισμό και την ένταξη ευάλωτων και περιθωριοποιημένων ομάδων. Επίσης, έχει ασχοληθεί με τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και την αξιολόγηση αρκετών πρωτοβουλιών χρηματοδοτούμενων από την ΕΕ, συμπεριλαμβανομένων των προγραμμάτων URBACT, IPA και ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών εργαλείων για τα ανθρώπινα δικαιώματα.



### ΣΤΕΦΑΝΙΑ ΓΥΦΤΟΠΟΥΛΟΥ

Η **Στεφανία Γυφτοπούλου** είναι αρχιτέκτονας και πολεοδόμος, κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου (MSc) στο Building and Urban Design in Development από τη Μονάδα Αναπτυξιακού Σχεδιασμού (DPU) του UCL. Διαθέτει πάνω από δεκαπέντε χρόνια εμπειρίας στην αρχιτεκτονική, τη στεγαστική έρευνα και τη διαχείριση έργων βιώσιμης αστικής ανάπτυξης χρηματοδοτούμενων από την ΕΕ. Είναι υπεύθυνη έργου (Project Manager) του “Rock the Block”, ενός έργου της Ευρωπαϊκής Αστικής Πρωτοβουλίας (EUI) που υλοποιείται από τον Δήμο Αιγάλεω και εστιάζει στη δημιουργία τοπικής στεγαστικής στρατηγικής και ενός Δημοτικού Γραφείου Στέγασης. Παράλληλα, είναι συντονίστρια Έργου του “Hydro-Heritage Cities”, ενός δικτύου μεταφοράς καινοτομίας του προγράμματος URBACT με επικεφαλής τον Δήμο Χαλανδρίου, το οποίο στοχεύει στην ανάπτυξη ενός Επενδυτικού Σχεδίου για ένα Αστικό Εργαστήριο (Urban Lab) στο Χαλάνδρι. Επίσης, είναι επικεφαλής στρατηγικής στέγασης στο Mazi Housing Advisory Board.



### BILJANA DUKOVSKA

Η **Biljana Dukovska** είναι πρόεδρος της Πλατφόρμας κατά της Φτώχειας στη Βόρεια Μακεδονία. Είναι οικονομολόγος με εξειδίκευση στην τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη. Ως ακτιβίστρια με περισσότερα από 15 χρόνια εμπειρίας στον τομέα της κοινωνίας των πολιτών, έχει συνεργαστεί με οργανισμούς, θεσμούς και ομάδες με στόχο τη στήριξη αποκλεισμένων, ευάλωτων και περιθωριοποιημένων πολιτών και των κοινοτήτων τους. Το έργο και οι δεσμεύσεις της επικεντρώνονται στην προώθηση μιας δημοκρατικής, ολοκληρωμένης και χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξης, στην ενίσχυση των ικανοτήτων ανάπτυξης υπηρεσιών σε επίπεδο κοινότητας, στην εξάλειψη της φτώχειας μέσω μιας προσέγγισης βασισμένης στα δικαιώματα, στην εδραίωση μιας βιώσιμης κοινωνικής οικονομίας και στην ενθάρρυνση της ενεργού συμμετοχής των πολιτών. Το 2018 εξελέγη μία εκ των Αντιπροέδρων του Ευρωπαϊκού Δικτύου Καταπολέμησης της Φτώχειας (EAPN), θέση την οποία κατέχει μέχρι σήμερα.



## MIKA HYÖTYLÄINEN

Ο **δρ. Mika Hyötyläinen** είναι ερευνητής αστικής ανάπτυξης και στέγασης στο Πανεπιστήμιο του Ελσίνκι. Εξετάζει τις δημοτικές πολιτικές χρήσης γης στις πρωτεύουσες των σκανδιναβικών χωρών, από την οπτική της άντλησης αξίας από τη δημόσια γη ως εργαλείο δημοσιονομικής πολιτικής. Ερευνά επίσης την περιουσιοποίηση της κοινωνικής κατοικίας και τη σχέση μεταξύ του καπιταλισμού των εισοδηματιών (rentier capitalism) και της χρηματοπιστωτικοποίησης της στέγασης.

## **ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ FOUNDATION FOR EUROPEAN PROGRESSIVE STUDIES (FEPS)**

Το Foundation for European Progressive Studies (FEPS) είναι η δεξαμενή σκέψης (think-tank) της προοδευτικής πολιτικής οικογένειας σε επίπεδο ΕΕ. Αποστολή του είναι η ανάπτυξη της καινοτόμου έρευνας, η παροχή προτάσεων πολιτικής, η εκπαίδευση και ο διάλογος με στόχο να εμπνεύσει και να ενημερώσει τον προοδευτικό χώρο σε όλη την Ευρώπη.

Το FEPS συνεργάζεται στενά με τα 76 μέλη του και άλλους εταίρους –συμπεριλαμβανομένων αναγνωρισμένων πανεπιστημίων, ακαδημαϊκών, υπευθύνων χάραξης πολιτικής και ακτιβιστών–σφυρηλατώντας δεσμούς μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών από τον κόσμο της πολιτικής, της ακαδημαϊκής κοινότητας και της κοινωνίας των πολιτών σε τοπικό, περιφερειακό, εθνικό, ευρωπαϊκό και παγκόσμιο επίπεδο.

[www.feps-europe.eu](http://www.feps-europe.eu) | X/Instagram: @FEPS\_Europe | Facebook: @FEPSEurope

## **ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ETERON**

Το ETERON – Ινστιτούτο για την Έρευνα και την Κοινωνική Αλλαγή είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός που παράγει γνώση, συμβάλει στην ενδυνάμωση των πολιτών και προάγει τις συνεργασίες.

Με αξιόπιστη έρευνα, αναλύσεις, αρθρογραφία και δημόσιες εκδηλώσεις, το ETERON έχει εξελιχθεί σε κόμβο συνεργασιών με ερευνητικά ιδρύματα του εξωτερικού, φέρνοντας τη διεθνή συζήτηση στην Ελλάδα και προωθώντας τη συζήτηση για την Ελλάδα στο εξωτερικό.

[www.eteron.org](http://www.eteron.org) | X/Instagram: @EteronOrg | Facebook: @Eteron

## **ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ KALEVI SORSA**

Το ίδρυμα Kalevi Sorsa είναι μια δεξαμενή σκέψης στο χώρο της σοσιαλδημοκρατίας που ιδρύθηκε το 2005 και εδρεύει στο Ελσίνκι της Φινλανδίας. Στόχος του ιδρύματος είναι η προώθηση του δημόσιου διαλόγου για την ισότητα και τη δημοκρατία, καθώς και η παραγωγή έρευνας και εκδόσεων.

[www.sorsafoundation.fi](http://www.sorsafoundation.fi) | Bluesky: @sorsafoundation.fi | Instagram: @SorsaFoundation | Facebook: @SorsaFoundation

## **ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ PROGRES ΓΙΑ ΤΗ ΣΟΣΙΑΛΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

Το Ινστιτούτο Progres είναι μια ανεξάρτητη, μη κερδοσκοπική δεξαμενή σκέψης που προωθεί τις σοσιαλδημοκρατικές αξίες στη Βόρεια Μακεδονία. Οι δραστηριότητες του ινστιτούτου επικεντρώνονται στην έρευνα, την εκπαίδευση και τις προτάσεις πολιτικής, με έμφαση στην κοινωνικοοικονομική ισότητα, την ισότητα των φύλων, τη συμμετοχή των νέων στη δημόσια σφαίρα, τη δημοκρατία, το κράτος δικαίου και την κλιματική δικαιοσύνη.

[www.progres.org.mk](http://www.progres.org.mk) | X: @progresinstitute | Facebook: @progresinstitute

# ΣΥΝΔΕΣΜΟΙ ΓΙΑ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΕΙΣ

