C/2025/771

2025.2.11.

Az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság véleménye

Méltányos, fenntartható és megfizethető szociális lakhatás az EU-ban

(saját kezdeményezésű vélemény)

(C/2025/771)

Előadó: **Thomas KATTNIG**

Társelőadó: **Rudolf KOLBE**

Tanácsadó:	Thomas RITT (az előadó tanácsadója)
Közgyűlési határozat:	2024.2.15.
Jogalap:	az eljárási szabályzat 52. cikkének (2) bekezdése saját kezdeményezésű vélemény
Illetékes szekció:	„Közlekedés, energia, infrastruktúra és információs társadalom” szekció
Elfogadás a szekcióülésen:	2024.11.14.
Elfogadás a plenáris ülésen:	2024.12.5.
Plenáris ülésszak száma:	592.
A szavazás eredménye: (mellette/ellene/tartózkodott)	134/5/13

1. Következtetések és ajánlások

1.1. Az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság (EGSZB) úgy véli, hogy a lakáspiac nem működik megfelelően. Ezt a keretfeltételek – így az adatok, a koordináció, a jóváhagyási eljárások és a földhasználat-tervezési szabályok – javításával, a lakhatáshoz való alapvető jog meghatározásával, megfelelő finanszírozással, a hajléktalanok esetében az „elsőként lakhatás” megközelítés ([1]) alkalmazásával, valamint azzal kell kezelni, hogy nagyobb hangsúlyt helyezünk a fiatalok szükségleteire és a fenntarthatóságra.

1.2. Az EGSZB meg van győződve arról, hogy az EU lakhatási politikája csak akkor lehet működőképes, ha jó adatbázison alapul. Ezért uniós szinten létre kell hozni és tökéletesíteni kell egy olyan statisztikai eszközt, amely biztosítja a lakhatási politikák kidolgozásához, végrehajtásához és nyomon követéséhez szükséges valamennyi lényeges és operatív elemet, amint ezt a 3.6. pont kifejti.

1.3. Az EGSZB üdvözli, hogy az Európai Bizottság egy új, a lakhatásért felelős biztost nevezett ki. A biztos munkáját szakértői csoportnak kell támogatnia, melynek az EGSZB és a Régiók Európai Bizottsága (RB) képviselői is tagjai. Az EGSZB kéri továbbá, hogy megfigyelőként vagy tanácsadóként vonják be annak a lakhatással foglalkozó, tervezett bizottságnak a munkájába, amelyet az Európai Parlament keretében hoznának létre.

1.4. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy a szociális lakhatást ismerje el az aktív lakhatási politikák alapvető és ígéretes eszközeként. Középtávon az elsődleges uniós jognak rögzítenie kell a megfizethető, akadálymentes és méltányos lakhatáshoz való, mindenkit megillető alapvető jogot. El kell vetni a jelenlegi megközelítést, amely szerint a lakhatási

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

politika csak a legalacsonyabb jövedelmű háztartásokat érintő program lehet, és ennek megfelelően ki kell igazítani az állami támogatásokra vonatkozó jogszabályokat, összhangban az általános gazdasági érdekű szolgáltatásokra vonatkozó szabályozási rendszerrel. A fogyatékosság szempontjait valamennyi lakhatási programban érvényesíteni kell annak biztosítása érdekében, hogy a lakhatás ne csak megfizethető és fenntartható, hanem mindenki számára hozzáférhető is legyen. Emellett a lakhatási mutatókat bele kell foglalni a nemzeti reformprogramokba és stabilitási/konvergencia-programokba.

1.5. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy dolgozzon ki rövid és középtávú intézkedéseket tartalmazó cselekvési tervet a lakhatáshoz való alapvető jog érvényesítése érdekében, valamint koordinálja és hajtsa végre a nemzeti és uniós lakáscélú közberuházásokra vonatkozó terveket.

1.6. A nemzeti és helyi önkormányzatoknak növelniük kell a szociális lakásépítési projektek finanszírozását, és egyszerűsíteniük kell a forrásokhoz való hozzáférést. Az EGSZB üdvözli a megfizethető, akadálymentes és fenntartható lakhatásra irányuló, tervezett páneurópai beruházási platformot. Emellett a nonprofit ingatlanfejlesztők és szövetkezetek, valamint a helyi önkormányzatok számára lehetővé kell tenni, hogy e platformon keresztül vagy közvetlenül 0 %-os kamatláb mellett kapjanak finanszírozást hosszú távú hitelekre az Európai Beruházási Banktól.

1.7. Az EGSZB szerint a lakhatási válságot többek között az okozza, hogy a szükségletekhez képest nem áll rendelkezésre elegendő hosszú távra igénybe vehető és megfizethető lakás. Ezért minden lehetséges eszközt fel kell használnunk annak érdekében, hogy növeljük a megvásárolható vagy bérelhető lakások számát. Minden szereplőt be kell vonni ezekbe az erőfeszítésekbe, a köztulajdonú bérlakások és a magánlakások terén egyaránt.

1.8. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy azzal támogassa a tagállamokat, hogy adott esetben ajánlásokat fogalmaz meg számukra arra vonatkozóan, hogy dolgozzanak ki egy eszköztárat az elszabaduló bérleti díjak megfékezésére, beleértve például a bérleti díjakra vonatkozó jogszabályi felső határokat, az üresen álló lakóingatlanokra kivetett adókat, az üresen álló lakások bérbeadás céljából történő felújítására irányuló adóösztönzőket, a szociális lakhatási lehetőségek bővítését, a rövid távú bérbeadás engedélyezésének korlátozásait stb.

1.9. Az EGSZB támogatja a szociális infrastruktúrába történő hosszú távú beruházások lehetőségeinek bővítését, és úgy véli, hogy a hozzáférhető és megfizethető lakhatásba történő közberuházásoknak nem szabad a Stabilitási és Növekedési Paktum költségvetési szabályaiban meghatározott adósságszabályok hatálya alá tartozniuk.

1.10. A lakásépítési támogatásnak előnyben kell részesítenie az átépítést és a korszerűsítést az új építésekkel szemben, és elő kell mozdítania a klímasemleges és erőforrás-hatékony építési módokat, a kollektív lakhatási formákat és az alternatív mobilitási megközelítéseket, amelyek hozzájárulnak az emberek életminőségének javításához.

1.11. Az EGSZB olyan cselekvési terv kidolgozását sürgeti, amely kifejezetten arra összpontosít, hogy javítsa a fiatalok megfizethető lakhatáshoz való hozzáférését.

2. **A vélemény háttere**

2.1. Az EGSZB évek óta foglalkozik a szociális és megfizethető lakhatással, és felhívja a figyelmet az európai polgároknak a tisztességes lakhatási körülmények elérhetőségével, hozzáférhetőségével és fenntarthatóságával kapcsolatos egyre erősödő aggályaira ([2]). Kiemeli egyúttal az európai szociális infrastruktúrára irányuló beruházásokkal foglalkozó magas szintű munkacsoport jelentését, amelyben a szerzők a szociális infrastruktúrába, például a megfizethető lakhatásba való beruházásokat szorgalmazzák. Az EGSZB ezért továbbra is támogatja egy lakhatásra vonatkozó európai cselekvési terv kidolgozását.

2.2. A szociális lakhatás terén az EU és a tagállamok közötti hatáskörmegosztás összetett, és meghatározó jellemzője a szubszidiaritás. A lakásépítés és -bérlés főszabály szerint az egyes tagállamok önálló szabályozási hatáskörébe tartozik. Ezt tükrözi a tagállami irányítási és lakáspolitikai megoldások sokfélesége, amelyek a sajátos helyi igényekhez és körülményekhez igazodnak, valamint figyelembe veszik a demográfiai változásokat és a társadalmi kihívásokat. Ugyanakkor az Európai Bizottság az uniós versenyjog és az abban foglalt kivételek (szociális állami támogatásokra vonatkozó jogszabályok, általános gazdasági érdekű szolgáltatás) révén befolyást gyakorol, és szabályozási keretet biztosít.

([2]) Lásd például a következő véleményeket: HL C 275., 2022.7.18., 73. o., HL C 155., 2021.4.30., 73. o., HL C 429., 2020.12.11., 93. o., HL C 290., 2022.7.29., 114. o..

2.3. A megfizethető, megfelelő, fenntartható, akadálymentes, inkluzív és reziliens lakhatáshoz való hozzáférés egyszerre társadalmi szükséglet és szociális jog, és egyike a szociális jogok európai pillére alapelveinek, valamint összhangban van az ENSZ 2030-ig tartó időszakra vonatkozó fenntartható fejlődési menetrendjével, az ENSZ fenntartható lakhatásról szóló genfi chartájával, a fogyatékossággal élő személyek jogairól szóló ENSZ-egyezménnyel és az Európai Unió Alapjogi Chartájával. Ezt a jogot azonban aláássák a különböző közelmúltbeli válságok.

2.4. Az elmúlt két évtizedben az EU-ban a bérleti díjak és a lakásárak jóval nagyobb mértékben emelkedtek, mint az átlagos rendelkezésre álló jövedelem. A 2008-as pénzügyi és gazdasági válságot követő összehangolt európai megszorító politikák, valamint az állami támogatások és beruházások ehhez kapcsolódó csökkentése súlyosan korlátozta a nemzeti kormányok, valamint a regionális és helyi önkormányzatok lehetőségeit arra, hogy előmozdítsák a megfizethető és méltányos lakhatást, valamint korszerűsítsék és bővítsék a jelenlegi lakásállományt. Ez a megfizethető lakások állományának csökkenéséhez vezetett Európában ([3]). Ugyanakkor a jelzáloghitel-kamatok 2022 óta gyorsan emelkednek, míg az építési költségek 2020 óta növekednek ([4]). E két tényező rendkívül megnehezítette új, megfizethető otthonok építését. E fejlemények mellett a vagyonos külföldiek vonzó területeken második otthonként vásárolnak lakóingatlanokat, valamint növekszik a rövid távú bérbeadás, így ezek az ingatlanok kiszorulnak a helyi lakosság számára a lakáskínálatából. A megfizethetetlen lakhatás általában véve a részben eltérő kihívások ellenére minden tagállamban problémát jelent.

2.5. 2022-ben az EU-ban a lakásköltség-túlterheltségi arány ([5]) 10,6 % volt a városokban és 6,6 % a vidéki területeken. A túlterheltség különösen a magánbérlők esetében magasabb az átlagnál.

2.6. Tíz év alatt valamennyi európai nagyvárosban 30,9 %-kal nőtt az ingatlanvagyon nominális értéke, az uniós országokban csúcsot érve el a „lakások financializációja” miatt ([6]). Számos tagállamban ez a tendencia még szélsőségesebb (pl. Ausztriában 2014 óta + 66%). A 2008-as pénzügyi válság fő okai között szerepelt a jelzáloghitelek összevonása, értékpapírosítása és eladása ([7]). Ezt követően viszont a 2012-től kezdődő időszakok, amelyeket alacsony és nulla kamatláb jellemzett, sok országban erőteljesen ösztönözték a lakóingatlanba történő befektetéseket. A pénzügyi eszközök ingatlanbefektetésekbe történő nagyarányú átcsoportosítása a telek- és lakásárak jelentős emelkedését eredményezte. Ugyanakkor a lakóegységeket gyakran részvényekké, részesedésekké és kötvényekké alakították át, ami az ingatlanvagyon és a tulajdoni viszonyok likviddé tételéhez, valamint globalizációjához vezetett. A *Financialization in 13 cities* című jelentés szerint e válsághoz vezető folyamatok középpontjában a rugalmas pénzteremtés magas szintje áll, amely korlátozott telek- és földkínálattal találkozik.

2.7. Az elegendő megfizethető, elérhető és fenntartható lakhatási lehetőség biztosítása érdekében EU-szerte aktív politikákra van szükség ahhoz, hogy földterületeket bocsássanak rendelkezésre lakhatás céljára. Ehhez elengedhetetlen, hogy aktív irányítás és szociális föld- és korszerűsítési politikák révén megfizethető telkekkel lássuk el a nonprofit lakásszektort.

2.8. A telekárak teszik ki az 1950 és 2012 közötti lakásár-emelkedés 80 %-át ([8]). Ez lehetetlenné teszi a megfizethető lakáskínálat megfelelő bővítését az alsó két jövedelmi ötödbe tartozó háztartások számára. Megfelelő irányítási eszközöket kell kidolgozni annak biztosítása érdekében, hogy a földterületek bizonyos hányada nonprofit lakásépítés céljára álljon rendelkezésre, pl. építési övezetekre vonatkozó jogszabályok révén.

2.9. Az előző szakaszokban ismertetett strukturális problémákat tovább súlyosbították a rövid távú fejlemények. Az építési költségek jelentősen emelkedtek az ellátási lánc problémái, az éghajlat-politikai szabályozások és a magas energiaárak (az Ukrajna elleni orosz háború) miatt, miközben folytatódik az urbanizáció.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Az olyan háztartásban élő lakosság aránya, amelyben a lakhatási költségek meghaladják a jövedelem 40 %-át.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. A megfizethetetlen lakások a lakosság egy részét kizárják a lakhatásból, és lakhatási bizonytalansághoz, problémás lakhatási költségekhez és nem megfelelő lakáskörülményekhez vezetnek. E problémák káros hatással vannak az emberek egészségére és jóllétére, hozzájárulnak az egyenlőtlen életkörülményekhez és -kilátásokhoz (különösen a nők, gyermekek és fiatalok esetében), és magasabb egészségügyi költségekhez, alacsonyabb termelékenységhez, környezeti károkhoz és a vásárlóerő csökkenéséből eredő negatív gazdasági hatásokhoz vezetnek. Hozzájárulnak továbbá az alapvető szolgáltatások terén tapasztalható munkaerőhiányhoz azokon a földrajzi területeken, ahol a lakhatási költségek a jövedelmekhez képest magasak. A magas lakhatási költségek gazdasági problémát is jelentenek. Ha alacsonyabb a rendelkezésre álló jövedelem, csökken a vásárlóerő és szerényebbek a fogyasztói kiadások.

2.11. A fenntartható és költséghatékony építőipari ágazatnak valós költségalapú árképzésre van szüksége, amely a karbantartási és életciklus-költségeket, valamint a környezeti károkat – például az üvegházhatásúgáz-kibocsátási lábnyomot – beleszámítja a projektköltségekbe.

2.12. Enrico Letta „Az európai egységes piac jövője” című jelentésében megerősíti, hogy az emelkedő lakásárak veszélyeztetik az emberek alapvető szabadságait. Bár a lakhatás nem tartozik az EU hatáskörébe, ezek a trendek veszélyeztetik a belső piac megfelelő működését.

2.13. A jelentés ezért szorgalmazza többek között a 2012/21/EU határozat (11) preambulumbekezdésében szereplő szociális lakhatás fogalmának felülvizsgálatát. Ezt a fogalmat túl szűken határozták meg, és a nemzeti hatóságok számára nem biztosítja a megfelelő lakhatási politika végrehajtásához szükséges mozgásteret. A jelentés javasolja továbbá egy uniós munkacsoport létrehozását is, amely a megfizethető lakhatással foglalkozik.

3. **Általános megjegyzések**

A lakáspiac nem megfelelő működése

3.1. Az EGSZB úgy véli, hogy a lakáspiac nem működik megfelelően. Ezt a keretfeltételek – így az adatok, a koordináció, a jóváhagyási eljárások és a földhasználat-tervezési szabályok – javításával, a lakhatáshoz való alapvető jog meghatározásával, megfelelő finanszírozással, a hajléktalanok esetében az „elsőként lakhatás” megközelítés ([9]) vezérelvként való alkalmazásával, valamint azzal kell kezelni, hogy nagyobb hangsúlyt helyezünk a fiatalok szükségleteire és a fenntarthatóságra.

3.2. A piac nem megfelelő működése azt jelenti, hogy uniós szinten új lakáspolitikai paradigmára van szükség. A lakosság széles rétegeit célzó lakhatási politika általános gazdasági érdek. El kell vetni a jelenlegi megközelítést, amely szerint a lakhatási politika csak a legalacsonyabb jövedelmű háztartásokat érintő program lehet, és ennek megfelelően ki kell igazítani az állami támogatásokra vonatkozó jogszabályokat, összhangban az általános gazdasági érdekű szolgáltatásokra vonatkozó szabályozási rendszerrel.

3.3. Az új partnerségek és struktúrák – például a szövetkezeti, szociális és közösségi lakásépítés, valamint a szövetkezeti ágazat, a nem kormányzati szervezetek (NGO-k) és a közintézmények közötti különböző partnerségek révén megvalósuló vegyes lakásépítési programok – kialakítása pozitív hatást gyakorol a megfizethető lakhatásra, ezért ezt megfelelő és az általános gazdasági érdekű szolgáltatások aktualizált elvével összhangban lévő állami támogatási rendszerrel kell segíteni, amelyhez az állami földterületekre és az adómentességekre vonatkozóan további intézkedések is tartoznak.

3.4. Amint azt a TEN/772. sz. vélemény ([10]) is kifejti, a részvételi demokrácia ösztönzésének és az európai integráció megerősítésének egyik leghatékonyabb eszköze az, ha civil társadalmi szervezetek és közvetlenül a polgárok közösen hoznak létre általános érdekű szolgáltatásokat. Ezért alapvető fontosságú a közös létrehozás szerepének megerősítése a lakásszektorban.

3.5. Az építőipari szabályok és szabványok harmonizálása és egyszerűsítése hozzájárulhat a lakásépítési költségek csökkentéséhez. Egy ilyen felülvizsgálat semmiképpen sem vezethet vagy járulhat hozzá a környezetvédelmi, szociális vagy munkahelyi biztonsági szabályok gyengítéséhez vagy megkerüléséhez, és nem áshatja alá azokat az esztétikai építészeti értékeket sem, amelyek hozzájárulnak a lakosság jóllétéhez.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) HL C 486., 2022.12.21., 76. o.

Pontosabb adatok és jobb koordináció

3.6. Az EGSZB meg van győződve arról, hogy az EU lakhatási politikája csak akkor lehet működőképes, ha jó adatbázison alapul. Adatokra van szükség a lakásárindexről, a lakáseladások számáról és értékéről, az ingatlanok tényleges tulajdonosairól, a tulajdonosok-bérlők arányáról és típusáról, a magánlakások és a köztulajdonú bérlakások arányáról, illetve a lakhatás minőségéről, mértékéről és környezeti hatásáról stb. Ezért uniós szinten létre kell hozni és tökéletesíteni kell egy olyan statisztikai eszközt, amely biztosítja a lakhatási politikák kidolgozásához, végrehajtásához és nyomon követéséhez szükséges valamennyi lényeges és operatív elemet, javítja az átláthatóságot és hozzájárul a spekuláció és a pénzmosás elleni küzdelemhez az ingatlanpiacon, amely jelenségek az elmúlt 10 évben problémát jelentettek.

3.7. Az EGSZB úgy véli, hogy sürgősen létre kell hozni egy speciális uniós lakásépítési platformot. Ez lehetővé tenné az adatgyűjtés javítását, ami jobb alapot nyújtana a lakhatási és a szabályozási normák kiigazításához, valamint a lakásgazdálkodás innovatív módszereinek kidolgozásához és előmozdításához.

3.8. Az EGSZB azt javasolja, hogy a projekteknél a hatékony ügyintézés és a költséghatékonyság előmozdítása érdekében gyorsítsák fel az építési engedélyezési eljárások interoperábilis digitális platformjainak fejlesztését.

3.9. A digitális transzformáció kiemelkedő jelentőségű a lakásszektorra vonatkozó környezetvédelmi célok kidolgozásához és végrehajtásához, és javíthatja az anyagok, termékek és épületek fenntarthatósági teljesítményét.

3.10. Az EGSZB üdvözli, hogy az Európai Bizottság a téma horizontális jellegére tekintettel kinevezett egy új, a lakhatásért felelős biztost. Ezt a biztost egy olyan szakértői csoportnak kell támogatnia, amely lakhatással foglalkozó érdekelt szervezetekből, a bérlői szervezetek, a hajléktalanok, a fiatalok és a fogyatékossággal élők képviselőiből, esélyegyenlőségi érdekképviselőkből, városfejlesztési szakemberekből, a megfizethető lakásszolgáltatók képviselőiből, városok, települések és régiók, valamint az EGSZB és az RB képviselőiből áll. Emellett az Európai Parlamentben a tervek szerint létrehoznak egy lakhatással foglalkozó különbizottságot. Ez a bizottság jelentést készít a lakhatási válság kezelése érdekében megvalósítandó javaslatokról/megoldásokról. Az EGSZB kéri, hogy megfigyelőként vagy tanácsadóként vonják be e bizottság munkájába.

3.11. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy az európai szemeszter keretében kezdjen el az Európai Parlament, az EGSZB és az RB által jóváhagyandó éves jelentéseket készíteni az EU-n belüli lakhatási helyzetről. Fontos, hogy a jelentések tartalmazzanak a tagállamok által szolgáltatott, a rendelkezésre álló lakásokra, lakásigényekre, üresen álló ingatlanokra, valamint a szektoron belüli árakra, megfizethetőségre és fenntarthatóságra vonatkozó részletes, tagállamspecifikus adatokat.

3.12. Az EGSZB határozottan hangsúlyozza a liège-i nyilatkozatban az Európai Bizottsághoz intézett azon felhívást, hogy az Európai Parlamenttel, az EGSZB-vel és az RB-vel együttműködve szervezzenek éves európai csúcstalálkozót a szociális és megfizethető lakhatásról. Ez a csúcstalálkozó – többszintű megközelítésre és a bevált gyakorlatok megosztására építve – a tagállamok lakhatási intézkedéseinek végrehajtásában részt vevő valamennyi érdekelt felet összefogná, tiszteletben tartva a szubszidiaritás elvét.

A lakhatáshoz való alapvető jog

3.13. Az EU-nak biztosítania kell, hogy a lakhatáshoz való valódi egyetemes jog garantált legyen. E célból a megfizethető és megfelelő lakások biztosítására, építésére és finanszírozására vonatkozó elveket és feltételeket az EUMSZ általános gazdasági érdekű szolgáltatásokra vonatkozó 14. cikkének megfelelően rendes jogalkotási eljárás keretében elfogadott ágazatspecifikus rendeletekben kell megállapítani.

3.14. A szociális lakások kínálatának növelése elengedhetetlen az EU strukturális lakhatási problémáinak megoldásához. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy a szociális lakhatást ismerje el az aktív lakhatási politikák alapvető és ígéretes eszközeként. A nemzeti kezdeményezéseket támogatni, a különösen hiányos lakáspolitikával rendelkező tagállamokban pedig a bevált gyakorlatok modelljeire rávilágítva szorgalmazni kell.

3.15. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy dolgozzon ki rövid és középtávú intézkedéseket tartalmazó cselekvési tervet a lakhatáshoz való alapvető jog érvényesítése érdekében, valamint koordinálja és hajtsa végre a nemzeti és uniós lakáscélú közberuházásokra vonatkozó terveket.

3.16. Középtávon az elsődleges uniós jognak rögzítenie kell a megfizethető és méltányos lakhatáshoz való, mindenkit megillető alapvető jogot. A fogyatékosság szempontjait valamennyi lakhatási programban érvényesíteni kell annak biztosítása érdekében, hogy a lakhatás ne csak megfizethető és fenntartható, hanem mindenki számára hozzáférhető is legyen. Emellett a lakhatási mutatókat bele kell foglalni a nemzeti reformprogramokba és stabilitási/konvergencia-programokba.

3.17. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy azzal támogassa a tagállamokat hogy adott esetben ajánlásokat fogalmaz meg számukra arra vonatkozóan, hogy dolgozzanak ki egy eszköztárat az elszabaduló bérleti díjak megfékezésére, beleértve például a bérleti díjakra vonatkozó jogszabályi felső határokat, az üresen álló lakóingatlanokra kivetett adókat, az üresen álló lakások bérbeadás céljából történő felújítására irányuló adóösztönzőket, a szociális lakhatási lehetőségek kibővítését, a rövid távú bérbeadás engedélyezésének korlátozásait stb. Az ilyen intézkedésekre több tagállamban is találhatók hasznos, bevált gyakorlati példák.

3.18. A rövid távú bérbeadás negatív hatása ([11]) miatt az Európai Bizottságnak azt kellene javasolnia a tagállamoknak, hogy vezessenek be nyilvántartási kötelezettségeket, állapítsanak meg időbeli korlátokat, és biztosítsanak tisztességes versenyt a rövid távú bérbeadások és a vendéglátóipar többi része között.

3.19. Középtávon, a 2024–2029-es időszakban reális uniós célt kell kitűzni az új lakások építésére, illetve a korszerűsítést igénylő vagy üresen álló lakások hasznosítására vonatkozóan is. Ennek érdekében a tagállamoknak többek között elegendő földterületet kell rendelkezésre bocsátaniuk nonprofit lakásépítés céljára. Ilyen célok – és nyomon követésük – révén jobb betekintést nyernénk abba, hogy az új lakásügyi biztos megbízólevelében meghatározott kezdeményezések elérik-e a kívánt hatást.

3.20. Az EGSZB úgy véli, hogy a 2.13. pontban említett, megfizethető szociális lakhatáshoz való hozzáférés megkönnyítése mindenki számára fontos lépést jelent a lakhatáshoz való alapvető jog megvalósítása felé.

A hajléktalanság felszámolása

3.21. Az EGSZB kéri, hogy dolgozzanak ki egyfelől egy, a hajléktalanság elleni küzdelem európai platformján alapuló stratégiát, valamint ahhoz egy működési költségvetést és munkaprogramot a 2024–2029-es időszakra, másfelől egy tanácsi ajánlást a hajléktalanság felszámolásáról.

3.22. Az EGSZB azt ajánlja, hogy minden tagállam vezesse be a hajléktalanokra irányuló „elsőként lakhatás” ([12]) programot, és a kínálat bővítése érdekében támogassák azokat a nonprofit vagy helyi szereplőket, akik már alkalmazzák azt. Ennek során fontos, hogy különféle lakás- és életformákra összpontosítsunk, amelyek lehetővé teszik a társadalmi és korcsoportok keveredését.

Megfelelő finanszírozás

3.23. Az EGSZB támogatja a szociális infrastruktúrába történő hosszú távú beruházások lehetőségeinek bővítését, és úgy véli, hogy a megfizethető és akadálymentes lakhatásba történő közberuházásoknak nem szabad a Stabilitási és Növekedési Paktum költségvetési szabályaiban meghatározott adósságszabályok hatálya alá tartozniuk. A szociális lakásokra vonatkozó beruházási programokban biztosítani kell, hogy az épített környezetre vonatkozó kötelező akadálymentességi követelmények teljesüljenek.

3.24. A nemzeti és helyi önkormányzatoknak növelniük kell a szociális lakásépítési projektek finanszírozását, és egyszerűsíteniük kell a forrásokhoz való hozzáférést. Az EGSZB üdvözli a megfizethető és fenntartható lakhatásra irányuló, tervezett páneurópai beruházási platformot. Emellett a nonprofit ingatlanfejlesztők és szövetkezetek, valamint a helyi önkormányzatok számára lehetővé kell tenni, hogy e platformon keresztül vagy közvetlenül 0 %-os kamatláb mellett kapjanak finanszírozást hosszú távú hitelekre az Európai Beruházási Banktól.

3.25. Az EGSZB azt javasolja, hogy növeljék a lakáscélú közberuházásokat azáltal, hogy az európai szemeszterbe és a pénzügyi strukturális tervekbe beépítenek a lakásköltség-túlterheltségi arányra és az energiaszegénységre vonatkozó felülvizsgált és megfelelően kiigazított mutatókat, különös tekintettel a nemek közötti és a fogyatékossággal kapcsolatos egyenlőtlenségekre, valamint minden tagállamban meghatároznak egy mennyiségi nemzeti közberuházási célt az állami, szociális, akadálymentes és megfizethető lakhatásra vonatkozóan, és szankciókat állapítanak meg a cél elérésének meghiúsulása esetére.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Fenntarthatóság

3.26. Az Európai Bizottság új európai Bauhaus kezdeményezése ötvözi a fenntarthatóságot az építészeti kultúrával és a befogadással, és ezen elvek alapján előmozdítja a megfizethetőséget, a jó életminőséget és az összetartozás érzését a lakosok számára, különös figyelmet fordítva a lakosok felfelé irányuló konvergenciájára.

3.27. A lakásépítési támogatásnak előnyben kell részesítenie az átépítést és a korszerűsítést az új építésekkel szemben, és elő kell mozdítania a klímasemleges és erőforrás-hatékony építési módokat, a kollektív lakhatási formákat és az alternatív mobilitási megközelítéseket, amelyek hozzájárulnak az emberek életminőségének javításához. Az épületek átalakítása és felújítása esetében azonban kötelező akadálymentességi követelményeket kell meghatározni, hogy a társadalmi csoportok széles körének – többek között a fogyatékossággal élő személyek, az idősek, a gyermekes családok stb. – igényeit ki lehessen elégíteni.

3.28. Az EGSZB támogatja az uniós épületkorszerűsítési programot, és rámutat arra, hogy a lakásszektor felel az uniós energiafogyasztás 40 %-áért és az európai üvegházhatásúgáz-kibocsátás 36 %-áért. Ennek fényében az éghajlat-politikai célok eléréséhez kulcsfontosságúak a szociális szempontból méltányos és társadalmilag elfogadott hőtechnikai és energetikai korszerűsítések, illetve a fűtési rendszerek fenntartható energiarendszerekre való lecserélése.

3.29. Az EGSZB a kötelező és támogató intézkedések együttes alkalmazását kéri a méltányos éghajlat-politikai fellépés biztosítása érdekében. Támogatási eszközökre van szükség ahhoz, hogy a pénzügyi helyzettől függetlenül mindenki elvégezhesse a hőtechnikai és energetikai korszerűsítéseket, valamint a vízellátással és szennyvízelvezetéssel kapcsolatos szükséges fejlesztéseket. Ezzel egyidejűleg az ingatlantulajdonosokra és különösen a bérbeadókra vonatkozó kötelezettségekre is szükség van. A bérlőket meg kell védeni a költségek áthárítása miatti túlzott bérletidíj-emelkedésektől. Az átlátható szerződések, a világos nyelvezet, a tisztességtelen szerződési feltételek megtámadásának lehetősége, valamint a tulajdonos és a bérlő közötti jogviták ingyenes rendezése elengedhetetlen a bérlők védelméhez.

3.30. Az EGSZB úgy véli, hogy a jelenleg elérhető 19 uniós támogatási eszközhöz és finanszírozási forráshoz való hozzáférést a szociális kritériumokkal kapcsolatos egyértelmű feltételek mellett egy olyan átalakítási alap létrehozásával kell megkönnyíteni, amely harmonizálja az összes meglévő eszközt, és amelyet évente fel lehet használni az egyének számára méltányos korszerűsítések finanszírozására.

Középpontban a fiatalok

3.31. Az EGSZB felhívja a figyelmet arra, hogy a 18–34 éves európaiak 47 %-a a szüleivel él – sokan közülük kényszerűségből –, és a diákoknak és fiataloknak csupán 17 %-a jut kollégiumi férőhelyhez. Az EGSZB olyan cselekvési terv kidolgozását sürgeti, amely kifejezetten arra összpontosít, hogy javítsa a fiatalok és a fiatal családok hozzáférését a megfizethető lakhatáshoz.

3.32. Az EGSZB arra kéri az összes tagállamot, hogy az Európai Bizottság támogatásával vegyék figyelembe a „Housing First for Youth” (HF4Y) elvet, és dolgozzanak ki egyedi programokat annak érdekében, hogy megfizethetőbb lakhatást biztosítsanak a fiatalok számára.

Brüsszel, 2024. december 5.

az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság
elnöke
Oliver RÖPKE

MELLÉKLET

az EGSZB véleményéhez

A következő módosító indítványokat, amelyeknél a támogató szavazatok száma az összes leadott szavazat legalább egynegyede volt, a vita során elutasították:

3. MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY **TEN/841** **Méltányos, fenntartható és megfizethető szociális lakhatás az EU-ban** **3.23. pont** **A következőképpen módosítandó:**	**Előterjesztő:** DE MUELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Vélemény	Módosítás
Az EGSZB támogatja a szociális infrastruktúrába történő hosszú távú beruházások lehetőségeinek bővítését***, és úgy véli, hogy a megfizethető lakhatásba történő közberuházásoknak nem szabad a Stabilitási és Növekedési Paktum költségvetési szabályaiban meghatározott adósságszabályok hatálya alá tartozniuk***.	Az EGSZB támogatja a szociális infrastruktúrába történő hosszú távú beruházások lehetőségeinek bővítését.

Indokolás

A Stabilitási és Növekedési Paktum nemrégiben elfogadott reformja lehetővé teszi a nehéz helyzetben lévő uniós országok számára, hogy helyreállítsák az államháztartást, miközben fenntartják a jelentős kihívások – különösen az ökológiai és a digitális átállás – kezeléséhez szükséges beruházásokat. A reform így olyan szabályokat tesz lehetővé, amelyek jobban igazodnak az egyes országok sajátos helyzetéhez. Ezen a ponton nem helyénvaló további kiigazításokat kérni a Stabilitási és Növekedési Paktumra vonatkozóan.

A szavazás eredménye:

Mellette:	51
Ellene:	87
Tartózkodott:	9

6. MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY **TEN/841** **Méltányos, fenntartható és megfizethető szociális lakhatás az EU-ban** **1.8. pont** **A következőképpen módosítandó:**	**Előterjesztő:** DE MUELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Vélemény	Módosítás
Az EGSZB támogatja a szociális infrastruktúrába történő hosszú távú beruházások lehetőségeinek bővítését***, és úgy véli, hogy a megfizethető lakhatásba történő közberuházásoknak nem szabad a Stabilitási és Növekedési Paktum költségvetési szabályaiban meghatározott adósságszabályok hatálya alá tartozniuk***.	Az EGSZB támogatja a szociális infrastruktúrába történő hosszú távú beruházások lehetőségeinek bővítését.

Indokolás

A Stabilitási és Növekedési Paktum nemrégiben elfogadott reformja lehetővé teszi a nehéz helyzetben lévő uniós országok számára, hogy helyreállítsák az államháztartást, miközben fenntartják a jelentős kihívások – különösen az ökológiai és a digitális átállás – kezeléséhez szükséges beruházásokat. A reform így olyan szabályokat tesz lehetővé, amelyek jobban igazodnak az egyes országok sajátos helyzetéhez. Ezen a ponton nem helyénvaló további kiigazításokat kérni a Stabilitási és Növekedési Paktumra vonatkozóan.

A szavazás eredménye:

Mellette:	51
Ellene:	87
Tartózkodott:	9