Úřední věstník
Evropské unie

CS
Řada C

C/2025/5153

28.10.2025

Stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru

Dostupné bydlení: jak by mohla politika soudržnosti, městská agenda a občanská společnost pomoci zajistit všem lidem dostupné bydlení?

(stanovisko z vlastní iniciativy)

(C/2025/5153)

Zpravodajka: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Spoluzpravodajka: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Poradci	Ioannis GRIGORIADIS (pro spoluzpravodajku) Maxime STAELENS (pro skupinu I)
Rozhodnutí plenárního shromáždění	23. 1. 2025
Právní základ	čl. 52 odst. 2 jednacího řádu
odpovědná sekce	Hospodářská a měnová unie, hospodářská a sociální soudržnost
Přijato v sekci	4. 7. 2025
Přijato na plenárním zasedání	17. 7. 2025
Plenární zasedání č.	598
Výsledek hlasování (pro/proti/zdrželi se hlasování)	144/0/2

1. Závěry a doporučení

1.1 Evropský hospodářský a sociální výbor (EHSV) se domnívá, že krize dostupnosti bydlení představuje nejen sociální problém, ale také velkou hospodářskou hrozbu pro konkurenceschopnost EU, neboť podniky čelí mzdovým tlakům, které snižují jejich mezinárodní konkurenceschopnost a jsou v rozporu s cílem politiky soudržnosti vytvářet konkurenceschopné regionální ekonomiky. Vytváří také širší překážky zaměstnanosti, protože pracovníci a poskytovatelé základních služeb jsou vytlačováni z oblastí s vysokými náklady, což vede k nedostatku pracovníků v klíčových odvětvích, jako jsou zdravotnictví, školství a veřejné služby. V konečném důsledku se jedná o faktor zranitelnosti vůči otřesům, jak se ukázalo během pandemie, což snižuje odolnost, kterou se politika soudržnosti snaží vybudovat v regionálních ekonomických systémech.

1.2 EHSV zdůrazňuje, že řešení bytové krize vyžaduje nejen více finančních prostředků, ale také inteligentnější přístupy k financování. Vzhledem k ročnímu investičnímu deficitu ve výši 270 miliard EUR, který zjistila Evropská investiční banka (EIB), je převod zdrojů v rámci současných částek přidělených z fondů politiky soudržnosti zjevně nedostatečný. V tomto ohledu se EHSV domnívá, že politika soudržnosti by měla sloužit jako hlavní rámec pro koordinaci doplňkových nástrojů a mobilizovat veřejný a soukromý kapitál k hledání řešení dostupného bydlení, přičemž EIB by měla hrát ústřední roli při vývoji finančních nástrojů přizpůsobených různým regionálním potřebám.

1.3 EHSV vítá, že Komise zřídila první pracovní skupinu pro bydlení a funkci komisaře pro bydlení, kteří mají vypracovat evropský plán dostupného bydlení. Aby však bylo zajištěno komplexní začlenění cílů v oblasti bydlení do politik EU, měla by tato pracovní skupina zahrnovat zástupce členských států, místních orgánů, sociálních partnerů, organizací svobodných povolání a dalších organizací občanské společnosti. Toto začlenění by se mělo opírat o spolehlivé údaje a důkazy, aby bylo možné měřit dopad opatření a rozšiřovat úspěšné přístupy, zejména s ohledem na naléhavé potřeby v oblasti bydlení v celé Evropě.

1.4 EHSV podporuje přijetí komplexního rámce EU, který by definoval dostupné bydlení v rámci celého procesu (sociální bydlení, dostupný nájem, dostupné vlastnictví) a poskytl tak právní jistotu pro investice. Podporuje také návrh Výboru regionů (VR) na navýšení prostředků vyčleněných na sociální okno InvestEU a vyzývá členské státy, aby přerozdělily nevyužité zdroje ze svých národních plánů pro oživení a odolnost do finančních nástrojů zaměřených na bydlení, které spravují místní orgány.

1.5 EHSV považuje za zásadní, aby byly investice do dostupného a udržitelného bydlení strategickou prioritou pro fondy soudržnosti EU po roce 2027, a to na základě přístupu, který bude vedle sociálního bydlení zahrnovat i dostupné bydlení a zároveň zachová opatření zaměřená na renovaci. Tyto přístupy je třeba přizpůsobit rizikům, která představuje klimatická krize, a je nutné podporovat bydlení, které je schopné odolat dopadům klimatické krize, zejména v regionech a oblastech, které jsou změně klimatu nejvíce vystaveny. Politika soudržnosti musí hrát ústřední roli při plnění cílů městské agendy v oblasti bydlení, zejména v metropolitních oblastech, kde jsou problémy s dostupností bydlení nejpalčivější.

1.6 EHSV uznává stejně jako VR význam legislativního rámce EU pro pojmenování a řešení problémů, které přináší krize v oblasti bydlení. Zahrnuje to řešení nedostatků v právních předpisech EU, na které upozornila rozhodnutí Soudního dvora Evropské unie (SDEU) a které omezují členské státy ve financování iniciativ v oblasti sociálního a dostupného bydlení.

1.7 EHSV vítá platformu EU pro dostupné bydlení vytvářenou společně s EIB, jež umožňuje využít soukromé investice na místní úrovni a poradenské služby pokrývající všechny fáze projektového cyklu i mimo něj. Platforma by měla podporovat inovativní finanční nástroje, které prokázaly účinnost v různých regionálních kontextech, a usnadňovat přenos znalostí mezi členskými státy.

1.8 EHSV podporuje návrh uvedený v první zprávě Výboru pro regionální rozvoj Evropského parlamentu (REGI), aby se na půjčky, záruky a vlastní prostředky na dostupné bydlení nevztahovala pravidla o zadlužení stanovená v rámci Paktu o stabilitě a růstu a evropského semestru.

1.9 EHSV se domnívá, že pravidla státní podpory a definice služby obecného hospodářského zájmu omezují veřejné investice do dostupného bydlení nad rámec úzce vymezeného sociálního bydlení. EHSV proto doporučuje tato pravidla urychleně zrevidovat tak, aby umožňovala provádění účinnějších veřejných zásahů prostřednictvím nástrojů soudržnosti.

1.10 EHSV se domnívá, že finanční nástroje, které recyklují výnosy pro reinvestice, mohou vytvořit udržitelné mechanismy financování bydlení i po skončení programových cyklů. Podporuje také návrh VR, aby byl rámec finančních nástrojů politiky soudržnosti rozšířen tak, aby lépe vyhovoval investicím do bydlení, se zvláštním zaměřením na finanční prostředky pro udržitelný rozvoj měst.

1.11 EHSV očekává, že příští víceletý finanční rámec (VFR) výslovně uzná bydlení jako faktor hospodářské konkurenceschopnosti a zahrne jej do oblasti působnosti Evropského fondu pro konkurenceschopnost a propojí opatření v oblasti bydlení s efektivitou trhu práce a rozvojem inovačních ekosystémů.

1.12 EHSV se domnívá, že politiky na vnitrostátní úrovni i na úrovni EU zaměřené na podporu hospodářského růstu prostřednictvím cestovního ruchu nebo rozvoje nemovitostí by měly zohlednit svůj potenciální dopad na místní trhy s bydlením a měla by být přijata vhodná opatření na ochranu práva na dostupné a důstojné bydlení.

1.13 EHSV považuje za velmi důležité vzít v úvahu zkušenosti a osvědčené postupy celostátních, regionálních a místních orgánů, které se angažují v rozvoji dostupného sociálního bydlení v celé Evropské unii. Finská politika *Housing First* je vynikajícím příkladem toho, jak lze omezit bezdomovectví a výrazně zlepšit bytové podmínky zranitelných skupin.

1.14 EHSV v této souvislosti zdůrazňuje, že dostupné bydlení musí být považováno za základní kámen evropského sociálního modelu, v němž Evropská unie a její členské státy provádějí politiky umožňující, aby bydlení bylo dostupné, udržitelné a přístupné všem jako základní sociální právo, které by mělo být referenčním rámcem pro všechny hospodářské a sociální politiky, a tedy stále důležitější součástí politiky soudržnosti. EHSV se domnívá, že EU musí aktivněji spoléhat na sociální partnery jako na klíčové katalyzátory změn, zejména s ohledem na jejich funkční přítomnost na úrovni EU i na vnitrostátní úrovni, aby bylo možné splnit cíle politiky soudržnosti.

2. **Základní informace**

2.1 EU čelí rozsáhlé krizi dostupnosti bydlení, a přestože členské státy mají pravomoc zajišťovat dostupnost bydlení a na vnitrostátní úrovni existují určité rozdíly, má tato krize na evropské úrovni hluboké důsledky pro územní soudržnost a hospodářský rozvoj. Ceny domů a nájmů se v letech 2015 až 2023 zvýšily v průměru o 48 %, což výrazně předstihlo růst příjmů. V roce 2023 přesáhly náklady na bydlení 40 % disponibilního příjmu u 10,6 % městských domácností a u 7 % venkovských domácností (Eurostat, 2024) ([1]). Projekt Evropské monitorovací sítě pro územní rozvoj a soudržnost (ESPON) House4All odhaluje nápadné územní rozdíly v dostupnosti bydlení v jednotlivých regionech, přičemž s vážnými problémy se potýkají jak městská centra, tak oblasti trvale znevýhodněné v důsledku své zeměpisné polohy ([2]).

2.2 Dostupné bydlení je vícerozměrný koncept, který obsahuje více než jen náklady na nájemné nebo splácení hypoték. Zahrnuje širokou škálu faktorů, které ovlivňují schopnost domácnosti získat přístup k odpovídajícímu bydlení a udržet si jej, včetně účtů za energie a elektřinu, nákladů na renovace a údržbu, prvků přístupnosti a dostupnosti dopravy a služeb obecného zájmu. Na straně nabídky je dostupné bydlení rovněž důsledkem disponibility odpovídajících bytových jednotek. Jelikož se tyto náklady v rámci EU značně liší v závislosti na typu bydlení, energetické účinnosti, zeměpisné poloze a výši příjmů, nejsou problémy s cenovou dostupností v celé EU stejné. Odrážejí rozdílné vnitrostátní systémy bydlení, rozdíly mezi městy a venkovem a místní hospodářské podmínky, takže vyžadují spíše místní politická řešení než řešení univerzální.

2.3 Tato krize dostupnosti bydlení má dalekosáhlé hospodářské důsledky, které mají přímý dopad na cíle politiky soudržnosti:

— omezuje mobilitu pracovní síly a brání pracovníkům stěhovat se do regionů s lepšími hospodářskými příležitostmi,

— snižuje ekonomickou produktivitu v důsledku chybného rozložení lidského kapitálu a nadměrných dojezdových časů,

— prohlubuje územní polarizaci mezi regiony s vysokým růstem a regiony, které trpí demografickým tlakem,

— odvádí příjmy domácností od jiných produktivních ekonomických činností a tím snižuje místní hospodářské multiplikační účinky,

— vytváří překážky v přístupu ke vzdělání a zaměstnání, což se dotýká zejména mladých lidí,

— prohlubuje sociální nerovnost, neboť prudce vzrostl počet osob bez domova a stále více Evropanů si již nemůže dovolit důstojné bydlení a žije v nepřijatelných podmínkách,

— postihuje zejména některé zranitelné sociální skupiny, jejichž schopnost přizpůsobit se měnícím se pravidlům trhu s bydlením je stále poměrně omezená, a také domácnosti se středními příjmy. Kromě toho je k dispozici jen omezený počet bytů přístupných osobám se zdravotním postižením a starším lidem.

2.4 Politika soudržnosti od roku 2007 stále více podporuje intervence v oblasti bydlení. V programovém období 2021–2027 bylo na energetickou účinnost v oblasti bydlení, společně s investicemi do obnovitelných zdrojů energie, přizpůsobení se změně klimatu a do sociálního bydlení, prostřednictvím různých politických cílů vyčleněno přibližně 6,5 miliardy EUR. Řešení současných výzev v oblasti bydlení však vyžaduje strategičtější a komplexnější přístup.

([1]) Rostoucí náklady na bydlení v EU: fakta (infografika): https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics#:~:text=If%20housing%20costs%20are%20above,40%25%20of%20their%20disposable%20income.

([2]) [HOUSE4ALL] Access to affordable and quality housing for all people: https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all (Přístup k cenově dostupnému a kvalitnímu bydlení pro všechny).

2.5 Cílem tohoto stanoviska je prozkoumat, jak může politika soudržnosti účinněji řešit problémy s dostupností bydlení, aby podpořila své hlavní cíle hospodářské, sociální a územní soudržnosti. Zkoumá, jak mohou strategické investice do bydlení stimulovat regionální hospodářský rozvoj, zvýšit konkurenceschopnost, zlepšit efektivitu trhu práce a snížit územní rozdíly. Poskytuje konkrétní doporučení pro zlepšení účinnosti stávajících nástrojů pro zbytek období 2021–2027 a pro rozvoj komplexnějšího přístupu k dostupnému bydlení v rámci politiky soudržnosti po roce 2027.

3. **Obecné připomínky**

3.1 EHSV se domnívá, že dostupné a sociální bydlení by mělo být považováno za základní kámen evropského sociálního modelu. Evropská unie, její členské státy, regiony a místní orgány musí provádět politiky, které zajistí, aby sociální bydlení bylo dostupné, udržitelné a přístupné všem, kdo ho potřebují. Stejně tak je pro řešení této krize nutné urychlit a zintenzivnit výstavbu dostupného bydlení a zvýšit nabídku nájemního bydlení. EHSV proto považuje za vhodné prozkoumat metody, které umožní nejen rychlou výstavbu cenově dostupného bydlení, ale také snížení nákladů na bydlení.

3.2 EHSV konstatuje, že dostupnost bydlení je zásadní otázkou hospodářské infrastruktury, a nikoli pouze otázkou sociálního zabezpečení, přestože dostupné a udržitelné bydlení je základním sociálním právem. Pokud náklady na bydlení převyšují růst příjmů, je narušen základní ekonomický princip mobility pracovních sil, který je základem jednotného trhu EU, a dochází k neefektivitě trhu, která se šíří celou evropskou ekonomikou. Bydlení je příčinou i důsledkem územních rozdílů a modely cenové dostupnosti odhalují nerovnoměrné zeměpisné rozprostření, které posiluje ekonomické rozdíly mezi evropskými regiony ([3]).

3.3 Zatímco bytová výstavba a nájemní politika zůstávají podle zásad subsidiarity v pravomoci členských států, EU ovlivňuje toto odvětví prostřednictvím práva hospodářské soutěže a jeho výjimek (právo sociálního zabezpečení, služby obecného hospodářského zájmu). Úkolem Evropské komise je vytvořit vhodný rámec, který umožní vnitrostátním a regionálním orgánům účinně bojovat s krizí bydlení a zároveň respektovat rozmanitost místních potřeb a demografických problémů.

3.4 EHSV zdůrazňuje, že řešení bytové krize vyžaduje nejen více finančních prostředků, ale také chytřejší přístupy k financování. Vzhledem k ročnímu investičnímu deficitu ve výši 270 miliard EUR, který zjistila EIB, je převod zdrojů v rámci současných přídělů politiky soudržnosti zjevně nedostatečný. Politika soudržnosti by měla sloužit jako hlavní rámec pro koordinaci doplňkových nástrojů a mobilizovat veřejný a soukromý kapitál k hledání řešení dostupného bydlení, přičemž EIB by měla hrát ústřední roli při vývoji finančních nástrojů přizpůsobených různým regionálním potřebám.

3.5 EHSV vítá, že Komise zřídila první pracovní skupinu pro bydlení a funkci komisaře pro bydlení, kteří mají vypracovat evropský plán dostupného bydlení. Aby však bylo zajištěno komplexní začlenění cílů v oblasti bydlení do politik EU, měla by tato pracovní skupina zahrnovat zástupce členských států, místních orgánů, sociálních partnerů, organizací svobodných povolání a dalších organizací občanské společnosti, EHSV a Výboru regionů. Komise by měla provést důkladné posouzení dopadu současných výdajů na soudržnost na trhy s bydlením, navázat na inovativní monitorovací práci sítě ESPON a vytvořit komplexní srovnávací přehled dostupnosti bydlení, který by sledoval hospodářskou a územní výkonnost.

3.6 EHSV podporuje přijetí komplexního evropského rámce objasňujícího tzv. kontinuum bydlení (*housing continuum* – sociální bydlení, dostupný nájem, dostupné vlastnictví), aby byla poskytnuta právní jistota pro investice, i když konkrétní definice by měla ponechat prostor pro specifika na úrovni členských států. Podporuje také návrh Výboru regionů na navýšení prostředků vyčleněných na sociální okno InvestEU a vyzývá členské státy, aby přerozdělily nevyužité zdroje ze svých národních plánů obnovy a odolnosti do finančních nástrojů zaměřených na bydlení, které spravují místní orgány.

([3]) How many months of salary do you need to buy a house in Europe?: https://www.euronews.com/business/2024/12/27/how-many-months-of-salary-do-you-need-to-buy-a-house-in-europe (Kolik měsíčních platů potřebujete na koupi domu v Evropě?).

3.7 EHSV se domnívá, že vnitrostátní a evropské politiky zaměřené na podporu hospodářského růstu prostřednictvím cestovního ruchu nebo rozvoje nemovitostí by měly zohlednit svůj potenciální dopad na místní trhy s bydlením a přijmout vhodná opatření na ochranu práva na dostupné a důstojné bydlení.

4. **Konkrétní připomínky**

Hospodářská konkurenceschopnost a mobilita pracovních sil

4.1 Krize dostupnosti bydlení nepředstavuje pouze sociální problém, ale vedle dalších výzev, jako jsou demografické problémy, včetně stárnutí populace, také závažnou hospodářskou hrozbu pro konkurenceschopnost EU. Jak bylo zdůrazněno v deváté zprávě o soudržnosti ([4]), náklady na bydlení se stávají stále větší zátěží a zpomalují celkový hospodářský růst a místní rozvoj. Podobně v regionech, kde dochází k „odlivu mozků", často chybí cenově dostupné bydlení pro mladé odborníky a kvalifikované pracovníky, takže cykly hospodářského úpadku dál pokračují, navzdory dalším zásahům politiky soudržnosti, jejichž cílem je tyto trendy zvrátit.

4.2 Konkurenceschopnost podniků trpí, protože podniky sídlící v oblastech s drahým bydlením čelí mzdovým tlakům, které snižují jejich mezinárodní konkurenceschopnost a jsou v rozporu s cílem politiky soudržnosti vytvářet konkurenceschopné regionální ekonomiky. Produktivitu dále snižuje dlouhá doba dojíždění do zaměstnání v důsledku problémů s dostupností bydlení v městských centrech, což má měřitelné negativní dopady na regionální hospodářský výkon a způsobuje značnou uhlíkovou stopu. Náklady na bydlení přesahují 40 % příjmů domácností, což zpomaluje celkový hospodářský růst a rozvoj místních podniků a snižuje účinnost dalších investic v rámci politiky soudržnosti na podporu hospodářské činnosti.

4.3 Bytová krize vytváří překážky zaměstnanosti, protože kritičtí pracovníci a poskytovatelé služeb jsou vytlačováni z oblastí s vysokými náklady, což vede k nedostatku zaměstnanců v klíčových odvětvích, jako jsou zdravotnictví, školství, služby obecného zájmu a veřejné služby. Inovace jsou omezovány, protože mladí podnikatelé a začínající zaměstnanci si nemohou dovolit žít v inovačních centrech, což je v rozporu s důrazem politiky soudržnosti na inovace a inteligentní specializaci jako hnací síly regionální konvergence. Zátěž spojená s náklady na bydlení zvyšuje zranitelnost domácností a regionálních ekonomik vůči hospodářským otřesům, jak se ukázalo během pandemie, což podkopává odolnost, kterou se politika soudržnosti snaží budovat.

Sociální soudržnost a regionální rozvoj

4.4 Krize v oblasti bydlení se na různých evropských územích projevuje různě a údaje z projektu House4All sítě ESPON odhalují výrazné rozdíly mezi městskými centry, okrajovými regiony a venkovskými oblastmi. Tyto rozdíly odrážejí a posilují širší vzorce územních nerovností, které se politika soudržnosti snaží řešit. Nedávná krize životních nákladů značně rozšířila rozsah problémů v oblasti bydlení nad rámec tradičního sociálního bydlení a týká se nyní i dostupného bydlení pro domácnosti se středními příjmy, zejména v centrech hospodářského růstu a v metropolitních oblastech. Pro realizaci doporučení Amsterodamského paktu by měla sloužit jako klíčový nástroj politika soudržnosti, zejména pokud jde o zlepšení regulačních rámců a modelů financování dostupného bydlení v městských oblastech.

4.5 Koncentrace ekonomických aktivit v městských centrech vytváří tlak na bydlení v těchto oblastech, zatímco ve vylidňujících se regionech zůstávají nemovitosti prázdné, což posiluje územní polarizaci. Potíže s dostupností bydlení nyní postihují domácnosti se středními příjmy v rozvíjejících se oblastech, zatímco venkovské oblasti se navzdory nižším cenám potýkají se zhoršující se kvalitou bydlení. Ostrovy, horské a nejvzdálenější regiony se potýkají se specifickými problémy souvisejícími s územními omezeními a tlakem cestovního ruchu, které vyžadují zvláštní pozornost podle článku 174 SFEU, stejně jako přeshraniční regiony se svou jedinečnou dynamikou trhu s bydlením.

([4]) https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/reports/cohesion9/CS_9CR_Report.pdf.

4.6 Problémy s dostupností bydlení přesahují administrativní hranice měst a zasahují i do funkčních městských oblastí, což vyžaduje koordinované metropolitní přístupy. Důraz, který městská agenda klade na víceúrovňovou správu, poskytuje základ pro takové přístupy. Potenciální řešení bytové krize nabízejí středně velká města, pokud budou podpořena odpovídajícími investicemi a konektivitou a službami obecného zájmu, neboť poskytují cenově dostupnější možnosti bydlení a zároveň stále nabízejí ekonomické příležitosti, představují nedostatečně využívaný zdroj v strategiích územního rozvoje a potenciální tlakový ventil pro přehřáté metropolitní trhy s bydlením.

4.7 Největší nedostatek cenově dostupného bydlení se soustřeďuje v metropolitních centrech růstu, které zažívají hospodářský úspěch. Hospodářský růst paradoxně často zhoršuje dostupnost bydlení v těchto oblastech, takže podkopává přesně tu prosperitu, kterou vytváří, protože vylučuje kritické pracovníky a vytváří neudržitelné životní podmínky pro domácnosti se středními příjmy. Regiony s vysokou hustotou turistů čelí jedinečnému tlaku z důvodu druhého bydlení a krátkodobých pronájmů, které způsobují vážné problémy s dostupností pro místní obyvatele, což narušuje sociální soudržnost a hospodářskou udržitelnost ([5]).

4.8 Ukázalo se, že přilákání investic do odvětví nemovitostí prostřednictvím programů „zlatých víz“ má v některých členských státech značné škodlivé účinky na určité segmenty trhů s nemovitostmi ([6]).

4.9 Bezdomovectví se stává velkým sociálním problémem, který stále více postihuje zaměstnané lidi, jejichž příjem nestačí na bydlení, a pracovníci se tak stávají nejrychleji rostoucí skupinou osob bez domova v Evropě ([7]). EHSV ve svém stanovisku přijatém v prosinci 2023 ([8]) vyzval k vytvoření strategie EU v oblasti bezdomovectví, která by zahrnovala začlenění Evropské platformy pro boj proti bezdomovectví (EPOCH) do evropského semestru a která byla podpořena doporučením Rady. K tomu jsou zapotřebí různorodé způsoby bydlení, které umožní zastoupení různých sociálních skupin, a také účinnější kolektivní vyjednávání pro zajištění důstojných mezd.

4.10 Je třeba důsledně přihlížet ke zkušenostem a osvědčeným postupům vnitrostátních, regionálních a místních orgánů, které se zavázaly k rozvoji dostupného sociálního bydlení v celé EU s cílem udržet dostupnost bydlení v dlouhodobém horizontu. V tomto ohledu stojí za zmínku zejména francouzský model, v němž se soukromé finanční prostředky z individuálních spořicích účtů využívají k poskytování dlouhodobých bezúročných půjček na sociální bydlení, které jsou udržovány na trvale nízké úrovni. V dánském modelu se soukromé finanční prostředky využívají v revolvingových fondech na údržbu a renovaci sociálního bydlení, které navíc zůstává cenově dostupné po neomezenou dobu. Finská politika *Housing First* je vynikajícím příkladem toho, jak lze omezit bezdomovectví a výrazně zlepšit podmínky bydlení zranitelných skupin ([9]). EHSV proto vyzývá členské státy, aby přijaly závazky Lisabonského prohlášení a začlenily přístup „bydlení především“ do svých národních strategií.

Investice a finanční nástroje

4.11 Jak bylo zdůrazněno v přípravných dokumentech, politika soudržnosti v současné době vyčleňuje přibližně 7,5 miliardy EUR na investice související s bydlením, spolu s vnitrostátním spolufinancováním jde o 10,5 miliardy EUR. Návrh komisaře Raffaela Fitta zdvojnásobit investice do dostupného bydlení v rámci politiky soudržnosti představuje významnou příležitost, ale maximalizace dopadu vyžaduje inovativní finanční přístupy a strategické přidělování zdrojů v rámci politiky soudržnosti. Prostředky musí být finančně zdravé a musí být přístupné i veřejným podnikům sociálního bydlení a neziskovým poskytovatelům bydlení, včetně družstev a bytových družstev. Zpráva EIB o investicích odhaduje roční nedostatek investic do dostupného bydlení na 270 miliard EUR a uvádí, že jen v letošním roce nebyl postaven 1 milion domů a Evropa přitom potřebuje renovovat 5 milionů domů ročně. Ačkoli politika soudržnosti sama o sobě nemůže tuto mezeru zaplnit, měla by sloužit jako hlavní koordinační rámec pro mobilizaci dodatečných zdrojů, přičemž EIB a národní podpůrné banky by měly hrát důležitou roli jako finanční partneři ([10]).

([5]) Cities start fighting rental crisis triggered by overtourism: https://www.dw.com/en/cities-start-fighting-rental-crisis-triggered-by-overtourism/a-70228085 (Města začínají bojovat s krizí nájemného vyvolanou nadměrným cestovním ruchem).

([6]) Greek Real Estate Market Not Happy with Golden Visa Program Changes: https://news.gtp.gr/2024/10/24/greek-real-estate-market-not-happy-with-golden-visa-program-changes/ (Řecký trh s nemovitostmi není spokojený se změnami programu zlatých víz).

([7]) 9th Overview of housing exclusion in Europe: https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Executive_summary.pdf (Devátý přehled vyloučení z přístupu k bydlení v Evropě).

([8]) Stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru k tématu Vytvoření rámce EU pro vnitrostátní strategie pro boj proti bezdomovectví v souladu se zásadou „bydlení jako priorita“ (stanovisko z vlastní iniciativy) (Úř. věst. C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

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

([10]) Návrh zprávy o finanční činnosti Evropské investiční banky– výroční zpráva: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12 Investice do dostupného, přístupného a udržitelného bydlení by měly být strategickou prioritou pro fondy soudržnosti EU po roce 2027, a to v rámci přístupu, který vedle sociálního bydlení zahrnuje i dostupné bydlení a zároveň zachovává intervence v oblasti renovací. Veškeré investice v rámci všech iniciativ v oblasti energetické účinnosti a dalších politik zaměřených na zvýšení udržitelnosti budov by rovněž měly zahrnovat požadavek přístupnosti při renovaci a výstavbě nových budov. Investice by dále měly být zaměřeny na modernizaci stávajících nemovitostí tak, aby byly pokud možno snadno přístupné, a na podporu nákladů na dodatečný materiál, jenž osobám se zdravotním postižením umožňuje plné využívání jejich domovů a překonání jakýchkoliv strukturálních překážek. Financování v rámci politiky soudržnosti by mohlo být spojeno s veřejným vlastnictvím půdy nebo s neziskovými družstvy. Oblast působnosti politiky soudržnosti by mohla být rozšířena tak, aby zahrnovala družstva pro společný nákup pozemků a modely bydlení založené na nákladech, které fungují na vnitrostátní úrovni. Tyto přístupy by měly být přizpůsobeny rizikům, která představuje klimatická krize, a měly by také podporovat bydlení, které je schopno odolat dopadům klimatické krize, zejména v regionech a oblastech nejvíce ohrožených změnou klimatu.

4.13 EHSV uznává stejně jako VR význam legislativního rámce EU pro představení a řešení problémů, které přináší krize v oblasti bydlení. To znamená řešit nedostatky v právní úpravě EU, na které upozornily rozsudky Soudního dvora EU ([11]) a které omezují členské státy ve financování iniciativ v oblasti sociálního a dostupného bydlení. Bez jasných právních nástrojů nadále rostou spekulace na trzích s bydlením. Podobně a souběžně je třeba řešit transparentnost realitních transakcí a omezit používání zlatých víz.

4.14 Jednou z hlavních překážek financování je právní nejistota týkající se pravidel EU o státní podpoře pro investování finančních prostředků do dostupného bydlení, a to kvůli úzké definici pojmu „sociální bydlení“. Vítáme závazek Evropské komise revidovat pravidla pro služby obecného hospodářského zájmu a zahrnout definici „cenově dostupného bydlení“, která by náležitě zohlednila specifické rysy členských států, jakož i potřebu lepší definice sociálního bydlení ([12]). Je třeba, aby tyto definice byly v programech EFRR a Fondu soudržnosti uplatňovány plošně. EHSV se domnívá, že klíčovým nástrojem k překonání krize v oblasti dostupného bydlení je využití synergie a kombinace finančních nástrojů z různých typů fondů, spojených dohromady za účelem zajištění přístupu všech k dostupnému bydlení.

4.15 Na dostupné bydlení by mohly být použity také prostředky z EFRR/FS a ESF+, je však třeba přezkoumat ([13]) EFRR, nařízení týkající se soudržnosti a spravedlivé transformace, včetně EFRR+, aby bylo zajištěno, že poskytnou větší podporu pro investice se zaměřením na zvýšení energetické účinnosti a možnosti dostupného bydlení, na to, jak optimalizovat využití obnovitelných zdrojů energie v nových stavebních projektech, a také na to, jak optimalizovat poskytování pozemků.

4.16 EHSV vítá platformu EU pro dostupné bydlení vytvářenou společně s EIB, která má v úzké spolupráci s EIB a místními orgány využívat soukromé investice na místní úrovni a poradenské služby pro občany a regiony ve všech fázích projektového cyklu i mimo něj. Jedná se o nástroj, který může řešit skutečnost, že se vnitrostátní politiky projevily při podpoře financování trhu s bydlením jako neúčinné ([14]). EHSV se v této souvislosti domnívá, že na půjčky EIB na sociální bydlení by se měla vztahovat 0 % úroková sazba. V kombinaci s tímto opatřením by se účinnost ještě zvýšila, pokud by se na půjčky, záruky a vlastní prostředky na dostupné bydlení nevztahovala pravidla o zadlužení stanovená v rámci Paktu o stabilitě a růstu a evropského semestru, jak požaduje nedávné stanovisko EHSV ([15]) a první zpráva výboru REGI Evropského parlamentu.

4.17 Vzhledem k tomu, že bydlení je v kompetenci jednotlivých států, doporučuje EHSV ke zvýšení efektivity strategické využívání finančních prostředků. V tomto ohledu by měly být přiděleny prostředky Evropské komise na zlepšení transparentnosti a posouzení potřeb. Je zapotřebí jasných údajů o přidělování, protože současné informace jsou založeny především na projektech a neposkytují celkový obraz o přidělování prostředků na bydlení v rámci RRF.

([11]) Věc T-202/10: Žaloba podaná dne 29. dubna 2010 — Stichting Woonlinie a další v. Komise (Úř. věst. C 179, 3.7.2010, s. 50).

([12]) Státní podpora – Revize pravidel pro služby obecného hospodářského zájmu, Evropská komise –https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14708-State-aid-revision-of-the-rules-on-services-of-general-economic-interest_en.

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

([14]) European Commission and EIB group lay foundations for a new pan-European investment platform for affordable and sustainable housing: https://www.eib.org/fr/press/all/2025-123-eib-group-and-european-commission-lay-foundations-for-a-new-pan-european-investment-platform-for-affordable-and-sustainable-housing (Evropská komise a skupina EIB pokládají základy nové celoevropské platformy pro investice do dostupného a udržitelného bydlení).

([15]) Stanovisko Evropského hospodářského a sociálního výboru – Důstojné, udržitelné a cenově dostupné sociální bydlení v EU (stanovisko z vlastní iniciativy) (Úř. věst. C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: https://eur-lex.europa.eu/eli/C/2025/771/oj?locale=cs).

4.18 Politika EU v oblasti bydlení může fungovat pouze tehdy, bude-li založena na kvalitních datech. To vyžaduje statistický nástroj na úrovni EU, který bude obsahovat všechny klíčové a operativní prvky nezbytné pro rozvoj, provádění a monitorování politiky bydlení. Proto by měl být na úrovni EU vyvinut a optimalizován statistický nástroj, který bude poskytovat všechny relevantní a operativní údaje nezbytné pro vypracování, provádění a monitorování politik v oblasti bydlení, aby se zvýšila transparentnost a pomohlo se bojovat proti spekulacím a praní špinavých peněz na trhu s bydlením, což v posledním desetiletí představovalo problém.

4.19 Mnoho regionů, zejména těch s méně rozvinutou finanční a administrativní kapacitou, má potíže s efektivním využíváním prostředků z Fondu soudržnosti, které jsou k dispozici na bydlení. Tato výzva v oblasti čerpání vyžaduje specifickou technickou pomoc a budování kapacit nad rámec toho, co je v současnosti nabízeno. Přístup kombinování zdrojů, který navrhla EIB pro využití prostředků z Fondu soudržnosti na projekty v oblasti bydlení, představuje slibné řešení, ale pro jeho větší využití je třeba jej zjednodušit a standardizovat.

4.20 Pravidla státní podpory a definice služeb obecného hospodářského zájmu omezují veřejné investice do dostupného bydlení nad rámec úzce vymezeného sociálního bydlení. Tato pravidla je nutné neodkladně revidovat, aby umožnila účinnější veřejnou intervenci prostřednictvím nástrojů soudržnosti.

4.21 Odvětví bydlení vyžaduje inovativní finanční produkty, které dokážou využít omezené veřejné zdroje k přilákání soukromého kapitálu a zároveň zajistit dlouhodobou dostupnost bydlení. Schopnosti finančního inženýrství politiky soudržnosti, zajišťované zejména prostřednictvím finančních nástrojů, nabízejí významný potenciál pro řešení potřeb v oblasti bydlení. Investice do dostupného bydlení přinášejí značné ekonomické výhody díky vytváření pracovních míst, snížení veřejných výdajů na dočasné ubytování, zlepšení výsledků v oblasti zdraví a zvýšení produktivity. Tyto přínosy by měly být zohledněny v analýzách nákladů a přínosů politiky soudržnosti a v programových rozhodnutích.

4.22 Zásadní je využít prázdný bytový fond. Jedním ze způsobů, jak tyto byty vrátit na trh s bydlením, by mohlo být zavedení nástrojů, které se v některých souvislostech ukázaly jako účinné a k nimž patří například daňová kategorie nevyužitých nebo prázdných domů, nástroje územního plánování, zdanění zisků ze změny územního plánu a zvláštní územní plánování pro sociální bydlení, nebo daňové pobídky na renovaci bytů.

4.23 Zásada dostupného a udržitelného bydlení také znamená, že rozvoj nového bydlení by neměl být na úkor přírodního nebo sociálního prostředí. Před výstavbou nových bytových komplexů by měla mít přednost obnova starých bytových zástaveb nebo opětovné využití starých nebytových budov.

4.24 Investice do bydlení vyžadují „trpělivý“ kapitál a dlouhodobé finanční horizonty, které odpovídají povaze bydlení jako infrastruktury, nikoli jako zboží. To vyžaduje finanční nástroje s delší dobou splatnosti, než je obvyklé na komerčních trzích, což z EIB činí ideálního partnera pro politiku soudržnosti v této oblasti. Finanční nástroje, které recyklují výnosy pro reinvestice, mohou vytvářet udržitelné mechanismy financování bydlení i po skončení programových cyklů. Rámec finančních nástrojů politiky soudržnosti by měl být rozšířen tak, aby lépe vyhovoval investicím do bydlení, se zvláštním důrazem na finanční prostředky pro udržitelný rozvoj měst, jak navrhuje Výbor regionů.

4.25 Přístup k reformám a investicím v rámci nadcházejícího víceletého finančního rámce vytváří slibné příležitosti k řešení krize dostupného bydlení, zejména pokud se podaří sladit financování z Fondu soudržnosti s nezbytnými strukturálními reformami. Spojením investic do bytové výstavby s reformami povolovacích procesů ([16]), územního plánování a předpisů o využívání půdy (za účelem zajištění určitých požadavků na neziskové bydlení) a pravidel státní podpory, jakož i řešením nedostatku pracovních sil v odvětví stavebnictví a renovací ([17]), by EU mohla řešit omezení na straně nabídky a současně nedostatek finančních prostředků.

([16]) Výroční zpráva Evropské investiční banky 2024–2025 – *Innovation, integration and simplification in Europe* (Inovace, integrace a zjednodušení v Evropě).

([17]) Evropský orgán pro pracovní záležitosti, Labour shortages and surpluses in Europe 2023: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023 (Nedostatek a přebytek pracovních sil v Evropě 2023).

4.26 Přesto však přetrvávají výrazné problémy s prováděním. Podmínění financování konkrétními reformami by mohlo vytvářet problémy v regionech, kde orgány nemají dostatečné kapacity nebo politickou vůli k provedení změn. Mezi trhy s bydlením a potřebami v oblasti bydlení panují v rámci EU, a dokonce i v rámci jednotlivých členských států značné rozdíly. Evropská komise proto bude muset společně s členskými státy a v souladu s postupy vyvinutými v souvislosti s Evropským semestrem vypracovat individuálně uzpůsobený přístup, jenž bude respektovat specifické rysy každého členského státu. Přístup založený na výsledcích navíc vyvolává otázky ohledně vhodných ukazatelů, protože výsledky v oblasti bydlení se často projevují v delším časovém horizontu než programové cykly, což vytváří riziko podpory spíše rychlých než udržitelných řešení.

4.27 Příští víceletý finanční rámec by mohl výslovně uznat bydlení jako faktor hospodářské konkurenceschopnosti a zahrnout jej do oblasti působnosti Evropského fondu pro konkurenceschopnost a propojit tak intervence v oblasti bydlení s efektivitou trhu práce a rozvojem inovačních ekosystémů. Za prioritu by měly být považovány také investice do dostupného bydlení pro domácnosti s nízkými a středními příjmy. Zvláštní procento prostředků z Evropského rozvojového fondu (ERF) by mělo být vyčleněno na národní a regionální strategie bydlení, které by byly propojeny s tradičními programy politiky soudržnosti.

4.28 Ve specifickém případě regionů soudržnosti musí integrované strategie územního rozvoje zohlednit skutečnost, že intervence v oblasti dostupného bydlení musí pečlivě vyvažovat okamžité potřeby s dlouhodobými rozvojovými cíli. Ačkoli je dostupnost bydlení klíčová pro územní soudržnost a mobilitu pracovních sil, existuje riziko, že se bydlení stane další oblastí, kde se finanční prostředky odkloní od klíčových priorit konvergence. Úspěch bude nakonec záviset na nalezení správné rovnováhy mezi nezbytnými reformami a pružnými investičními strategiemi, které uznávají dvojí úlohu bydlení v sociální soudržnosti a hospodářském rozvoji a zároveň zajišťují, aby omezení v oblasti bydlení neohrožovala celkovou konkurenceschopnost Evropy ve světovém hospodářství.

V Bruselu dne 17. července 2025.

předseda
Evropského hospodářského a sociálního výboru
Oliver RÖPKE