C/2025/5153

28.10.2025

Tuairim ó Choiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa

Tithíocht inacmhainne: Cad is féidir leis an mbeartas comhtháthaithe, leis an gClár Oibre Uirbeach agus leis an tsochaí shibhialta a dhéanamh chun a áirithiú go mbeidh tithíocht inacmhainne do chách?

(tuairim féintionscnaimh)

(C/2025/5153)

Rapóirtéir: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Comhrapóirtéir: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Comhairleoirí	Ioannis GRIGORIADIS (thar ceann an rapóirtéara) Maxime STAELENS (thar ceann Ghrúpa I)
Cinneadh ón Tionól Iomlánach	23.1.2025
Bunús dlí	Riail 52(2) de na Rialacha Nós Imeachta
An rannóg atá freagrach	Aontas Eacnamaíoch agus Airgeadaíochta agus Comhtháthú Eacnamaíoch agus Sóisialta
Dáta a glactha sa rannóg	4.7.2025
Dáta a glactha sa seisiún iomlánach	17.7.2025
Seisiún iomlánach Uimh.	598
Toradh na vótála (ar son/in aghaidh/staonadh)	144/0/2

1. Conclúidí agus moltaí

1.1. Creideann Coiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa (CESE) nach amháin gur dúshlán sóisialta í an ghéarchéim inacmhainneachta tithíochta, ach gur bagairt mhór eacnamaíoch í freisin d'iomaíochas an Aontais, ós rud é go bhfuil brú pá ar ghnólachtaí a laghdaíonn a n-iomaíochas idirnáisiúnta agus atá ag teacht salach ar chuspóir an bheartais comhtháthaithe geilleagair réigiúnacha iomaíocha a chruthú. Tá bacainní níos leithne ar an bhfostaíocht á gcruthú aici freisin, ós rud é go bhfuil oibrithe agus soláthraithe seirbhísí fíor-riachtanacha á mbrú amach as ceantair ardchostais, rud a fhágann go bhfuil ganntanas foirne in earnálacha ríthábhachtacha amhail an tsláinte, an t-oideachas agus seirbhísí poiblí. I ndeireadh na dála, is cúinse í sa leochaileacht i leith turraingí, mar ba léir le linn na paindéime, rud a laghdaíonn an athléimneacht a bhfuil sé d'aidhm ag an mbeartas comhtháthaithe a fhorbairt i gcórais eacnamaíocha réigiúnacha.

1.2. Cuireann CESE i bhfios go láidir nach amháin go bhfuil gá le níos mó cistí chun dul i ngleic leis an ngéarchéim tithíochta, ach go bhfuil gá le cur chuige maoinithe níos cliste freisin. Agus an t-easnamh infheistíochta bliantúil de EUR 270 billiún sainaitheanta ag an mBanc Eorpach Infheistíochta, is léir nach leor an t-aistriú acmhainní laistigh de leithdháiltí reatha an bheartais comhtháthaithe. I ndáil leis an méid sin, creideann CESE gur cheart an beartas comhtháthaithe a bheith ina phríomhchreat chun ionstraimí comhlántacha a chomhordú, caipiteal poiblí agus príobháideach a shlógadh i dtreo réitigh tithíochta inacmhainne, agus ról lárnach a bheith ag BEI maidir le hionstraimí airgeadais a fhorbairt atá saincheaptha do riachtanais réigiúnacha éagsúla.

1.3. Is díol sásaimh do CESE gur bhunaigh an Coimisiún an chéad Tascfhórsa Tithíochta agus coimisinéir tithíochta chun Plean Eorpach um Thithíocht Inacmhainne a fhorbairt. Mar sin féin, is cóir go n-áireofaí sa mheitheal sin ionadaithe ó na Ballstáit, ó na húdaráis áitiúla, ó na comhpháirtithe sóisialta, ó eagraíochtaí na ngairmeacha beatha liobrálacha agus ó eagraíochtaí eile de chuid na sochaí sibhialta chun a áirithiú go ndéanfaí cuspóirí tithíochta a chomhtháthú go cuimsitheach i mbeartais an Aontais. Ba cheart an comhtháthú sin a bheith bunaithe ar shonraí agus ar fhianaise iontaofa chun tionchar na gníomhaíochta a thomhas agus chun cur chuige rathúil a mhéadú, go háirithe i bhfianaise na riachtanas práinneach tithíochta ar fud na hEorpa.

1.4. Tacaíonn CESE le creat cuimsitheach den Aontas a ghlacadh lena saineofaí tithíocht inacmhainne le linn an phróisis (tithíocht shóisialta, cíos inacmhainne, úinéireacht inacmhainne) chun deimhneacht dhlíthiúil a chur ar fáil le haghaidh infheistíochtaí. Tacaíonn sé freisin leis an togra ó Choiste na Réigiún (CnaR) na hacmhainní a leithdháiltear ar ionú sóisialta InvestEU a mhéadú agus molann sé do na Ballstáit acmhainní nár úsáideadh óna bpleananna náisiúnta téarnaimh agus athléimneachta a ath-leithdháileadh ar ionstraimí airgeadais atá dírithe ar thithíocht agus arna mbainistiú ag na húdaráis áitiúla.

1.5. Measann CESE go bhfuil sé ríthábhachtach go mbeadh infheistíochtaí i dtithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe ina dtosaíocht straitéiseach do chistí comhtháthaithe an Aontais tar éis 2027, trí chur chuige lena n-áireofaí tithíocht inacmhainne sa bhreis ar thithíocht shóisialta, agus bearta athchóirithe á gcoinneáil ar bun ag an am céanna. Ní mór na cuir chuige sin a chur in oiriúint do na rioscaí a bhaineann leis an ngéarchéim aeráide agus tithíocht a chur chun cinn ar féidir léi tionchar na géarchéime aeráide a sheasamh, go háirithe sna réigiúin agus sna limistéir is mó atá neamhchosanta ar an athrú aeráide. Ní mór ról lárnach a bheith ag an mbeartas comhtháthaithe maidir le cuspóirí tithíochta an Chláir Oibre Uirbigh a bhaint amach, go háirithe i limistéir uirbeacha, ina bhfuil na dúshláin inacmhainneachta is géire.

1.6. Dála CnaR, aithníonn CESE a thábhachtaí atá creat reachtach den Aontas chun na dúshláin a bhaineann leis an ngéarchéim tithíochta a thabhairt isteach agus aghaidh a thabhairt orthu. Ciallaíonn sé sin aghaidh a thabhairt ar theipeanna rialála an Aontais a cuireadh i dtábhacht le rialuithe Chúirt Bhreithiúnais an Aontais Eorpaigh (CBAE) a chuir srian ar na Ballstáit tionscnaimh tithíochta sóisialta agus inacmhainne a chistiú.

1.7. Is díol sásaimh do CESE ardán an Aontais maidir le tithíocht inacmhainne ina bhfuil BEI rannpháirteach chun infheistíocht phríobháideach a ghiaráil ar an láthair agus seirbhísí comhairleacha lena gcumhdaítear gach céim de thimthriall an tionscadail agus ina dhiaidh sin. Ba cheart don ardán ionstraimí airgeadais nuálacha a chur chun cinn a bhfuil éifeachtacht léirithe acu i gcomhthéacsanna réigiúnacha éagsúla agus a éascaíonn aistriú eolais idir na Ballstáit.

1.8. Tacaíonn CESE leis an togra a leagtar amach sa chéad tuarascáil ó Choiste Pharlaimint na hEorpa um Fhorbairt Réigiúnach nár cheart iasachtaí, ráthaíochtaí agus cistí dílse le haghaidh tithíocht inacmhainne a mheas mar fhiachas do stáit faoin gComhshocrú Cobhsaíochta agus Fáis agus faoin Seimeastar Eorpach.

1.9. Measann CESE go gcuireann rialacha maidir le státchabhair agus sainmhínithe ar sheirbhís lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta srianta ar infheistíocht phoiblí i dtithíocht inacmhainne thar an tithíocht shóisialta atá sainithe go cúng. Dá bhrí sin, molann CESE athbhreithniú práinneach a dhéanamh ar na rialacha sin chun idirghabháil phoiblí níos éifeachtaí a cheadú trí ionstraimí comhtháthaithe.

1.10. Creideann CESE gur féidir le hionstraimí airgeadais lena ndéantar torthaí a athchúrsáil le haghaidh na hathinfheistíochta sásraí maoinithe inbhuanaithe a chruthú don tithíocht thar thimthriallta cláreagraithe. Tacaíonn sé freisin leis an togra ó CnaR gur cheart an creat le haghaidh ionstraimí airgeadais an bheartais comhtháthaithe a leathnú chun freastal níos fearr ar infheistíochtaí tithíochta, agus béim ar leith á leagan ar chistí forbartha uirbí inbhuanaithe.

1.11. Tá coinne ag CESE go n-aithneofar an tithíocht go sainráite sa chéad chreat airgeadais ilbhliantúil (CAI) eile ar ghné den iomaíochas eacnamaíoch agus go ndéanfar í a chomhtháthú i raon feidhme an Chiste Eorpaigh um Iomaíochas, rud a nascfaidh bearta tithíochta le héifeachtúlacht mhargadh an tsaothair agus le forbairt éiceachóras nuálaíochta.

1.12. Creideann CESE gur cheart do bheartais náisiúnta agus beartais an Aontais a bhfuil sé d'aidhm acu an fás eacnamaíoch a chur chun cinn tríd an turasóireacht nó trí fhorbairt réadmhaoine an tionchar a d'fhéadfadh a bheith acu ar mhargaí tithíochta áitiúla a chur san áireamh agus gur cheart bearta iomchuí a dhéanamh chun an ceart chun tithíochta inacmhainne agus cuibhiúla a chosaint.

1.13. Tá sé thar a bheith tábhachtach do CESE taithí agus dea-chleachtais na n-údarás náisiúnta, réigiúnach agus áitiúil atá tiomanta d'fhorbairt tithíochta sóisialta inacmhainne a chur san áireamh ar fud an Aontais Eorpaigh. Is sampla iontach é an beartas Fionlannach 'Tús Áite don Tithíocht' den chaoi ar féidir an easpa dídine a laghdú agus den chaoi ar féidir feabhas suntasach a chur ar dhálaí tithíochta do ghrúpaí leochaileacha.

1.14. Sa chomhthéacs sin, cuireann CESE i bhfios go láidir nach mór breathnú ar thithíocht inacmhainne mar bhunchloch den tsamhail shóisialta Eorpach, samhail í sin ina gcuireann an tAontas Eorpach agus na Ballstáit beartais chun feidhme lena ndéantar tithíocht inacmhainne, inbhuanaithe agus inrochtana do chách mar cheart bunúsach sóisialta, ar cheart dó a bheith ina phointe tagartha do gach beartas eacnamaíoch agus sóisialta agus, dá bhrí sin, mar chuid den bheartas comhtháthaithe atá ag éirí níos tábhachtaí. Chun cuidiú le cuspóirí an bheartais comhtháthaithe a bhaint amach, creideann CESE nach mór don Aontas brath ar bhealach níos gníomhaí ar na comhpháirtithe sóisialta mar phríomhspreagthóirí don athrú, go háirithe i bhfianaise a láithreachta oibríochtúla ar leibhéal an Aontais agus ar an leibhéal náisiúnta araon.

2. **Cúlra na tuairime**

2.1. Tá géarchéim fhorleathan inacmhainneachta tithíochta os comhair an Aontais agus, cé go bhfuil sé d'inniúlacht ag na Ballstáit inacmhainneacht tithíochta a áirithiú ar an leibhéal náisiúnta agus gur ann do roinnt difríochtaí ar an leibhéal náisiúnta, tá impleachtaí móra ag an ngéarchéim seo ar an leibhéal Eorpach don chomhtháthú críochach agus don fhorbairt eacnamaíoch. Tháinig méadú 48 % ar an meán ar phraghsanna tithe agus ar chíosanna idir 2015 agus 2023, ar mhéadú é a bhí i bhfad níos mó ná an fás ioncaim. In 2023, sháraigh costais tithíochta 40 % den ghlanioncam le haghaidh 10,6 % de theaghlaigh uirbeacha agus 7 % de theaghlaigh thuaithe (Eurostat, 2024) ([1]). Léiríonn tionscadal House4All den Ghréasán Faire Eorpach um Fhorbairt Chríochach agus um Chomhtháthú Críochach (ESPON) éagothromaíochtaí críochacha suntasacha maidir le hinacmhainneacht tithíochta ar fud na réigiún, agus lárionaid uirbeacha agus limistéir ina bhfuil míbhuntáistí geografacha buana ag dul i ngleic le deacrachtaí tromchúiseacha ([2]).

2.2. Coincheap ilghnéitheach í inacmhainneacht na tithíochta, ceann ar mó atá i gceist leis ná costas na n-íocaíochtaí cíosa nó morgáiste. Cuimsíonn sé raon leathan tosca a dhéanann difear do chumas an teaghlaigh rochtain a fháil agus a choinneáil ar thithíocht leormhaith, lena n-áirítear billí fuinnimh agus leictreachais, costais athchóirithe agus chothabhála, gnéithe inrochtaineachta agus iompar agus seirbhísí leasa ghinearálta a bheith ar fáil. Ó thaobh an tsoláthair de, is toradh ar líon na n-aonad tithíochta leormhaithe atá ar fáil a inacmhainne is atá an tithíocht. Ós rud é go bhfuil éagsúlacht shuntasach ann ó thaobh na gcostas sin de ar fud an Aontais, ag brath ar an gcineál tithíochta atá i gceist, ar an éifeachtúlacht fuinnimh, ar an suíomh geografach agus ar na leibhéil ioncaim, ní mar an gcéanna na dúshláin inacmhainneachta ó áit amháin go háit eile san Aontas. Is léiriú iad ar na córais tithíochta náisiúnta éagsúla, an deighilt uirbeach-tuaithe agus dálaí eacnamaíocha áitiúla, rudaí a éilíonn freagraí beartais áitbhunaithe in áit réitigh 'a oireann do chách'.

2.3. Tá iarmhairtí eacnamaíocha forleathana ag an ngéarchéim inacmhainneachta tithíochta seo a bhfuil tionchar díreach acu ar chuspóirí an bheartais comhtháthaithe:

— Cuireann sí teorainn le soghluaisteacht an lucht saothair, rud a chuireann cosc ar oibrithe bogadh go réigiúin ina bhfuil deiseanna eacnamaíocha níos fearr;

— Laghdaíonn sí táirgiúlacht eacnamaíoch trí mhí-leithdháileadh caipitil dhaonna agus amanna taistil iomarcacha;

— Cuireann sí leis an deighilt chríochach idir réigiúin ardfháis agus iad sin atá thíos le brú déimeagrafach;

— Atreoraíonn sí ioncam teaghlaigh ó ghníomhaíochtaí eacnamaíocha táirgiúla eile, rud a laghdaíonn iolraitheoirí eacnamaíocha áitiúla;

— Cruthaíonn sí bacainní ar rochtain a fháil ar dheiseanna oideachais agus fostaíochta, rud a dhéanann difear go háirithe do dhaoine óga;

— Leathnaíonn sí bearnaí neamhionannais shóisialta, de réir mar atá méadú mór tagtha ar líon na ndaoine gan dídean, a fhad agus ní acmhainn do líon méadaitheach Eorpach tithíocht chuibhiúil a íoc a thuilleadh agus tá cónaí orthu i ndálaí do-ghlactha;

— Déanann sí difear go háirithe do roinnt grúpaí sóisialta leochaileacha, a bhfuil a gcumas dul in oiriúint do rialacha athraitheacha an mhargaidh tithíochta sách teoranta i gcónaí, chomh maith le teaghlaigh mheánioncaim, nó daoine faoi mhíchumas agus daoine scothaosta a bhfuil teorainn leis an stoc tithíochta inrochtana atá ar fáil dóibh.

2.4. Leis an mbeartas comhtháthaithe táthar ag tacú níos mó agus níos mó le hidirghabhálacha tithíochta ó 2007 i leith. I gclárthréimhse 2021-2027, leithdháileadh thart ar EUR 6,5 billiún ar éifeachtúlacht fuinnimh sa tithíocht, mar aon le hinfheistíochtaí i bhfuinneamh in-athnuaite, oiriúnú don athrú aeráide agus tithíocht shóisialta trí chuspóirí beartais éagsúla. Mar sin féin, tá gá le cur chuige níos straitéisí agus níos cuimsithí chun dul i ngleic leis na dúshláin tithíochta atá ann faoi láthair.

([1]) Ardú ar chostais tithíochta san Aontas Eorpach - na fíricí (grafaicí faisnéise): 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* [Rochtain ar thithíocht inacmhainne ar ardchaighdeán do gach duine]: https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all.

2.5. Is é is aidhm don tuairim seo scrúdú a dhéanamh ar an gcaoi ar féidir leis an mbeartas comhtháthaithe aghaidh a thabhairt ar bhealach níos éifeachtaí ar na dúshláin a bhaineann le hinacmhainneacht tithíochta chun a phríomhchuspóirí maidir le comhtháthú eacnamaíoch, sóisialta agus críochach a chur chun cinn. Fiosraítear inti conas is féidir le hinfheistíochtaí straitéiseacha i dtithíocht forbairt eacnamaíoch réigiúnach a spreagadh, iomaíochas a mhéadú, éifeachtúlacht mhargadh an tsaothair a fheabhsú agus éagothromaíochtaí críochacha a laghdú. Cuirtear moltaí nithiúla ar fáil inti chun feabhas a chur ar éifeachtacht na n-ionstraimí atá ann cheana don chuid eile den tréimhse 2021-2027 agus chun cur chuige níos cuimsithí a fhorbairt maidir le tithíocht inacmhainne i gcreat an bheartais comhtháthaithe tar éis 2027.

3. **Barúlacha ginearálta**

3.1. Creideann CESE gur cheart tithíocht inacmhainne shóisialta a mheas mar bhunchloch den tsamhail shóisialta Eorpach. Ní mór don Aontas Eorpach, dá Bhallstáit, na réigiúin agus na húdaráis áitiúla beartais a chur chun feidhme lena ndéanfaí tithíocht shóisialta inacmhainne, inbhuanaithe agus inrochtana dóibh sin go léir a bhfuil gá acu léi. Ar an gcaoi chéanna, chun dul i ngleic leis an ngéarchéim seo, is gá dlús a chur le tógáil tithíochta inacmhainne agus í a mhéadú agus soláthar tithíochta ar cíos a mhéadú. Chuige sin, measann CESE gurb iomchuí féachaint ar theicnící lena bhféadfaí ní hamháin tithíocht inacmhainne a thógáil go tapa ach costais tithíochta a laghdú freisin.

3.2. Tugann CESE dá aire gur saincheist ríthábhachtach maidir le bonneagar eacnamaíoch í inacmhainneacht tithíochta agus nach ábhar imní leasa shóisialta amháin í, cé gur ceart sóisialta bunúsach í tithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe. Nuair a sháraíonn costais tithíochta an fás ioncaim, baintear an bonn de bhunphrionsabal eacnamaíoch shoghluaisteacht an lucht saothair - ar bhunchloch é de mhargadh aonair an Aontais - rud a chruthaíonn neamhéifeachtúlachtaí sa mhargadh a scaipeann trí gheilleagar na hEorpa. Tá an tithíocht ina cúis agus ina hiarmhairt araon ar éagothromaíochtaí críochacha, agus léiríonn patrúin inacmhainneachta tíreolaíocht mhíchothrom a threisíonn an éagsúlacht eacnamaíoch idir réigiúin na hEorpa ([3]).

3.3. Cé go leanann tógáil tithíochta agus beartas cíosa de bheith ina n-inniúlachtaí faoi phrionsabail na coimhdeachta, bíonn tionchar ag an Aontas ar an earnáil trí dhlí na hiomaíochta agus a eisceachtaí (an dlí leasa shóisialta, SLEG). Is é cúram an Choimisiúin Eorpaigh creat iomchuí a chruthú lena gcuirfí ar chumas na n-údarás náisiúnta agus réigiúnach dul i ngleic go héifeachtach leis an ngéarchéim tithíochta agus éagsúlacht na riachtanas áitiúil agus na ndúshlán déimeagrafach á n-urramú ag an am céanna.

3.4. Cuireann CESE i bhfios go láidir nach amháin go bhfuil gá le níos mó cistí chun dul i ngleic leis an ngéarchéim tithíochta, ach go bhfuil gá le cur chuige maoinithe níos cliste freisin. Agus an bhearna infheistíochta bhliantúil de EUR 270 billiún sainaitheanta ag BEI, is léir nach leor an t-aistriú acmhainní laistigh de leithdháiltí reatha an bheartais comhtháthaithe. Ba cheart an beartas comhtháthaithe a bheith ina phríomhchreat chun ionstraimí comhlántacha a chomhordú, caipiteal poiblí agus príobháideach a shlógadh i dtreo réitigh tithíochta inacmhainne, agus ról lárnach a bheith ag BEI maidir le hionstraimí airgeadais a fhorbairt atá saincheaptha do riachtanais réigiúnacha éagsúla.

3.5. Is díol sásaimh do CESE gur bhunaigh an Coimisiún an chéad Tascfhórsa Tithíochta agus coimisinéir tithíochta chun Plean Eorpach um Thithíocht Inacmhainne a fhorbairt. Mar sin féin, ba cheart a áireamh sa mheitheal sin ionadaithe ó na Ballstáit, ó na húdaráis áitiúla, ó na comhpháirtithe sóisialta, ó eagraíochtaí na ngairmeacha beatha liobrálacha agus ó eagraíochtaí eile de chuid na sochaí sibhialta, ó CESE agus ó CnaR, chun a áirithiú go ndéanfaí cuspóirí tithíochta a chomhtháthú go cuimsitheach i mbeartais an Aontais. Ba cheart don Choimisiún measúnú críochnúil a dhéanamh ar thionchar an chaiteachais comhtháthaithe reatha ar mhargaí tithíochta, ag tógáil ar obair nuálach faireacháin ESPON chun scórchlár cuimsitheach inacmhainneachta a fhorbairt lena rianaítear feidhmíocht eacnamaíoch agus chríochach.

3.6. Tá CESE i bhfabhar creat cuimsitheach Eorpach a ghlacadh lena soiléirítear contanam na tithíochta (tithíocht shóisialta, cíos inacmhainne, úinéireacht inacmhainne) chun deimhneacht dhlíthiúil a chur ar fáil chun críche infheistíochtaí, cé gur cheart do shainmhíniú praiticiúil spás a fhágáil le haghaidh dálaí sonracha ar leibhéal an Bhallstáit. Tacaíonn sé freisin leis an togra ó Choiste na Réigiún na hacmhainní a leithdháiltear ar ionú sóisialta InvestEU a mhéadú agus molann sé do na Ballstáit acmhainní nár úsáideadh óna bpleananna náisiúnta téarnaimh agus athléimneachta a athleithdháileadh ar ionstraimí airgeadais atá dírithe ar thithíocht arna mbainistiú ag na húdaráis áitiúla.

([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.

3.7. Creideann CESE gur cheart do bheartais náisiúnta agus beartais an Aontais a bhfuil sé d'aidhm acu an fás eacnamaíoch a chur chun cinn tríd an turasóireacht nó trí fhorbairt réadmhaoine an tionchar a d'fhéadfadh a bheith acu ar mhargaí tithíochta áitiúla a chur san áireamh agus gur cheart bearta iomchuí a dhéanamh chun an ceart chun tithíochta inacmhainne agus cuibhiúla a chosaint.

4. **Barúlacha sonracha**

Iomaíochas eacnamaíoch agus soghluaisteacht an lucht saothair

4.1. Ní hamháin gur dúshlán sóisialta í an ghéarchéim inacmhainneachta tithíochta, sa bhreis ar dhúshláin eile amhail dúshláin dhéimeagrafacha, lena n-áirítear daonra atá ag dul in aois, ach is bagairt mhór eacnamaíoch í freisin d'iomaíochas an Aontais. Mar a léiríodh sa 9ú Tuarascáil faoin gComhtháthú ([4]), tá costais tithíochta ag dul i méid, rud a chuireann moill ar an bhfás eacnamaíoch foriomlán agus ar an bhforbairt áitiúil. Ar an gcaoi chéanna, is minic nach mbíonn roghanna tithíochta inacmhainne ag gairmithe óga agus ag oibrithe oilte i réigiúin ina bhfuil 'imirce daoine oilte', rud a bhuanaíonn timthriallta meatha eacnamaíoch d'ainneoin idirghabhálacha eile den bheartas comhtháthaithe atá dírithe ar na treochtaí sin a aisiompú.

4.2. Tá iomaíochas gnó thíos leis, ós rud é go bhfuil gnólachtaí atá lonnaithe i gceantair ina bhfuil an tithíocht daor ag tabhairt aghaidh ar bhrúnna pá a laghdaíonn a n-iomaíochas idirnáisiúnta agus atá ag teacht salach ar chuspóir an bheartais comhtháthaithe geilleagair réigiúnacha iomaíocha a chruthú. Déantar an táirgiúlacht a chreimeadh tuilleadh mar gheall ar amanna fada comaitéireachta de dheasca fadhbanna le hinacmhainneacht tithíochta i lárionaid uirbeacha, rud a bhfuil tionchair dhiúltacha intomhaiste aige ar aschur eacnamaíoch réigiúnach mar aon le lorg carbóin suntasach. Sáraíonn costais tithíochta 40 % d'ioncam teaghlaigh, rud a chuireann moill ar fhás eacnamaíoch foriomlán agus ar fhorbairt gnólachtaí áitiúla, rud a laghdaíonn éifeachtacht infheistíochtaí eile sa bheartas comhtháthaithe chun gníomhaíocht eacnamaíoch a spreagadh.

4.3. Cruthaíonn an ghéarchéim tithíochta bacainní fostaíochta de réir mar a bhrúitear oibrithe riachtanacha agus soláthraithe seirbhíse amach as ceantair ardchostais, rud a fhágann go bhfuil ganntanas foirne in earnálacha ríthábhachtacha amhail an tsláinte, an t-oideachas, seirbhísí leasa ghinearálta agus seirbhísí poiblí. Bíonn srian ar an nuálaíocht, ós rud é nach bhfuil sé d'acmhainn ag fiontraithe óga agus ag fostaithe gnólachtaí nuathionscanta maireachtáil in ionaid nuálaíochta, rud a thagann salach ar bhéim an bheartais comhtháthaithe ar an nuálaíocht agus ar an speisialtóireacht chliste mar spreagthaí don chóineasú réigiúnach. Mar gheall ar ualaí costais tithíochta, tá teaghlaigh agus geilleagair réigiúnacha níos leochailí i leith turraingí eacnamaíocha, mar a léiríodh le linn na paindéime, rud a bhaineann an bonn den athléimneacht a bhfuil sé d'aidhm ag an mbeartas comhtháthaithe a fhorbairt.

Comhtháthú críochach agus forbairt réigiúnach

4.4. Tá an ghéarchéim tithíochta le feiceáil ar bhealaí difriúla i gcríocha Eorpacha éagsúla, agus léirítear i sonraí House4All de ESPON éagothromaíochtaí suntasacha idir lárionaid uirbeacha, réigiúin fhorimeallacha agus ceantair thuaithe. Léiríonn agus treisíonn na difríochtaí sin patrúin níos leithne neamhionannais chríochaigh a bhfuil sé d'aidhm ag an mbeartas comhtháthaithe aghaidh a thabhairt orthu. De dheasca ghéarchéim an chostais maireachtála atá tite amach le déanaí, leathnaíodh réimse na ndúshlán tithíochta go mór thar an tithíocht shóisialta thraidisiúnta sa chaoi is go bhfuil tithíocht inacmhainne do theaghlaigh mheánioncaim ina fadhb anois, go háirithe i moil fáis eacnamaíocha agus i limistéir uirbeacha. Ba cheart an beartas comhtháthaithe a bheith ina phríomhionstraim chun na moltaí sin i gComhshocrú Amstardam a thabhairt ar aghaidh, go háirithe maidir le feabhas a chur ar chreataí rialála agus samhlacha maoinithe do thithíocht inacmhainne i limistéir uirbeacha.

4.5. Mar gheall ar an ngníomhaíocht eacnamaíoch a bheith comhchruinnithe sna lárionaid uirbeacha, tá brú tithíochta sna ceantair sin agus, ag an am céanna, tá réadmhaoin folamh i réigiúin atá á mbánú, rud a threisíonn an polarú críochach. Tá tionchar anois ag na fadhbanna inacmhainneachta ar theaghlaigh mheánioncaim i gceantair fáis, a fhad agus atá cáilíocht tithíochta ag dul in olcas i gceantair thuaithe d'ainneoin praghsanna níos ísle. Tá ar na hoileáin, ar na réigiúin shléibhtiúla agus ar na réigiúin is forimeallaí aghaidh a thabhairt ar dhúshláin shonracha a bhaineann le srianta talún agus brú turasóireachta nach mór aird ar leith a thabhairt orthu faoi Airteagal 174 CFAE, mar aon le réigiúin trasteorann, lena ndinimic uathúil sa mhargadh tithíochta.

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

4.6. Sáraíonn fadhbanna inacmhainneachta tithíochta teorainneacha riaracháin na gcathracha agus síneann siad chuig limistéir uirbeacha fheidhmiúla, rud a éilíonn cur chuige comhordaithe ó thaobh na cathrach de. Le béim an Chláir Oibre Uirbigh ar rialachas il-leibhéil, soláthraítear bonn do chineálacha cur chuige den sórt sin. Cuireann cathracha meánmhéide réitigh fhéideartha ar fáil ar an ngéarchéim tithíochta má fhaigheann siad tacaíocht ó infheistíocht agus nascacht leordhóthanach agus ó sheirbhísí leasa ghinearálta, trí roghanna tithíochta níos inacmhainne a sholáthar agus deiseanna eacnamaíocha a chur ar fáil ag an am céanna, arb acmhainn tearcúsáidte iad i straitéisí forbartha críochaí agus a d'fhéadfadh a bheith ina comhla bhrú le haghaidh margaí tithíochta cathrach a bhfuil róbhorradh fúthu.

4.7. Is i bpoil fáis cathrach a bhfuil rath eacnamaíoch orthu is mó atá an ganntanas tithíochta inacmhainne. Aisteach go leor, is minic a théann inacmhainneacht tithíochta sna limistéir sin in olcas mar gheall ar an bhfás eacnamaíoch, rud a bhaineann an bonn den rathúnas a ghineann sé trí oibrithe riachtanacha a eisiamh agus dálaí maireachtála neamh-inbhuanaithe a chruthú do theaghlaigh mheánioncaim. Bíonn brú uathúil ar réigiúin ina bhfuil dlús ard turasóireachta ó áiteanna cónaithe tánaisteacha agus ó chíosanna gearrthéarmacha, ar nithe iad a chruthaíonn fadhbanna tromchúiseacha inacmhainneachta do chónaitheoirí áitiúla, rud a bhaineann an bonn den chomhtháthú sóisialta agus den inbhuanaitheacht eacnamaíoch ([5]).

4.8. Maidir le hinfheistíocht a mhealladh in earnáil na réadmhaoine trí chláir 'víosa órga', tá sé cruthaithe go bhfuil éifeachtaí díobhálacha suntasacha aige sin ar chodanna áirithe de na margaí réadmhaoine i roinnt Ballstát ([6]).

4.9. Is ábhar mór imní sóisialta anois í an easpa dídine, rud a chuireann isteach níos mó agus níos mó ar dhaoine fostaithe nach leor a n-ioncam don tithíocht, rud a fhágann gurb iad na hoibrithe an grúpa is mó fás de dhaoine gan dídean san Eoraip ([7]). Tá sé iarrtha ag CESE go mbunófaí straitéis an Aontais maidir leis an easpa dídine sa tuairim uaidh a glacadh i mí na Nollag 2023 ([8]), ina mbeadh sé i gceist an tArdán Eorpach chun an Easpa Dídine a Chomhrac a chomhtháthú sa Seimeastar Eorpach agus thacaigh moladh ón gComhairle leis sin. Chuige sin, tá gá le socruithe tithíochta éagsúla lena gcumasaítear meascadh sóisialta chomh maith le cómhargáil níos éifeachtaí chun pá maireachtála a áirithiú.

4.10. Ba cheart taithí agus dea-chleachtais na n-údarás náisiúnta, réigiúnach agus áitiúil atá tiomanta d'fhorbairt tithíochta sóisialta inacmhainne ar fud an Aontais a chur san áireamh go láidir, d'fhonn inacmhainneacht a choinneáil san fhadtéarma. Tugtar faoi deara go háirithe i ndáil leis sin samhail na Fraince, ina n-úsáidtear cistiú príobháideach ó chuntais choigiltis aonair chun iasachtaí fadtéarmacha saor ó ús a sholáthar le haghaidh tithíocht shóisialta, a choimeádtar ar phraghas buan íseal. I samhail na Danmhairge, úsáidtear cistiú príobháideach i gcistí imrothlacha chun tithíocht shóisialta a chothabháil agus a athchóiriú, ar cistí iad atá fós inacmhainne ar feadh tréimhse éiginnte. Is sampla iontach é an beartas Fionlannach 'Tús Áite don Tithíocht' den chaoi ar féidir an easpa dídine a laghdú agus den chaoi ar féidir feabhas suntasach a chur ar dhálaí tithíochta do ghrúpaí leochaileacha ([9]). Dá bhrí sin, tá CESE ag tathant ar na Ballstáit gealltanais Dhearbhú Liospóin a ghlacadh agus an cur chuige 'tús áite don tithíocht' a chomhtháthú ina straitéisí náisiúnta.

Ionstraimí infheistíochta agus airgeadais

4.11. Mar a cuireadh i dtábhacht sna doiciméid ullmhúcháin, leithdháileann an beartas comhtháthaithe thart ar EUR 7,5 billiún faoi láthair ar infheistíochtaí a bhaineann le tithíocht agus le cómhaoiniú náisiúnta is é EUR 10,5 billiún an líon iomlán. Is deis shuntasach é togra an Choimisinéara Raffaele Fitto maidir le hinfheistíocht sa bheartas comhtháthaithe i dtithíocht inacmhainne a dhúbailt, ach tá gá le cuir chuige nuálacha airgeadais agus leithdháileadh straitéiseach acmhainní laistigh de chreat an bheartais comhtháthaithe chun an tionchar a uasmhéadú. Ní mór na cistí a bheith fónta ó thaobh airgeadais de agus ní mór dóibh a bheith inrochtana freisin d'fhiontair tithíochta sóisialta poiblí agus do sholáthraithe tithíochta neamhbhrabúis, lena n-áirítear comharchumainn agus comhlachais tithíochta. Meastar i dTuarascáil Infheistíochta BEI go bhfuil bearna infheistíochta bhliantúil EUR 270 billiún ann maidir leis an tithíocht inacmhainne agus luaitear inti go bhfuil 1 mhilliún teach gan tógáil i mbliana amháin, agus gur gá don Eoraip 5 mhilliún teach a athchóiriú in aghaidh na bliana. Cé nach féidir leis an mbeartas comhtháthaithe amháin an bhearna sin a líonadh, ba cheart é a bheith ar an bpríomhchreat comhordúcháin chun acmhainní breise a shlógadh, agus ról tábhachtach á imirt ag BEI agus bainc le haghaidh spreagadh mar chomhpháirtithe maoiniúcháin ([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.

([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/.

([7]) *9th Overview of housing exclusion in Europe*: https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Executive_summary.pdf.

([8]) Tuairim ó Choiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa - Creat AE le haghaidh straitéisí náisiúnta um an easpa dídine bunaithe ar an bprionsabal 'Tús Áite don Tithíocht' (tuairim féintionscnaimh) (IO C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

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

([10]) Dréacht-tuarascáil ar ghníomhaíochtaí airgeadais an Bhainc Eorpaigh Infheistíochta – tuarascáil bhliantúil 2024: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. Ba cheart infheistíochtaí i dtithíocht inacmhainne inrochtana inbhuanaithe a bheith ina dtosaíocht straitéiseach do chistí comhtháthaithe an Aontais, tar éis 2027, i gcur chuige lena gcomhtháthaítear tithíocht inacmhainne sa bhreis ar thithíocht shóisialta, agus idirghabhálacha athchóirithe á gcoinneáil ar bun ag an am céanna. Ba cheart ceanglas a dhéanamh den inrochtaineacht i ngach infheistíocht agus foirgnimh nua á n-athchóiriú agus á dtógáil i ngach tionscnamh i réimse na héifeachtúlachta fuinnimh agus i mbeartais a dhíríonn ar fhoirgnimh a dhéanamh níos inbhuanaithe. Ba cheart do na hinfheistíochtaí a bheith dírithe freisin ar fhoirgnimh atá ann cheana a iarfheistiú, nuair is féidir, chun iad a dhéanamh ní b'inrochtana agus ba cheart dóibh tacú le costas na n-ábhar breise a chuireann ar chumas na ndaoine atá faoi mhíchumas lántairbhe a bhaint as an teach atá acu agus bacainní struchtúracha a shárú. D'fhéadfaí cistiú an bheartais comhtháthaithe a nascadh le húinéireacht talún poiblí nó le comharchumainn neamhbhrabúis. D'fhéadfaí raon feidhme an bheartais comhtháthaithe a leathnú chun comharchumainn ceannacháin talún choiteanna agus samhlacha tithíochta costasbhunaithe a fheidhmíonn ar an leibhéal náisiúnta a chur san áireamh. Ba cheart na cuir chuige sin a chur in oiriúint do na rioscaí a bhaineann leis an ngéarchéim aeráide agus tithíocht a chur chun cinn freisin ar féidir léi tionchar na géarchéime aeráide a sheasamh, go háirithe sna réigiúin agus sna limistéir is mó atá neamhchosanta ar an athrú aeráide.

4.13. Dála CnaR, aithníonn CESE a thábhachtaí atá creat reachtach den Aontas chun na dúshláin a bhaineann leis an ngéarchéim tithíochta a thabhairt isteach agus aghaidh a thabhairt orthu. Ciallaíonn sé sin aghaidh a thabhairt ar theipeanna rialála an Aontais a cuireadh i dtábhacht i mbreithiúnais CBAE ([11]) a chuir srian ar na Ballstáit tionscnaimh tithíochta sóisialta agus inacmhainne a mhaoiniú. Gan ionstraimí dlíthiúla soiléire, tá méadú ag teacht i gcónaí ar amhantraíocht na margaí tithíochta. Ar an gcaoi chéanna, agus ag an am céanna, ní mór aghaidh a thabhairt ar thrédhearcacht in idirbhearta réadmhaoine agus ní mór úsáid víosaí órga a bheith teoranta.

4.14. Ceann de na príomhbhacainní ar chistiú is ea an éiginnteacht dhlíthiúil a bhaineann le rialacha an Aontais maidir le Státchabhair chun cistí a infheistiú i dtithíocht inacmhainne, mar gheall ar an sainmhíniú cúng ar an téarma 'tithíocht shóisialta'. Is díol sásaimh do CESE gealltanas an Choimisiúin Eorpaigh athbhreithniú a dhéanamh ar na rialacha maidir le seirbhísí lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta agus sainmhíniú a thabhairt ann ar an rud is 'tithíocht inacmhainne' ann atá íogair do shaintréithe sonracha na mBallstát agus don ghá atá le sainmhíniú níos fearr ar thithíocht shóisialta a chur san áireamh ([12]). Ní mór na sainmhínithe sin a chur i bhfeidhm ar bhonn uilechoiteann i gcláir CFRE agus an Chiste Chomhtháthaithe. Creideann CESE gur príomhuirlis chun an ghéarchéim tithíochta inacmhainne a shárú ná úsáid a bhaint as an tsineirge agus as an measc d'ionstraimí airgeadais, ó na cineálacha éagsúla cistí, a thugtar le chéile chun a áirithiú go mbeidh rochtain ag gach duine ar thithíocht inacmhainne.

4.15. D'fhéadfaí cistí CFRE-CC agus CSE+ a chur i bhfeidhm freisin maidir le tithíocht inacmhainne, cé go bhfuil gá le hathbhreithniú ([13]) ar CFRE, ar an Rialachán maidir le Comhtháthú agus ar an Rialachán maidir leis an Aistriú Cóir, lena n-áirítear CFRE+, chun a áirithiú go gcuirfidh siad tacaíocht níos mó ar fáil don infheistíocht, ag díriú ar éifeachtúlacht fuinnimh agus roghanna tithíochta inacmhainne a mhéadú, ag féachaint ar conas cur i bhfeidhm foinsí in-athnuaite fuinnimh ar thionscadail tógála nua a bharrfheabhsú, chomh maith le conas soláthar talún a bharrfheabhsú.

4.16. Is díol sásaimh do CESE ardán an Aontais maidir le tithíocht inacmhainne le BEI chun infheistíocht phríobháideach ar an láthair agus seirbhísí comhairleacha a ghiaráil do shaoránaigh agus do réigiúin lena gcumhdaítear gach céim de thimthriall an tionscadail agus níos faide i gcéin, i ndlúthchomhar le BEI agus leis na húdaráis áitiúla, arb ionstraim í lenar féidir aghaidh a thabhairt ar neamhéifeachtacht chruthaithe na mbeartas náisiúnta maidir le borradh a chur faoi mhaoiniú an mhargaidh tithíochta ([14]). I ndáil leis an méid sin, creideann CESE gur cheart ráta úis 0 % a chur i bhfeidhm maidir le hiasachtaí BEI le haghaidh tithíocht shóisialta. In éineacht leis an mbeart sin, bheadh an éifeachtacht níos mó fós mura measfaí, mar a iarradh le deireanaí i dtuairim ó CESE ([15]) agus sa chéad tuarascáil ó Choiste REGI na Parlaiminte, 'iasachtaí, ráthaíochtaí agus cistí dílse do thithíocht inacmhainne mar fhiachas do na Stáit i gcreat an Chomhshocraithe Cobhsaíochta agus Fáis agus an tSeimeastair Eorpaigh'.

4.17. Ós rud é gur inniúlacht náisiúnta í an tithíocht, molann CESE cistí a úsáid go straitéiseach chun éifeachtúlacht a mhéadú. I ndáil leis an méid sin, ba cheart cistí an Choimisiúin Eorpaigh a leithdháileadh chun trédhearcacht a fheabhsú agus chun measúnú a dhéanamh ar riachtanais. Tá gá le sonraí soiléire maidir le leithdháiltí, ós rud é go bhfuil an fhaisnéis reatha bunaithe ar thionscadail den chuid is mó, seachas léargas foriomlán a thabhairt ar leithdháiltí tithíochta faoi STA.

([11]) IO C 179, 3.7.2010, lch. 50.

([12]) Státchabhair – athbhreithniú ar rialacha maidir le seirbhísí lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta, an Coimisiún Eorpach – 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/en/pdf.

([14]) An bhunchloch leagtha ag an gCoimisiún Eorpach agus ag an BEI le haghaidh ardán uile-Eorpach infheistíochta nua um thithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe.

([15]) Tuairim ó Choiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa — Tithíocht shóisialta san Aontas atá cuibhiúil, inbhuanaithe agus inacmhainne (tuairim féintionscnaimh) (IO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: https://eur-lex.europa.eu/eli/C/2025/771/oj?locale=ga).

4.18. Creideann CESE nach féidir le beartas tithíochta an Aontais feidhmiú ach amháin má tá sé bunaithe ar shonraí iontaofa. Chuige sin, tá gá le huirlis staidrimh ar leibhéal an Aontais ina mbeidh na príomhghnéithe agus na heilimintí oibríochtúla uile is gá chun beartas tithíochta a fhorbairt, a chur chun feidhme agus chun faireachán a dhéanamh air. Dá bhrí sin, ba cheart uirlis staidrimh a fhorbairt agus a bharrfheabhsú ar leibhéal an Aontais chun na sonraí ábhartha agus oibríochtúla uile a sholáthar atá riachtanach chun beartais tithíochta a cheapadh, a chur chun feidhme agus faireachán a dhéanamh orthu, d'fhonn trédhearcacht a fheabhsú agus chun cuidiú le hamhantraíocht agus sciúradh airgid ar an margadh tithíochta a chomhrac, fadhbanna atá ann le deich mbliana anuas.

4.19. Bíonn sé deacair ar go leor réigiún, go háirithe iad sin a bhfuil acmhainneacht airgeadais agus riaracháin lagfhorbartha acu, úsáid éifeachtach a bhaint as na cistí comhtháthaithe atá ar fáil don tithíocht. Leis an dúshlán ionsúcháin sin éilítear cúnamh teicniúil sonrach agus fothú acmhainneachta thar a bhfuil ar fáil faoi láthair. Is réiteach a bhfuil gealladh faoi é an cur chuige 'cumasc' atá molta ag BEI chun cistí comhtháthaithe a ghiaráil le haghaidh tionscadail tithíochta ach tá gá le simpliú agus caighdeánú chun a ghlacadh a mhéadú.

4.20. Cuireann rialacha maidir le státchabhair agus sainmhínithe maidir le SLEG srianta ar infheistíocht phoiblí i dtithíocht inacmhainne thar an tithíocht shóisialta atá sainithe go cúng. Is gá athbhreithniú práinneach a dhéanamh ar na rialacha sin chun idirghabháil phoiblí níos éifeachtaí a cheadú trí ionstraimí comhtháthaithe.

4.21. Tá gá ag an earnáil tithíochta le táirgí airgeadais nuálacha lenar féidir acmhainní poiblí teoranta a ghiaráil chun caipiteal príobháideach a mhealladh, agus inacmhainneacht fhadtéarmach á háirithiú ag an am céanna. Le cumais innealtóireachta airgeadais an bheartais comhtháthaithe, go háirithe trí ionstraimí airgeadais, cuirtear acmhainneacht shuntasach ar fáil chun aghaidh a thabhairt ar riachtanais tithíochta. Cruthaíonn infheistíochtaí i dtithíocht inacmhainne tairbhí eacnamaíocha suntasacha trí phoist a chruthú, caiteachas poiblí laghdaithe ar lóistín sealadach, torthaí sláinte feabhsaithe agus gnóthachain táirgiúlachta. Ba cheart na tairbhí sin a chur san áireamh in anailísí costais is tairbhe an bheartais comhtháthaithe agus i gcinntí clársceidealaithe.

4.22. Tá sé ríthábhachtach leas a bhaint as stoc tithíochta folamh. Ionstraimí a chruthaigh go héifeachtúil i gcomhthéacsanna áirithe, mar shampla catagóir chánach do thithe neamhúsáidte nó folmha, uirlisí pleanála úsáide talún, cánachas ar ghnóthachain athchriosaithe agus criosú speisialta le haghaidh tithíocht shóisialta, nó dreasachtaí cánach chun tithíocht chónaithe a athchóiriú, d'fhéadfadh ionstraimí den sórt sin a bealach a chur ar fáil chun na haonaid sin a thabhairt ar ais chuig an margadh tithíochta.

4.23. Ciallaíonn prionsabal na tithíochta inacmhainne agus inbhuanaithe freisin nár cheart go rachadh forbairt tithíochta nua chun dochair don timpeallacht nádúrtha nó shóisialta. Ba cheart tosaíocht a thabhairt do sheaneastáit tithíochta a athchóiriú nó seanfhoirgnimh neamhchónaithe a athúsáid thar eastáit tithíochta nua a thógáil.

4.24. Éilíonn infheistíocht tithíochta caipiteal foighneach agus tréimhsí maoinithe fadtéarmacha atá iomchuí do chineál na tithíochta mar bhonneagar seachas mar thrádhtearra. Chuige sin, tá gá le hionstraimí airgeadais a bhfuil aibíochtaí níos faide acu ná iad sin atá ar fáil de ghnáth ar mhargaí tráchtála, rud a fhágann gur comhpháirtí idéalach é BEI don bheartas comhtháthaithe sa réimse sin. Is féidir le hionstraimí airgeadais lena ndéantar torthaí a athchúrsáil le haghaidh athinfheistíochta sásraí maoinithe inbhuanaithe a chruthú don tithíocht thar thimthriallta cláreagraithe. Ba cheart an creat le haghaidh ionstraimí airgeadais an bheartais comhtháthaithe a leathnú chun freastal níos fearr ar infheistíochtaí tithíochta, agus béim ar leith á leagan ar chistí forbartha uirbí inbhuanaithe, mar a mhol Coiste na Réigiún.

4.25. Le cur chuige athchóirithe agus infheistíochta CAI atá le teacht, cruthaítear deiseanna a bhfuil gealladh fúthu chun aghaidh a thabhairt ar an ngéarchéim tithíochta inacmhainne, go háirithe más féidir leis cistiú comhtháthaithe a ailíniú leis na hathchóirithe struchtúracha is gá. Trí infheistíochtaí i dtógáil tithíochta a chomhcheangal le hathchóirithe ar phróisis cheadaithe ([16]), rialacháin criosaithe agus úsáide talún (chun a áirithiú go bhfuil roinnt ceanglas tithíochta neamhbhrabúis ann) agus rialacha maidir le státchabhair, mar aon le haghaidh a thabhairt ar ghanntanais lucht saothair in earnálacha na tógála agus na hathchóirithe ([17]), d'fhéadfadh an tAontas aghaidh a thabhairt ag an am céanna ar shrianta ó thaobh an tsoláthair de agus ar bhearnaí maoiniúcháin.

([16]) An Banc Eorpach Infheistíochta, Tuarascáil Infheistíochta 2024-25 *Innovation, Integration and Simplification in Europe*.

([17]) An tÚdarás Eorpach Saothair, *Labour shortages and surpluses in Europe 2023*: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023.

4.26. Mar sin féin, tá fadhbanna suntasacha fós ann maidir le cur chun feidhme. Dá ndéanfaí cistiú coinníollach ar athchóirithe sonracha, d'fhéadfaí scrogaill a chruthú i réigiúin nach bhfuil an acmhainneacht ná an toil pholaitiúil ag na húdaráis athruithe a chur chun feidhme iontu. Tá éagsúlacht mhór idir na margaí tithíochta agus na riachtanais tithíochta atá ann ó Bhallstát go Ballstát, agus ó áit amháin go háit eile laistigh de na Ballstáit féin, fiú, mar sin, beidh ar an gCoimisiún Eorpach, i gcomhpháirt leis na Ballstáit agus i gcomhréir leis an gcleachtach a cruthaíodh i gcomhthéacs an tSeimeastair Eorpaigh, cur chuige saincheaptha a fhorbairt a thugann aird ar shaintréithe ar leith gach ceann de na Ballstáit. Thairis sin, ardaíonn an cur chuige bunaithe ar thorthaí ceisteanna maidir le méadracht iomchuí, ós rud é gur minic a thagann torthaí tithíochta chun cinn thar thréimhsí ama níos faide ná timthriallta cláreagraithe, rud a chruthaíonn an riosca go ndreasófaí réitigh thapa seachas cinn inbhuanaithe.

4.27. Sa chéad CAI eile, d'fhéadfaí tithíocht a aithint go sainráite mar ghné den iomaíochas eacnamaíoch agus í a chomhtháthú i raon feidhme an Chiste Eorpaigh um Iomaíochas, lena nascfaí idirghabhálacha tithíochta le héifeachtúlacht mhargadh an tsaothair agus le forbairt éiceachóras nuálaíochta. Ba cheart dó freisin tús áite a thabhairt d'infheistíocht i dtithíocht inacmhainne do theaghlaigh ar ioncam íseal agus ar mheánioncam. Ba cheart céatadán sonrach de chistí ón gCiste Eorpach Forbraíochta (CEF) a chur in áirithe do straitéisí tithíochta náisiúnta agus réigiúnacha, a bheadh nasctha le cláir thraidisiúnta an bheartais comhtháthaithe.

4.28. I gcás sonrach na réigiún comhtháthaithe, ní mór a chur san áireamh i straitéisí comhtháite forbartha críochaí nach mór d'idirghabhálacha tithíochta inacmhainne cothromaíocht chúramach a bhaint amach idir riachtanais láithreacha agus cuspóirí forbartha fadtéarmacha. Cé go bhfuil inacmhainneacht tithíochta ríthábhachtach don chomhtháthú críochach agus do shoghluaisteacht an lucht saothair, tá an baol ann go dtiocfadh tithíocht chun bheith ina réimse eile ina ndéantar cistiú a atreorú ó phríomhthosaíochtaí cóineasaithe. I ndeireadh na dála, beidh an rath ag brath ar an gcothromaíocht cheart a aimsiú idir athchóirithe riachtanacha agus straitéisí infheistíochta solúbtha lena n-aithnítear ról dúbailte na tithíochta sa chomhtháthú sóisialta agus san fhorbairt eacnamaíoch, agus a áirithiú ag an am céanna nach mbainfidh srianta tithíochta an bonn d'iomaíochas foriomlán na hEorpa sa gheilleagar domhanda.

An Bhruiséil, an 17 Iúil 2025.

Uachtarán
Choiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa
Oliver RÖPKE