C/2025/5153

2025.10.28.

Az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság véleménye

Megfizethető lakhatás: Mit tehet a kohéziós politika, a városfejlesztési menetrend és a civil társadalom annak biztosítása érdekében, hogy a lakhatás mindenki számára megfizethető legyen?

(saját kezdeményezésű vélemény)

(C/2025/5153)

Előadó: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Társelőadó: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Tanácsadók:	Ioannis GRIGORIADIS (a társelőadó felkérésére) Maxime STAELENS (az I. Csoport felkérésére)
Közgyűlési határozat:	2025.1.23.
Jogalap:	eljárási szabályzat, 52. cikk (2) bekezdés
Illetékes szekció:	Gazdasági és monetáris unió, gazdasági és társadalmi kohézió
Elfogadás a szekcióülésen:	2025.7.4.
Elfogadás a plenáris ülésen:	2025.7.17.
Plenáris ülésszak száma:	598.
A szavazás eredménye: (mellette/ellene/tartózkodott)	144/0/2

1. Következtetések és ajánlások

1.1. Az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság (EGSZB) úgy véli, hogy a lakhatás megfizethetőségének válsága nemcsak társadalmi kihívást, hanem jelentős gazdasági fenyegetést is jelent az EU versenyképességére nézve. Ennek oka, hogy a vállalkozások bérnyomással néznek szembe, ami csökkenti nemzetközi versenyképességüket, és ellentmond a kohéziós politika versenyképes regionális gazdaságok létrehozására irányuló célkitűzésének. Emellett a lakhatási válság szélesebb körű akadályokat is gördít a foglalkoztatás elé, mivel a munkavállalókat és az alapvető szolgáltatásokat nyújtó szolgáltatókat kiszorítják a magas költségekkel járó területekről. Ez munkaerőhiányhoz vezet az olyan kulcsfontosságú ágazatokban, mint az egészségügy, az oktatás és a közszolgáltatások. Végső soron ez a sokkhatásokkal szembeni sebezhetőség egyik tényezője – amint az a világjárvány során nyilvánvalóvá vált –, és csökkenti a kohéziós politika révén a regionális gazdasági rendszerekbe beépítendő rezilienciát.

1.2. Az EGSZB hangsúlyozza, hogy a lakhatási válság kezeléséhez nemcsak több forrásra, hanem intelligensebb finanszírozási megközelítésekre is szükség van. Mivel az Európai Beruházási Bank (EBB) évi 270 milliárd EUR-s beruházási hiányt állapított meg, a források átcsoportosítása a kohéziós politika jelenlegi előirányzatain belül egyértelműen elégtelen. E tekintetben az EGSZB úgy véli, hogy a kohéziós politikának kell a fő keretként szolgálnia a kiegészítő eszközök koordinálásához, a köz- és magántőkét a megfizethető lakhatási megoldások érdekében mozgósítva, valamint az EBB-nek központi szerepet kell játszania a különböző regionális igényekhez igazított pénzügyi eszközök kidolgozásában.

1.3. Az EGSZB üdvözli, hogy az Európai Bizottság létrehozta az első lakhatással foglalkozó munkacsoportot és kinevezett egy lakásügyi biztost a megfizethető lakhatásra vonatkozó európai terv kidolgozása érdekében. Ennek a munkacsoportnak azonban a tagállamok, a helyi önkormányzatok, a szociális partnerek, a szabad foglalkozásúakat képviselő szervezetek és más civil társadalmi szervezetek képviselőit is magában kell foglalnia annak biztosítása érdekében, hogy a lakhatási célkitűzések átfogóan beépüljenek az uniós szakpolitikákba. Ennek az integrációnak megbízható adatokon és bizonyítékokon kell alapulnia a fellépés hatásának mérése és a sikeres megközelítések kibővítése érdekében, figyelembe véve különösen a sürgető lakhatási igényeket Európa-szerte.

1.4. Az EGSZB támogatja egy olyan átfogó uniós keret elfogadását, amely a teljes folyamat során biztosítja a megfizethető lakhatás meghatározását (szociális lakhatás, megfizethető bérlés, megfizethető tulajdonlás), hogy jogbiztonságot teremtsen a beruházások számára. Az EGSZB támogatja továbbá a Régiók Bizottságának (RB) arra irányuló javaslatát, hogy növeljék az InvestEU szociális kerete számára elkülönített forrásokat, és arra ösztönzi a tagállamokat, hogy nemzeti helyreállítási és rezilienciaépítési terveik fel nem használt forrásait csoportosítsák át a helyi önkormányzatok által kezelt, lakhatásra összpontosító pénzügyi eszközökhöz.

1.5. Az EGSZB alapvető fontosságúnak tartja, hogy a megfizethető és fenntartható lakhatásba történő beruházások a 2027 utáni uniós kohéziós alapok stratégiai prioritásai közé tartozzanak. Ehhez olyan megközelítést javasol, amely a szociális lakhatás mellett a megfizethető lakhatást is magában foglalja, miközben fenntartja a felújítással kapcsolatos intézkedéseket. Ezeket a megközelítéseket hozzá kell igazítani az éghajlati válság jelentette kockázatokhoz, és elő kell mozdítani az olyan lakhatást, amely képes ellenállni a klímaválság hatásainak, különösen az éghajlatváltozásnak leginkább kitett régiókban és területeken. A kohéziós politikának központi szerepet kell játszania a városfejlesztési menetrend lakhatással kapcsolatos célkitűzéseinek megvalósításában, különösen a nagyvárosi területeken, ahol a megfizethetőséggel kapcsolatos kihívások a legégetőbbek.

1.6. Az RB-hez hasonlóan az EGSZB is elismeri, hogy uniós jogi keretre van szükség a lakhatási válság jelentette kihívások bevezetéséhez és kezeléséhez. Ez azt jelenti, hogy orvosolni kell az Európai Unió Bíróságának (EUB) ítéletei által kiemelt uniós szabályozási hiányosságokat, amelyek korlátozták a tagállamokat abban, hogy finanszírozzák a szociális és megfizethető lakhatással kapcsolatos kezdeményezéseket.

1.7. Az EGSZB üdvözli a megfizethető lakhatással foglalkozó uniós platformot, amely az EBB bevonásával mozgósítja a helyszíni magánberuházásokat és a projektciklus valamennyi szakaszára kiterjedő tanácsadási szolgáltatásokat. A platformnak elő kell mozdítania azokat az innovatív pénzügyi eszközöket, amelyek különböző regionális kontextusokban bizonyították hatékonyságukat, valamint meg kell könnyítenie a tagállamok közötti tudástranszfert.

1.8. Az EGSZB támogatja az Európai Parlament Regionális Fejlesztési Bizottságának (REGI) első jelentésében foglalt javaslatot, amely szerint a megfizethető lakhatáshoz kapcsolódó kölcsönöket, garanciákat és saját forrásokat nem szabad a Stabilitási és Növekedési Paktum és az európai szemeszter értelmében az államok adósságának tekinteni.

1.9. Az EGSZB úgy véli, hogy az állami támogatási szabályok és az általános gazdasági érdekű szolgáltatások fogalommeghatározásai a szűken meghatározott szociális lakhatáson kívül korlátozzák a megfizethető lakhatásba történő közberuházásokat. Az EGSZB ezért azt ajánlja, hogy sürgősen vizsgálják felül ezeket a szabályokat a hatékonyabb állami beavatkozás érdekében a kohéziós eszközökön keresztül.

1.10. Az EGSZB úgy véli, hogy a hozamot újrabefektetésbe visszaforgató pénzügyi eszközök a programciklusokon túl is fenntartható finanszírozási mechanizmusokat hozhatnak létre a lakhatás számára. Támogatja továbbá az RB arra irányuló javaslatát, hogy a kohéziós politika pénzügyi eszközeinek keretét bővítsék ki, hogy az jobban igazodjon a lakáscélú beruházásokhoz, különös tekintettel a fenntartható városfejlesztési alapokra.

1.11. Az EGSZB elvárja, hogy a következő többéves pénzügyi keret kifejezetten elismerje a lakhatást mint a gazdasági versenyképesség egyik tényezőjét, és azt az Európai Versenyképességi Alap hatálya alá integrálja, összekapcsolva a lakhatási intézkedéseket a munkaerőpiac hatékonyságával és az innovációs ökoszisztémák fejlesztésével.

1.12. Az EGSZB úgy véli, hogy a gazdasági növekedés turizmus vagy ingatlanfejlesztés révén történő előmozdítását célzó nemzeti és uniós politikáknak figyelembe kell venniük a helyi lakáspiacokra gyakorolt potenciális hatásukat, és megfelelő intézkedéseket kell hozniuk a megfizethető és tisztességes lakhatáshoz való jog védelme érdekében.

1.13. Nagyon fontos, hogy az EGSZB figyelembe vegye azoknak a nemzeti, regionális és helyi önkormányzatoknak a tapasztalatait és bevált gyakorlatait, amelyek elkötelezettek a megfizethető szociális lakhatásnak az egész Európai Unióban történő fejlesztése iránt. A finn „Első a lakhatás” elnevezésű szakpolitika kiváló példa arra, hogy hogyan csökkenthető a hajléktalanság, és hogyan javíthatók jelentősen a kiszolgáltatott csoportok lakhatási körülményei.

1.14. Ezzel összefüggésben az EGSZB hangsúlyozza, hogy a megfizethető lakhatást az európai szociális modell sarokkövének kell tekinteni, amelyben az Európai Unió és tagállamai olyan politikákat hajtanak végre, amelyek mindenki számára megfizethetővé, fenntarthatóvá és hozzáférhetővé teszik a lakhatást mint alapvető szociális jogot, amelynek referenciapontnak kell lennie valamennyi gazdaság- és szociálpolitikában, és ezért egyre fontosabb részét kell képeznie a kohéziós politikának. Az EGSZB úgy véli, hogy a kohéziós politika célkitűzéseinek elérése érdekében az EU-nak aktívabban kell támaszkodnia a szociális partnerekre mint a változás fő katalizátoraira, különös tekintettel azok uniós és nemzeti szintű operatív jelenlétére.

2. **A vélemény háttere**

2.1. Az EU kiterjedt lakhatási válsággal néz szembe, és bár a lakhatás megfizethetőségének biztosítása a tagállamok hatáskörébe tartozik, illetve nemzeti szinten vannak különbségek, ez az európai szintű válság mélyreható következményekkel jár a területi kohézióra és a gazdasági fejlődésre nézve. A lakásárak és a bérleti díjak 2015 és 2023 között átlagosan 48 %-kal emelkedtek, jelentősen meghaladva a jövedelemnövekedést. 2023-ban a lakhatási költségek a városi háztartások 10,6 %-a és a vidéki háztartások 7 %-a esetében meghaladták a rendelkezésre álló jövedelem 40 %-át (Eurostat, 2024) ([1]). Az Európai Területfejlesztési és Kohéziós Megfigyelő Hálózat (ESPON) House4All projektje szembetűnő területi egyenlőtlenségeket tár fel a lakhatás megfizethetősége terén a régiók között, ahol mind a városközpontok, mind az állandó földrajzi hátrányokkal küzdő területek súlyos nehézségekkel küzdenek ([2]).

2.2. A lakhatás megfizethetősége többdimenziós fogalom, amely túlmutat az albérleti díjakon vagy a jelzáloghitel-törlesztésen. Számos olyan tényezőt foglal magában, amelyek befolyásolják a háztartások azon képességét, hogy hozzáférjenek a megfelelő lakhatáshoz és azt fenn is tartsák: ilyenek az energia- és villamosenergia-számlák, a felújítási és karbantartási kiadások, az akadálymentességi jellemzők vagy a közlekedés és az általános érdekű szolgáltatások megléte. A kínálati oldalon a lakások megfizethetősége közvetlenül attól is függ, hogy mennyi megfelelő lakás áll rendelkezésre. Mivel a lakhatási költségek Unió-szerte jelentősen eltérnek a lakások típusától, azok energiahatékonyságától, a földrajzi elhelyezkedéstől és a jövedelmi szintektől függően, a megfizethetőséggel kapcsolatos nehézségek igen változatosak az EU-ban. Ezek az eltérő nemzeti lakhatási rendszereket, a város és a vidék közötti különbségeket és a helyi gazdasági feltételeket tükrözik, és egyenmegoldások helyett helyi alapú szakpolitikai válaszokra van szükség.

2.3. A lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos válság messzemenő gazdasági következményekkel jár, amelyek közvetlen hatással vannak a kohéziós politika célkitűzéseire:

— a válság korlátozza a munkaerő mobilitását, és megakadályozza, hogy a munkavállalók jobb gazdasági lehetőségekkel rendelkező régiókba költözzenek,

— ez a humántőke nem megfelelő elosztása és a túl hosszú utazási idő révén csökkenti a gazdasági termelékenységet,

— továbbá súlyosbítja a nagy növekedési potenciállal rendelkező és a demográfiai nyomás által sújtott régiók közötti területi polarizációt,

— ez a háztartások jövedelmét eltereli más termelő gazdasági tevékenységektől, csökkentve a helyi gazdasági multiplikátorhatásokat,

— gátolja az oktatási és foglalkoztatási lehetőségekhez való hozzáférést, különösen a fiatalok számára,

— emellett növeli a társadalmi egyenlőtlenségeket is, mivel a hajléktalanok száma meredeken nőtt, miközben egyre több európai képtelen megfizetni a tisztességes lakhatást, és elfogadhatatlan körülmények között él,

— ez különösen egyes kiszolgáltatott társadalmi csoportokat érinti, amelyek továbbra is meglehetősen korlátozottan tudnak alkalmazkodni a lakáspiac változó szabályaihoz, valamint a közepes jövedelmű háztartásokat. Itt a fogyatékossággal élő személyek és az idősek számára akadálymentes lakások korlátozott állománya is szerepet játszik.

2.4. A kohéziós politika 2007 óta egyre nagyobb mértékben támogatja a lakhatással kapcsolatos beavatkozásokat. A 2021–2027-es programozási időszakban mintegy 6,5 milliárd EUR-t különítettek el a lakhatás energiahatékonyságára, valamint a megújuló energiára, az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodásra és a szociális lakhatásra irányuló beruházásokra különböző szakpolitikai célkitűzések révén. A jelenlegi lakhatási kihívások kezeléséhez azonban stratégikusabb és átfogóbb megközelítésre van szükség.

([1]) Növekvő lakhatási költségek az EU-ban (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.

2.5. E vélemény célja annak vizsgálata, hogy a kohéziós politika hogyan képes hatékonyabban kezelni a lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos kihívásokat annak érdekében, hogy előmozdítsa a gazdasági, társadalmi és területi kohézióra vonatkozó alapvető célkitűzéseket. A vélemény megvizsgálja, hogy a lakhatásba történő stratégiai beruházások hogyan ösztönözhetik a regionális gazdasági fejlődést, növelhetik a versenyképességet, javíthatják a munkaerőpiac hatékonyságát és csökkenthetik a területi egyenlőtlenségeket. Emellett konkrét ajánlásokat fogalmaz meg a meglévő eszközök hatékonyságának javítására a 2021–2027-es időszak hátralevő részében, valamint a megfizethető lakhatásra vonatkozó átfogóbb megközelítés kidolgozására a 2027 utáni kohéziós politikai keretben.

3. **Általános megjegyzések**

3.1. Az EGSZB úgy véli, hogy a megfizethető és a szociális lakhatást az európai szociális modell sarokkövének kell tekinteni. Az Európai Uniónak, tagállamainak, régióinak és helyi önkormányzatainak olyan szakpolitikákat kell végrehajtaniuk, amelyek megfizethetővé, fenntarthatóvá és hozzáférhetővé teszik a szociális lakhatást mindazok számára, akiknek arra szükségük van. Hasonlóképpen, a válság kezelése érdekében fel kell gyorsítani és fokozni kell a megfizethető lakások építését, valamint a bérlakások kínálatát is növelni kell. E célból az EGSZB helyénvalónak tartja olyan technikák feltárását, amelyek nemcsak a megfizethető lakhatás gyors kiépítését teszik lehetővé, hanem a lakhatási költségek csökkentését is.

3.2. Az EGSZB megjegyzi, hogy a lakhatás megfizethetősége kritikus gazdasági infrastrukturális kérdés, és nem csupán szociális jóléti probléma, bár a megfizethető és fenntartható lakhatás alapvető szociális jog. Ha a lakhatási költségek meghaladják a jövedelemnövekedést, azzal sérül a munkavállalói mobilitás alapvető gazdasági elve – amely az EU egységes piacának sarokköve –, ez pedig az európai gazdaság egészében átgyűrűző piaci hatékonysági problémákat idéz elő. A lakhatás egyszerre oka és következménye a területi különbségeknek, és a megfizethetőségi minták egyenetlen földrajzi eloszlást tárnak fel, ami megerősíti az európai régiók közötti gazdasági különbségeket ([3]).

3.3. Míg a lakásépítési és lakásbérleti politika a szubszidiaritás elve értelmében továbbra is tagállami hatáskörbe tartozik, az EU a versenyjog és az abban foglalt kivételek (szociális jóléti jog, általános gazdasági érdekű szolgáltatások) révén befolyásolja az ágazatot. Az Európai Bizottság feladata, hogy megfelelő keretet hozzon létre, amely lehetővé teszi a nemzeti és regionális hatóságok számára, hogy hatékonyan küzdjenek a lakhatási válság ellen, miközben tiszteletben tartják a helyi szükségletek sokféleségét és a demográfiai kihívásokat.

3.4. Az EGSZB hangsúlyozza, hogy a lakhatási válság kezeléséhez nemcsak több forrásra, hanem intelligensebb finanszírozási megközelítésekre is szükség van. Mivel az EBB évi 270 milliárd EUR-s beruházási hiányt állapított meg, a források átcsoportosítása a kohéziós politika jelenlegi előirányzatain belül egyértelműen elégtelen. A kohéziós politikának kell a fő keretként szolgálnia a kiegészítő eszközök koordinálásához, a köz- és magántőkét a megfizethető lakhatási megoldások érdekében mozgósítva, valamint az EBB-nek központi szerepet kell játszania a különböző regionális igényekhez igazított pénzügyi eszközök kidolgozásában.

3.5. Az EGSZB üdvözli, hogy az Európai Bizottság létrehozta az első lakhatással foglalkozó munkacsoportot és kinevezett egy lakásügyi biztost a megfizethető lakhatásra vonatkozó európai terv kidolgozása érdekében. Ennek a munkacsoportnak azonban a tagállamok, a helyi önkormányzatok, a szociális partnerek, a szabad foglalkozásúakat képviselő és a civil társadalmi szervezetek, az EGSZB és az RB képviselőiből kell állnia annak biztosítása érdekében, hogy a lakhatási célkitűzések átfogóan beépüljenek az uniós szakpolitikákba. Az Európai Bizottságnak az ESPON innovatív nyomonkövetési munkájára építve alapos értékelést kell végeznie a jelenlegi kohéziós kiadások lakáspiacokra gyakorolt hatásáról egy olyan átfogó megfizethetőségi eredménytábla kidolgozása érdekében, amely nyomon követi a gazdasági és területi teljesítményt.

3.6. Az EGSZB támogatja egy olyan átfogó európai keret elfogadását, amely tisztázza a lakhatási palettát (szociális lakhatás, megfizethető bérlés, megfizethető tulajdonlás) a beruházások jogbiztonságának biztosítása érdekében, bár egy konkrét fogalommeghatározásnak teret kell hagynia a tagállami szintű sajátosságoknak. Támogatja továbbá a Régiók Bizottságának arra irányuló javaslatát, hogy növeljék az InvestEU szociális kerete számára elkülönített forrásokat, és arra ösztönzi a tagállamokat, hogy nemzeti helyreállítási és rezilienciaépítési terveik fel nem használt forrásait csoportosítsák át a helyi önkormányzatok által kezelt, lakhatásra összpontosító pénzügyi eszközökhöz.

([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. Az EGSZB úgy véli, hogy a gazdasági növekedés turizmuson vagy ingatlanfejlesztésen keresztül történő előmozdítását célzó nemzeti és európai politikáknak figyelembe kell venniük a helyi lakáspiacokra gyakorolt potenciális hatásukat, és megfelelő intézkedéseket kell hozniuk a megfizethető és tisztességes lakhatáshoz való jog védelme érdekében.

4. **Részletes megjegyzések**

Gazdasági versenyképesség és munkavállalói mobilitás

4.1. A lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos válság nemcsak társadalmi kihívást jelent, hanem más kihívások – például a demográfiai kihívások, többek között az idősödő népesség – mellett komoly gazdasági fenyegetést is jelent az EU versenyképességére nézve. Amint azt a 9. kohéziós jelentés ([4]) is kiemeli, a lakhatási költségek egyre nagyobb terhet jelentenek, ami lassítja az általános gazdasági növekedést és a helyi fejlődést. Hasonlóképpen, az „agyelszívással" küzdő régiók gyakran nem rendelkeznek megfizethető lakhatási lehetőségekkel a fiatal szakemberek és a szakképzett munkavállalók számára, ami a gazdasági hanyatlás ciklusait állandósítja az e tendenciák megfordítását célzó egyéb kohéziós politikai beavatkozások ellenére.

4.2. A vállalkozások versenyképessége hátrányt szenved, mivel az olyan területeken működő vállalkozások, ahol drága a lakhatás, bérnyomással néznek szembe. Ez csökkenti nemzetközi versenyképességüket, és ellentmond a kohéziós politika versenyképes regionális gazdaságok létrehozására irányuló célkitűzésének. A termelékenységet tovább rontja a hosszú ingázási idő, amelyet a városi központok lakhatásának megfizethetőségével kapcsolatos problémák okoznak. Ez mérhető negatív hatást gyakorol a regionális gazdasági teljesítményre, és jelentős szénlábnyomot eredményez. A lakhatási költségek meghaladják a háztartások jövedelmének 40 %-át, ami lassítja az általános gazdasági növekedést és a helyi vállalkozások fejlődését, és csökkenti a kohéziós politika egyéb, a gazdasági tevékenység ösztönzése érdekében végrehajtott beruházásainak hatékonyságát.

4.3. A lakhatási válság akadályokat gördít a foglalkoztatás elé, mivel alapvető szolgáltatásokat nyújtó munkavállalókat és szolgáltatókat kiszorítják a magas költségű területekről, ami munkaerőhiányhoz vezet az olyan kulcsfontosságú ágazatokban, mint az egészségügy, az oktatás, az általános érdekű és a közszolgáltatások. A válság korlátozza az innovációt, mivel a fiatal vállalkozók és az induló vállalkozások munkavállalói nem engedhetik meg maguknak, hogy innovációs központokban éljenek, ez pedig ellentmond a kohéziós politika által az innovációra és az intelligens szakosodásra mint a regionális konvergencia mozgatórugóira helyezett hangsúlynak. A lakhatási költségek terhei kiszolgáltatottabbá teszik a háztartásokat és a regionális gazdaságokat a gazdasági sokkhatásokkal szemben – amint azt a világjárvány is bizonyította –, ami aláássa a kohéziós politika által kiépíteni kívánt rezilienciát.

Területi kohézió és regionális fejlődés

4.4. A lakhatási válság különbözőképpen jelentkezik a különböző európai területeken, az ESPON House4All adatai pedig jelentős egyenlőtlenségeket tárnak fel a városi központok, a peremterületek és a vidéki területek között. Ezek a különbségek tükrözik és megerősítik a területi egyenlőtlenségek szélesebb körű mintázatait, amelyeket a kohéziós politika kezelni kíván. A közelmúltbeli megélhetési válság a hagyományos szociális lakhatáson túl jelentősen kiterjesztette a lakhatással kapcsolatos kihívások körét, így az kiterjed a közepes jövedelmű háztartások megfizethető lakhatására is, különösen a gazdasági növekedési pólusokban és a nagyvárosi területeken. A kohéziós politikának kulcsfontosságú eszközként kell szolgálnia az Amszterdami Paktum ezen ajánlásainak továbbviteléhez, különös tekintettel a városi területeken a megfizethető lakhatásra vonatkozó szabályozási keretek és finanszírozási modellek javítására.

4.5. A gazdasági tevékenység városközpontokban való koncentrálódása nyomást gyakorolt ezekre a területekre, miközben az elnéptelenedő régiókban az ingatlanok üresen maradnak, erősítve a területi polarizációt. A megfizethetőségi nehézségek már a növekedési térségekben élő közepes jövedelmű háztartásokat is érintik, míg a vidéki területek az alacsonyabb árak ellenére romló lakásminőséggel szembesülnek. A szigetek, a hegyvidéki régiók és a legkülső régiók sajátos kihívásokkal néznek szembe a földterületek szűkösségével és a turisztikai nyomással kapcsolatban, amelyek az EUMSZ 174. cikke értelmében különös figyelmet igényelnek, csakúgy, mint a határokon átnyúló régiók, egyedülálló lakáspiaci dinamikájukkal.

([4]) https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/reports/cohesion9/HU_9CR_Report.pdf.

4.6. A lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos problémák túllépik a városok közigazgatási határait, és a funkcionális városi területekre is kiterjednek, ami összehangolt, nagyvárosi szintű megközelítéseket tesz szükségessé. A városfejlesztési menetrend keretében a többszintű kormányzásra helyezett hangsúly alapul szolgál az ilyen megközelítésekhez. A közepes méretű városok potenciális megoldásokat kínálnak a lakhatási válságra, ha azokat megfelelő beruházások és összeköttetések, illetve általános érdekű szolgáltatások támogatják, megfizethetőbb lakhatási lehetőségeket biztosítanak. Ezzel egy időben továbbra is gazdasági lehetőségeket kínálnak, ami a területfejlesztési stratégiákban kihasználatlan erőforrást és a túlterhelt nagyvárosi lakáspiacok potenciális nyomásszabályozó szelepét jelenti.

4.7. A megfizethető lakhatás hiánya a gazdasági sikert elért nagyvárosi növekedési pólusokban a legsúlyosabb. Paradox módon a gazdasági növekedés ezeken a területeken gyakran rontja a lakhatás megfizethetőségét. Ez aláássa a növekedés által generált jólétet azáltal, hogy kizárja az alapvető munkavállalókat és fenntarthatatlan életkörülményeket teremt a közepes jövedelmű háztartások számára. A magas turistasűrűségű régiók egyedi nyomásnak vannak kitéve a másodlagos lakóhelyek és a rövid távú bérbeadás miatt, ami komoly megfizethetőségi problémákat okoz a helyi lakosok számára, aláásva a társadalmi kohéziót és a gazdasági fenntarthatóságot ([5]).

4.8. Az aranyvízum-programok révén az ingatlanágazatba történő beruházások vonzása több tagállamban is jelentős káros hatást gyakorolt az ingatlanpiacok egyes szegmenseire ([6]).

4.9. A hajléktalanság komoly társadalmi problémává vált, amely egyre nagyobb mértékben érinti azokat a munkavállalókat, akiknek a jövedelme nem elegendő a lakhatáshoz, ami a munkavállalókat a hajléktalanok leggyorsabban növekvő csoportjává teszi Európában ([7]). Az EGSZB a 2023. szeptemberében elfogadott véleményében ([8]) szorgalmazta egy hajléktalansággal kapcsolatos uniós stratégia kidolgozását, amely magában foglalná a hajléktalanság elleni küzdelem európai platformjának (EPOCH) az európai szemeszterbe való integrálását, és amelyet egy tanácsi ajánlás is támogatott. Ehhez különböző lakhatási formákra van szükség, amelyek lehetővé teszik a társadalmi keveredést, valamint hatékonyabb kollektív tárgyalásokat a megélhetéshez szükséges bérek biztosítása érdekében.

4.10. A megfizethetőség hosszú távú fenntartása érdekében határozottan figyelembe kell venni a megfizethető szociális lakások Unió-szerte történő fejlesztése iránt elkötelezett nemzeti, regionális és helyi hatóságok tapasztalatait és bevált gyakorlatait. E tekintetben különösen fontos a francia modell, amelyben az egyéni megtakarítási számlákból származó magánfinanszírozást arra használják, hogy hosszú távú, kamatmentes kölcsönöket nyújtsanak szociális lakások vásárlására, amelyeket tartósan alacsony áron tartanak. A dán modellben a magánfinanszírozást a szociális lakások karbantartására és felújítására szolgáló rulírozó alapokhoz használják fel, amelyek szintén határozatlan ideig megfizethetők maradnak. A finn lakhatási politika kiváló példa arra, hogy hogyan csökkenthető a hajléktalanság, és hogyan javíthatók jelentősen a kiszolgáltatott csoportok lakhatási körülményei ([9]). Az EGSZB ezért sürgeti a tagállamokat, hogy tegyenek eleget a lisszaboni nyilatkozatban foglalt kötelezettségvállalásoknak, és nemzeti stratégiáikba építsék be az „elsőként lakhatás” megközelítést.

Beruházás és pénzügyi eszközök

4.11. Amint azt az előkészítő dokumentumok is kiemelik, a kohéziós politika jelenleg mintegy 7,5 milliárd EUR-t különít el lakhatással kapcsolatos beruházásokra, amelyek nemzeti társfinanszírozással 10,5 milliárd EUR-t tesznek ki. Raffaele Fitto biztosnak a megfizethető lakhatásba történő kohéziós politikai beruházások megkétszerezésére irányuló javaslata jelentős lehetőséget jelent, de a hatás maximalizálása innovatív pénzügyi megközelítéseket és a kohéziós politikai kereten belüli stratégiai forráselosztást igényel. Az alapoknak pénzügyileg stabilnak és hozzáférhetőnek kell lenniük a szociális lakásokkal foglalkozó állami vállalatok és a nonprofit lakásszolgáltatók, köztük a szövetkezetek és lakásszövetkezetek számára is. Az EBB beruházási jelentése a megfizethető lakhatás terén évente 270 milliárd EUR-ra becsüli a beruházási hiányt, és megállapítja, hogy csak ebben az évben 1 millió lakás épült, és Európának évente 5 millió lakást kell felújítania. Bár a kohéziós politika önmagában nem tudja pótolni ezt a hiányosságot, a további források mozgósításának fő koordinációs kereteként kell szolgálnia, és az EBB-nek, vagy a nemzeti fejlesztési bankoknak mint finanszírozási partnereknek fontos szerepet kell játszaniuk ([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]) Az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság véleménye – A hajléktalansággal kapcsolatos nemzeti stratégiák uniós kerete az „Elsőként lakhatás” elv alapján (saját kezdeményezésű vélemény) (HL C, C/2024/1567, 2024.3.5., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

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

([10]) Jelentéstervezet az Európai Beruházási Bank pénzügyi tevékenységeiről – éves jelentés: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. A megfizethető, akadálymentes és fenntartható lakhatásba történő beruházásoknak a 2027 utáni uniós kohéziós alapok stratégiai prioritásai közé kell tartozniuk egy olyan megközelítés révén, amely a szociális lakhatás mellett a megfizethető lakhatást is integrálja, miközben fenntartja a felújítási intézkedéseket. Valamennyi beruházásnak az épületek felújítása és új épületek építése során az akadálymentesítést is követelményként kell szerepeltetnie az energiahatékonysággal kapcsolatos valamennyi kezdeményezésben és az épületek fenntarthatóbbá tételét célzó egyéb szakpolitikákban. A beruházásoknak a meglévő ingatlanok utólagos átalakítását is célul kell kitűzniük, hogy lehetőség szerint akadálymentessé tegyék azokat, és támogatni kell az olyan további anyagok költségeit, amelyek lehetővé teszik a fogyatékkal élők számára, hogy teljes mértékben kihasználhassák otthonukat, és leküzdhessék a strukturális akadályokat. A kohéziós politika finanszírozását össze lehetne kapcsolni az állami földtulajdonnal, illetve a nonprofit szövetkezetekkel. A kohéziós politika hatályát ki lehetne terjeszteni a nemzeti szinten működő közös földvásárlási szövetkezetekre és a költségalapú lakhatási modellekre. Ezeket a megközelítéseket hozzá kell igazítani az éghajlati válság jelentette kockázatokhoz, továbbá elő kell mozdítani az olyan lakhatást, amely képes ellenállni a klímaválság hatásainak, különösen az éghajlatváltozásnak leginkább kitett régiókban és területeken.

4.13. Az RB-hez hasonlóan az EGSZB is elismeri, hogy uniós jogi keretre van szükség a lakhatási válság jelentette kihívások bevezetéséhez és kezeléséhez. Ez azt jelenti, hogy kezelni kell az EUB ítéleteiben kiemelt uniós szabályozási hiányosságokat ([11]), amelyek korlátozták a tagállamokat a szociális és megfizethető lakhatással kapcsolatos kezdeményezések finanszírozásában. Egyértelmű jogi eszközök hiányában tovább fokozódik az ingatlanpiaci spekuláció. Hasonlóképpen és ezzel párhuzamosan foglalkozni kell az ingatlanügyletek átláthatóságával, és korlátozni kell az aranyvízumok használatát.

4.14. A finanszírozás egyik fő akadálya az alapok megfizethető lakhatásba történő befektetéséhez nyújtott állami támogatásokra vonatkozó uniós szabályokkal kapcsolatos jogbizonytalanság, amelynek oka a „szociális lakhatás" fogalmának szűk meghatározása. Üdvözöljük az Európai Bizottság azon kötelezettségvállalását, hogy felülvizsgálja az általános gazdasági érdekű szolgáltatásokra vonatkozó szabályokat, és hogy kidolgozza a „megfizethető lakhatás" fogalmának meghatározását, amely figyelembe veszi a tagállamok sajátosságait és a szociális lakhatás jobb meghatározásának szükségességét is ([12]). E fogalommeghatározásokat az ERFA és a Kohéziós Alap programjaiban általánosan alkalmazni kell. Az EGSZB úgy véli, hogy a megfizethető lakhatással kapcsolatos válság leküzdésének egyik kulcsfontosságú eszköze a különböző típusú alapokból származó pénzügyi eszközök szinergiájának és kombinációjának felhasználása annak biztosítása érdekében, hogy mindenki hozzáférjen a megfizethető lakhatáshoz.

4.15. Az ERFA-KA és az ESZA+ forrásait a megfizethető lakhatásra is fel lehetne használni, bár szükség van az ERFA, a kohéziós rendelet és az igazságos átmenetről szóló rendelet – beleértve az ERFA+-t is – felülvizsgálatára ([13]) annak biztosítása érdekében, hogy azok hatékonyabb támogatást nyújthassanak a beruházásokhoz. Ennek során az energiahatékonyság növelésére és a megfizethető lakhatási lehetőségekre kell összpontosítani, megvizsgálva, hogy miként optimalizálható a megújuló energiaforrások alkalmazása az új építési projektekre, valamint hogyan optimalizálható a földterület-szolgáltatás.

4.16. Az EGSZB üdvözli a megfizethető lakhatással foglalkozó uniós platform létrehozását, amely az EBB-vel közösen mozgósítja a helyi magánberuházásokat, valamint a polgároknak és régióknak nyújtott tanácsadási szolgáltatásokat a projektciklus valamennyi szakaszára kiterjedően és azon túl, az EBB-vel és a helyi önkormányzatokkal szoros együttműködésben. Ez a platform olyan eszköz, amely kezelni tudja a nemzeti politikák hatékonyságának bizonyított hiányát a lakáspiac finanszírozásának fellendítésében ([14]). E tekintetben az EGSZB úgy véli, hogy az EBB szociális lakhatáshoz nyújtott hiteleire 0 %-os kamatlábat kellene alkalmazni. Ezzel az intézkedéssel együtt a hatékonyság még nagyobb lenne, ha – amint azt az EGSZB nemrégiben elfogadott véleménye ([15]) és a Parlament REGI bizottságának első jelentése is szorgalmazza – „a megfizethető lakhatáshoz kapcsolódó kölcsönöket, garanciákat és saját forrásokat nem tekintik az államok adósságának a Stabilitási és Növekedési Paktum és az európai szemeszter keretében".

4.17. Mivel a lakhatás nemzeti hatáskörbe tartozik, az EGSZB azt ajánlja, hogy a forrásokat stratégikusan használják fel a hatékonyság növelésére. E tekintetben az Európai Bizottság forrásait az átláthatóság javítására és a szükségletek felmérésére kell fordítani. Egyértelmű adatokra van szükség az allokációkról, mivel a jelenlegi információk főként projektalapúak, ahelyett, hogy átfogó képet adnának a Helyreállítási és Rezilienciaépítési Eszköz keretében nyújtott lakásallokációkról.

([11]) T-202/10. sz. ügy: 2010. április 29-én benyújtott kereset — Stichting Woonlinie és társai kontra Bizottság (HL C 179., 2010.7.3., 50. o.).

([12]) Az általános gazdasági érdekű szolgáltatásokra vonatkozó állami támogatási szabályok felülvizsgálata, Európai Bizottság –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/hu/pdf.

([14]) The European Commission and the EIB Group lay the foundations for a new pan-European platform for investment in 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.

([15]) Az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság véleménye – Méltányos, fenntartható és megfizethető szociális lakhatás az EU-ban (saját kezdeményezésű vélemény) (HL C, C/2025/771, 2025.2.11., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18. Az uniós lakhatási politika csak akkor működhet, ha megbízható adatokon alapul. Ehhez egy uniós szintű statisztikai eszközre van szükség, amely tartalmazza a lakhatási politika kidolgozásához, végrehajtásához és nyomon követéséhez szükséges valamennyi kulcsfontosságú és operatív elemet. Ezért uniós szinten ki kell dolgozni és optimalizálni kell egy olyan statisztikai eszközt, amely biztosítja a lakáspolitikák kidolgozásához, végrehajtásához és nyomon követéséhez elengedhetetlen valamennyi releváns és operatív adatot az átláthatóság javítása, valamint az elmúlt évtizedben problémát jelentő ingatlanpiaci spekuláció és pénzmosás elleni küzdelem elősegítése érdekében.

4.19. Számos régió – különösen a kevésbé fejlett pénzügyi és adminisztratív kapacitással rendelkező régiók – számára nehézséget okoz a lakhatási célokra rendelkezésre álló kohéziós alapok hatékony felhasználása. Ez a felhasználási arányokkal kapcsolatos kihívás a jelenlegi kínálaton túlmutató speciális technikai segítségnyújtást és kapacitásépítést igényel. Az EBB által a kohéziós alapok lakhatási projektekre történő mozgósítására javasolt „vegyes” megközelítés ígéretes megoldást jelent, azonban felhasználásának növelése érdekében azt egyszerűsíteni és szabványosítani kell.

4.20. Az állami támogatási szabályok és az általános gazdasági érdekű szolgáltatások fogalommeghatározásai a szűken meghatározott szociális lakhatáson túl is korlátozzák a megfizethető lakhatásba történő közberuházásokat. Ezeket a szabályokat felül kell vizsgálni a hatékonyabb állami beavatkozás érdekében a kohéziós eszközökön keresztül.

4.21. A lakhatási ágazatnak olyan innovatív pénzügyi termékekre van szüksége, amelyek mozgósítják a korlátozott állami forrásokat a magántőke vonzása érdekében, miközben biztosítják a hosszú távú megfizethetőséget. A kohéziós politika pénzügyi tervezési képességei – különösen a pénzügyi eszközök révén – jelentős potenciállal rendelkeznek a lakhatási igények kielégítésére. A megfizethető lakhatásba történő beruházások jelentős gazdasági előnyökkel járnak a munkahelyteremtés, az ideiglenes lakhatásra fordított közkiadások csökkentése, a jobb egészségügyi kimenetelek és a termelékenység növelése révén. Ezeket az előnyöket figyelembe kell venni a kohéziós politika költség-haszon elemzéseiben és a programozási döntésekben.

4.22. Az üres lakásállomány kiaknázása elengedhetetlen. Az olyan eszközök, amelyek bizonyos körülmények között hatékonynak bizonyultak, mint például a használaton kívüli vagy üres lakásokra kivetett adók, a földhasználat-tervezési eszközök, az átminősítésből származó nyereségek megadóztatása és a szociális lakások különleges övezetbe sorolása, vagy a lakóépületek felújítására vonatkozó adókedvezmények hozzájárulhatnak ahhoz, hogy ezek a lakóegységek visszakerüljenek a lakáspiacra.

4.23. A megfizethető és fenntartható lakhatás elve azt is jelenti, hogy az új lakások kialakítása nem történhet a természeti vagy társadalmi környezet kárára. Az új lakóépületek építésével szemben elsőbbséget kell biztosítani a régi lakóépületek felújításának vagy a régi nem lakáscélú épületek újrafelhasználásának.

4.24. A lakáscélú beruházások türelmes tőkét és hosszú távú finanszírozási horizontokat igényelnek, amelyek megfelelnek a lakás mint infrastruktúra, nem pedig árucikk jellegének. Ehhez a kereskedelmi piacokon jellemzően az elérhetőnél hosszabb lejáratú pénzügyi eszközökre van szükség, ami az EBB-t a kohéziós politika ideális partnerévé teszi ezen a területen. Az újrabefektetésből származó megtérülést újrahasznosító pénzügyi eszközök a programciklusokon túl is fenntartható, lakhatási célú finanszírozási mechanizmusokat hozhatnak létre. A kohéziós politika pénzügyi eszközeinek keretét ki kell terjeszteni a lakáscélú beruházások jobb befogadása érdekében, különös tekintettel a fenntartható városfejlesztési alapokra, amint azt a Régiók Bizottsága javasolta.

4.25. A következő többéves pénzügyi keret reform- és beruházási megközelítése ígéretes lehetőségeket teremt a megfizethető lakhatási válság kezelésére, különösen akkor, ha össze tudja hangolni a kohéziós finanszírozást a szükséges strukturális reformokkal. A lakásépítésbe történő beruházásoknak az engedélyezési eljárások ([16]), az övezetbe sorolásra és a földhasználatra vonatkozó szabályozás reformjával (a nonprofit lakhatási követelmények biztosítása érdekében) és az állami támogatásokra vonatkozó szabályokkal való ötvözésével, valamint az építőipari és felújítási ágazatban tapasztalható munkaerőhiány ([17]) kezelésével az EU egyidejűleg kezelhetné a kínálati oldal korlátait és a finanszírozási hiányosságokat.

([16]) Európai Beruházási Bank, 2024–25. évi beruházási jelentés, *Innováció, integráció és egyszerűsítés Európában*.

([17]) Európai Munkaügyi Hatóság, Labour shortages and surpluses in Europe 2023: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023 (Munkaerőhiány és -többlet Európában, 2023).

4.26. A végrehajtási problémák azonban továbbra is jelentősek. A finanszírozás konkrét reformoktól való függővé tétele szűk keresztmetszeteket teremthet azokban a régiókban, ahol az önkormányzatok nem rendelkeznek a változtatások végrehajtásához szükséges kapacitással vagy politikai szándékkal. A lakáspiacok és a lakhatási igények jelentősen eltérnek az EU-ban, sőt a tagállamokon belül is, ezért az Európai Bizottságnak a tagállamokkal közösen és az európai szemeszter keretében kialakított gyakorlattal összhangban testre szabott megközelítést kell kidolgoznia, amely tiszteletben tartja az egyes tagállamok sajátosságait. Emellett az eredményalapú megközelítés kérdéseket vet fel a megfelelő mérőszámokkal kapcsolatban, mivel a lakhatási eredmények gyakran a programciklusoknál hosszabb időtávokon belül mutatkoznak meg, ami azzal a kockázattal jár, hogy a fenntartható megoldások helyett a gyors megoldásokat ösztönzik.

4.27. A következő többéves pénzügyi keret kifejezetten elismerhetné a lakhatást mint a gazdasági versenyképesség egyik tényezőjét, azt az Európai Versenyképességi Alap hatálya alá integrálva, összekapcsolva a lakhatási intézkedéseket a munkaerőpiac hatékonyságával és az innovációs ökoszisztémák fejlesztésével. Prioritásként kell továbbá kezelnie az alacsony és közepes jövedelmű háztartások megfizethető lakhatásába történő beruházásokat is. Az Európai Fejlesztési Alapból (EFA) származó források meghatározott százalékát olyan nemzeti és regionális lakhatási stratégiákra kell elkülöníteni, amelyek a hagyományos kohéziós politikai programokhoz kapcsolódnának.

4.28. A kohéziós régiók esetében az integrált területfejlesztési stratégiáknak figyelembe kell venniük, hogy a megfizethető lakhatásra irányuló beavatkozásoknak gondosan egyensúlyt kell teremteniük az azonnali szükségletek és a hosszú távú fejlesztési célkitűzések között. Bár a lakhatás megfizethetősége döntő fontosságú a területi kohézió és a munkavállalói mobilitás szempontjából, fennáll a veszélye annak, hogy a lakhatás újabb olyan területté válik, ahol a finanszírozást eltérítik a kulcsfontosságú konvergenciaprioritásoktól. Végső soron a siker attól függ, hogy megtaláljuk-e a megfelelő egyensúlyt a szükséges reformok és az olyan rugalmas beruházási stratégiák között, amelyek elismerik a lakhatás kettős szerepét a társadalmi kohézióban és a gazdasági fejlődésben, miközben biztosítják, hogy a lakhatási korlátok ne ássák alá Európa világgazdaságon belüli általános versenyképességét.

Brüsszel, 2025. július 17.

az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság
elnöke
Oliver RÖPKE