Europos Sąjungos
oficialusis leidinys

LT
C serija

C/2025/5153

2025 10 28

Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komiteto nuomonė

Įperkamas būstas. Ką gali sanglaudos politika, miestų darbotvarkė ir pilietinė visuomenė, kad būstas būtų įperkamas visiems?

(nuomonė savo iniciatyva)

(C/2025/5153)

Pranešėja: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Bendrapranešėjė: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Patarėjai:	Ioannis GRIGORIADIS (bendrapranešėjės) Maxime STAELENS (I grupės)
Plenarinės asamblėjos sprendimas	2025 1 23
Teisinis pagrindas	Darbo tvarkos taisyklių 52 str. 2 dalis
Atsakingas skyrius	Ekonominės ir pinigų sąjungos, ekonominės ir socialinės sanglaudos skyrius
Priimta skyriuje	2025 7 4
Priimta plenarinėje sesijoje	2025 7 17
Plenarinė sesija Nr.	598
Balsavimo rezultatai (už / prieš / susilaikė)	144/0/2

1. Išvados ir rekomendacijos

1.1. Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komitetas (EESRK) mano, kad būsto įperkamumo krizė yra ne tik socialinė problema, bet ir didelė ekonominė grėsmė ES konkurencingumui, nes įmonės susiduria su spaudimu darbo užmokesčio srityje, o tai mažina jų tarptautinį konkurencingumą ir prieštarauja sanglaudos politikos tikslui sukurti konkurencingą regionų ekonomiką. Dėl to taip pat atsiranda daugiau kliūčių užimtumui, nes darbuotojai ir esminių paslaugų teikėjai išstumiami iš brangių vietovių, o tai lemia darbuotojų trūkumą tokiuose ypatingos svarbos sektoriuose kaip sveikatos priežiūra, švietimas ir viešosios paslaugos. Galiausiai, tai yra pažeidžiamumo sukrėtimams veiksnys, kaip tapo akivaizdu pandemijos metu, ir mažina atsparumą, kurį sanglaudos politika siekia įtvirtinti regionų ekonominėse sistemose.

1.2. EESRK pabrėžia, kad šalinant būsto krizę reikia ne tik daugiau lėšų, bet ir pažangesnių finansavimo metodų. Kadangi Europos investicijų bankas (EIB) nustatė 270 mlrd. EUR metinį investicijų trūkumą, akivaizdu, kad vien išteklių perskirstymo pagal dabartinius sanglaudos politikos asignavimus nepakanka. Atsižvelgdamas į tai, EESRK mano, kad sanglaudos politika turėtų būti pagrindinė papildomų priemonių koordinavimo sistema, pagal kurią sutelkiamas viešasis ir privatusis kapitalas įperkamo būsto sprendimams įgyvendinti, o EIB turėtų atlikti pagrindinį vaidmenį kuriant finansines priemones, pritaikytas skirtingiems regionų poreikiams.

1.3. EESRK palankiai vertina tai, kad Komisija įsteigė pirmąją Būsto darbo grupę ir paskyrė už būstą atsakingą Komisijos narį Europos įperkamo būsto planui parengti. Vis dėlto, siekiant užtikrinti, kad būsto politikos tikslai būtų visapusiškai integruoti į ES politiką, šioje darbo grupėje turėtų dalyvauti valstybių narių, vietos valdžios institucijų, socialinių partnerių, laisvųjų profesijų organizacijų ir kitų pilietinės visuomenės organizacijų atstovai. Ši integracija turėtų būti grindžiama patikimais duomenimis ir įrodymais, kad būtų galima įvertinti veiksmų poveikį ir išplėsti sėkmingus metodus, ypač atsižvelgiant į neatidėliotinus būsto poreikius visoje Europoje.

1.4. EESRK pritaria tam, kad būtų patvirtinta išsami ES sistema, kurioje būtų apibrėžtas įperkamas būstas viso proceso metu (socialinis būstas, įperkama nuoma, įperkama nuosavybė), kad būtų užtikrintas teisinis investicijų tikrumas. Jis taip pat remia Regionų komiteto (RK) pasiūlymą padidinti programos „InvestEU“ socialinei linijai skiriamus išteklius ir ragina valstybes nares perskirstyti nepanaudotus savo nacionalinių ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo planų išteklius į būstą orientuotoms finansinėms priemonėms, kurias valdo vietos valdžios institucijos.

1.5. EESRK nuomone, itin svarbu, kad investicijos į įperkamą ir tvarų būstą būtų strateginis ES sanglaudos fondų po 2027 m. prioritetas, laikantis požiūrio, kuris apimtų ne tik socialinį būstą, bet ir įperkamą būstą, kartu toliau taikant renovacijos priemones. Šie metodai turi būti pritaikyti prie klimato krizės keliamos rizikos ir skatinti tokį būstą, kuris gali atlaikyti klimato krizės poveikį, ypač regionuose ir vietovėse, kurioms klimato kaita daro didžiausią poveikį. Sanglaudos politika turi atlikti esminį vaidmenį įgyvendinant miestų darbotvarkės būsto srities tikslus, ypač didmiesčių teritorijose, kuriose būsto įperkamumo problemos yra opiausios.

1.6. Kaip ir RK, EESRK pripažįsta ES teisės aktų sistemos svarbą siekiant nustatyti ir spręsti būsto krizės keliamas problemas. Šiuo tikslu reikia šalinti Europos Sąjungos Teisingumo Teismo (ESTT) sprendimuose nurodytus ES reguliavimo trūkumus, kurie riboja valstybių narių galimybes finansuoti socialinio ir įperkamo būsto iniciatyvas.

1.7. EESRK palankiai vertina ES įperkamo būsto platformą, kurioje dalyvauja EIB, siekiant pritraukti privačias investicijas vietoje ir teikti konsultacines paslaugas visais projekto ciklo etapais ir vėliau. Platforma turėtų skatinti novatoriškas finansines priemones, kurios pasirodė esančios veiksmingos skirtinguose regionuose, ir palengvinti žinių perdavimą tarp valstybių narių.

1.8. EESRK pritaria Europos Parlamento Regioninės plėtros komiteto (REGI) pirmojoje ataskaitoje išdėstytam pasiūlymui, kad paskolos, garantijos ir nuosavos lėšos įperkamam būstui neturėtų būti laikomos valstybių skola pagal Stabilumo ir augimo paktą ir Europos semestrą.

1.9. EESRK mano, kad valstybės pagalbos taisyklėmis ir visuotinės ekonominės svarbos paslaugų apibrėžtimis yra suvaržomos viešosios investicijos į įperkamą būstą, neapsiribojant siaurai apibrėžtu socialiniu būstu. Todėl EESRK rekomenduoja skubiai persvarstyti šias taisykles, kad būtų galima imtis efektyvesnių viešųjų intervencinių veiksmų, taikant sanglaudos priemones.

1.10. EESRK mano, kad finansinėmis priemonėmis, leidžiančiomis reinvestuoti gautą grąžą, galima sukurti tvarius būsto finansavimo mechanizmus pasibaigus programos ciklui. Jis taip pat pritaria RK pasiūlymui išplėsti sanglaudos politikos finansinių priemonių sistemą, kad ji geriau atlieptų būsto investicijų poreikius, ypatingą dėmesį skiriant tvarios miestų plėtros fondams.

1.11. EESRK tikisi, kad kitoje daugiametėje finansinėje programoje (DFP) būstas bus aiškiai pripažintas ekonominio konkurencingumo veiksniu ir įtrauktas į Europos konkurencingumo fondo taikymo sritį, susiejant būsto priemones su darbo rinkos veiksmingumu ir inovacijų ekosistemų kūrimu.

1.12. EESRK mano, kad vykdant tiek nacionalinę, tiek ES politiką, kuria siekiama skatinti ekonomikos augimą plėtojant turizmą ar nekilnojamąjį turtą, reikėtų atsižvelgti į galimą jų poveikį vietos būsto rinkoms ir imtis tinkamų priemonių teisei į įperkamą ir tinkamą būstą apsaugoti.

1.13. Labai svarbu, kad EESRK atsižvelgtų į nacionalinių, regioninių ir vietos valdžios institucijų, įsipareigojusių plėtoti įperkamą socialinį būstą visoje Europos Sąjungoje, patirtį ir geriausią praktiką. Suomijos politika „svarbiausia – būstas“ yra puikus pavyzdys, kaip galima sumažinti benamystę ir gerokai pagerinti pažeidžiamų grupių būsto sąlygas.

1.14. Tokiomis aplinkybėmis EESRK pabrėžia, kad įperkamas būstas turi būti laikomas Europos socialinio modelio pagrindu, kai Europos Sąjunga ir jos valstybės narės įgyvendina politiką, užtikrinančią būsto prieinamumą, įperkamumą ir tvarumą visiems – kaip pagrindinę socialinę teisę, o ji turėtų būti pagrindinis orientyras formuojant ekonominę ir socialinę politiką ir dėl to užimti vis svarbesnę vietą sanglaudos politikoje. EESRK mano, kad siekdama sanglaudos politikos tikslų, ES turi aktyviau pasikliauti socialiniais partneriais kaip pagrindiniais pokyčių katalizatoriais, ypač atsižvelgiant į jų veiklą tiek ES, tiek nacionaliniu lygmeniu.

2. **Nuomonės rengimo aplinkybės**

2.1. ES susiduria su plačiai paplitusia būsto įperkamumo krize ir, nors būsto įperkamumo užtikrinimas priklauso valstybių narių kompetencijai ir nacionaliniu lygmeniu yra tam tikrų skirtumų, ši krizė Europos lygmeniu daro didelį poveikį teritorinei sanglaudai ir ekonominei plėtrai. 2015–2023 m. laikotarpiu būsto kainos ir nuomos įkainiai vidutiniškai padidėjo 48 proc., o tai gerokai viršijo pajamų augimą. 2023 m. 10,6 proc. miesto namų ūkių ir 7 proc. kaimo namų ūkių būstui išleido daugiau nei 40 proc. savo disponuojamųjų pajamų (Eurostatas, 2024 m.) ([1]). Europos teritorijų planavimo ir sanglaudos stebėsenos tinklo (ESPON) projektas „House4All“ atskleidžia didelius teritorinius būsto įperkamumo skirtumus regionuose: tiek miestų centrai, tiek vietovės, kuriose yra nuolatinių geografinių kliūčių, susiduria su itin dideliais sunkumais ([2]).

2.2. Būsto įperkamumas yra daugiamatė sąvoka, neapsiribojanti vien tik nuomos ar būsto paskolos išlaidomis. Ji apima įvairius veiksnius, kurie turi įtakos namų ūkio gebėjimui gauti ir išlaikyti tinkamą būstą, įskaitant sąskaitas už energiją ir elektrą, renovacijos ir priežiūros išlaidas, prieinamumo funkcijas, taip pat transporto ir visuotinės svarbos paslaugų prieinamumą. Kalbant apie pasiūlą, būsto įperkamumas, be kita ko, yra tinkamo būsto prieinamumo pasekmė. Kadangi šios išlaidos visoje ES smarkiai skiriasi priklausomai nuo būsto tipo, energijos vartojimo efektyvumo, geografinės padėties ir pajamų lygio, įperkamumo problemos skirtingose ES vietose nėra vienodos. Jos atspindi skirtingas nacionalines būsto sistemas, miesto ir kaimo skirtumus ir vietos ekonomines sąlygas, todėl reikia ne vieno visiems tinkančio sprendimo, o konkrečioms vietovėms pritaikyto politinio atsako.

2.3. Ši būsto įperkamumo krizė turi didelių ekonominių pasekmių, kurios daro tiesioginį poveikį sanglaudos politiko tikslams:

— ji riboja darbo jėgos judumą ir neleidžia darbuotojams persikelti į geresnių ekonominių galimybių turinčius regionus;

— dėl netinkamo žmogiškojo kapitalo paskirstymo ir pernelyg ilgo kelionių laiko mažėja ekonominis našumas;

— didėja sparčiai augančių ir demografinį spaudimą patiriančių regionų teritorinė poliarizacija;

— namų ūkių pajamos nukreipiamos nuo kitos našios ekonominės veiklos, todėl mažėja vietos ekonomikos daugikliai;

— atsiranda kliūčių naudotis švietimo ir užimtumo galimybėmis, ypač jaunimui;

— didėja socialinės nelygybės atotrūkis, nes smarkiai išaugo benamių skaičius ir vis daugiau europiečių nebegali sau leisti tinkamo būsto ir gyvena nepriimtinomis sąlygomis;

— tai ypač veikia kai kurias pažeidžiamas socialines grupes, kurių gebėjimas prisitaikyti prie kintančių būsto rinkos taisyklių tebėra gana ribotas, taip pat vidutines pajamas gaunančius namų ūkius arba todėl, kad būsto ūkis, kuris prieinamas asmenims su negalia arba vyresnio amžiaus asmenims, yra ribotas.

2.4. Nuo 2007 m. pagal sanglaudos politiką vis labiau remiamos su būstu susijusios intervencinės priemonės. 2021–2027 m. programavimo laikotarpiu maždaug 6,5 mlrd. EUR skirta būsto energijos vartojimo efektyvumui, taip pat investicijoms į atsinaujinančiąją energiją, prisitaikymą prie klimato kaitos ir socialinį būstą, siekiant įvairių politikos tikslų. Vis dėlto, norint įveikti dabartinius su būstu susijusius iššūkius, reikia strategiškesnio ir visapusiškesnio požiūrio.

([1]) Didėjančios būsto kainos ES (infografikas): 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“] Prieiga prie įperkamo ir kokybiško būsto visiems žmonėms: https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all.

2.5. Šia nuomone siekiama išnagrinėti, kaip pagal sanglaudos politiką galima veiksmingiau spręsti būsto įperkamumo problemas, kad būtų propaguojami pagrindiniai ekonominės, socialinės ir teritorinės sanglaudos tikslai. Joje nagrinėjama, kaip strateginės investicijos į būstą gali paskatinti regionų ekonominę plėtrą, didinti konkurencingumą, kelti darbo rinkos veiksmingumą ir mažinti teritorinius skirtumus. Joje pateikiamos konkrečios rekomendacijos, kaip padidinti esamų priemonių veiksmingumą likusiu 2021–2027 m. laikotarpiu ir sanglaudos politikos sistemoje po 2027 m. parengti visapusiškesnį požiūrį į įperkamą būstą.

3. **Bendrosios pastabos**

3.1. EESRK mano, kad įperkamas ir socialinis būstas turėtų būti laikomas Europos socialinio modelio pagrindu. Europos Sąjunga, jos valstybės narės, regionai ir vietos valdžios institucijos turi įgyvendinti politiką, pagal kurią socialinis būstas būtų įperkamas, tvarus ir prieinamas visiems, kuriems jo reikia. Be to, siekiant įveikti šią krizę, būtina paspartinti ir padidinti įperkamo būsto statybą ir padidinti nuomojamo būsto pasiūlą. Šiuo tikslu EESRK mano esant tikslinga išnagrinėti metodus, kurie leistų ne tik greitai statyti įperkamą būstą, bet ir sumažinti būsto išlaidas.

3.2. EESRK pažymi, kad būsto įperkamumas yra esminis ekonominės infrastruktūros klausimas, o ne tik socialinės gerovės reikalas, nepaisant to, kad įperkamas ir tvarus būstas yra pagrindinė socialinė teisė. Kai būsto išlaidos viršija pajamų augimą, pažeidžiamas pagrindinis ekonominis darbo jėgos judumo principas, kuris yra ES bendrosios rinkos pagrindas, o tai lemia rinkos neefektyvumą, kuris plinta visoje Europos ekonomikoje. Būstas yra ir teritorinių skirtumų priežastis, ir jų pasekmė, o įperkamumo modeliai atskleidžia nevienodą teritorinį pasiskirstymą, dėl kurio didėja ekonominiai Europos regionų skirtumai ([3]).

3.3. Nors būsto statybos ir nuomos politika ir toliau priklauso valstybių narių kompetencijai pagal subsidiarumo principus, ES daro įtaką šiam sektoriui taikydama konkurencijos teisę ir jos išimtis (socialinės gerovės teisė, visuotinės ekonominės svarbos paslaugos). Europos Komisijos užduotis – sukurti tinkamą sistemą, kuri sudarytų sąlygas nacionalinėms ir regionų valdžios institucijoms veiksmingai kovoti su būsto krize, kartu atsižvelgiant į vietos poreikių įvairovę ir demografinius iššūkius.

3.4. EESRK pabrėžia, kad šalinant būsto krizę reikia ne tik daugiau lėšų, bet ir pažangesnių finansavimo metodų. Kadangi EIB nustatė 270 mlrd. EUR metinį investicijų trūkumą, išteklių perkėlimas iš dabartinių sanglaudos politikos asignavimų yra akivaizdžiai nepakankamas. Sanglaudos politika turėtų būti pagrindinė papildomų priemonių koordinavimo sistema, kuria sutelkiamas viešasis ir privatusis kapitalas įperkamo būsto sprendimams, o EIB turėtų atlikti pagrindinį vaidmenį kuriant finansines priemones, pritaikytas skirtingiems regionų poreikiams.

3.5. EESRK palankiai vertina tai, kad Komisija įsteigė pirmąją Būsto darbo grupę ir paskyrė už būstą atsakingą Komisijos narį Europos įperkamo būsto planui parengti. Vis dėlto, siekiant užtikrinti, kad būsto srities tikslai būtų visapusiškai integruoti į ES politiką, šioje darbo grupėje turėtų dalyvauti valstybių narių, vietos valdžios institucijų, socialinių partnerių, laisvųjų profesijų organizacijų ir kitų pilietinės visuomenės organizacijų, EESRK ir RK atstovai. Komisija turėtų atlikti išsamų dabartinių sanglaudos išlaidų poveikio būsto rinkoms vertinimą, remdamasi novatoriška ESPON stebėsenos veikla, kuria siekiama parengti išsamią įperkamumo rezultatų suvestinę, leidžiančią stebėti ekonominius ir teritorinius rezultatus.

3.6. EESRK pritaria tam, kad būtų patvirtinta išsami Europos sistema, kurioje būtų išaiškintas būsto tęstinumas (socialinis būstas, įperkama nuoma, įperkama nuosavybė), siekiant užtikrinti teisinį aiškumą investicijoms, nors konkreti šios apibrėžties formuluotė turėtų palikti erdvės atsižvelgti į ypatumus valstybių narių lygmeniu. EESRK taip pat remia Regionų komiteto (RK) pasiūlymą padidinti programos „InvestEU“ socialinei linijai skiriamus išteklius ir ragina valstybes nares perskirstyti nepanaudotus savo nacionalinių ekonomikos gaivinimo ir atsparumo didinimo planų išteklius į būstą orientuotoms finansinėms priemonėms, kurias valdo vietos valdžios institucijos.

([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. EESRK mano, kad tiek nacionalinėje, tiek Europos politikoje, kuria siekiama skatinti ekonomikos augimą plėtojant turizmą ar nekilnojamąjį turtą, reikėtų atsižvelgti į galimą jų poveikį vietos būsto rinkoms ir imtis tinkamų priemonių teisei į įperkamą ir tinkamą būstą apsaugoti.

4. **Konkrečios pastabos**

Ekonomikos konkurencingumas ir darbo jėgos judumas

4.1. Būsto įperkamumo krizė yra ne tik socialinis iššūkis, kuris prisideda prie kitų iššūkių, pavyzdžiui, demografinių iššūkių, įskaitant senėjančią visuomenę, bet ir didelė ekonominė grėsmė ES konkurencingumui. Kaip pabrėžta 9-ojoje sanglaudos ataskaitoje ([4]), būsto išlaidos tampa vis didesnė našta, kuri lėtina bendrą ekonomikos augimą ir vietos plėtrą. Be to, regionuose, kuriuose vyksta protų nutekėjimo reiškinys, jauniems specialistams ir kvalifikuotiems darbuotojams dažnai trūksta įperkamo būsto, todėl, nepaisant kitų sanglaudos politikos priemonių, skirtų šioms tendencijoms pakeisti, ekonomikos nuosmukio ciklai tęsiasi.

4.2. Nukenčia įmonių konkurencingumas, nes įmonės, įsikūrusios brangaus būsto regionuose, susiduria su spaudimu darbo užmokesčio srityje, todėl mažėja jų tarptautinis konkurencingumas, o tai trukdo pasiekti sanglaudos politikos tikslą sukurti konkurencingą regionų ekonomiką. Produktyvumą dar labiau mažina ilgas važinėjimo į darbą laikas, kurį lemia būsto įperkamumo problemos miestų centruose, o tai turi didelį neigiamą poveikį regionų ekonomikos rezultatams ir palieka didelį anglies dioksido pėdsaką. Būsto išlaidos viršija 40 proc. namų ūkių pajamų, dėl to sulėtėja bendras ekonomikos augimas ir vietos įmonių plėtra, taip pat mažėja kitų sanglaudos politikos investicijų, kuriomis skatinama ekonominė veikla, veiksmingumas.

4.3. Dėl būsto krizės atsiranda kliūčių įsidarbinti, nes ypatingos svarbos darbuotojai ir paslaugų teikėjai išstumiami iš brangių vietovių, o tai lemia darbuotojų trūkumą tokiuose svarbiuose sektoriuose kaip sveikatos priežiūra, švietimas, visuotinės svarbos paslaugos ir viešosios paslaugos. Inovacijos yra varžomos, nes jauni verslininkai ir startuolių darbuotojai negali sau leisti gyventi inovacijų centruose, o tai prieštarauja sanglaudos politikai, kurioje pabrėžiama, kad inovacijos ir pažangioji specializacija yra regioninės konvergencijos varomoji jėga. Dėl būsto išlaidų naštos namų ūkiai ir regionų ekonomika tampa pažeidžiamesni ekonominiams sukrėtimams, kaip paaiškėjo pandemijos metu, o tai mažina atsparumą, kurio siekiama įgyvendinant sanglaudos politiką.

Teritorinė sanglauda ir regionų vystymasis

4.4. Būsto krizė įvairiose Europos teritorijose pasireiškia skirtingai, todėl ESPON projekto „Home4All“ duomenys rodo didelius skirtumus tarp miestų centrų, periferinių regionų ir kaimo vietovių. Šie skirtumai atspindi ir sustiprina platesnius teritorinės nelygybės dėsningumus, kuriuos siekiama pašalinti įgyvendinant sanglaudos politiką. Dėl pastarojo meto pragyvenimo išlaidų krizės būsto problemos gerokai išsiplėtė ir apima ne tik tradicinį socialinį būstą, bet ir vidutines pajamas gaunantiems namų ūkiams įperkamą būstą, ypač ekonomikos augimo centruose ir didmiesčių zonose. Sanglaudos politika turėtų būti pagrindinė priemonė įgyvendinant šias Amsterdamo pakto rekomendacijas, ypač susijusias su reglamentavimo sistemų tobulinimu ir įperkamo būsto finansavimo modeliais miestų teritorijose.

4.5. Dėl ekonominės veiklos sutelkimo miestų centruose šiose vietovėse patiriamas būsto trūkumas, o regionuose, kuriuose mažėja gyventojų, lieka laisvų gyvenamųjų pastatų, todėl stiprėja teritorinė poliarizacija. Įperkamumo sunkumai dabar daro poveikį vidutines pajamas gaunantiems namų ūkiams augimo vietovėse, o kaimo vietovėse, nepaisant mažesnių kainų, būsto kokybė blogėja. Salos, kalnų regionai ir atokiausi regionai susiduria su specifiniais iššūkiais, susijusiais su žemės apribojimais ir turizmo sukeliamu spaudimu; šiems regionams, kaip ir pasienio regionams, pagal SESV 174 straipsnį reikia skirti ypatingą dėmesį, atsižvelgiant į jų unikalią būsto rinkos dinamiką.

([4]) https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/reports/cohesion9/LT_9CR_Highlights.pdf.

4.6. Būsto įperkamumo problemos peržengia miestų administracines ribas ir apima funkcines miestų zonas, todėl reikia koordinuoti didmiesčiams skirtus metodus. Miestų darbotvarkėje akcentuojamas daugiapakopis valdymas yra tokių metodų pagrindas. Potencialių būsto krizės sprendimų, parėmus tinkamomis investicijomis, junglumu ir visuotinės svarbos paslaugomis, galėtų suteikti vidutinio dydžio miestai: jie gali pasiūlyti įperkamesnių būsto pasirinkimų ir kartu ekonominių galimybių; todėl šie miestai yra teritorinės plėtros strategijose nepakankamai išnaudojamas išteklius ir galimas perkaitusių didmiesčių būsto rinkų problemos sprendimas.

4.7. Didžiausias įperkamo būsto trūkumas jaučiamas augimą patiriančiuose didmiesčių centruose, kuriuose ekonomika klesti. Paradoksalu, kad dėl ekonomikos augimo šiose vietovėse dažnai blogėja būsto įperkamumas, o tai kenkia pačiai jo sukuriamai gerovei, nes galimybių netenka ypatingos svarbos darbuotojai ir sukuriamos netvarios gyvenimo sąlygos vidutines pajamas gaunantiems namų ūkiams. Regionai, kuriuose yra didelis turistų srautas, patiria ypatingą spaudimą dėl antrinio būsto ir trumpalaikės nuomos, kurie sukelia rimtų įperkamumo problemų vietos gyventojams, kenkia socialinei sanglaudai ir mažina ekonominį tvarumą ([5]).

4.8. Kaip paaiškėjo keliose valstybėse narėse, investicijų į nekilnojamojo turto sektorių pritraukimas įgyvendinant auksinių vizų programas daro didelį neigiamą poveikį tam tikriems nekilnojamojo turto rinkos segmentams ([6]).

4.9. Benamystė tapo dideliu socialiniu rūpesčiu – vis dažniau ji paliečia dirbančius žmones, kurių pajamos per mažos būstui įsigyti ar išsinuomoti, todėl dirbantieji tampa sparčiausiai augančia benamių žmonių grupe Europoje ([7]). 2023 m. gruodžio mėn. priimtoje nuomonėje ([8])EESRK paragino parengti ES strategiją dėl benamystės, kuri apimtų Europos kovos su benamyste platformos (EPOCH) integravimą į Europos semestrą ir kuriai buvo pritarta Tarybos rekomendacija. Tam reikia įvairių būsto sprendimų, kurie skatintų skirtingų visuomenės grupių gyvenimą kartu, ir geriau veikiančių kolektyvinių derybų dėl pragyvenimą užtikrinančio darbo užmokesčio.

4.10. Reikia rimtai atsižvelgti į nacionalinių, regionų ir vietos valdžios institucijų, įsipareigojusių visoje ES plėtoti įperkamą socialinį būstą ir užtikrinti jo įperkamumą ilgalaikėje perspektyvoje, patirtį ir geriausią praktiką. Ypatingo dėmesio nusipelno Prancūzijos modelis, pagal kurį socialinio būsto plėtrai naudojamos privačios lėšos iš gyventojų taupomųjų sąskaitų – taip socialiniam būstui suteikiamos ilgalaikės paskolos be palūkanų ir išlaikoma nuolat žema jo kaina. Pagal Danijos modelį privačios lėšos per apyvartinius fondu skiriamos socialinio būsto priežiūrai ir renovacijai, todėl jis išlieka įperkamas neribotą laiką. Suomijos politika „svarbiausia – būstas“ yra puikus pavyzdys, kaip galima sumažinti benamystę ir gerokai pagerinti pažeidžiamų grupių būsto sąlygas ([9]). Todėl EESRK ragina valstybes nares vykdyti Lisabonos deklaracijoje nustatytus įsipareigojimus ir į savo nacionalines strategijas integruoti principą „svarbiausia – būstas“.

Investicijos ir finansinės priemonės

4.11. Kaip pabrėžta parengiamuosiuose dokumentuose, pagal sanglaudos politiką su būstu susijusioms investicijoms šiuo metu skiriama apie 7,5 mlrd. EUR, o tai kartu su nacionaliniu bendru finansavimu sudaro 10,5 mlrd. EUR. Komisijos nario Raffaele Fitto pasiūlymas padvigubinti sanglaudos politikos investicijas į įperkamą būstą yra didelė galimybė, tačiau siekiant kuo didesnio poveikio reikia novatoriškų finansinių metodų ir strateginio išteklių paskirstymo pagal sanglaudos politikos sistemą. Šie ištekliai turi būti finansiškai patikimi ir taip pat prieinami viešosioms socialinio būsto įmonėms ir ne pelno būsto paslaugų teikėjams, įskaitant kooperatyvus ir būsto asociacijas. EIB investicijų ataskaitoje apskaičiuota, kad metinis investicijų į įperkamą būstą trūkumas siekia 270 mlrd. EUR, ir teigiama, kad vien šiais metais nebuvo pastatyta 1 mln. būsto vienetų, o Europai reikia renovuoti 5 mln. būsto vienetų per metus. Nors vien sanglaudos politika negali užpildyti šios spragos, ji turėtų būti pagrindinė koordinavimo sistema papildomiems ištekliams sutelkti, o EIB ir nacionaliniai skatinamojo finansavimo bankai atliktų svarbų vaidmenį kaip finansavimo partneriai ([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]) uropos ekonomikos ir socialinių reikalų komiteto nuomonė „Nacionalinių strategijų dėl benamių ES sistemos kūrimas vadovaujantis principu „svarbiausia – būstas““ (nuomonė savo iniciatyva) (OL C, C/2024/1567, 2024 3 5, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

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

([10]) Pranešimo projektas dėl metinio pranešimo dėl Europos investicijų banko finansinės veiklos: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. Investicijos į įperkamą, prieinamą ir tvarų būstą turėtų būti strateginis ES sanglaudos fondų prioritetas po 2027 m., laikantis požiūrio, pagal kurį integruojamas ne tik socialinis būstas, bet ir įperkamas būstas, kartu toliau taikant renovacijos intervencines priemones. Visos investicijos taip pat turėtų apimti prieinamumo reikalavimą, kurį pastatų renovacijai ir naujų pastatų statybai taikytų visos energijos vartojimo efektyvumo iniciatyvos ir kita politika, kuria siekiama, kad pastatai taptų tvaresni. Investicijos taip pat turėtų būti skirtos esamo nekilnojamo turto rekonstrukcijai, kad, kai įmanoma, jis taptų prieinamas ir padengti išlaidas, kurių reikia norint įsigyti papildomas priemones, kurios leistų asmenims su negalia visavertiškai naudotis savo namais ir įveikti bet kokias struktūrines kliūtis. Sanglaudos politikos finansavimas galėtų būti susietas su viešąja žemės nuosavybe arba ne pelno kooperatyvais. Sanglaudos politikos taikymo sritį būtų galima išplėsti, kad ji apimtų bendrus žemės pirkimo kooperatyvus ir išlaidomis grindžiamus būsto modelius, veikiančius nacionaliniu lygmeniu. Šie metodai turėtų būti pritaikyti prie klimato krizės keliamos rizikos ir taip pat turėtų būti skatinamas būstas, galintis atlaikyti klimato krizės poveikį, ypač regionuose ir vietovėse, kuriose klimato kaita yra didžiausia.

4.13. Kaip ir RK, EESRK pripažįsta ES teisės aktų sistemos svarbą siekiant nustatyti ir spręsti būsto krizės keliamas problemas. Todėl reikia šalinti ESTT sprendimuose ([11]) nurodytus ES reguliavimo trūkumus, kurie riboja valstybių narių galimybes finansuoti socialinio ir įperkamo būsto iniciatyvas. Nesant aiškių teisinių priemonių, toliau didėja spekuliacija būsto rinkose. Panašiai vienu metu reikia spręsti nekilnojamojo turto sandorių skaidrumo klausimą ir riboti auksinių vizų naudojimą.

4.14. Viena iš pagrindinių finansavimo kliūčių yra teisinis netikrumas, susijęs su ES taisyklėmis dėl valstybės pagalbos investuojant į įperkamą būstą, nes sąvoka „socialinis būstas“ apibrėžiama siaurai. Palankiai vertiname Europos Komisijos įsipareigojimą peržiūrėti visuotinės ekonominės svarbos paslaugų taisykles ir įtraukti „įperkamo būsto“ apibrėžtį, kuria būtų atsižvelgiama į konkrečius valstybių narių ypatumus ir poreikį geriau apibrėžti socialinį būstą ([12]). Šias apibrėžtis turime taikyti visose ERPF ir Sanglaudos fondo programose. EESRK mano, kad pagrindinė priemonė siekiant įveikti įperkamo būsto krizę yra pasinaudoti įvairių rūšių fondų finansinių priemonių sinergija ir deriniu, siekiant užtikrinti, kad įperkamas būstas būtų prieinamas visiems.

4.15. Įperkamam būstui taip pat galėtų būti taikomos ERPF, SF ir ESF+ lėšos, nors reikia peržiūrėti ([13]) ERPF, Sanglaudos reglamentą ir Teisingos pertvarkos reglamentą, įskaitant ERPF+, siekiant užtikrinti, kad jais būtų teikiama didesnė parama investicijoms, daugiausia dėmesio skiriant energijos vartojimo efektyvumo didinimui ir įperkamo būsto galimybėms, ieškant būdų, kaip optimizuoti atsinaujinančiųjų energijos išteklių naudojimą naujuose statybos projektuose, taip pat kaip optimizuoti aprūpinimą žeme.

4.16. EESRK palankiai vertina ES ir EIB platformą dėl įperkamo būsto, kuria siekiama pritraukti privačių investicijų vietoje ir teikti konsultavimo paslaugas piliečiams ir regionams visais projekto ciklo etapais ir vėliau, glaudžiai bendradarbiaujant su EIB ir vietos valdžios institucijomis, nes tai priemonė, kuria galima spręsti patvirtinto nacionalinės politikos neveiksmingumo didinant būsto rinkos finansavimą problemą ([14]). Šiuo atžvilgiu EESRK mano, kad EIB paskoloms socialiniam būstui turėtų būti taikoma 0 proc. palūkanų norma. Taikant šią priemonę, veiksmingumas būtų dar didesnis, jei, kaip raginama neseniai priimtoje EESRK nuomonėje ([15]) ir Parlamento REGI komiteto pirmajame pranešime, paskolos, garantijos ir nuosavos lėšos įperkamam būstui nebūtų laikomos valstybių skola pagal Stabilumo ir augimo paktą ir Europos semestrą.

4.17. Atsižvelgdamas į tai, kad būstas priklauso nacionalinei kompetencijai, EESRK rekomenduoja strategiškai naudoti lėšas efektyvumui didinti. Šiuo atžvilgiu Europos Komisijos lėšas reikėtų skirti skaidrumui didinti ir poreikiams įvertinti. Reikia aiškių duomenų apie asignavimus, nes dabartinė informacija daugiausia grindžiama projektais, todėl neleidžia susidaryti bendro vaizdo apie būstui skirtus asignavimus pagal EGADP.

([11]) Byla T-202/10: 2010 m. balandžio 29 d. pareikštas ieškinys byloje *Stichting Woonlinie ir kt. prieš Komisiją* (OL C 179, 2010 7 3, p. 50).

([12]) Valstybės pagalba. Visuotinės ekonominės svarbos paslaugoms taikomų taisyklių peržiūra, Europos Komisija –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/lt/pdf.

([14]) Europos Komisija ir EIB grupė padeda pagrindus naujai europinei investavimo į įperkamą ir tvarų būstą platformai: 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]) Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komiteto nuomonė. Socialinis būstas ES – deramas, tvarus ir prieinamas (nuomonė savo iniciatyva) (OL C, C/2025/771, 2025 2 11, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18. ES būsto politika gali būti veiksminga tik tuo atveju, jei ji grindžiama patikimais duomenimis. Tam reikia ES lygmens statistikos priemonės, apimančios visus pagrindinius veiklos elementus, būtinus būsto politikai plėtoti, įgyvendinti ir stebėti. Todėl ES lygmeniu reikėtų sukurti ir optimizuoti statistikos priemonę, kad būtų teikiami visi svarbūs veiklos duomenys, būtini rengiant, įgyvendinant ir stebint būsto politiką, siekiant padidinti skaidrumą ir padėti kovoti su spekuliacija ir pinigų plovimu būsto rinkoje, nes tai pastarąjį dešimtmetį yra didelė problema.

4.19. Daugeliui regionų, ypač tiems, kurių finansiniai ir administraciniai gebėjimai yra mažiau išvystyti, sunku veiksmingai panaudoti būstui skirtas sanglaudos lėšas. Šiam lėšų įsisavinimo iššūkiui reikia specialios techninės pagalbos ir gebėjimų stiprinimo, neapsiribojant tuo, kas siūloma šiuo metu. EIB pasiūlytas derinimo metodas, kuriuo siekiama pritraukti sanglaudos fondų lėšų būsto projektams, yra perspektyvus sprendimas, tačiau siekiant padidinti jo panaudojimą reikia supaprastinimo ir standartizavimo.

4.20. Valstybės pagalbos taisyklėmis ir visuotinės ekonominės svarbos paslaugų apibrėžtimis ribojamos viešosios investicijos į įperkamą būstą, kai jis nepatenka į siaurai apibrėžtą socialinio būsto kategoriją. Šias taisykles reikia skubiai peržiūrėti, kad būtų galima veiksmingiau vykdyti viešąją intervenciją taikant sanglaudos priemones.

4.21. Būsto sektoriui reikalingi novatoriški finansiniai produktai, kurie leistų panaudoti ribotus viešuosius išteklius privačiam kapitalui pritraukti, kartu užtikrinant ilgalaikį įperkamumą. Sanglaudos politikos finansų inžinerijos pajėgumai, ypač naudojant finansines priemones, suteikia daug galimybių patenkinti būsto poreikius. Investicijos į įperkamą būstą duoda didelės ekonominės naudos, nes kuriamos darbo vietos, mažinamos viešosios išlaidos laikinam būstui, gerėja sveikatos rodikliai ir didinamas našumas. Į šią naudą reikėtų atsižvelgti atliekant sanglaudos politikos sąnaudų ir naudos analizę ir priimant programavimo sprendimus.

4.22. Būtina išnaudoti tuščio būsto fondą. Priemonės, kurios tam tikromis aplinkybėmis pasirodė esančios veiksmingos – pavyzdžiui, speciali mokesčių kategorija nenaudojamiems ar tuštiems būstams, žemės naudojimo planavimo priemonės, pajamų iš zoninio perskirstymo apmokestinimas ir specialios zonos socialiniam būstui, taip pat mokesčių paskatos gyvenamųjų būstų renovacijai – galėtų būti būdas grąžinti šiuos gyvenamuosius vienetus į būsto rinką.

4.23. Įperkamo ir tvaraus būsto principas taip pat suponuoja, kad naujo būsto plėtra neturėtų būti vykdoma gamtinės ar socialinės aplinkos sąskaita. Pirmenybę reikėtų teikti senų gyvenamųjų pastatų atnaujinimui arba senų negyvenamosios paskirties pastatų pritaikymui būstui, o ne naujų gyvenamųjų pastatų statybai.

4.24. Investicijoms į būstą reikia ilgalaikio kapitalo ir ilgalaikio finansavimo perspektyvų, atitinkančių būsto, kaip infrastruktūros, o ne kaip prekės, pobūdį. Tam reikia finansinių priemonių su ilgesniais terminais, nei paprastai taikoma komercinėse rinkose, todėl EIB yra idealus šios srities sanglaudos politikos partneris. Finansinėmis priemonėmis, leidžiančiomis reinvestuoti gautą grąžą, galima sukurti tvarius būsto finansavimo mechanizmus pasibaigus programos ciklui. Kaip siūlo Regionų komitetas, reikėtų išplėsti sanglaudos politikos finansinių priemonių sistemą, kad būtų geriau atsižvelgta į investicijas į būstą, ypatingą dėmesį skiriant tvarios miestų plėtros fondams.

4.25. Būsimos DFP reformų ir investicijų metodas suteikia daug žadančių galimybių spręsti įperkamo būsto krizę, ypač jei sanglaudos finansavimą bus galima suderinti su būtinomis struktūrinėmis reformomis. Derindama investicijas į būsto statybą su leidimų išdavimo procesų reformomis ([16]), skirstymo į zonas ir žemės naudojimo taisyklėmis (siekiant užtikrinti, kad būtų taikomi tam tikri ne pelno būsto reikalavimai) ir valstybės pagalbos taisyklėmis, taip pat mažindama darbo jėgos trūkumą statybos ir renovacijos sektoriuose ([17]), ES galėtų vienu metu spręsti tiek pasiūlos suvaržymų, tiek finansavimo spragų problemas.

([16]) Europos investicijų bankas, 2024–2025 m. investicijų ataskaita „Inovacijos, integracija ir supaprastinimas Europoje“.

([17]) Europos darbo institucija, „Darbo jėgos trūkumas ir perteklius Europoje 2023 m.“: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023.

4.26. Tačiau įgyvendinimo problemos tebėra didelės. Jei finansavimas priklausytų nuo konkrečių reformų, regionuose, kuriuose valdžios institucijos neturi pajėgumų ar politinės valios įgyvendinti pokyčius, gali atsirasti kliūčių. Būsto rinkos ir būsto poreikiai visoje ES ir net valstybių narių viduje smarkiai skiriasi, todėl Europos Komisija, kartu su valstybėmis narėmis ir atsižvelgdama į per Europos semestrą sukurtą praktiką, turės parengti specialiai pritaikytą požiūrį, kuriuo būtų atsižvelgiama į kiekvienos valstybės narės ypatumus. Be to, rezultatais grindžiamas požiūris kelia klausimų dėl tinkamų rodiklių, nes būsto rezultatai dažnai apima ilgesnius laikotarpius nei programos ciklai, todėl kyla rizika, kad bus skatinami greiti, o ne tvarūs sprendimai.

4.27. Kitoje DFP būstas galėtų būti aiškiai pripažintas ekonominio konkurencingumo veiksniu ir įtrauktas į Europos konkurencingumo fondo taikymo sritį, susiejant būsto srities intervencines priemones su darbo rinkos efektyvumu ir inovacijų ekosistemų kūrimu. Be to, pirmenybę reikėtų teikti investicijoms į įperkamą būstą, skirtą mažas ir vidutines pajamas gaunantiems namų ūkiams. Konkreti Europos plėtros fondo (EPF) lėšų procentinė dalis turėtų būti skirta nacionalinėms ir regioninėms būsto strategijoms, kurios būtų susietos su tradicinėmis sanglaudos politikos programomis.

4.28. Konkrečiu sanglaudos regionų atveju integruotose teritorinės plėtros strategijose būtina atsižvelgti į tai, kad įperkamo būsto intervencinėse priemonėse neatidėliotini poreikiai turi būti kruopščiai suderinti su ilgalaikiais vystymosi tikslais. Nors būsto įperkamumas turi lemiamos reikšmės teritorinei sanglaudai ir darbo jėgos judumui, būstas gali tapti dar viena sritimi, kurioje finansavimas nukreipiamas nuo pagrindinių konvergencijos prioritetų. Galiausiai, sėkmė priklausys nuo to, ar bus rasta tinkama pusiausvyra tarp būtinų reformų ir lanksčių investavimo strategijų, kuriomis pripažįstamas dvejopas būsto vaidmuo socialinės sanglaudos ir ekonominio vystymosi srityse, kartu užtikrinant, kad būsto apribojimai nepakenktų bendram Europos konkurencingumui pasaulio ekonomikoje.

Briuselis, 2025 m. liepos 17 d.

Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komiteto
pirmininkas
Oliver RÖPKE