Eiropas Savienības
Oficiālais Vēstnesis

LV
C sērija

C/2025/5153

28.10.2025.

Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums

Cenas ziņā pieejami mājokļi: ko kohēzijas politika, pilsētprogramma un pilsoniskā sabiedrība var darīt, lai nodrošinātu, ka mājoklis ir cenas ziņā pieejams ikvienam?

(pašiniciatīvas atzinums)

(C/2025/5153)

Ziņotāja: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Līdzziņotāja: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Padomnieki	Ioannis GRIGORIADIS (ziņotājai) Maxime STAELENS (I grupai)
Pilnsapulces lēmums	23.1.2025.
Juridiskais pamats	Reglamenta 52. panta 2. punkts
Atbildīgā specializēta nodaļa	Ekonomikas un monetārās savienības, ekonomiskās un sociālās kohēzijas specializētā nodaļa
Pieņemts specializētās nodaļas sanāksmē	4.7.2025.
Pieņemts plenārsesijā	17.7.2025.
Plenārsesija Nr.	598
Balsojuma rezultāts (par/pret/atturas)	144/0/2

1. Secinājumi un ieteikumi

1.1. Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komiteja (EESK) uzskata, ka cenas ziņā pieejamu mājokļu krīze ir ne tikai sociāla problēma, bet arī būtisks ekonomisks drauds ES konkurētspējai, jo uzņēmumi saskaras ar algu spiedienu, kas samazina to starptautisko konkurētspēju un ir pretrunā kohēzijas politikas mērķim izveidot konkurētspējīgu reģionālo ekonomiku. Šī krīze arī rada plašākus šķēršļus nodarbinātībai, jo darba ņēmēji un pamatpakalpojumu sniedzēji tiek izstumti no teritorijām ar augstām izmaksām, un tādēļ trūkst darbinieku tādās svarīgās nozarēs kā veselības aprūpe, izglītība un sabiedriskie pakalpojumi. Visbeidzot šī krīze ir faktors, kas ietekmē neaizsargātību pret satricinājumiem, kā tas bija redzams pandēmijas laikā, jo tā mazina noturību, kuru kohēzijas politika cenšas integrēt reģionālās ekonomikas sistēmās.

1.2. EESK uzsver, ka mājokļu krīzes pārvarēšanai ir vajadzīgs ne tikai vairāk līdzekļu, bet arī pārdomātāki finansēšanas risinājumi. Eiropas Investīciju banka (EIB) konstatējusi ikgadēju investīciju iztrūkumu 270 miljardu EUR apmērā, un šajos apstākļos redzams, ka ar resursu pārvietošanu pašreizējo kohēzijas politikas piešķīrumu ietvaros nav pietiekami. Šajā saistībā EESK uzskata, ka kohēzijas politikai būtu jākalpo par galveno satvaru papildu instrumentu koordinēšanai, mobilizējot publisko un privāto kapitālu ar mērķi nodrošināt cenas ziņā pieejamu mājokļu risinājumus, un EIB būtu jāuzņemas nozīmīga loma dažādām reģionālajām vajadzībām pielāgotu finanšu instrumentu izstrādē.

1.3. EESK atzinīgi vērtē to, ka Komisija izveidojusi pirmo Mājokļu darba grupu un mājokļu komisāra amatu, lai izstrādātu Eiropas cenas ziņā pieejamu mājokļu plānu. Tomēr šajā darba grupā būtu jāiekļauj dalībvalstu, vietējo pašvaldību, sociālo partneru, brīvo profesiju organizāciju un citu pilsoniskās sabiedrības organizāciju pārstāvji, lai nodrošinātu, ka mājokļu jomā izvirzītie mērķi tiek visaptveroši integrēti ES politikā. Šīs integrācijas pamatā vajadzētu būt ticamiem datiem un pierādījumiem, lai varētu novērtēt rīcības ietekmi un izvērstu sekmīgus risinājumus, it īpaši ņemot vērā steidzamās vajadzības risināt mājokļu jautājumu visā Eiropā.

1.4. EESK atbalsta visaptveroša ES satvara pieņemšanu, kurā definēta mājokļu pieejamība cenas ziņā visā procesā (sociālie mājokļi, cenas ziņā pieejama īre, cenas ziņā pieejamas īpašumtiesības), lai nodrošinātu juridisko noteiktību ieguldījumiem. Komiteja arī atbalsta Reģionu komitejas (RK) priekšlikumu palielināt finansējumu, kas piešķirts *InvestEU* sociālo investīciju logam, un mudina dalībvalstis nacionālo atveseļošanas un noturības plānu neizmantotos resursus pārdalīt uz vietējo pašvaldību pārvaldītiem finanšu instrumentiem, kuri orientēti uz mājokļiem.

1.5. EESK uzskata, ka ir būtiski panākt, lai ieguldījumi cenas ziņā pieejamos un ilgtspējīgos mājokļos būtu ES kohēzijas fondu pēc 2027. gada stratēģiska prioritāte, izmantojot pieeju, kas – papildus sociālajiem mājokļiem – ietver arī cenas ziņā pieejamus mājokļus, vienlaikus saglabājot renovācijas pasākumus. Šīs pieejas ir jāpielāgo klimata krīzes radītajiem riskiem un jāveicina tādu mājokļu būvniecība, kas var izturēt klimata krīzes ietekmi, it īpaši reģionos un teritorijās, kuras klimata pārmaiņām pakļautas visvairāk. Kohēzijas politikai jāuztic svarīga loma centienos sasniegt pilsētprogrammas mērķus mājokļu jomā, it īpaši lielpilsētu teritorijās, kur cenu pieejamības problēmas ir visaktuālākās.

1.6. EESK, tāpat kā RK, atzīmē, cik svarīgs ir ES tiesiskais regulējums, lai pievērstos mājokļu krīzes radītajām problēmām un tās risinātu. Tas nozīmē, ka jānovērš ES regulējuma nepilnības, kas uzsvērtas Eiropas Savienības Tiesas nolēmumos un kas ierobežo dalībvalstis sociālo un cenas ziņā pieejamu mājokļu iniciatīvu finansēšanā.

1.7. EESK atzinīgi vērtē ES platformu cenas ziņā pieejamu mājokļu jomā, kurā iesaistīta EIB un kuras mērķis ir piesaistīt privātās investīcijas uz vietas, un kura sniedz konsultāciju pakalpojumus visos projektu cikla posmos un pēc tam. Platformai būtu jāveicina inovatīvi finanšu instrumenti, kas apliecinājuši efektivitāti dažādos reģionālos apstākļos, un jāatvieglo zināšanu nodošana starp dalībvalstīm.

1.8. EESK atbalsta Eiropas Parlamenta Reģionālās attīstības komitejas (*REGI*) pirmajā ziņojumā izklāstīto priekšlikumu, ka aizdevumi, garantijas un pašu kapitāls cenas ziņā pieejamiem mājokļiem nebūtu jāuzskata par valsts parādu saskaņā ar Stabilitātes un izaugsmes paktu un Eiropas pusgadu.

1.9. EESK uzskata, ka – līdztekus šaurajai sociālo mājokļu definīcijai – publiskos ieguldījumus cenas ziņā pieejamos mājokļos ierobežo arī valsts atbalsta noteikumu un vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu (VTNP) definīcijas. Tāpēc EESK iesaka steidzami pārskatīt šos noteikumus, lai nodrošinātu efektīvāku publisko intervenci, izmantojot kohēzijas instrumentus.

1.10. EESK uzskata, ka finanšu instrumenti, kas veicina peļņas atkārtotu ieguldīšanu, var radīt ilgtspējīgus mājokļu finansēšanas mehānismus līdztekus programmu cikliem. Komiteja arī atbalsta RK priekšlikumu paplašināt kohēzijas politikas finanšu instrumentu sistēmu, lai tos labāk pielāgotu ieguldījumiem mājokļos, īpašu uzmanību pievēršot pilsētu ilgtspējīgas attīstības fondiem.

1.11. EESK pauž cerību, ka nākamajā daudzgadu finanšu shēmā (DFS) mājokļi tiks skaidri atzīti par ekonomikas konkurētspējas faktoru un iekļauti Eiropas Konkurētspējas fonda darbības jomā, sasaistot mājokļu pasākumus ar darba tirgus efektivitāti un inovācijas ekosistēmu attīstību.

1.12. EESK uzskata, ka valstu un ES politikā, kuras mērķis ir veicināt ekonomikas izaugsmi ar tūrisma vai nekustamā īpašuma tirgus attīstības palīdzību, būtu jāņem vērā to iespējamā ietekme uz vietējiem mājokļu tirgiem un jāveic atbilstoši pasākumi, lai aizsargātu tiesības uz cenas ziņā pieejamu un pienācīgu mājokli.

1.13. EESK uzskata, ka ļoti svarīgi ir ņemt vērā to valstu, reģionu un vietējo iestāžu pieredzi un paraugpraksi, kuras apņēmušās attīstīt cenas ziņā pieejamus sociālos mājokļus visā Eiropas Savienībā. Somijas politika "mājoklis pirmajā vietā" ir lielisks piemērs tam, kā var samazināt bezpajumtniecību un ievērojami uzlabot mājokļu apstākļus neaizsargātām grupām.

1.14. Šajā saistībā EESK uzsver, ka cenas ziņā pieejami mājokļi ir jāuzskata par tāda Eiropas sociālā modeļa stūrakmeni, kurā Eiropas Savienība un tās dalībvalstis īsteno politiku, kas padara mājokļus cenas ziņā pieejamus, ilgtspējīgus un visiem pieejamus kā vienu no sociālajām pamattiesībām, un tam vajadzētu būt atsauces punktam visās ekonomikas un sociālās politikas jomās un līdz ar to arī arvien svarīgākai kohēzijas politikas daļai. EESK uzskata: lai palīdzētu sasniegt kohēzijas politikas mērķus, Eiropas Savienībai aktīvāk jāpaļaujas uz sociālajiem partneriem kā nozīmīgiem pārmaiņu veicinātājiem, it īpaši ņemot vērā viņu praktisko klātbūtni gan ES, gan valstu līmenī.

2. **Atzinuma konteksts**

2.1. ES saskaras ar plašu krīzi saistībā ar cenas ziņā pieejamiem mājokļiem, un, lai gan cenas ziņā pieejamu mājokļu nodrošināšana ir dalībvalstu kompetencē un valstu līmenī pastāv zināmas atšķirības, šī krīze Eiropas līmenī būtiski ietekmē teritoriālo kohēziju un ekonomikas attīstību. Mājokļu cenas un īres maksa laikposmā no 2015. līdz 2023. gadam palielinājās vidēji par 48 %, ievērojami pārsniedzot ienākumu pieaugumu. 2023. gadā mājokļa izmaksas pārsniedza 40 % no izmantojamajiem ienākumiem 10,6 % pilsētu mājsaimniecību un 7 % lauku mājsaimniecību (*Eurostat*, 2024. gads) ([1]). Eiropas Telpiskās plānošanas un kohēzijas novērošanas tīkla (*ESPON*) projekts *House4All* atklāj, ka reģionu līmenī vērojamas krasas teritoriālās atšķirības mājokļu pieejamības ziņā, un ka gan pilsētu centri, gan teritorijas, kurās pastāvīgi ir nelabvēlīgi ģeogrāfiskie apstākļi, saskaras ar nopietnām grūtībām ([2]).

2.2. Mājokļu pieejamība ir daudzdimensionāls jēdziens, kas pārsniedz īres vai hipotekāro maksājumu izmaksas. Tas ietver plašu faktoru klāstu, kas ietekmē mājsaimniecību spēju piekļūt atbilstošam mājoklim un to uzturēt, tostarp enerģijas un elektroenerģijas rēķinus, renovācijas un uzturēšanas izmaksas, piekļūstamības aspektus, kā arī transporta un vispārējas nozīmes pakalpojumu pieejamību. Raugoties no piedāvājuma puses, mājokļu pieejamību cenas ziņā ietekmē arī piemērotu mājokļu skaits. Tā kā šīs izmaksas Eiropas Savienībā ievērojami atšķiras atkarībā no mājokļu veida, energoefektivitātes, ģeogrāfiskās atrašanās vietas un ienākumu līmeņa, pieejamības problēmas visā Eiropas Savienībā nav vienādas. Tās atspoguļo atšķirīgās valstīs pastāvošās mājokļu sistēmas, atšķirības starp pilsētām un laukiem un vietējos ekonomiskos apstākļus, un tāpēc ir vajadzīgi vietējiem apstākļiem pielāgoti politikas risinājumi, nevis universāli risinājumi.

2.3. Šai mājokļu pieejamības krīzei ir tālejošas ekonomiskas sekas, kas tieši ietekmē kohēzijas politikas mērķus.

— Tā ierobežo darbaspēka mobilitāti, neļaujot darba ņēmējiem pārcelties uz reģioniem, kuros ir labākas ekonomiskās iespējas.

— Tā samazina ekonomikas produktivitāti, nepareizi sadalot cilvēkkapitālu un pārmērīgu laiku patērējot, lai pārvietotos.

— Tā saasina teritoriālo polarizāciju starp strauji augošiem reģioniem un tiem reģioniem, kas cieš no demogrāfiskā spiediena.

— Tā novirza mājsaimniecību ienākumus no citām produktīvām saimnieciskām darbībām, samazinot vietējo ekonomikas daudzkāršotāju skaitu.

— Tā rada šķēršļus izglītības un nodarbinātības iespēju pieejamībai, it īpaši ietekmējot jauniešus.

— Tā palielina sociālās nevienlīdzības atšķirības, jo ir strauji pieaudzis bezpajumtnieku skaits, savukārt arvien lielāks skaits eiropiešu vairs nevar atļauties pienācīgu mājokli un dzīvo nepieņemamos apstākļos.

— Tā īpaši skar gan dažas neaizsargātas sociālās grupas, kuru spēja pielāgoties mainīgajiem mājokļu tirgus noteikumiem joprojām ir ierobežota, gan arī mājsaimniecības ar vidējiem ienākumiem, kā arī personas ar invaliditāti un vecāka gadagājuma cilvēkus, ņemot vērā ierobežoto to mājokļu skaitu, kam šādi cilvēki var piekļūt.

2.4. Kohēzijas politika kopš 2007. gada arvien vairāk atbalsta pasākumus mājokļu jomā. 2021.–2027. gada plānošanas periodā aptuveni 6,5 miljardi EUR piešķirti mājokļu energoefektivitātes paaugstināšanai, kā arī saskaņā ar dažādiem politikas mērķiem ir paredzētas investīcijas atjaunīgajos energoresursos, pielāgošanās klimata pārmaiņām pasākumos un sociālajos mājokļos. Tomēr, lai varētu atrisināt pašreizējās ar mājokļiem saistītās problēmas, vajadzīga stratēģiskāka un visaptverošāka pieeja.

([1]) *Rising housing costs in the EU: the facts (infographics)*: 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. Šā atzinuma mērķis ir analizēt, kā ar kohēzijas politiku var efektīvāk risināt problēmas, kas saistītas ar mājokļu pieejamību cenas ziņā, lai veicinātu tās pamatmērķu, proti, ekonomiskās, sociālās un teritoriālās kohēzijas mērķu sasniegšanu. Tajā analizēts, kā stratēģiski ieguldījumi mājokļos var stimulēt reģionu ekonomikas attīstību, palielināt konkurētspēju, paaugstināt darba tirgus efektivitāti un mazināt teritoriālo nevienlīdzību. Tajā sniegti konkrēti ieteikumi, kā paaugstināt esošo instrumentu efektivitāti atlikušajā 2021.– 2027. gada plānošanas periodā un kā kohēzijas politikas satvarā laikposmam pēc 2027. gada izstrādāt visaptverošāku pieeju, kas veicinātu mājokļu pieejamību cenas ziņā.

3. **Vispārīgas piezīmes**

3.1. EESK uzskata, ka cenas ziņā pieejami un sociālie mājokļi būtu jāuzskata par Eiropas sociālā modeļa stūrakmeni. Eiropas Savienībai, tās dalībvalstīm, reģioniem un vietējām pašvaldībām ir jāīsteno politika, kas sociālos mājokļus padara cenas ziņā pieņemamus, ilgtspējīgus un pieejamus visiem tiem, kam tie ir vajadzīgi. Tāpat, lai pārvarētu šo krīzi, ir jāpaātrina un jāizvērš cenas ziņā pieejamu mājokļu būvniecība un jāpalielina īres mājokļu fonds. EESK uzskata, ka šajā nolūkā ir lietderīgi apsvērt metodes, kā ne tikai ātri būvēt cenas ziņā pieejamus mājokļus, bet arī samazināt mājokļu izmaksas.

3.2. EESK norāda, ka mājokļu pieejamība cenas ziņā ir būtisks ekonomiskās infrastruktūras jautājums, nevis tikai sociālās labklājības jautājums, lai gan cenas ziņā pieejams un ilgtspējīgs mājoklis ir viena no sociālajām pamattiesībām. Ja mājokļu izmaksas pārsniedz ienākumu pieaugumu, tiek apdraudēts ekonomikas pamatprincips – darbaspēka mobilitāte, kas ir ES vienotā tirgus stūrakmens –, izraisot tirgus neefektivitāti, kas skar visu Eiropas ekonomiku. Mājokļi ir gan teritoriālās nevienlīdzības cēlonis, gan sekas, un dažādās pieejamības situācijas liecina par nevienmērīgu ģeogrāfisko sadalījumu, kas pastiprina ekonomiskās atšķirības starp Eiropas reģioniem ([3]).

3.3. Saskaņā ar subsidiaritātes principiem mājokļu būvniecības un īres politika joprojām ir dalībvalstu kompetencē, tomēr ES ietekmē šo nozari ar konkurences tiesībām un izņēmumiem (sociālās labklājības tiesību akti, VTNP). Eiropas Komisijas uzdevums ir izveidot piemērotu sistēmu, kas dod valstu un reģionālajām pašvaldībām iespēju efektīvi cīnīties pret mājokļu krīzi, vienlaikus ņemot vērā vietējo vajadzību un demogrāfisko problēmu daudzveidību.

3.4. EESK uzsver, ka mājokļu krīzes pārvarēšanai ir vajadzīgs ne tikai vairāk līdzekļu, bet arī pārdomātāki finansēšanas risinājumi. EIB konstatējusi ikgadēju investīciju iztrūkumu 270 miljardu EUR apmērā, un šajos apstākļos ir redzams, ka ar resursu pārvietošanu pašreizējo kohēzijas politikas piešķīrumu ietvaros nav pietiekami. Kohēzijas politikai būtu jākalpo par galveno satvaru papildu instrumentu koordinēšanai, mobilizējot publisko un privāto kapitālu ar mērķi nodrošināt cenas ziņā pieejamu mājokļu risinājumus, un EIB būtu jāuzņemas galvenā loma dažādām reģionālajām vajadzībām pielāgotu finanšu instrumentu izstrādē.

3.5. EESK atzinīgi vērtē to, ka Komisija izveidojusi pirmo Mājokļu darba grupu un mājokļu komisāra amatu, lai izstrādātu Eiropas cenas ziņā pieejamu mājokļu plānu. Tomēr šajā darba grupā būtu jāiekļauj dalībvalstu, vietējo pašvaldību, sociālo partneru, brīvo profesiju organizāciju un citu pilsoniskās sabiedrības organizāciju, EESK un RK pārstāvji, lai nodrošinātu, ka mājokļu jomā izvirzītie mērķi tiek visaptveroši integrēti ES politikā. Balstoties uz *ESPON* inovatīvo uzraudzības darbu, Komisijai būtu jāveic rūpīgs novērtējums par pašreizējo kohēzijas izdevumu ietekmi uz mājokļu tirgiem, lai izstrādātu visaptverošu pārskatu par pieejamību cenas ziņā, kas sekotu līdzi ekonomikas un teritoriālajam sniegumam.

3.6. EESK atbalsta tāda visaptveroša Eiropas regulējuma pieņemšanu, kurā būtu precizēts viss mājokļu spektrs (sociālie mājokļi, cenas ziņā pieejama īre, cenas ziņā pieejamas īpašumtiesības), lai nodrošinātu juridisko noteiktību attiecībā uz ieguldījumiem; tomēr konkrētā definīcijā būtu jāparedz iespēja arī dalībvalstu līmenī pieņemt konkrētus noteikumus. Komiteja arī atbalsta Reģionu komitejas priekšlikumu palielināt finansējumu, kas piešķirts *InvestEU* sociālo investīciju logam, un mudina dalībvalstis neizlietotos nacionālo atveseļošanas un noturības plānu resursus pārdalīt uz vietējo pašvaldību pārvaldītiem finanšu instrumentiem, kas orientēti uz mājokļiem.

([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. EESK uzskata, ka valstu un Eiropas politikā, kuras mērķis ir veicināt ekonomikas izaugsmi ar tūrisma vai nekustamā īpašuma tirgus attīstības palīdzību, būtu jāņem vērā to iespējamā ietekme uz vietējiem mājokļu tirgiem un jāveic atbilstoši pasākumi, lai aizsargātu tiesības uz cenas ziņā pieejamu un pienācīgu mājokli.

4. **Īpašas piezīmes**

Ekonomikas konkurētspēja un darbaspēka mobilitāte

4.1. Mājokļu pieejamības krīze ir ne tikai sociāla problēma līdztekus citām problēmām, piemēram, demogrāfiskajām problēmām, tostarp sabiedrības novecošanai, bet arī būtisks ekonomisks apdraudējums ES konkurētspējai. Kā uzsvērts 9. ziņojumā par kohēziju ([4]), mājokļu izmaksas kļūst par arvien lielāku slogu, un tas palēnina vispārējo ekonomikas izaugsmi un vietējo attīstību. Tāpat arī reģionos, kas saskaras ar intelektuālā darbaspēka emigrāciju, jauniem profesionāļiem un kvalificētiem darbiniekiem bieži vien trūkst cenas ziņā pieejamu mājokļu iespēju, un tas ietekmē ekonomikas lejupslīdes ciklus, neraugoties uz citiem kohēzijas politikas pasākumiem, kuru mērķis ir mainīt šīs tendences.

4.2. Uzņēmumu konkurētspēja cieš, jo uzņēmumi, kas atrodas apgabalos ar augstām mājokļu cenām, saskaras ar algu spiedienu, kas samazina to starptautisko konkurētspēju un ir pretrunā kohēzijas politikas mērķim izveidot konkurētspējīgu reģionālo ekonomiku. Produktivitāti vēl vairāk pazemina ilgais braucienam uz darbu vajadzīgais laiks, jo pilsētu centros pastāv problēmas ar cenas ziņā pieejamiem mājokļiem, un tas rada izmērāmu negatīvu ietekmi uz reģionālo ekonomikas sniegumu un ievērojamu oglekļa pēdu. Mājokļu izmaksas pārsniedz 40 % no mājsaimniecību ienākumiem, palēninot vispārējo ekonomikas izaugsmi un vietējo uzņēmumu attīstību un pazeminot citu kohēzijas politikas ieguldījumu efektivitāti ekonomiskās aktivitātes stimulēšanai.

4.3. Mājokļu krīze rada nodarbinātības šķēršļus, jo būtiski svarīgi darba ņēmēji un pamatpakalpojumu sniedzēji tiek izstumti no teritorijām ar augstām izmaksām, un tādēļ trūkst darbinieku tādās būtiskās nozarēs kā veselības aprūpe, izglītība, vispārējas nozīmes pakalpojumi un sabiedriskie pakalpojumi. Inovācija ir ierobežota, jo jaunie uzņēmēji un jaunie darbinieki nevar atļauties dzīvot inovācijas centros, un tas ir pretrunā kohēzijas politikas uzsvaram uz inovāciju un pārdomātu specializāciju kā reģionālās konverģences virzītājspēkiem. Pandēmijas laikā pārliecinājāmies, ka mājokļu izmaksu slogs padara mājsaimniecības un reģionālās ekonomikas neaizsargātākas pret ekonomiskiem satricinājumiem, apdraudot noturību, kas ir kohēzijas politikas mērķis.

Teritoriālā kohēzija un reģionālā attīstība

4.4. Mājokļu krīze dažādās Eiropas teritorijās izpaužas atšķirīgi, un *ESPON House4All* dati liecina par ievērojamām atšķirībām starp pilsētu centriem, perifērajiem reģioniem un lauku apvidiem. Šīs atšķirības atspoguļo un pastiprina plašākus teritoriālās nevienlīdzības modeļus, kurus paredzēts novērst ar kohēzijas politiku. Nesenā dzīves dārdzības krīze ievērojami paplašinājusi ar mājokļiem saistīto problēmu tvērumu, aptverot vairs nevis tikai tradicionālos sociālos mājokļus, bet arī iespējas cenas ziņā pieejamiem mājokļiem piekļūt mājsaimniecībām ar vidējiem ienākumiem, it īpaši ekonomiskās izaugsmes centros un lielpilsētu teritorijās. Kohēzijas politikai vajadzētu būt svarīgam instrumentam, ar ko īstenot šos Amsterdamas pakta ieteikumus, it īpaši centienus uzlabot tiesisko regulējumu un finansēšanas modeļus cenas ziņā pieejamiem mājokļiem pilsētu teritorijās.

4.5. Saimnieciskās darbības koncentrācija pilsētu centros ir radījusi spiedienu uz mājokļiem šajās teritorijās, vienlaikus atstājot tukšus nekustamos īpašumus depopulācijas reģionos, tādējādi pastiprinot teritoriālo polarizāciju. Ar cenu saistītās pieejamības problēmas tagad ietekmē mājsaimniecības ar vidējiem ienākumiem izaugsmes apgabalos, savukārt lauku apvidi saskaras ar mājokļu kvalitātes pasliktināšanos, neraugoties uz zemākām cenām. Salas, kalnu reģioni un tālākie reģioni tāpat kā pārrobežu reģioni, kurus ietekmē īpaša mājokļu tirgus dinamika, saskaras ar īpašām problēmām, kuras saistītas ar zemes ierobežojumiem un tūrisma spiedienu, kam saskaņā ar LESD 174. pantu jāpievērš īpaša uzmanība.

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

4.6. Mājokļu pieejamības problēmas sniedzas pāri pilsētu administratīvajām robežām un aptver funkcionālas pilsētu teritorijas, tāpēc lielpilsētās ir vajadzīgas koordinētas pieejas. Pilsētprogrammas uzsvars uz daudzlīmeņu pārvaldību nodrošina pamatu šādām pieejām. Vidēja lieluma pilsētas piedāvā potenciālus risinājumus mājokļu krīzei, ja tās tiek atbalstītas ar pienācīgiem ieguldījumiem, savienojamību un vispārējas nozīmes pakalpojumiem: tās var nodrošināt cenas ziņā pieejamākas mājokļu iespējas un vienlaikus joprojām piedāvāt ekonomikas iespējas; tas ir nepietiekami izmantots resurss teritoriālās attīstības stratēģijās un potenciāla iespēja, kā mazināt pārkarsētos lielpilsētu mājokļu tirgus.

4.7. Akūtākais cenas ziņā pieejamu mājokļu trūkums ir koncentrēts lielpilsētu izaugsmes centros, kuros ekonomika darbojas ar panākumiem. Paradoksāli, ekonomikas izaugsme bieži pasliktina mājokļu pieejamību šajos apgabalos un apdraud savu radīto labklājību, izslēdzot no aprites būtiski svarīgus darba ņēmējus un radot neilgtspējīgus dzīves apstākļus mājsaimniecībām ar vidējiem ienākumiem. Reģioni ar augstu tūristu blīvumu saskaras ar unikālu spiedienu, ko rada sekundārie mājokļi un īstermiņa īre, kas vietējiem iedzīvotājiem rada nopietnas pieejamības problēmas, apdraudot sociālo kohēziju un ekonomisko ilgtspēju ([5]).

4.8. Pierādījies, ka investīciju piesaistīšanai nekustamā īpašuma nozarē, izmantojot zelta vīzu programmas, ir ievērojama negatīva ietekme uz dažiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem vairākās dalībvalstīs ([6]).

4.9. Bezpajumtniecība kļuvusi par būtisku sociālu problēmu, kas arvien vairāk skar darba ņēmējus, kuru ienākumi nav pietiekami mājokļa izdevumu segšanai, padarot darba ņēmējus par visstraujāk augošo bezpajumtnieku grupu Eiropā ([7]). Atzinumā, kas pieņemts 2023. gada decembrī ([8]), EESK aicina izstrādāt ES bezpajumtniecības apkarošanas stratēģiju, kura ietvertu Eiropas platformas bezpajumtniecības apkarošanai integrēšanu Eiropas pusgadā un kuru Padome atbalstīja ar ieteikumu. Lai to panāktu, mājokļu jomā ir vajadzīgas dažādas pieejas, kas nodrošina sociālo grupu sajaukšanos, kā arī efektīvākas koplīguma sarunas, lai nodrošinātu iztikas minimumu.

4.10. Būtu stingri jāņem vērā to valstu, reģionu un vietējo iestāžu pieredze un paraugprakse, kuras apņēmušās attīstīt cenas ziņā pieejamus sociālos mājokļus Eiropas Savienībā, lai ilgtermiņā saglabātu pieejamību cenas ziņā. Šajā sakarā īpaši jāpiemin Francijas modelis, kurā privāto finansējumu no individuāliem krājkontiem izmanto, lai nodrošinātu ilgtermiņa bezprocentu aizdevumus sociālajiem mājokļiem, kas tiek uzturēti par pastāvīgi zemu cenu. Dānijas modelī privātais finansējums tiek izmantots apgrozības fondos sociālo mājokļu uzturēšanai un renovācijai, kas arī ir cenas ziņā pieejami uz nenoteiktu laiku. Somijas politika "mājoklis pirmajā vietā" ir lielisks piemērs tam, kā var samazināt bezpajumtniecību un ievērojami uzlabot mājokļu apstākļus neaizsargātām grupām ([9]). Tāpēc EESK mudina dalībvalstis pildīt Lisabonas deklarācijā noteiktās saistības un integrēt pieeju "mājoklis pirmajā vietā" savās valsts stratēģijās.

Investīcijas un finanšu instrumenti

4.11. Kā uzsvērts sagatavošanas dokumentos, ar kohēzijas politiku pašlaik tiek piešķirti aptuveni 7,5 miljardi EUR ar mājokļiem saistītām investīcijām, kas ar valsts līdzfinansējumu sasniedz 10,5 miljardus EUR. Komisāra *Raffaele Fitto* priekšlikums divkāršot kohēzijas politikas ieguldījumus cenas ziņā pieejamos mājokļos ir nozīmīga iespēja, taču, lai maksimāli palielinātu ietekmi, ir vajadzīgi inovatīvi finansēšanas risinājumi un stratēģiska resursu piešķiršana kohēzijas politikas satvarā. Fondiem jābūt finansiāli stabiliem un pieejamiem arī valsts sociālo mājokļu uzņēmumiem un bezpeļņas mājokļu pakalpojumu sniedzējiem, tostarp kooperatīviem un mājokļu apvienībām. EIB investīciju ziņojumā lēsts, ka cenas ziņā pieejamu mājokļu jomā ik gadus ieguldījumu iztrūkums ir 270 miljardi EUR, un norādīts, ka šogad vien nav uzbūvēts viens miljons mājokļu un Eiropai katru gadu ir jāatjauno 5 miljoni mājokļu. Kohēzijas politika viena pati nevar novērst šo iztrūkumu, tomēr tai būtu jākalpo par galveno koordinācijas sistēmu papildu resursu mobilizēšanai, EIB un valsts attīstību veicinošām bankām uzņemoties nozīmīgu lomu kā finansēšanas partneriem ([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]) Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums par tematu "Uz pieeju "mājoklis vispirms" balstīts ES satvars nacionālajām bezpajumtniecības apkarošanas stratēģijām" (pašiniciatīvas atzinums) (OV C, C/2024/1567, 5.3.2024., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

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

([10]) Eiropas Investīciju bankas finansiālo darbību gada pārskats – gada ziņojums: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. Ieguldījumiem cenas ziņā pieejamos, piekļūstamos un ilgtspējīgos mājokļos jābūt ES kohēzijas fondu pēc 2027. gada stratēģiskai prioritātei, un jāizmanto pieeja, kas – papildus sociālajiem mājokļiem – integrē arī cenas ziņā pieejamus mājokļus, vienlaikus saglabājot renovācijas intervences pasākumus. Plānojot ieguldījumus visās energoefektivitātes iniciatīvās un citās politikas jomās, kuru mērķis ir uzlabot ēku ilgtspēju, būtu jāiekļauj arī piekļūstamība kā prasība ēku renovācijā un jaunu ēku būvniecībā. Ieguldījumiem vajadzētu būt vērstiem arī uz esošo īpašumu modernizēšanu, lai tos padarītu piekļūstamus, kad tas iespējams, un lai segtu izmaksas par papildu materiāliem, kas ļauj personām ar invaliditāti pilnvērtīgi izmantot savu mājokli un pārvarēt jebkādus strukturālus šķēršļus. Kohēzijas politikas finansējumu varētu saistīt ar valsts zemes īpašumtiesībām vai bezpeļņas kooperatīviem. Kohēzijas politikas darbības jomu varētu paplašināt, tajā iekļaujot kopīgus zemes iegādes kooperatīvus un uz izmaksām balstītus mājokļu modeļus, kas darbojas valstu līmenī. Šie risinājumi būtu jāpielāgo klimata krīzes radītajiem riskiem un ar tiem jāveicina tādi mājokļi, kas var izturēt klimata krīzes ietekmi, it īpaši reģionos un teritorijās, kas klimata pārmaiņām pakļautas visvairāk.

4.13. EESK, tāpat kā RK, atzīst, cik svarīgs ir ES tiesiskais regulējums, lai pievērstos mājokļu krīzes radītajām problēmām un tās risinātu. Tas nozīmē, ka jānovērš ES regulējuma nepilnības, kas uzsvērtas EST nolēmumos ([11]) un kas ierobežo dalībvalstis sociālo un cenas ziņā pieejamu mājokļu iniciatīvu finansēšanā. Bez skaidriem juridiskiem instrumentiem spekulācijas mājokļu tirgos turpina pieaugt. Tāpat un vienlaikus ir jārisina jautājums par pārredzamību darījumos ar nekustamo īpašumu un jāierobežo zelta vīzu izmantošana.

4.14. Viens no galvenajiem finansēšanas šķēršļiem ir juridiskā nenoteiktība ES noteikumos par valsts atbalstu līdzekļu ieguldīšanai cenas ziņā pieejamos mājokļos, ņemot vērā jēdziena "sociālie mājokļi" šauro definīciju. Komiteja atzinīgi vērtē Eiropas Komisijas apņemšanos pārskatīt noteikumus par vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumiem un iekļaut "cenas ziņā pieejamu mājokļu" definīciju, ņemot vērā dalībvalstu īpatnības, kā arī nepieciešamību labāk definēt sociālos mājokļus ([12]). Šīs definīcijas ir jāpiemēro visās ERAF un Kohēzijas fonda programmās. EESK uzskata, ka svarīgs instruments cenas ziņā pieejamu mājokļu krīzes pārvarēšanai ir iespēja izmantot dažādu fondu finanšu instrumentu sinerģiju un kombināciju, lai nodrošinātu, ka ikvienam ir pieejami cenas ziņā pieejami mājokļi.

4.15. Arī ERAF-KF un ESF+ fondus varētu izmantot cenas ziņā pieejamu mājokļu nodrošināšanai, lai gan ERAF, Kohēzijas fonda regula un Taisnīgas pārkārtošanās regula, tostarp ERAF+, ir jāpārskata ([13]), lai nodrošinātu, ka tie sniedz lielāku atbalstu investīcijām, koncentrējoties uz energoefektivitātes paaugstināšanu un cenas ziņā pieejamu mājokļu iespējām un apsverot, kā optimizēt atjaunīgo energoresursu izmantošanu jaunos būvniecības projektos, kā arī to, kā optimizēt zemes nodrošinājumu.

4.16. EESK atzinīgi vērtē ES platformu cenas ziņā pieejamu mājokļu jomā; platformā ir iesaistīta arī EIB, un tās mērķis ir piesaistīt privātās investīcijas uz vietas un ciešā sadarbībā ar EIB un vietējām pašvaldībām sniegt konsultāciju pakalpojumus iedzīvotājiem un reģioniem visos projekta cikla posmos un pēc tam. Tas ir instruments, ar ko var novērst redzamo valstu politikas neefektivitāti mājokļu tirgus finansēšanas veicināšanā ([14]). Šajā saistībā EESK uzskata, ka EIB aizdevumiem, kas paredzēti sociālajiem mājokļiem, būtu jāpiemēro 0 % procentu likme. Efektivitāte būtu vēl augstāka, ja – līdztekus šim pasākumam – aizdevumi, garantijas un pašu kapitāls cenas ziņā pieejamiem mājokļiem netiktu uzskatīti par valstu parādu saskaņā ar Stabilitātes un izaugsmes paktu un Eiropas pusgadu, kā aicināts nesenajā EESK atzinumā ([15]) un Parlamenta *REGI* komitejas pirmajā ziņojumā.

4.17. Tā kā mājokļu joma ir valstu kompetencē, EESK iesaka izmantot līdzekļus stratēģiski, lai paaugstinātu efektivitāti. Šajā saistībā būtu jāpiešķir Eiropas Komisijas līdzekļi, lai uzlabotu pārredzamību un novērtētu vajadzības. Vajadzīgi skaidri dati par piešķīrumiem, jo pašreizējā informācija galvenokārt ir balstīta uz projektiem, nevis sniedz vispārēju priekšstatu par mājokļiem paredzētiem piešķīrumiem no ANM.

([11]) Lieta T-202/10: Prasība, kas celta 2010. gada 29. aprīlī – *Stichting Woonlinie* u.c./*Komisija*. (OV C 179, 3.7.2010., 50. lpp.).

([12]) Valsts atbalsts – noteikumu par pakalpojumiem ar vispārēju tautsaimniecisku nozīmi pārskatīšana, Eiropas 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/lv/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]) Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums – Sociālie mājokļi Eiropas Savienībā – kvalitatīvi, ilgtspējīgi un pieejami (pašiniciatīvas atzinums) (OV C, C/2025/771, 11.2.2025., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18. ES mājokļu politika var darboties tikai tad, ja tās pamatā ir ticami dati. Tam ir vajadzīgs ES līmeņa statistikas instruments, kas ietvertu visus galvenos un operatīvos elementus, kuri nepieciešami mājokļu politikas izstrādei, īstenošanai un uzraudzībai. Tāpēc ES līmenī būtu jāizstrādā un jāoptimizē statistikas instruments, kas sniegtu visus būtiskos un operatīvos datus, kuri ir būtiski mājokļu politikas izstrādei, īstenošanai un uzraudzībai, lai uzlabotu pārredzamību un palīdzētu apkarot spekulācijas un nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju mājokļu tirgū, kas ir pēdējos desmit gadus vērojama problēma.

4.19. Daudziem reģioniem, it īpaši tiem, kuriem ir mazāk attīstītas finansiālās un administratīvās spējas, ir grūti efektīvi izmantot mājokļiem pieejamos kohēzijas fondus. Lai risinātu šo apguves problēmu, vajadzīga īpaša tehniskā palīdzība un plašāka spēju veidošana, nekā pašlaik tiek piedāvāts. EIB ierosinātā apvienošanas pieeja, kuras mērķis ir mājokļu projektiem piesaistīt kohēzijas fondus, ir daudzsološs risinājums, taču ir nepieciešama vienkāršošana un standartizācija, lai palielinātu tās izmantošanu.

4.20. Līdztekus šaurajai sociālo mājokļu definīcijai publiskos ieguldījumus cenas ziņā pieejamos mājokļos ierobežo arī valsts atbalsta noteikumi un vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojumu (VTNP) definīcijas. Šie noteikumi ir steidzami jāpārskata, lai nodrošinātu efektīvāku publisko intervenci, izmantojot kohēzijas instrumentus.

4.21. Mājokļu nozarē ir vajadzīgi inovatīvi finanšu produkti, kas var piesaistīt ierobežotus publiskos resursus, lai tie savukārt piesaistītu privāto kapitālu, vienlaikus ilgtermiņā nodrošinot pieejamību cenas ziņā. Kohēzijas politikā pastāvošajām finansēšanas inženierijas spējām, kas it īpaši izmantojot finanšu instrumentus, ir ievērojams potenciāls apmierināt mājokļu vajadzības. Investīcijas cenas ziņā pieejamos mājokļos sniedz ievērojamus ekonomiskus ieguvumus, radot darbvietas, samazinot publiskos izdevumus par pagaidu mājokļiem, uzlabojot veselības aprūpes rezultātus un paaugstinot ražīgumu. Šie ieguvumi būtu jāņem vērā kohēzijas politikas izmaksu un ieguvumu analīzē un plānošanas lēmumos.

4.22. Obligāti jāizmanto tukšais dzīvojamais fonds. Lai šos mājokļus atgrieztu mājokļu tirgū, varētu izmantot instrumentus, kas noteiktos apstākļos ir izrādījušies efektīvi – piemēram, nodokļu kategorija, kas aptver neizmantotus vai tukšus mājokļus, zemes izmantošanas plānošanas instrumenti, piemēram, pārzonēšanas sniegto ieguvumu aplikšana ar nodokli un īpašs sociālo mājokļu zonējums, kā arī nodokļu stimuli dzīvojamo mājokļu renovācijai.

4.23. Cenas ziņā pieejamu un ilgtspējīgu mājokļu princips nozīmē arī to, ka jaunu mājokļu attīstība nedrīkst notikt uz dabiskās vai sociālās vides rēķina. Prioritāte būtu jāpiešķir veco dzīvojamo ēku renovācijai vai vecu nedzīvojamo ēku atkalizmantošanai, nevis jaunu dzīvojamo ēku būvniecībai.

4.24. Ieguldījumiem mājokļos ir vajadzīgs mērķtiecīgs kapitāls un ilgtermiņa finansēšanas perspektīvas, kas ir piemērotas mājokļiem kā infrastruktūras sastāvdaļai, nevis kā precei. Tam ir vajadzīgi finanšu instrumenti ar garākiem darbības termiņiem nekā tie, kas parasti ir pieejami komerciālajos tirgos, tāpēc EIB ir ideāls partneris kohēzijas politikai šajā jomā. Finanšu instrumenti, kas veicina peļņas atkārtotu ieguldīšanu, var radīt ilgtspējīgus mājokļu finansēšanas mehānismus līdztekus programmu cikliem. Kohēzijas politikas finanšu instrumentu satvars būtu jāpaplašina, lai labāk pielāgotos ieguldījumiem mājokļos, īpašu uzmanību pievēršot pilsētu ilgtspējīgas attīstības fondiem, kā to ierosinājusi Reģionu komiteja.

4.25. Nākamās DFS reformu un investīciju pieeja rada daudzsološas iespējas risināt cenu ziņā pieejamu mājokļu krīzi, it īpaši, ja kohēzijas finansējumu varēs saskaņot ar nepieciešamajām strukturālajām reformām. Līdztekus ieguldījumiem mājokļu būvniecībā reformējot arī atļauju piešķiršanas procedūras ([16]), zonējuma un zemes izmantošanas noteikumus (lai nodrošinātu, ka pastāv dažas prasības saistībā ar bezpeļņas mājokļiem) un valsts atbalsta noteikumus, kā arī novēršot darbaspēka trūkumu būvniecības un renovācijas nozarēs ([17]), ES varētu vienlaikus novērst piedāvājuma puses ierobežojumus un finansējuma nepilnības.

([16]) Eiropas Investīciju banka, 2024.–2025. gada ziņojums par investīcijām – *Innovation, Integration and Simplification in Europe*.

([17]) Eiropas Darba iestāde, *Labour shortages and surpluses in Europe*, 2023. gads: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023.

4.26. Tomēr īstenošanas problēmas joprojām ir būtiskas. Ja finansējums būtu atkarīgs no konkrētām reformām, tas varētu radīt šķēršļus reģionos, kuros iestādēm trūkst spēju vai politiskās gribas īstenot pārmaiņas. Mājokļu tirgi un mājokļu vajadzības Eiropas Savienībā un pat dalībvalstīs ļoti atšķiras, tāpēc Eiropas Komisijai kopā ar dalībvalstīm un saskaņā ar Eiropas pusgada kontekstā izstrādāto praksi būs jāizstrādā īpaši pielāgota pieeja, kurā ņemtas vērā katras dalībvalsts īpatnības. Turklāt uz rezultātiem balstītā pieeja rada jautājumus par piemērotiem rādītājiem, jo mājokļu politikas rezultāti bieži vien ir redzami ilgākā laikposmā nekā programmu cikli, radot risku stimulēt ātrus, nevis ilgtspējīgus risinājumus.

4.27. Nākamajā daudzgadu finanšu shēmā mājokļus varētu skaidri atzīt par ekonomikas konkurētspējas faktoru un tos iekļaut Eiropas Konkurētspējas fonda darbības jomā, sasaistot mājokļu pasākumus ar darba tirgus efektivitāti un inovācijas ekosistēmu attīstību. Par prioritāti būtu jāuzskata arī ieguldījumi cenas ziņā pieejamos mājokļos mājsaimniecībām ar zemiem un vidējiem ienākumiem. Īpaša daļa no Eiropas Attīstības fonda (EAF) līdzekļiem būtu jāparedz valstu un reģionālajām mājokļu stratēģijām, kas būtu saistītas ar tradicionālajām kohēzijas politikas programmām.

4.28. Kohēzijas reģionu gadījumā integrētajās teritoriālās attīstības stratēģijās ir jāņem vērā tas, ka intervences pasākumos, kuru mērķis ir veicināt mājokļu pieejamību, rūpīgi jālīdzsvaro tūlītējās vajadzības un ilgtermiņa attīstības mērķi. Mājokļu pieejamība cenas ziņā ir būtiska teritoriālajai kohēzijai un darbaspēka mobilitātei, bet pastāv risks, ka mājokļi kļūs par vēl vienu jomu, kur finansējums tiek novirzīts no galvenajām konverģences prioritātēm. Visbeidzot panākumi būs atkarīgi no tā, vai tiks rasts pareizais līdzsvars starp nepieciešamajām reformām un elastīgām ieguldījumu stratēģijām, kurās atzīta mājokļu duālā nozīme sociālajā kohēzijā un ekonomikas attīstībā, vienlaikus nodrošinot, ka mājokļu ierobežojumi neapdraud Eiropas vispārējo konkurētspēju pasaules ekonomikā.

Briselē, 2025. gada 17. jūlijā

Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas
priekšsēdētājs
Oliver RÖPKE