Il-Ġurnal Uffiċjali
tal-Unjoni Ewropea

MT
Is-serje C

C/2025/5153

28.10.2025

Opinjoni tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew

Akkomodazzjoni affordabbli: X'jistgħu jagħmlu l-politika ta' koeżjoni, l-Aġenda Urbana u s-soċjetà ċivili biex jiżguraw li l-akkomodazzjoni tkun affordabbli għal kulħadd?

(opinjoni fuq inizjattiva proprja)

(C/2025/5153)

Relatur: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Korelatur: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Konsulenti	Ioannis GRIGORIADIS (għall-korelatur) Maxime STAELENS (għall-Grupp I)
Deċiżjoni tal-Assemblea Plenarja	23.1.2025
Bażi legali	Artikolu 52(2) tar-Regoli ta' Proċedura
Sezzjoni kompetenti	Sezzjoni għall-Unjoni Ekonomika u Monetarja u l-Koeżjoni Ekonomika u Soċjali
Adozzjoni fis-sezzjoni	4.7.2025
Adozzjoni fis-sessjoni plenarja	17.7.2025
Sessjoni plenarja Nru	598
Riżultat tal-votazzjoni (favur/kontra/astensjonijiet)	144/0/2

1. Konklużjonijiet u rakkomandazzjonijiet

1.1. Il-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew (KESE) jemmen li l-kriżi tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni tirrappreżenta mhux biss sfida soċjali, iżda wkoll theddida ekonomika ewlenija għall-kompetittività tal-UE, peress li n-negozji qed jiffaċċjaw pressjonijiet fuq il-pagi li qed inaqqsu l-kompetittività internazzjonali tagħhom u jikkontradixxu l-objettiv tal-politika ta' koeżjoni li jinħolqu ekonomiji reġjonali kompetittivi. Din qed toħloq ukoll ostakli usa' għall-impjiegi, peress li l-ħaddiema u l-forniturі ta' servizzi essenzjali qed jispiċċaw barra minn żoni b'kostijiet għolja, u dan qed iwassal għal nuqqas ta' persunal f'setturi kruċjali bħas-saħħa, l-edukazzjoni u s-servizzi pubbliċi. Fl-aħħar mill-aħħar, dan huwa fattur ta' vulnerabbiltà għax-xokkijiet, kif kien evidenti matul il-pandemija, li jnaqqas ir-reżiljenza li l-politika ta' koeżjoni għandha l-għan li tibni fis-sistemi ekonomiċi reġjonali.

1.2. Il-KESE jisħaq li l-indirizzar tal-kriżi tal-akkomodazzjoni jeħtieġ mhux biss aktar fondi, iżda wkoll approċċi ta' finanzjament aktar intelliġenti. Bin-nuqqas annwali ta' investiment ta' EUR 270 biljun identifikat mill-Bank Ewropew tal-Investiment (BEI), it-trasferiment tar-riżorsi fi ħdan l-allokazzjonijiet attwali tal-politika ta' koeżjoni huwa b'mod ċar insuffiċjenti. F'dan ir-rigward, il-KESE jemmen li l-politika ta' koeżjoni għandha sservi bħala l-qafas ewlieni għall-koordinazzjoni ta' strumenti komplementari, il-mobilizzazzjoni tal-kapital pubbliku u privat lejn soluzzjonijiet ta' akkomodazzjoni bi prezz raġonevoli, waqt li l-BEI għandu rwol ċentrali fl-iżvilupp ta' strumenti finanzjarji mfassla apposta għal ħtiġijiet reġjonali differenti.

1.3. Il-KESE jilqa' l-istabbiliment mill-Kummissjoni tal-ewwel Task Force dwar l-Akkomodazzjoni u Kummissarju għall-Akkomodazzjoni biex jiġi żviluppat Pjan Ewropew għal Akkomodazzjoni Affordabbli. Madankollu, dan il-grupp ta' ħidma għandu jinkludi rappreżentanti tal-Istati Membri, l-awtoritajiet lokali, l-imsieħba soċjali, l-organizzazzjonijiet professjonali liberali u organizzazzjonijiet tas-soċjetà ċivili oħrajn biex jiġi żgurat li l-objettivi tal-akkomodazzjoni jiġu integrati b'mod komprensiv fil-politiki tal-UE. Din l-integrazzjoni għandha tkun ibbażata fuq data u evidenza affidabbli biex jitkejjel l-impatt tal-azzjoni u jiżdiedu l-approċċi ta' suċċess, speċjalment fid-dawl tal-ħtiġijiet urġenti tal-akkomodazzjoni madwar l-Ewropa.

1.4. Il-KESE jappoġġja l-adozzjoni ta' qafas komprensiv tal-UE li jiddefinixxi akkomodazzjoni affordabbli matul il-proċess kollu (akkomodazzjoni soċjali, kiri affordabbli, sjieda affordabbli) biex jipprovdi ċertezza legali għall-investimenti. Huwa jappoġġja wkoll il-proposta tal-Kumitat tar-Reġjuni (KtR) biex jiżdiedu r-riżorsi allokati għat-tieqa soċjali tal-InvestEU u jħeġġeġ lill-Istati Membri jirriallokaw riżorsi mhux użati mill-pjani nazzjonali tagħhom għall-irkupru u r-reżiljenza għal strumenti finanzjarji ffukati fuq l-akkomodazzjoni ġestiti mill-awtoritajiet lokali.

1.5. Il-KESE jqis li huwa essenzjali li l-investimenti f'akkomodazzjoni affordabbli u sostenibbli għandhom ikunu prijorità strateġika għall-fondi ta' koeżjoni tal-UE wara l-2027, permezz ta' approċċ li jinkludi akkomodazzjoni affordabbli flimkien mal-akkomodazzjoni soċjali, waqt li jinżammu miżuri ta' rinnovazzjoni. Dawn l-approċċi jridu jiġu adattati għar-riskji ppreżentati mill-kriżi klimatika u jippromovu akkomodazzjoni li tista' tiflaħ għall-impatt tal-kriżi klimatika, speċjalment fir-reġjuni u fiż-żoni l-aktar esposti għat-tibdil fil-klima. Il-politika ta' koeżjoni jrid ikollha rwol ċentrali fl-implimentazzjoni tal-objettivi tal-akkomodazzjoni tal-Aġenda Urbana, b'mod partikolari fiż-żoni metropolitani, fejn l-isfidi tal-affordabbiltà huma l-aktar akuti.

1.6. Bħall-KtR, il-KESE jirrikonoxxi l-importanza ta' qafas leġiżlattiv tal-UE biex jiġu introdotti u indirizzati l-isfidi ppreżentati mill-kriżi tal-akkomodazzjoni. Dan ifisser li jiġu indirizzati l-fallimenti regolatorji tal-UE enfasizzati mis-sentenzi tal-Qorti tal-Ġustizzja tal-Unjoni Ewropea (QĠUE) li llimitaw lill-Istati Membri biex jiffinanzjaw inizjattivi ta' akkomodazzjoni soċjali u affordabbli.

1.7. Il-KESE jilqa' l-pjattaforma tal-UE għal akkomodazzjoni affordabbli li tinvolvi lill-BEI biex jingrana l-investiment privat fil-prattika u s-servizzi ta' konsulenza li jkopru l-fażijiet kollha taċ-ċiklu tal-proġett u lil hinn. Il-pjattaforma għandha tippromovi strumenti finanzjarji innovattivi li wrew effettività f'kuntesti reġjonali differenti u jiffaċilitaw it-trasferiment tal-għarfien bejn l-Istati Membri.

1.8. Il-KESE jappoġġja l-proposta stabbilita fl-ewwel rapport tal-Kumitat għall-Iżvilupp Reġjonali (REGI) tal-Parlament Ewropew li s-self, il-garanziji u l-fondi proprji għal akkomodazzjoni affordabbli ma għandhomx jitqiesu bħala dejn għall-Istati skont il-Patt ta' Stabbiltà u Tkabbir u s-Semestru Ewropew.

1.9. Il-KESE jqis li r-regoli dwar l-għajnuna mill-Istat u d-definizzjonijiet tas-servizz ta' interess ekonomiku ġenerali jimponu restrizzjonijiet fuq l-investiment pubbliku f'akkomodazzjoni affordabbli lil hinn mill-akkomodazzjoni soċjali definita b'mod ristrett. Għalhekk, il-KESE jirrakkomanda li jsir rieżami urġenti ta' dawn ir-regoli biex ikun jista' jsir intervent pubbliku aktar effettiv permezz tal-istrumenti ta' koeżjoni.

1.10. Il-KESE jemmen li l-istrumenti finanzjarji li jirriċiklaw ir-redditi għall-investiment mill-ġdid jistgħu joħolqu mekkaniżmi ta' finanzjament sostenibbli għall-akkomodazzjoni lil hinn miċ-ċikli tal-programm. Huwa jappoġġja wkoll il-proposta tal-KtR li l-qafas għall-istrumenti finanzjarji tal-politika ta' koeżjoni għandu jitwessa' biex jakkomoda aħjar l-investimenti fl-akkomodazzjoni, b'enfasi partikolari fuq il-fondi għall-iżvilupp urban sostenibbli.

1.11. Il-KESE jistenna li l-qafas finanzjarju pluriennali (QFP) li jmiss jirrikonoxxi b'mod espliċitu l-akkomodazzjoni bħala fattur fil-kompetittività ekonomika u jintegraha fil-kamp ta' applikazzjoni tal-Fond Ewropew għall-Kompetittività, li jorbot il-miżuri tal-akkomodazzjoni mal-effiċjenza tas-suq tax-xogħol u l-iżvilupp tal-ekosistemi tal-innovazzjoni.

1.12. Il-KESE jemmen li l-politiki nazzjonali u tal-UE mmirati lejn il-promozzjoni tat-tkabbir ekonomiku permezz tat-turiżmu jew l-iżvilupp tal-proprjetà immobbli għandhom iqisu l-impatt potenzjali tagħhom fuq is-swieq tal-akkomodazzjoni lokali u jieħdu miżuri adegwati biex jipproteġu d-dritt għal akkomodazzjoni affordabbli u deċenti.

1.13. Huwa importanti ħafna li l-KESE jqis l-esperjenza u l-aħjar prattiki tal-awtoritajiet nazzjonali, reġjonali u lokali impenjati għall-iżvilupp ta' akkomodazzjoni soċjali affordabbli madwar l-Unjoni Ewropea. Il-politika Finlandiża dwar l-Akkomodazzjoni l-Ewwel hija eżempju eċċellenti ta' kif il-kundizzjoni ta' persuni mingħajr dar tista' titnaqqas u ta' kif il-kundizzjonijiet tal-akkomodazzjoni għal gruppi vulnerabbli jistgħu jittejbu b'mod sinifikanti.

1.14. F'dan il-kuntest, il-KESE jisħaq li l-akkomodazzjoni affordabbli għandha titqies bħala pedament tal-mudell soċjali Ewropew, fejn l-Unjoni Ewropea u l-Istati Membri tagħha jimplimentaw politiki li jagħmlu l-akkomodazzjoni affordabbli, sostenibbli u aċċessibbli għal kulħadd bħala dritt soċjali fundamentali, li għandu jkun punt ta' referenza għall-politiki ekonomiċi u soċjali kollha u għalhekk parti dejjem aktar importanti tal-politika ta' koeżjoni. Sabiex jintlaħqu l-objettivi tal-politika ta' koeżjoni, il-KESE jemmen li l-UE trid tiddependi b'mod aktar attiv fuq l-imsieħba soċjali bħala katalisti ewlenin għall-bidla, speċjalment minħabba l-preżenza operattiva tagħhom kemm fil-livell tal-UE kif ukoll f'dak nazzjonali.

2. **Kuntest tal-Opinjoni**

2.1. L-UE qed tiffaċċja kriżi mifruxa tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni u, għalkemm l-Istati Membri għandhom il-kompetenza li jiżguraw l-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni u hemm xi differenzi fil-livell nazzjonali, din il-kriżi fil-livell Ewropew għandha implikazzjonijiet profondi għall-koeżjoni territorjali u l-iżvilupp ekonomiku. Il-prezzijiet tad-djar u l-kirjiet żdiedu b'medja ta' 48 % bejn l-2015 u l-2023, u qabżu b'mod sinifikanti t-tkabbir tal-introjtu. Fl-2023, il-kostijiet tal-akkomodazzjoni qabżu l-40 % tal-introjtu disponibbli għal 10,6 % tal-unitajiet domestiċi urbani u 7 % tal-unitajiet domestiċi rurali (Eurostat, 2024) ([1]). Il-proġett House4All tan-Network Ewropew għall-Osservazzjoni tal-Iżvilupp u l-Koeżjoni Territorjali (ESPON) jiżvela disparitajiet territorjali impressjonanti fl-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni madwar ir-reġjuni, u kemm iċ-ċentri urbani kif ukoll iż-żoni bi żvantaġġi ġeografiċi permanenti qed jiffaċċjaw diffikultajiet serji ([2]).

2.2. L-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni hija kunċett multidimensjonali li jmur lil hinn mill-kost tal-pagamenti tal-kera jew tal-ipoteki. Din tinkludi firxa wiesgħa ta' fatturi li jaffettwaw il-kapaċità ta' unità domestika li taċċessa u żżomm akkomodazzjoni adegwata, inklużi kontijiet tal-enerġija u tal-elettriku, kostijiet ta' rinnovazzjoni u manutenzjoni, karatteristiċi ta' aċċessibbiltà u d-disponibbiltà tat-trasport u s-servizzi ta' interess ġenerali. Min-naħa tal-provvista, l-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni hija wkoll konsegwenza tad-disponibbiltà ta' unitajiet ta' akkomodazzjoni adegwati. Peress li dawn il-kostijiet ivarjaw b'mod sinifikanti madwar l-UE skont it-tip ta' akkomodazzjoni, l-effiċjenza enerġetika, il-pożizzjoni ġeografika u l-livelli tal-introjtu, l-isfidi tal-affordabbiltà mhumiex uniformi madwar l-UE. Dawn jirriflettu sistemi nazzjonali ta' akkomodazzjoni differenti, distakki urbani-rurali u kundizzjonijiet ekonomiċi lokali, li jeħtieġu reazzjonijiet ta' politika bbażati fuq il-post aktar milli soluzzjonijiet li jqisu lil kulħadd f'keffa waħda.

2.3. Din il-kriżi tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni għandha konsegwenzi ekonomiċi estensivi li għandhom impatt dirett fuq l-objettivi tal-politika ta' koeżjoni:

— tillimita l-mobbiltà tal-forza tax-xogħol, u tipprevjeni lill-ħaddiema milli jiċċaqilqu lejn reġjuni b'opportunitajiet ekonomiċi aħjar;

— tnaqqas il-produttività ekonomika permezz ta' allokazzjoni ħażina tal-kapital uman u ħinijiet eċċessivi tal-ivvjaġġar;

— taggrava l-polarizzazzjoni territorjali bejn ir-reġjuni b'rata għolja ta' tkabbir u dawk li jbatu minn pressjoni demografika;

— tiddevja l-introjtu tal-unitajiet domestiċi minn attivitajiet ekonomiċi produttivi oħra, u tnaqqas il-multiplikaturi ekonomiċi lokali;

— toħloq ostakli biex jiġu aċċessati opportunitajiet edukattivi u ta' impjieg, li jaffettwaw b'mod partikolari liż-żgħażagħ;

— twessa' d-distakki fl-inugwaljanza soċjali, peress li l-għadd ta' persuni mingħajr dar żdied drastikament, waqt li għadd dejjem akbar ta' Ewropej ma jistgħux jibqgħu jaffordjaw akkomodazzjoni deċenti u jgħixu f'kundizzjonijiet inaċċettabbli;

— taffettwa b'mod partikolari lil xi gruppi soċjali vulnerabbli, li l-kapaċità tagħhom li jadattaw għar-regoli li qed jinbidlu tas-suq tal-akkomodazzjoni għadha pjuttost limitata, kif ukoll lill-unitajiet domestiċi b'introjtu medju jew minħabba l-istokk limitat ta' akkomodazzjoni li huwa aċċessibbli għall-persuni b'diżabilità u għall-anzjani.

2.4. Il-politika ta' koeżjoni ilha tappoġġja dejjem aktar l-interventi għall-akkomodazzjoni mill-2007. Fil-perjodu ta' programmazzjoni 2021-2027, ġew allokati madwar EUR 6,5 biljun għall-effiċjenza enerġetika fl-akkomodazzjoni, flimkien ma' investimenti fl-enerġija rinnovabbli, l-adattament għat-tibdil fil-klima u l-akkomodazzjoni soċjali permezz ta' diversi objettivi ta' politika. Madankollu, l-indirizzar tal-isfidi attwali tal-akkomodazzjoni jeħtieġ approċċ aktar strateġiku u komprensiv.

([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 [mhux disponibbli bil-Malti].

([2]) [HOUSE4ALL] Access to affordable and quality housing for all people: https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all [mhux disponibbli bil-Malti].

2.5. Din l-Opinjoni għandha l-għan li teżamina kif il-politika ta' koeżjoni tista' tindirizza b'mod aktar effettiv l-isfidi tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni biex tippromovi l-objettivi ewlenin tagħha ta' koeżjoni ekonomika, soċjali u territorjali. Din tesplora kif l-investimenti strateġiċi fl-akkomodazzjoni jistgħu jistimulaw l-iżvilupp ekonomiku reġjonali, iżidu l-kompetittività, itejbu l-effiċjenza tas-suq tax-xogħol u jnaqqsu d-disparitajiet territorjali. Tipprovdi rakkomandazzjonijiet konkreti biex tittejjeb l-effettività tal-istrumenti eżistenti għall-bqija tal-perjodu 2021-2027 u jiġi żviluppat approċċ aktar komprensiv għal akkomodazzjoni affordabbli fil-qafas tal-politika ta' koeżjoni ta' wara l-2027.

3. **Kummenti ġenerali**

3.1. Il-KESE jemmen li l-akkomodazzjoni affordabbli u soċjali għandha titqies bħala pedament tal-mudell soċjali Ewropew. L-Unjoni Ewropea, l-Istati Membri tagħha, ir-reġjuni u l-awtoritajiet lokali jridu jimplimentaw politiki li jagħmlu l-akkomodazzjoni soċjali affordabbli, sostenibbli u aċċessibbli għal dawk kollha li jeħtiġuha. Bl-istess mod, biex tiġi indirizzata din il-kriżi, jeħtieġ li titħaffef u tiżdied il-kostruzzjoni ta' akkomodazzjoni affordabbli u jiżdied il-forniment ta' akkomodazzjoni għall-kiri. Għal dan l-għan, il-KESE jqis li huwa xieraq li jiġu esplorati tekniki li jippermettu mhux biss il-kostruzzjoni rapida ta' akkomodazzjoni affordabbli iżda wkoll it-tnaqqis tal-kostijiet tal-akkomodazzjoni.

3.2. Il-KESE jinnota li l-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni hija kwistjoni kritika tal-infrastruttura ekonomika u mhux sempliċement tħassib dwar il-benesseri soċjali, minkejja li akkomodazzjoni affordabbli u sostenibbli hija dritt soċjali fundamentali. Meta l-kostijiet tal-akkomodazzjoni jissuperaw it-tkabbir tal-introjtu, il-prinċipju ekonomiku fundamentali tal-mobbiltà tal-forza tax-xogħol — il-pedament tas-suq uniku tal-UE — jiġi mminat, u b'hekk jinħolqu ineffiċjenzi tas-suq li jaffettwaw l-ekonomija Ewropea kollha. L-akkomodazzjoni hija kemm kawża kif ukoll konsegwenza tad-disparitajiet territorjali, u x-xejriet tal-affordabbiltà jiżvelaw ġeografija mhux uniformi li ssaħħaħ id-diverġenza ekonomika bejn ir-reġjuni Ewropej ([3])

3.3. Filwaqt li l-politika tal-kostruzzjoni u tal-kiri tal-akkomodazzjoni tibqa' kompetenza tal-Istati Membri skont il-prinċipji tas-sussidjarjetà, l-UE tinfluwenza s-settur permezz tad-dritt tal-kompetizzjoni u l-eċċezzjonijiet tiegħu (il-liġi dwar l-assistenza soċjali, is-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali). Il-kompitu tal-Kummissjoni Ewropea huwa li toħloq qafas adatt li jippermetti lill-awtoritajiet nazzjonali u reġjonali jiġġieldu b'mod effettiv il-kriżi tal-akkomodazzjoni u fl-istess ħin jirrispettaw id-diversità tal-ħtiġijiet lokali u l-isfidi demografiċi.

3.4. Il-KESE jisħaq li l-indirizzar tal-kriżi tal-akkomodazzjoni jeħtieġ mhux biss aktar fondi, iżda wkoll approċċi ta' finanzjament aktar intelliġenti. Bid-diskrepanza annwali fl-investiment ta' EUR 270 biljun identifikata mill-BEI, it-trasferiment tar-riżorsi fi ħdan l-allokazzjonijiet attwali tal-politika ta' koeżjoni huwa b'mod ċar insuffiċjenti. Il-politika ta' koeżjoni għandha sservi bħala l-qafas ewlieni għall-koordinazzjoni ta' strumenti komplementari, il-mobilizzazzjoni tal-kapital pubbliku u privat lejn soluzzjonijiet ta' akkomodazzjoni affordabbli, waqt li l-BEI għandu rwol ċentrali fl-iżvilupp ta' strumenti finanzjarji mfassla apposta għal ħtiġijiet reġjonali differenti.

3.5. Il-KESE jilqa' l-istabbiliment mill-Kummissjoni tal-ewwel Task Force dwar l-Akkomodazzjoni u Kummissarju għall-Akkomodazzjoni biex jiġi żviluppat Pjan Ewropew għal Akkomodazzjoni Affordabbli. Madankollu, dan il-grupp ta' ħidma għandu jinkludi rappreżentanti tal-Istati Membri, l-awtoritajiet lokali, l-imsieħba soċjali, l-organizzazzjonijiet professjonali liberali u organizzazzjonijiet tas-soċjetà ċivili oħrajn, il-KESE u l-KtR, biex jiġi żgurat li l-objettivi tal-akkomodazzjoni jiġu integrati b'mod komprensiv fil-politiki tal-UE. Il-Kummissjoni għandha twettaq valutazzjoni bir-reqqa tal-impatt tal-infiq attwali tal-koeżjoni fuq is-swieq tal-akkomodazzjoni, waqt li tibni fuq il-ħidma ta' monitoraġġ innovattiva tal-ESPON biex tiżviluppa tabella ta' valutazzjoni komprensiva tal-affordabbiltà li ssegwi l-prestazzjoni ekonomika u territorjali.

3.6. Il-KESE jappoġġja l-adozzjoni ta' qafas Ewropew komprensiv li jiċċara l-kontinwità tal-akkomodazzjoni (akkomodazzjoni soċjali, kiri affordabbli, sjieda affordabbli) biex jipprovdi ċertezza legali għall-investimenti, minkejja li definizzjoni konkreta għandha tħalli lok għal speċifiċitajiet fil-livell tal-Istati Membri. Huwa jappoġġja wkoll il-proposta tal-Kumitat tar-Reġjuni biex jiżdiedu r-riżorsi allokati għat-tieqa soċjali tal-InvestEU u jħeġġeġ lill-Istati Membri jirriallokaw riżorsi mhux użati mill-pjani nazzjonali tagħhom għall-irkupru u r-reżiljenza għal strumenti finanzjarji ffukati fuq l-akkomodazzjoni ġestiti mill-awtoritajiet lokali.

([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 [mhux disponibbli bil-Malti].

3.7. Il-KESE jemmen li l-politiki nazzjonali u Ewropej immirati lejn il-promozzjoni tat-tkabbir ekonomiku permezz tat-turiżmu jew l-iżvilupp tal-proprjetà immobbli għandhom iqisu l-impatt potenzjali tagħhom fuq is-swieq tal-akkomodazzjoni lokali u jieħdu miżuri adatti biex jipproteġu d-dritt għal akkomodazzjoni affordabbli u deċenti.

4. **Kummenti speċifiċi**

Il-kompetittività ekonomika u l-mobbiltà tal-forza tax-xogħol

4.1. Il-kriżi tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni tirrappreżenta mhux biss sfida soċjali, flimkien ma' sfidi oħra bħall-isfidi demografiċi, inkluża popolazzjoni li qed tixjieħ, iżda wkoll theddida ekonomika ewlenija għall-kompetittività tal-UE. Kif enfasizzat fid-9 Rapport ta' Koeżjoni ([4]), il-kostijiet tal-akkomodazzjoni qed isiru piż dejjem akbar, u qed inaqqsu l-pass tat-tkabbir ekonomiku ġenerali u l-iżvilupp lokali. Bl-istess mod, ir-reġjuni li jesperjenzaw "eżodu ta' mħuħ" spiss ma jkollhomx għażliet ta' akkomodazzjoni affordabbli għal professjonisti żgħażagħ u ħaddiema tas-sengħa, u dan ikompli ċ-ċikli ta' tnaqqis ekonomiku minkejja interventi oħra tal-politika ta' koeżjoni mmirati biex ireġġgħu lura dawn ix-xejriet.

4.2. Il-kompetittività tan-negozji qed issofri, peress li l-kumpaniji li jinsabu f'żoni b'akkomodazzjoni għalja qed jiffaċċjaw pressjonijiet fuq il-pagi li qed inaqqsu l-kompetittività internazzjonali tagħhom u jikkontradixxu l-objettiv tal-politika ta' koeżjoni li jinħolqu ekonomiji reġjonali kompetittivi. Il-produttività qed tkompli tonqos minħabba żminijiet twal ta' vvjaġġar dovuti għal problemi relatati mal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni fiċ-ċentri urbani, b'impatti negattivi li jistgħu jitkejlu fuq l-output ekonomiku reġjonali u impronta tal-karbonju sinifikanti. Il-kostijiet tal-akkomodazzjoni jaqbżu l-40 % tal-introjtu tal-unitajiet domestiċi, inaqqsu l-pass tat-tkabbir ekonomiku ġenerali u l-iżvilupp tan-negozji lokali, inaqqsu l-effettività ta' investimenti oħra tal-politika ta' koeżjoni biex jistimulaw l-attività ekonomika.

4.3. Il-kriżi tal-akkomodazzjoni toħloq ostakli għall-impjiegi peress li l-ħaddiema u l-fornituri tas-servizzi essenzjali jispiċċaw barra minn żoni b'kostijiet għolja, u dan iwassal għal nuqqas ta' persunal f'setturi kruċjali bħas-saħħa, l-edukazzjoni, is-servizzi ta' interess ġenerali u s-servizzi pubbliċi. L-innovazzjoni hija ristretta, peress li l-intraprendituri żgħażagħ u l-impjegati li għadhom jibdew ma jistgħux jaffordjaw li jgħixu f'ċentri ta' innovazzjoni, u dan jikkontradixxi l-enfasi tal-politika ta' koeżjoni fuq l-innovazzjoni u l-ispeċjalizzazzjoni intelliġenti bħala xprunaturi tal-konverġenza reġjonali. Il-piżijiet tal-kostijiet tal-akkomodazzjoni qed jagħmlu l-unitajiet domestiċi u l-ekonomiji reġjonali aktar vulnerabbli għal xokkijiet ekonomiċi, kif muri matul il-pandemija, u dan jimmina r-reżiljenza li l-politika ta' koeżjoni għandha l-għan li tibni.

Il-koeżjoni territorjali u l-iżvilupp reġjonali

4.4. Il-kriżi tal-akkomodazzjoni tidher b'mod differenti f'territorji Ewropej differenti, u d-data House4All tal-ESPON tiżvela disparitajiet kbar bejn iċ-ċentri urbani, ir-reġjuni periferiċi u ż-żoni rurali. Dawn id-differenzi jirriflettu u jsaħħu xejriet usa' ta' inugwaljanza territorjali li l-politika ta' koeżjoni għandha l-għan li tindirizza. Il-kriżi reċenti tal-għoli tal-ħajja wessgħet b'mod konsiderevoli l-ambitu tal-isfidi tal-akkomodazzjoni lil hinn mill-akkomodazzjoni soċjali tradizzjonali biex tinkludi akkomodazzjoni affordabbli għal unitajiet domestiċi b'introjtu medju, speċjalment f'poli ta' tkabbir ekonomiku u żoni metropolitani. Il-politika ta' koeżjoni għandha sservi bħala strument ewlieni biex jitmexxew 'il quddiem dawn ir-rakkomandazzjonijiet tal-Patt ta' Amsterdam, b'mod partikolari fir-rigward tat-titjib ta' oqfsa regolatorji u mudelli ta' finanzjament għal akkomodazzjoni affordabbli fiż-żoni urbani.

4.5. Il-konċentrazzjoni tal-attività ekonomika fiċ-ċentri urbani ħolqot pressjoni fuq l-akkomodazzjoni f'dawn iż-żoni waqt li ħalliet proprjetajiet vakanti f'reġjuni li qed jesperjenzaw depopolazzjoni, u b'hekk saħħet il-polarizzazzjoni territorjali. Id-diffikultajiet fl-affordabbiltà issa jaffettwaw lill-unitajiet domestiċi b'introjtu medju f'żoni ta' tkabbir, waqt li ż-żoni rurali jiffaċċjaw deterjorament fil-kwalità tal-akkomodazzjoni minkejja prezzijiet aktar baxxi. Il-gżejjer, ir-reġjuni muntanjużi u r-reġjuni ultraperiferiċi qed jiffaċċjaw sfidi speċifiċi relatati mar-restrizzjonijiet tal-art u l-pressjoni tat-turiżmu li jeħtieġu attenzjoni partikolari skont l-Artikolu 174 tat-TFUE, kif ukoll ir-reġjuni transfruntiera, bid-dinamika unika tagħhom tas-suq tal-akkomodazzjoni.

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

4.6. Il-problemi tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni jmorru lil hinn mill-konfini amministrattivi tal-bliet u jestendu għal żoni urbani funzjonali, li jeħtieġu approċċi metropolitani kkoordinati. L-enfasi tal-Aġenda Urbana fuq il-governanza f'diversi livelli tipprovdi bażi għal approċċi bħal dawn. Il-bliet ta' daqs medju joffru soluzzjonijiet potenzjali għall-kriżi tal-akkomodazzjoni jekk jiġu appoġġjati minn investiment u konnettività adegwati u servizzi ta' interess ġenerali, u jipprovdu għażliet ta' akkomodazzjoni aktar affordabbli waqt li xorta joffru opportunitajiet ekonomiċi, li jirrappreżentaw riżorsa mhux utilizzata biżżejjed fl-istrateġiji ta' żvilupp territorjali u strument potenzjali biex itaffi l-pressjoni għal swieq tal-akkomodazzjoni metropolitani bi tkabbir ekonomiku mhux sostenibbli.

4.7. L-akbar nuqqas akut ta' akkomodazzjoni affordabbli huwa kkonċentrat f'poli ta' tkabbir metropolitani li qed jesperjenzaw suċċess ekonomiku. Paradossalment, it-tkabbir ekonomiku spiss jaggrava l-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni f'dawn iż-żoni, u jimmina l-prosperità proprja li dan jiġġenera billi jeskludi l-ħaddiema essenzjali u joħloq kundizzjonijiet tal-għajxien mhux sostenibbli għall-unitajiet domestiċi b'introjtu medju. Ir-reġjuni b'densità turistika għolja jiffaċċjaw pressjonijiet uniċi mid-djar ta' villeġġjatura u kirjiet għal żmien qasir li joħolqu problemi serji ta' affordabbiltà għar-residenti lokali, li jimminaw il-koeżjoni soċjali u s-sostenibbiltà ekonomika ([5]).

4.8. Li l-investiment fis-settur tal-proprjetà immobbli jiġi attirat permezz ta' programmi ta' "viża tad-deheb" wera li għandu effetti detrimentali sinifikanti fuq uħud mis-segmenti tas-swieq tal-proprjetà immobbli f'diversi Stati Membri ([6]).

4.9. Il-problema ta' persuni mingħajr dar saret tħassib soċjali ewlieni, u qed taffettwa dejjem aktar lill-persuni impjegati li l-introjtu tagħhom mhuwiex biżżejjed għall-akkomodazzjoni, u b'ħekk il-ħaddiema saru l-aktar grupp li qed jikber b'rata mgħaġġla ta' persuni mingħajr dar fl-Ewropa ([7]). Il-KESE appella għal strateġija tal-UE għall-persuni bla dar fl-Opinjoni tiegħu adottata f'Diċembru 2023 ([8]), li tinvolvi l-integrazzjoni tal-Pjattaforma Ewropea għall-Ġlieda kontra l-Kundizzjoni ta' Persuni mingħajr Dar (EPOCH) fis-Semestru Ewropew u ġiet appoġġata minn rakkomandazzjoni tal-Kunsill. Dan jirrikjedi diversi arranġamenti ta' akkomodazzjoni li jippermettu taħlit soċjali kif ukoll negozjar kollettiv aktar effettiv biex jiġu żgurati pagi li jiggarantixxu l-għajxien.

4.10. L-esperjenza u l-aħjar prattiki tal-awtoritajiet nazzjonali, reġjonali u lokali impenjati għall-iżvilupp ta' akkomodazzjoni soċjali affordabbli madwar l-UE, bil-għan li tinżamm l-affordabbiltà fit-tul, għandhom jitqiesu b'mod qawwi. Ta' min jinnota b'mod partikolari f'dan ir-rigward il-mudell Franċiż, fejn il-finanzjament privat minn kontijiet tat-tfaddil individwali jintuża biex jipprovdi self fit-tul mingħajr imgħax għall-akkomodazzjoni soċjali, li jinżamm bi prezz baxx b'mod permanenti. Fil-mudell Daniż, il-finanzjament privat jintuża f'fondi li jistgħu jerġgħu jintużaw għall-manutenzjoni u r-rinnovazzjoni tal-akkomodazzjoni soċjali, li tibqa' wkoll affordabbli b'mod indefinit. Il-politika Finlandiża dwar l-Akkomodazzjoni l-Ewwel hija eżempju eċċellenti ta' kif il-kundizzjoni ta' persuni mingħajr dar tista' titnaqqas u ta' kif il-kundizzjonijiet tal-akkomodazzjoni għal gruppi vulnerabbli jistgħu jittejbu b'mod sinifikanti ([9]). Għalhekk, il-KESE jħeġġeġ lill-Istati Membri jwettqu l-impenji tad-Dikjarazzjoni ta' Liżbona u jintegraw l-approċċ tal-akkomodazzjoni l-ewwel fl-istrateġiji nazzjonali tagħhom.

Investiment u strumenti finanzjarji

4.11. Kif enfasizzat fid-dokumenti preparatorji, il-politika ta' koeżjoni bħalissa talloka madwar EUR 7,5 biljun għal investimenti relatati mal-akkomodazzjoni, li, b'kofinanzjament nazzjonali, jammontaw għal EUR 10,5 biljun. Il-proposta tal-Kummissarju Raffaele Fitto biex jiġi rduppjat l-investiment tal-politika ta' koeżjoni f'akkomodazzjoni affordabbli tirrappreżenta opportunità sinifikanti, iżda l-massimizzazzjoni tal-impatt tirrikjedi approċċi finanzjarji innovattivi u l-allokazzjoni strateġika tar-riżorsi fi ħdan il-qafas tal-politika ta' koeżjoni. Il-fondi jridu jkunu finanzjarjament sodi u jridu jkunu aċċessibbli wkoll għall-intrapriżi pubbliċi tal-akkomodazzjoni soċjali u għall-fornituri tal-akkomodazzjoni mingħajr skop ta' qligħ, inklużi l-kooperattivi u l-assoċjazzjonijiet tal-akkomodazzjoni. Ir-rapport tal-BEI dwar l-Investiment jistma diskrepanza annwali fl-investiment ta' EUR 270 biljun f'akkomodazzjoni affordabbli u jiddikjara li din is-sena biss miljun dar baqgħu mhux mibnija, u l-Ewropa għandha bżonn tirrinova 5 miljun dar fis-sena. Filwaqt li l-politika ta' koeżjoni waħedha ma tistax telimina din id-diskrepanza, għandha sservi bħala l-qafas ewlieni ta' koordinazzjoni għall-mobilizzazzjoni ta' riżorsi addizzjonali, bil-BEI u l-banek promozzjonali nazzjonali bi rwol importanti bħala msieħba finanzjarji ([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 [mhux disponibbli bil-Malti].

([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/ [mhux disponibbli bil-Malti].

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

([8]) Opinjoni tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew dwar "Lejn qafas tal-UE għal strateġiji nazzjonali għall-persuni mingħajr dar ibbażati fuq il-prinċipju ta' 'L-Akkomodazzjoni l-Ewwel'" (opinjoni fuq inizjattiva proprja) (ĠU C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj, ELI: hhttp://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

([9]) Finland: https://housingfirsteurope.eu/country/finland/ [mhux disponibbli bil-Malti].

([10]) Abbozz ta' rapport dwar l-attivitajiet finanzjarji tal-Bank Ewropew tal-Investiment — rapport annwali: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. L-investimenti f'akkomodazzjoni affordabbli, aċċessibbli u sostenibbli għandhom ikunu prijorità strateġika għall-fondi ta' koeżjoni tal-UE, wara l-2027, f'approċċ li jintegra l-akkomodazzjoni affordabbli flimkien mal-akkomodazzjoni soċjali, waqt li jinżammu l-interventi ta' rinnovazzjoni. L-investimenti kollha għandhom jinkludu wkoll l-aċċessibbiltà bħala rekwiżit fir-rinnovazzjoni u l-kostruzzjoni ta' bini ġdid fl-inizjattivi kollha fil-qasam tal-effiċjenza enerġetika u politiki oħra mmirati biex jagħmlu l-bini aktar sostenibbli. L-investimenti għandhom ikunu mmirati wkoll lejn il-modifiki tal-proprjetajiet eżistenti biex fejn possibbli jsiru aċċessibbli, u għandhom jappoġġjaw il-kost ta' materjal addizzjonali li jippermetti lill-persuni b'diżabilità jagħmlu użu sħiħ minn djarhom u jegħlbu kwalunkwe ostaklu strutturali. Il-finanzjament tal-politika ta' koeżjoni jista' jkun marbut mas-sjieda tal-art pubblika jew mal-kooperattivi mingħajr skop ta' qligħ. Il-kamp ta' applikazzjoni tal-politika ta' koeżjoni jista' jiġi estiż biex jinkludi kooperattivi komuni tax-xiri tal-art u mudelli ta' akkomodazzjoni bbażati fuq il-kostijiet li joperaw fil-livell nazzjonali. Dawn l-approċċi għandhom jiġu adattati għar-riskji ppreżentati mill-kriżi klimatika u jippromovu wkoll akkomodazzjoni li tista' tiflaħ għall-impatt tal-kriżi klimatika, speċjalment fir-reġjuni u ż-żoni l-aktar esposti għat-tibdil fil-klima.

4.13. Bħall-KtR, il-KESE jirrikonoxxi l-importanza ta' qafas leġiżlattiv tal-UE biex jiġu introdotti u indirizzati l-isfidi ppreżentati mill-kriżi tal-akkomodazzjoni. Dan ifisser li jiġu indirizzati l-fallimenti regolatorji tal-UE enfasizzati mis-sentenzi tal-QĠUE ([11]) li llimitaw lill-Istati Membri biex jiffinanzjaw inizjattivi ta' akkomodazzjoni soċjali u affordabbli. Mingħajr strumenti legali ċari, l-ispekulazzjoni tas-swieq tal-akkomodazzjoni qed tkompli tiżdied. Bl-istess mod, u fl-istess ħin, it-trasparenza fit-tranżazzjonijiet tal-proprjetà immobbli trid tiġi indirizzata u l-użu tal-viżi tad-deheb irid ikun limitat.

4.14. Wieħed mill-ostakli ewlenin għall-finanzjament jinsab fl-inċertezza legali rigward ir-regoli tal-UE dwar l-Għajnuna mill-Istat għall-investiment ta' fondi f'akkomodazzjoni affordabbli, minħabba d-definizzjoni limitata tat-terminu "akkomodazzjoni soċjali". Aħna nilqgħu l-impenn tal-Kummissjoni Ewropea li tirrevedi r-regoli dwar is-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali u tinkludi definizzjoni ta' "akkomodazzjoni affordabbli" li hija sensittiva għall-karatteristiċi speċifiċi tal-Istati Membri kif ukoll għall-ħtieġa ta' definizzjoni aħjar tal-akkomodazzjoni soċjali ([12]). Neħtieġu li dawn id-definizzjonijiet jiġu applikati b'mod ġenerali fil-programmi tal-FEŻR u tal-Fond ta' Koeżjoni. Il-KESE jemmen li għodda ewlenija biex tingħeleb il-kriżi tal-akkomodazzjoni affordabbli hija li jintużaw is-sinerġija u l-kombinazzjoni ta' strumenti finanzjarji, mit-tipi differenti ta' fondi, miġbura flimkien biex jiġi żgurat li kulħadd ikollu aċċess għal akkomodazzjoni affordabbli.

4.15. Il-fondi tal-FEŻR-FK u tal-FSE+ jistgħu jiġu applikati wkoll għal akkomodazzjoni affordabbli, għalkemm huwa meħtieġ rieżami ([13]) tal-FEŻR, tar-Regolament ta' Koeżjoni u tar-Regolament dwar Tranżizzjoni Ġusta, inkluż il-FEŻR+, biex jiġi żgurat li dawn jipprovdu appoġġ akbar għall-investiment, b'enfasi fuq iż-żieda fl-effiċjenza enerġetika u l-għażliet ta' akkomodazzjoni affordabbli, waqt li wieħed iħares lejn kif tista' tiġi ottimizzata l-applikazzjoni tas-sorsi tal-enerġija rinnovabbli għal proġetti ġodda ta' kostruzzjoni, kif ukoll kif għandha tiġi ottimizzata l-provvista tal-art.

4.16. Il-KESE jilqa' l-pjattaforma tal-UE għal akkomodazzjoni affordabbli mal-BEI biex jiġi sfruttat l-investiment privat fil-prattika u s-servizzi ta' konsulenza għaċ-ċittadini u r-reġjuni li jkopru l-fażijiet kollha taċ-ċiklu tal-proġett u lil hinn, f'kooperazzjoni mill-qrib mal-BEI u l-awtoritajiet lokali, strument li jista' jindirizza l-ineffettività ppruvata tal-politiki nazzjonali fit-tisħiħ tal-finanzjament tas-suq tal-akkomodazzjoni ([14]). F'dan ir-rigward, il-KESE jemmen li għandha tiġi applikata rata tal-imgħax ta' 0 % għas-self tal-BEI għall-akkomodazzjoni soċjali. Flimkien ma' din il-miżura, l-effettività tkun saħansitra akbar jekk, kif mitlub fl-Opinjoni riċenti tal-KESE ([15]) u fl-ewwel rapport tal-Kumitat REGI tal-Parlament, "is-self, il-garanziji u l-fondi proprji għal akkomodazzjoni affordabbli ma jitqisux bħala dejn għall-Istati fil-qafas tal-Patt ta' Stabbiltà u Tkabbir u s-Semestru Ewropew".

4.17. Peress li l-akkomodazzjoni hija kompetenza nazzjonali, il-KESE jirrakkomanda li l-fondi jintużaw b'mod strateġiku biex tiżdied l-effiċjenza. F'dan ir-rigward, il-fondi tal-Kummissjoni Ewropea għandhom jiġu allokati biex tittejjeb it-trasparenza u jiġu vvalutati l-ħtiġijiet. Hija meħtieġa data ċara dwar l-allokazzjonijiet, peress li l-informazzjoni attwali hija prinċipalment ibbażata fuq il-proġetti, aktar milli tagħti stampa ġenerali tal-allokazzjonijiet tal-akkomodazzjoni fl-ambitu tal-Faċilità għall-Irkupru u r-Reżiljenza.

([11]) Kawza T-202/10: Rikors ippreżentat fid- 29 ta' April 2010 — Stichting Woonlinie et vs Il-Kummissjoni (ĠU C 179, 3.7.2010, p. 50).

([12]) Għajnuna mill-Istat - reviżjoni tar-regoli dwar is-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali, Kummissjoni Ewropea –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/mt/pdf.

([14]) Il-Kummissjoni Ewropea u l-grupp tal-BEI jistabbilixxu s-sisien għal pjattaforma ġdida ta' investiment pan-Ewropea għall-akkomodazzjoni affordabbli u sostenibbli: 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]) Opinjoni tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew — L-akkomodazzjoni soċjali fl-UE — deċenti, sostenibbli u affordabbli (opinjoni fuq inizjattiva proprja) (ĠU C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: https://eur-lex.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18. Il-politika tal-UE dwar l-akkomodazzjoni tista' taħdem biss jekk tkun ibbażata fuq data affidabbli. Dan jeħtieġ għodda statistika fil-livell tal-UE li jkun fiha l-elementi ewlenin u operazzjonali kollha meħtieġa għall-iżvilupp, l-implimentazzjoni u l-monitoraġġ tal-politika tal-akkomodazzjoni. Għalhekk, għandha tiġi żviluppata u ottimizzata għodda statistika fil-livell tal-UE biex tipprovdi d-data rilevanti u operazzjonali kollha essenzjali għat-tfassil, l-implimentazzjoni u l-monitoraġġ tal-politiki tal-akkomodazzjoni, sabiex ittejjeb it-trasparenza u tgħin fil-ġlieda kontra l-ispekulazzjoni u l-ħasil tal-flus fis-suq tal-akkomodazzjoni, li kienu problema matul dawn l-aħħar għaxar snin.

4.19. Ħafna reġjuni, speċjalment dawk b'kapaċità finanzjarja u amministrattiva inqas żviluppata, isibuha diffiċli biex jagħmlu użu effettiv mill-fondi ta' koeżjoni disponibbli għall-akkomodazzjoni. Din l-isfida ta' assorbiment teħtieġ assistenza teknika speċifika u bini tal-kapaċità lil hinn minn dak li qed jiġi offrut bħalissa. L-approċċ ta' "taħlit" propost mill-BEI għall-ingranaġġ tal-fondi ta' koeżjoni għall-proġetti tal-akkomodazzjoni jirrappreżenta soluzzjoni promettenti iżda jirrikjedi simplifikazzjoni u standardizzazzjoni biex jiżdied l-użu tiegħu.

4.20. Ir-regoli dwar l-għajnuna mill-Istat u d-definizzjonijiet tas-servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali jimponu restrizzjonijiet fuq l-investiment pubbliku f'akkomodazzjoni affordabbli lil hinn mill-akkomodazzjoni soċjali definita b'mod ristrett. Dawn ir-regoli jeħtieġu reviżjoni urġenti biex jippermettu intervent pubbliku aktar effettiv permezz ta' strumenti ta' koeżjoni.

4.21. Is-settur tal-akkomodazzjoni jeħtieġ prodotti finanzjarji innovattivi li jistgħu jisfruttaw riżorsi pubbliċi limitati biex jattiraw kapital privat, waqt li jiżguraw l-affordabbiltà fit-tul. Il-kapaċitajiet ta' inġinerija finanzjarja tal-politika ta' koeżjoni, speċjalment permezz ta' strumenti finanzjarji, joffru potenzjal sinifikanti biex jiġu indirizzati l-ħtiġijiet tal-akkomodazzjoni. L-investimenti f'akkomodazzjoni affordabbli jiġġeneraw benefiċċji ekonomiċi konsiderevoli permezz tal-ħolqien tal-impjiegi, tnaqqis fin-nefqa pubblika fuq l-akkomodazzjoni temporanja, titjib fir-riżultati tas-saħħa u żidiet fil-produttività. Dawn il-benefiċċji għandhom jitqiesu fl-analiżijiet tal-ispejjeż u l-benefiċċji tal-politika ta' koeżjoni u fid-deċiżjonijiet ta' programmazzjoni.

4.22. Huwa imperattiv li wieħed jikkapitalizza fuq stokk ta' akkomodazzjoni vojta. Strumenti li wrew li huma effiċjenti f'xi kuntesti, bħal kategorija tat-taxxa għal djar mhux użati jew vojta, għodod għall-ippjanar tal-użu tal-art, tassazzjoni tal-gwadanji tat-tqassim mill-ġdid f'żoni u tqassim f'żoni speċjali għall-akkomodazzjoni soċjali, jew inċentivi tat-taxxa għar-rinnovazzjoni tal-akkomodazzjoni residenzjali jistgħu jkunu mod kif dawn l-unitajiet jinġiebu lura fis-suq tal-akkomodazzjoni.

4.23. Il-prinċipju ta' akkomodazzjoni affordabbli u sostenibbli jfisser ukoll li l-iżvilupp ta' akkomodazzjoni ġdida ma għandux isir għad-detriment tal-ambjent naturali jew soċjali. Għandha tingħata prijorità lir-rinnovazzjoni ta' distretti residenzjali qodma jew l-użu mill-ġdid ta' binjiet antiki mhux residenzjali fuq il-kostruzzjoni ta' distretti residenzjali ġodda.

4.24. L-investiment fl-akkomodazzjoni jeħtieġ kapital paċenzjuż u orizzonti ta' finanzjament fit-tul li huma adatti għan-natura tal-akkomodazzjoni bħala infrastruttura aktar milli bħala komodità. Dan jeħtieġ strumenti finanzjarji b'maturitajiet itwal minn dawk tipikament disponibbli fis-swieq kummerċjali, li jagħmlu lill-BEI msieħeb ideali għall-politika ta' koeżjoni f'dan il-qasam. L-istrumenti finanzjarji li jirriċiklaw ir-redditi għall-investiment mill-ġdid jistgħu joħolqu mekkaniżmi ta' finanzjament sostenibbli għall-akkomodazzjoni lil hinn miċ-ċikli tal-programm. Il-qafas għall-istrumenti finanzjarji tal-politika ta' koeżjoni għandu jiġi estiż biex jakkomoda aħjar l-investimenti fl-akkomodazzjoni, b'enfasi partikolari fuq il-fondi għall-iżvilupp urban sostenibbli, kif propost mill-Kumitat tar-Reġjuni.

4.25. L-approċċ ta' riforma u investiment tal-QFP li jmiss joħloq opportunitajiet promettenti biex tiġi indirizzata l-kriżi tal-akkomodazzjoni affordabbli, speċjalment jekk ikun jista' jallinja l-finanzjament ta' koeżjoni mar-riformi strutturali meħtieġa. Billi tikkombina l-investimenti fil-kostruzzjoni tal-akkomodazzjoni mar-riformi tal-proċessi tal-għoti tal-permessi ([16]), ir-regolamenti dwar it-tqassim f'żoni u l-użu tal-art (biex jiġi żgurat li jkun hemm xi rekwiżiti ta' akkomodazzjoni mingħajr skop ta' qligħ) u r-regoli dwar l-għajnuna mill-Istat, kif ukoll tindirizza n-nuqqas ta' ħaddiema fis-setturi tal-kostruzzjoni u tar-rinnovazzjoni ([17]), l-UE tista' tindirizza simultanjament ir-restrizzjonijiet min-naħa tal-provvista u l-lakuni fil-finanzjament.

([16]) Il-Bank Ewropew tal-Investiment, Rapport dwar l-Investiment 2024-25 *Innovation, Integration and Simplification in Europe* (Innovazzjoni, integrazzjoni u semplifikazzjoni fl-Ewropa).

([17]) European Labour Authority, Labour shortages and surpluses in Europe 2023: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023 (L-awtorità Ewropea tax-Xogħol, In-nuqqasijiet u l-eċċessi ta' ħaddiema fl-Ewropa, [mhux disponibbli bil-Malti]).

4.26. Madankollu, il-problemi relatati mal-implimentazzjoni għadhom sinifikanti. Il-fatt li l-finanzjament isir kundizzjonali fuq riformi speċifiċi jista' joħloq ostakli f'reġjuni fejn l-awtoritajiet ma jkollhomx il-kapaċità jew ir-rieda politika li jimplimentaw il-bidliet. Is-swieq tal-akkomodazzjoni u l-ħtiġijiet tal-akkomodazzjoni jvarjaw ħafna madwar l-UE u anke fi ħdan l-Istati Membri, għalhekk il-Kummissjoni Ewropea se jkollha bżonn tiżviluppa, flimkien mal-Istati Membri u f'konformità mal-prattika żviluppata fil-kuntest tas-Semestru Ewropew, approċċ imfassal apposta li jirrispetta l-karatteristiċi speċifiċi ta' kull Stat Membru. Barra minn hekk, l-approċċ ibbażat fuq l-eżiti jqajjem mistoqsijiet dwar il-metriċi adatti, peress li l-eżiti tal-akkomodazzjoni spiss jiżvolġu fuq perjodi ta' żmien itwal minn ċikli ta' programmi, u dan joħloq ir-riskju li jiġu inċentivati soluzzjonijiet rapidi aktar milli soluzzjonijiet sostenibbli.

4.27. Il-QFP li jmiss jista' jirrikonoxxi b'mod espliċitu l-akkomodazzjoni bħala fattur fil-kompetittività ekonomika u jintegraha fil-kamp ta' applikazzjoni tal-Fond Ewropew għall-Kompetittività, billi jorbot l-interventi għall-akkomodazzjoni mal-effiċjenza tas-suq tax-xogħol u l-iżvilupp tal-ekosistemi tal-innovazzjoni. Dan għandu jqis ukoll l-investiment f'akkomodazzjoni affordabbli għal unitajiet domestiċi b'introjtu baxx u medju bħala prijorità. Perċentwal speċifiku ta' fondi mill-Fond Ewropew għall-Iżvilupp (FEŻ) għandu jiġi allokat għall-istrateġiji nazzjonali u reġjonali tal-akkomodazzjoni, li jkunu marbuta ma' programmi tradizzjonali tal-politika ta' koeżjoni.

4.28. Fil-każ speċifiku tar-reġjuni ta' koeżjoni, l-istrateġiji ta' żvilupp territorjali integrat iridu jqisu l-fatt li l-interventi għall-akkomodazzjoni affordabbli jridu jibbilanċjaw bir-reqqa l-ħtiġijiet immedjati mal-objettivi ta' żvilupp fit-tul. Filwaqt li l-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni hija kruċjali għall-koeżjoni territorjali u l-mobbiltà tal-forza tax-xogħol, l-akkomodazzjoni tirriskja li ssir qasam ieħor fejn il-finanzjament jiġi ddevjat minn prijoritajiet ewlenin ta' konverġenza. Fl-aħħar mill-aħħar, is-suċċess se jiddependi fuq li jinstab il-bilanċ it-tajjeb bejn ir-riformi meħtieġa u l-istrateġiji ta' investiment flessibbli li jirrikonoxxu r-rwol doppju tal-akkomodazzjoni fil-koeżjoni soċjali u l-iżvilupp ekonomiku, waqt li jiġi żgurat li r-restrizzjonijiet tal-akkomodazzjoni ma jimminawx il-kompetittività ġenerali tal-Ewropa fl-ekonomija globali.

Brussell, is-17 ta' Lulju 2025.

Il-President
tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew
Oliver RÖPKE