Úradný vestník
Európskej únie

SK
Séria C

C/2025/5153

28.10.2025

Stanovisko Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru

Cenovo dostupné bývanie: ako môžu politika súdržnosti, mestská agenda a občianska spoločnosť pomôcť zabezpečiť cenovo dostupné bývanie pre všetkých

(stanovisko z vlastnej iniciatívy)

(C/2025/5153)

Spravodajkyňa: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Spoluspravodajkyňa: **Maria del Carmen BARRERA CHAMORRO**

Poradcovia	Ioannis GRIGORIADIS (za spoluspravodajkyňu) Maxime STAELENS (za skupinu I)
Rozhodnutie plenárneho zhromaždenia	23. 1. 2025
Právny základ	článok 52 ods. 2 rokovacieho poriadku
Príslušná sekcia	sekcia pre hospodársku a menovú úniu, hospodársku a sociálnu súdržnosť
Prijaté v sekcii	4. 7. 2025
Prijaté na plenárnom zasadnutí	17. 7. 2025
Plenárne zasadnutie č.	598
Výsledok hlasovania (za/proti/zdržalo sa)	144/0/2

1. Závery a odporúčania

1.1. Európsky hospodársky a sociálny výbor (EHSV) sa domnieva, že kríza v oblasti cenovej dostupnosti bývania predstavuje nielen sociálny problém, ale významne ohrozuje aj konkurencieschopnosť EÚ – podniky čelia mzdovým tlakom, ktoré znižujú ich medzinárodnú konkurencieschopnosť a sú v rozpore s cieľom politiky súdržnosti vytvoriť konkurencieschopné regionálne hospodárstva. Táto kríza zároveň vytvára rozsiahle prekážky zamestnanosti, pretože pracovníci a poskytovatelia základných služieb sú vytláčaní z oblastí s vysokými nákladmi, čo vedie k nedostatku pracovníkov v kľúčových odvetviach, ako je zdravotníctvo, vzdelávanie a verejné služby. A v neposlednom rade je faktorom zraniteľnosti voči otrasom, ako to bolo zrejmé počas pandémie, a znižuje odolnosť, ktorú má politika súdržnosti za cieľ vytvoriť v regionálnych hospodárskych systémoch.

1.2. EHSV zdôrazňuje, že riešenie krízy v oblasti bývania si vyžaduje nielen viac finančných prostriedkov, ale aj inteligentnejšie spôsoby financovania. Vzhľadom na ročný investičný deficit vo výške 270 miliárd EUR, na ktorý poukázala Európska investičná banka (EIB), je presun zdrojov v rámci súčasných prostriedkov vyčlenených na politiku súdržnosti zjavne nedostatočný. V tejto súvislosti sa EHSV domnieva, že politika súdržnosti by mala slúžiť ako hlavný rámec pre koordináciu doplnkových nástrojov a mobilizáciu verejného a súkromného kapitálu na riešenia v oblasti cenovo dostupného bývania, a že EIB by mala zohrávať ústrednú úlohu pri vývoji finančných nástrojov prispôsobených rôznym regionálnym potrebám.

1.3. EHSV víta skutočnosť, že Komisia zriadila prvú pracovnú skupinu pre bývanie a vymenovala komisára pre bývanie s cieľom vypracovať európsky plán pre cenovo dostupné bývanie. V tejto pracovnej skupine by však mali byť zastúpené členské štáty, miestne samosprávy, sociálni partneri, organizácie slobodných povolaní a iné organizácie občianskej spoločnosti, aby sa zabezpečilo komplexné začlenenie cieľov v oblasti bývania do politík EÚ, a to na základe spoľahlivých údajov a dôkazov, aby bolo možné merať vplyv opatrení a rozširovať úspešné prístupy, najmä vzhľadom na naliehavé potreby v oblasti bývania v celej Európe.

1.4. EHSV podporuje prijatie komplexného rámca EÚ, ktorým by sa vymedzilo cenovo dostupné bývanie v celom procese (sociálne bývanie, cenovo dostupný prenájom, cenovo dostupné vlastníctvo), s cieľom zabezpečiť právnu istotu pre investície. Takisto podporuje návrh Výboru regiónov (VR) na zvýšenie zdrojov vyčlenených na sociálny segment v rámci Programu InvestEU a vyzýva členské štáty, aby prerozdelili nevyužité zdroje zo svojich plánov obnovy a odolnosti medzi finančné nástroje zamerané na bývanie, ktoré spravujú miestne samosprávy.

1.5. EHSV považuje za nevyhnutné, aby sa investície do cenovo dostupného a udržateľného bývania stali strategickou prioritou kohéznych fondov EÚ po roku 2027, a to prostredníctvom prístupu, ktorý by okrem sociálneho bývania zahŕňal aj cenovo dostupné bývanie a zachoval by opatrenia zamerané na obnovu. Tento prístup sa musí prispôsobiť rizikám vyplývajúcim z klimatickej krízy a podporovať bývanie, ktoré by odolalo dôsledkom klimatickej krízy, najmä v regiónoch a oblastiach najviac vystavených dôsledkom zmeny klímy. Politika súdržnosti musí zohrávať ústrednú úlohu pri plnení cieľov mestskej agendy v oblasti bývania, najmä v metropolitných oblastiach, kde sú problémy s cenovou dostupnosťou najakútnejšie.

1.6. Podobne ako VR, aj EHSV uznáva význam legislatívneho rámca EÚ na identifikáciu a riešenie výziev, ktoré prináša kríza v oblasti bývania. Znamená to riešiť regulačné nedostatky EÚ, na ktoré poukázali rozsudky Súdneho dvora Európskej únie a ktoré obmedzujú členské štáty pri financovaní iniciatív v oblasti sociálneho a cenovo dostupného bývania.

1.7. EHSV víta platformu EÚ pre cenovo dostupné bývanie, na ktorej sa podieľa aj EIB, s cieľom stimulovať súkromné investície na mieste a poskytnúť poradenské služby vo všetkých fázach projektového cyklu aj mimo neho. Táto platforma by mala podporovať inovatívne finančné nástroje, ktoré sa v rôznych regionálnych kontextoch preukázali ako účinné, a uľahčovať prenos vedomostí medzi členskými štátmi.

1.8. EHSV podporuje návrh uvedený v prvej správe Výboru Európskeho parlamentu pre regionálny rozvoj (REGI), aby sa úvery, záruky a vlastné zdroje vyčlenené na cenovo dostupné bývanie nepovažovali za dlh štátov v rámci Paktu stability a rastu a európskeho semestra.

1.9. EHSV sa domnieva, že pravidlá štátnej pomoci a vymedzenie služieb všeobecného hospodárskeho záujmu obmedzujú verejné investície do cenovo dostupného bývania nad rámec úzko vymedzeného sociálneho bývania. EHSV preto odporúča urýchlene tieto pravidlá preskúmať s cieľom umožniť účinnejšiu verejnú intervenciu prostredníctvom nástrojov súdržnosti.

1.10. EHSV sa domnieva, že finančné nástroje, pomocou ktorých sa výnosy recyklujú na opätovné investície, môžu vytvoriť udržateľné mechanizmy financovania bývania aj po skončení programových cyklov. Zároveň podporuje návrh VR, podľa ktorého by sa rámec finančných nástrojov politiky súdržnosti mal rozšíriť tak, aby lepšie vyhovoval investíciám do bývania, s osobitným dôrazom na fondy pre udržateľný rozvoj miest.

1.11. EHSV očakáva, že v budúcom viacročnom finančnom rámci (VFR) sa otázka bývania výslovne uzná ako faktor hospodárskej konkurencieschopnosti a začlení sa do pôsobnosti Európskeho fondu pre konkurencieschopnosť, vďaka čomu sa opatrenia v oblasti bývania prepoja s efektívnosťou trhu práce a rozvojom inovačných ekosystémov.

1.12. EHSV sa domnieva, že vo vnútroštátnych politikách a politikách EÚ zameraných na podporu hospodárskeho rastu prostredníctvom cestovného ruchu alebo developerskej činnosti v oblasti nehnuteľností by sa mal zohľadňovať ich potenciálny vplyv na miestne trhy s nehnuteľnosťami a mali by sa prijať vhodné opatrenia na ochranu práva na cenovo dostupné a dôstojné bývanie.

1.13. Je veľmi dôležité, aby EHSV zohľadnil skúsenosti a najlepšie postupy vnútroštátnych orgánov a regionálnych a miestnych samospráv, ktoré sa angažujú v oblasti rozvoja cenovo dostupného sociálneho bývania v celej Európskej únii. Fínska politika *Housing First* je vynikajúcim príkladom toho, ako možno znížiť mieru bezdomovectva a výrazne zlepšiť podmienky bývania zraniteľných skupín.

1.14. V tejto súvislosti EHSV zdôrazňuje, že dostupné bývanie sa musí považovať za hlavný pilier európskeho sociálneho modelu, v rámci ktorého Európska únia a jej členské štáty vykonávajú politiky zamerané na zabezpečenie cenovo dostupného a udržateľného bývania prístupného pre všetkých. Ide o základné sociálne právo, ktoré by sa malo stať referenčným bodom pre všetky hospodárske a sociálne politiky, a teda čoraz dôležitejšou súčasťou politiky súdržnosti. EHSV sa domnieva, že v záujme dosiahnutia cieľov politiky súdržnosti sa EÚ musí aktívnejšie spoliehať na sociálnych partnerov ako na kľúčových katalyzátorov zmien, najmä vzhľadom na ich pôsobenie na úrovni EÚ aj na vnútroštátnej úrovni.

2. **Kontext stanoviska**

2.1. EÚ čelí rozsiahlej kríze v oblasti cenovej dostupnosti bývania a hoci členské štáty majú právomoc zabezpečiť cenovú dostupnosť bývania a na vnútroštátnej úrovni existujú isté rozdiely, na európskej úrovni má táto kríza rozsiahle dôsledky pre územnú súdržnosť a hospodársky rozvoj. Ceny nehnuteľností a nájmov sa v rokoch 2015 až 2023 zvýšili v priemere o 48 %, čo výrazne predstihlo rast príjmov. V roku 2023 náklady na bývanie prekročili 40 % disponibilného príjmu v prípade 10,6 % mestských domácností a 7 % vidieckych domácností (Eurostat, 2024) ([1]). Projekt Európskej siete na pozorovanie územného rozvoja a súdržnosti (ESPON) s názvom House4All odhalil výrazné územné rozdiely v cenovej dostupnosti bývania naprieč regiónmi, pričom závažným ťažkostiam čelia mestské centrá aj oblasti s trvalým geografickým znevýhodnením ([2]).

2.2. Cenová dostupnosť bývania je viacrozmerný pojem, ktorý nemožno zredukovať len na náklady na nájomné alebo hypotekárne platby. Zahŕňa širokú škálu faktorov, ktoré ovplyvňujú schopnosť domácnosti získať prístup k primeranému bývaniu a udržiavať ho, vrátane účtov za energiu a elektrinu, nákladov na renováciu a údržbu, prvkov prístupnosti, ako aj dostupnosti dopravy a služieb všeobecného záujmu. Na strane ponuky je cenová dostupnosť bývania takisto dôsledkom dostupnosti vhodných bytových jednotiek. Keďže tieto náklady sa v rámci EÚ výrazne líšia v závislosti od typu bývania, energetickej efektívnosti, geografickej polohy a úrovne príjmov, problémy s cenovou dostupnosťou nie sú v celej EÚ rovnaké. Odrážajú rozdielne vnútroštátne systémy bývania, rozdiely medzi mestom a vidiekom a miestne hospodárske podmienky, čo si vyžaduje skôr miestne orientované politické reakcie než univerzálne riešenia.

2.3. Táto kríza v oblasti cenovej dostupnosti bývania má ďalekosiahle hospodárske dôsledky, ktoré majú priamy vplyv na ciele politiky súdržnosti.

— Obmedzuje mobilitu pracovnej sily, čím bráni pracovníkom presúvať sa do regiónov s lepšími hospodárskymi príležitosťami.

— Znižuje hospodársku produktivitu, keďže ľudský kapitál je nevhodne rozmiestnený a na cestovanie za prácou sa vynakladá príliš veľa času.

— Prehlbuje územnú polarizáciu medzi regiónmi s vysokým rastom a regiónmi, ktoré čelia demografickým tlakom.

— Presmerúva príjmy domácností od iných produktívnych hospodárskych činností, čím oslabuje miestne hospodárske multiplikátory.

— Vytvára prekážky v prístupe k vzdelávacím a pracovným príležitostiam, najmä pokiaľ ide o mladých ľudí.

— Prehlbuje sociálne nerovnosti, keďže počet ľudí bez domova prudko vzrástol, a čoraz viac Európanov si už nemôže dovoliť dôstojné bývanie a žije v neprijateľných podmienkach.

— Dotýka sa to najmä niektorých zraniteľných sociálnych skupín, ktorých schopnosť prispôsobiť sa meniacim sa pravidlám trhu s nehnuteľnosťami je stále pomerne obmedzená, ako aj domácností so strednými príjmami. Príčinou môže byť aj obmedzený fond bývania prístupného pre osoby so zdravotným postihnutím a staršie osoby.

2.4. Politika súdržnosti od roku 2007 v čoraz väčšej miere podporuje intervencie v oblasti bývania. V programovom období 2021 – 2027 je vyčlenených približne 6,5 miliardy EUR na energetickú efektívnosť v oblasti bývania spolu s investíciami do energie z obnoviteľných zdrojov, adaptácie na zmenu klímy a sociálneho bývania prostredníctvom rôznych politických cieľov. Riešenie súčasných výziev v oblasti bývania si však vyžaduje strategickejší a komplexnejší prístup.

([1]) Rastúce náklady na bývanie v EÚ – fakty (infografika): https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics#:~:text=If%20housing%20costs%20are%20above,40%25%20of%20their%20disposable%20income.

([2]) [HOUSE4ALL] Access to affordable and quality housing for all people: https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all (Prístup k cenovo dostupnému a kvalitnému bývaniu pre všetkých).

2.5. Cieľom tohto stanoviska je preskúmať, ako sa môžu prostredníctvom politiky súdržnosti účinnejšie riešiť problémy s cenovou dostupnosťou bývania v snahe podporiť jej hlavné ciele hospodárskej, sociálnej a územnej súdržnosti. Skúma sa v ňom, ako môžu strategické investície do bývania stimulovať regionálny hospodársky rozvoj, zvýšiť konkurencieschopnosť, zlepšiť efektívnosť trhu práce a znížiť územné rozdiely. Obsahuje konkrétne odporúčania na zlepšenie účinnosti existujúcich nástrojov na zvyšné roky programového obdobia 2021 – 2027 a na rozvoj komplexnejšieho prístupu k cenovo dostupnému bývaniu v rámci politiky súdržnosti po roku 2027.

3. **Všeobecné pripomienky**

3.1. EHSV sa domnieva, že cenovo dostupné a sociálne bývanie by sa malo považovať za základný pilier európskeho sociálneho modelu. Európska únia, jej členské štáty, regióny a miestne samosprávy musia zaviesť politiky, vďaka ktorým bude sociálne bývanie cenovo dostupné, udržateľné a prístupné pre všetkých, ktorí ho potrebujú. Na riešenie tejto krízy je zároveň potrebné urýchliť a zintenzívniť výstavbu cenovo dostupného bývania a zvýšiť ponuku nájomného bývania. EHSV preto považuje za vhodné preskúmať techniky, ktoré by umožnili nielen rýchlu výstavbu cenovo dostupného bývania, ale aj zníženie nákladov na bývanie.

3.2. EHSV konštatuje, že cenová dostupnosť bývania je kľúčovou otázkou hospodárskej infraštruktúry, a nie len otázkou sociálneho zabezpečenia, hoci je dostupné a udržateľné bývanie základným sociálnym právom. Ak náklady na bývanie prevyšujú rast príjmov, narúša sa základná hospodárska zásada mobility pracovnej sily – hlavný pilier jednotného trhu EÚ, a vzniká tak trhová neefektívnosť, ktorá sa šíri celým európskym hospodárstvom. Bývanie je príčinou aj dôsledkom územných rozdielov a modely cenovej dostupnosti odhaľujú nerovnomerné geografické podmienky, ktoré posilňujú hospodárske rozdiely medzi európskymi regiónmi ([3]).

3.3. Zatiaľ čo bytová výstavba a politika v oblasti nájmov zostávajú v súlade so zásadou subsidiarity v kompetencii členských štátov, EÚ ovplyvňuje toto odvetvie prostredníctvom práva hospodárskej súťaže a jeho výnimiek (právo sociálneho zabezpečenia, služby všeobecného hospodárskeho záujmu). Úlohou Európskej komisie je vytvoriť vhodný rámec, ktorý umožní vnútroštátnym a regionálnym orgánom účinne bojovať proti kríze v oblasti bývania a zároveň rešpektovať rozmanitosť miestnych potrieb a demografických výziev.

3.4. EHSV zdôrazňuje, že riešenie krízy v oblasti bývania si vyžaduje nielen viac finančných prostriedkov, ale aj inteligentnejšie spôsoby financovania. Vzhľadom na ročnú investičnú medzeru vo výške 270 miliárd EUR, na ktorú poukázala EIB, je presun zdrojov v rámci súčasných prostriedkov vyčlenených na politiku súdržnosti zjavne nedostatočný. Politika súdržnosti by mala slúžiť ako hlavný rámec pre koordináciu doplnkových nástrojov a mobilizáciu verejného a súkromného kapitálu na riešenia v oblasti cenovo dostupného bývania, pričom EIB by mala zohrávať ústrednú úlohu pri vývoji finančných nástrojov prispôsobených rôznym regionálnym potrebám.

3.5. EHSV víta skutočnosť, že Komisia zriadila prvú pracovnú skupinu pre bývanie a vymenovala komisára pre bývanie s cieľom vypracovať európsky plán pre cenovo dostupné bývanie. V tejto pracovnej skupine by však mali byť zastúpené členské štáty, miestne samosprávy, sociálni partneri, organizácie slobodných povolaní a iné organizácie občianskej spoločnosti, EHSV a VR, aby sa zabezpečila komplexná integrácia cieľov v oblasti bývania do politík EÚ. Komisia by mala vykonať dôkladné posúdenie vplyvu súčasných výdavkov na súdržnosť na trhy s nehnuteľnosťami, pričom by mala vychádzať z inovačnej monitorovacej práce Európskej siete na pozorovanie územného rozvoja a súdržnosti (ESPON) s cieľom vytvoriť komplexnú hodnotiacu tabuľku cenovej dostupnosti, do ktorej by sa zaznamenávali hospodárske a územné výsledky.

3.6. EHSV podporuje prijatie komplexného európskeho rámca, ktorým by sa vniesla jasnosť do kontinua bývania (sociálne bývanie, cenovo dostupný prenájom, cenovo dostupné vlastníctvo), s cieľom zabezpečiť právnu istotu pre investície, hoci konkrétne vymedzenie by malo ponechať priestor pre špecifiká na úrovni členských štátov. Takisto podporuje návrh Výboru regiónov na zvýšenie zdrojov vyčlenených na sociálny segment v rámci Programu InvestEU a vyzýva členské štáty, aby prerozdelili nevyužité zdroje zo svojich plánov obnovy a odolnosti medzi finančné nástroje zamerané na bývanie, ktoré spravujú miestne samosprávy.

([3]) *How many months of salary do you need to buy a house in Europe?* (Koľko mesačných platov je potrebných na kúpu domu v Európe?): https://www.euronews.com/business/2024/12/27/how-many-months-of-salary-do-you-need-to-buy-a-house-in-europe.

3.7. EHSV sa domnieva, že vo vnútroštátnych a európskych politikách zameraných na podporu hospodárskeho rastu prostredníctvom cestovného ruchu alebo developerskej činnosti v oblasti nehnuteľností by sa mal zohľadňovať ich potenciálny vplyv na miestne trhy s nehnuteľnosťami a mali by sa prijať vhodné opatrenia na ochranu práva na cenovo dostupné a dôstojné bývanie.

4. **Konkrétne pripomienky**

Hospodárska konkurencieschopnosť a mobilita pracovnej sily

4.1. Kríza v oblasti cenovej dostupnosti bývania predstavuje nielen sociálnu výzvu (popri iných výzvach, ako sú demografické výzvy vrátane starnutia obyvateľstva), ale významne ohrozuje aj konkurencieschopnosť EÚ. Ako sa zdôrazňuje v 9. správe o súdržnosti ([4]), náklady na bývanie sa stávajú čoraz väčšou záťažou, ktorá spomaľuje celkový hospodársky rast a miestny rozvoj. Podobne v regiónoch, v ktorých dochádza k úniku mozgov, často chýbajú cenovo dostupné možnosti bývania pre mladých odborníkov a kvalifikovaných pracovníkov, v dôsledku čoho pretrvávajú cykly hospodárskeho úpadku, a to aj napriek iným intervenciám v rámci politiky súdržnosti zameraným na zvrátenie týchto trendov.

4.2. Negatívne je ovplyvnená aj konkurencieschopnosť podnikov, pretože podniky nachádzajúce sa v oblastiach s nákladným bývaním čelia mzdovým tlakom, ktoré znižujú ich medzinárodnú konkurencieschopnosť a sú v rozpore s cieľom politiky súdržnosti vytvoriť konkurencieschopné regionálne hospodárstva. Produktivitu znižuje aj dlhý čas dochádzania do zamestnania v dôsledku problémov s cenovou dostupnosťou bývania v mestských centrách, čo má merateľný negatívny vplyv na regionálnu hospodársku produkciu a zanecháva značnú uhlíkovú stopu. Náklady na bývanie presahujú 40 % príjmov domácností, čo spomaľuje celkový hospodársky rast a rozvoj miestnych podnikov a znižuje účinnosť ostatných investícií v rámci politiky súdržnosti na stimuláciu hospodárskej činnosti.

4.3. Kríza v oblasti bývania vytvára prekážky zamestnanosti, pretože dôležití pracovníci a poskytovatelia služieb sú vytláčaní z oblastí s vysokými nákladmi, čo vedie k nedostatku pracovníkov v kľúčových odvetviach, ako je zdravotníctvo, vzdelávanie, služby všeobecného záujmu a verejné služby. Inovácie sú obmedzené, pretože mladí podnikatelia a zamestnanci startupov si nemôžu dovoliť bývanie v inovačných centrách, čo je v rozpore s dôrazom politiky súdržnosti na inovácie a inteligentnú špecializáciu ako hnacie sily regionálnej konvergencie. Zaťaženie spôsobené nákladmi na bývanie zvyšuje zraniteľnosť domácností a regionálnych hospodárstiev voči hospodárskym otrasom, ako sa ukázalo počas pandémie, čo oslabuje odolnosť, ktorú má politika súdržnosti za cieľ vybudovať.

Územná súdržnosť a regionálny rozvoj

4.4. Kríza v oblasti bývania sa na rôznych európskych územiach prejavuje odlišne, pričom údaje získané v rámci projektu Európskej siete na pozorovanie územného rozvoja a súdržnosti s názvom House4All preukázali výrazné rozdiely medzi mestskými centrami, okrajovými regiónmi a vidieckymi oblasťami. Tieto rozdiely odrážajú a posilňujú širšie modely územných nerovností, ktoré má politika súdržnosti za cieľ riešiť. Nedávna kríza v oblasti životných nákladov značne rozšírila rozsah problémov v oblasti bývania nad rámec tradičného sociálneho bývania, a to o cenovo dostupné bývanie pre domácnosti so strednými príjmami, najmä v oblastiach hospodárskeho rastu a v metropolitných oblastiach. Politika súdržnosti by mala slúžiť ako kľúčový nástroj na realizáciu odporúčaní Amsterdamského paktu, najmä pokiaľ ide o zlepšovanie regulačných rámcov a modelov financovania cenovo dostupného bývania v mestských oblastiach.

4.5. Koncentrácia hospodárskej činnosti v mestských centrách vytvorila tlak na bývanie v týchto oblastiach, zatiaľ čo vo vyľudňujúcich sa regiónoch zostávajú nehnuteľnosti nevyužité, čo posilňuje územnú polarizáciu. Ťažkosti v oblasti cenovej dostupnosti v súčasnosti postihujú domácnosti so strednými príjmami v oblastiach, ktoré zaznamenávajú rast, zatiaľ čo vo vidieckych oblastiach sa kvalita bývania napriek nižším cenám zhoršuje. Ostrovy, horské oblasti a najvzdialenejšie regióny čelia špecifickým výzvam súvisiacim s územnými obmedzeniami a tlakom cestovného ruchu, ktoré si vyžadujú osobitnú pozornosť podľa článku 174 ZFEÚ, rovnako ako cezhraničné regióny so svojou jedinečnou dynamikou trhu s nehnuteľnosťami.

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

4.6. Problémy s cenovou dostupnosťou bývania presahujú administratívne hranice miest a rozširujú sa na funkčné mestské oblasti, čo si vyžaduje koordinované metropolitné prístupy. Dôraz mestskej agendy na viacúrovňové riadenie je základom pre takéto prístupy. Potenciálne riešenia krízy bývania ponúkajú stredne veľké mestá, pokiaľ budú podporené primeranými investíciami, prepojenosťou a službami všeobecného záujmu. Tieto mestá poskytujú cenovo dostupnejšie možnosti bývania, ako aj hospodárske príležitosti, pričom ich potenciál sa v stratégiách územného rozvoja nevyužíva dostatočne a môžu slúžiť ako „tlakový ventil" pre prehriate metropolitné trhy s nehnuteľnosťami.

4.7. Najakútnejší nedostatok cenovo dostupného bývania sa sústreďuje v metropolitných póloch rastu, ktoré zaznamenávajú hospodársky úspech. Paradoxne, hospodársky rast často zhoršuje cenovú dostupnosť bývania v týchto oblastiach, čím oslabuje samotnú prosperitu, ktorú generuje, pretože vylučuje dôležitých pracovníkov a vytvára neudržateľné životné podmienky pre domácnosti so strednými príjmami. Regióny s vysokou hustotou turistov čelia jedinečnému tlaku v dôsledku rekreačných nehnuteľností a krátkodobých prenájmov, ktoré spôsobujú závažné problémy s cenovou dostupnosťou pre miestnych obyvateľov, čím narúšajú sociálnu súdržnosť a hospodársku udržateľnosť ([5]).

4.8. Ukázalo sa, že prilákanie investícií do sektora nehnuteľností prostredníctvom systému tzv. zlatých víz má vo viacerých členských štátoch ([6]) výrazné škodlivé účinky na niektoré segmenty trhov s nehnuteľnosťami.

4.9. Bezdomovectvo sa stalo hlavným sociálnym problémom čoraz viac postihujúcim zamestnaných ľudí, ktorých príjem nepostačuje na zabezpečenie bývania, v dôsledku čoho sa pracovníci stali najrýchlejšie rastúcou skupinou ľudí bez domova v Európe ([7]). EHSV vo svojom stanovisku prijatom v decembri 2023 ([8]) vyzval na zavedenie stratégie EÚ v oblasti bezdomovectva, ktorá by zahŕňala začlenenie európskej platformy na boj proti bezdomovectvu do európskeho semestra a ktorá bola podporená aj odporúčaním Rady. To si vyžaduje rôznorodé podmienky bývania umožňujúce sociálnu rozmanitosť, ako aj účinnejšie kolektívne vyjednávanie s cieľom zabezpečiť životné minimum.

4.10. Mali by sa dôsledne zohľadniť skúsenosti a najlepšie postupy vnútroštátnych orgánov a regionálnych a miestnych samospráv, ktoré sa usilujú o rozvoj cenovo dostupného sociálneho bývania v celej EÚ, s cieľom zachovať cenovú dostupnosť v dlhodobom horizonte. V tejto súvislosti treba spomenúť najmä francúzsky model, v rámci ktorého sa súkromné finančné prostriedky z individuálnych sporiacich účtov využívajú na poskytovanie dlhodobých bezúročných pôžičiek na sociálne bývanie, ktoré sa udržiavajú na trvalo nízkej cenovej úrovni. V rámci dánskeho modelu sa súkromné finančné prostriedky využívajú v revolvingových fondoch na údržbu a obnovu sociálneho bývania, ktoré zostáva cenovo dostupné na neurčitý čas. Fínska politika Housing First je vynikajúcim príkladom toho, ako možno znížiť mieru bezdomovectva a výrazne zlepšiť podmienky bývania zraniteľných skupín ([9]). EHSV preto naliehavo vyzýva členské štáty, aby prijali záväzky Lisabonskej deklarácie a do svojich národných stratégií začlenili prístup „bývanie ako prvé" (*Housing First*).

Investície a finančné nástroje

4.11. Ako sa zdôrazňuje v prípravných dokumentoch, v rámci politiky súdržnosti sa v súčasnosti vyčleňuje približne 7,5 miliardy EUR na investície súvisiace s bývaním, čo spolu s vnútroštátnym spolufinancovaním predstavuje 10,5 miliardy EUR. Návrh komisára Raffaela Fitta zdvojnásobiť investície do cenovo dostupného bývania v rámci politiky súdržnosti predstavuje významnú príležitosť, maximalizácia vplyvu si však vyžaduje inovačné finančné prístupy a strategické prideľovanie zdrojov v rámci politiky súdržnosti. Finančné prostriedky musia byť finančne zdravé a musia byť prístupné aj verejným podnikom v oblasti sociálneho bývania a verejnoprospešným poskytovateľom bývania vrátane družstiev a bytových združení. V investičnej správe EIB sa ročná medzera v rámci investíciído cenovo dostupného bývania odhaduje na 270 miliárd EUR a zároveň sa v nej uvádza, že len v tomto roku nebola dokončená výstavba 1 milióna obytných jednotiek, pričom Európa potrebuje ročne obnoviť 5 miliónov obytných jednotiek. Hoci samotná politika súdržnosti nemôže vyplniť túto medzeru, mala by slúžiť ako hlavný koordinačný rámec na mobilizáciu dodatočných zdrojov, pričom EIB a národné podporné banky by mali zohrávať dôležitú úlohu ako finanční partneri ([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 (Mestá začínajú bojovať s krízou prenájmov vyvolanou nadmerným cestovným ruchom).

([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/ (Grécky trh s nehnuteľnosťami vyjadril nespokojnosť so zmenami v systéme zlatých víz).

([7]) 9th Overview of Housing Exclusion in Europe: https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Executive_summary.pdf (Deviaty prehľad o vylúčení z bývania v Európe).

([8]) Stanovisko Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru – Vytvoriť rámec EÚ pre vnútroštátne stratégie na pomoc bezdomovcom na základe zásady „bývanie ako prvé" (stanovisko z vlastnej iniciatívy) (Ú. v. EÚ C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

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

([10]) Návrh správy o finančných aktivitách Európskej investičnej banky – výročná správa: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12. Investície do cenovo dostupného, prístupného a udržateľného bývania by sa mali stať strategickou prioritou kohéznych fondov EÚ po roku 2027, a to prostredníctvom prístupu, ktorý by okrem sociálneho bývania zahŕňal aj cenovo dostupné bývanie a zachovával by intervencie v oblasti obnovy. V rámci všetkých iniciatív v oblasti energetickej efektívnosti a iných politík zameraných na zvýšenie udržateľnosti budov by všetky investície mali ako požiadavku pri obnove a výstavbe nových budov zahŕňať aj prístupnosť. Investície by mali byť zamerané aj na rekonštrukciu existujúcich nehnuteľností, aby sa v rámci možností zlepšila ich prístupnosť, a na pokrytie nákladov na dodatočný materiál, ktorý osobám so zdravotným postihnutím umožní v plnej miere využívať svoje bývanie a prekonať akékoľvek štrukturálne prekážky. Financovanie v rámci politiky súdržnosti by sa mohlo viazať na pozemky vo verejnom vlastníctve alebo neziskové družstvá. Rozsah politiky súdržnosti by sa mohol rozšíriť tak, aby zahŕňal družstvá nadobúdajúce spoločné pozemky a modely bývania založené na nákladoch, ktoré sa uplatňujú na vnútroštátnej úrovni. Tieto prístupy by sa mali prispôsobiť rizikám, ktoré predstavuje klimatická kríza, a zároveň podporovať bývanie, ktoré je schopné odolať dôsledkom klimatickej krízy, najmä v regiónoch a oblastiach najviac vystavených dôsledkom zmeny klímy.

4.13. Podobne ako VR, aj EHSV uznáva význam legislatívneho rámca EÚ na identifikáciu a riešenie výziev, ktoré prináša kríza v oblasti bývania. Znamená to riešiť regulačné nedostatky EÚ, na ktoré sa poukázalo rozsudkami Súdneho dvora Európskej únie ([11]) a ktoré obmedzujú členské štáty pri financovaní iniciatív v oblasti sociálneho a cenovo dostupného bývania. Bez jasných právnych nástrojov sa naďalej množia špekulácie na trhoch s nehnuteľnosťami. Podobne a súbežne je potrebné riešiť transparentnosť transakcií s nehnuteľnosťami a obmedziť využívanie zlatých víz.

4.14. Jednou z hlavných prekážok financovania je právna neistota týkajúca sa európskych pravidiel štátnej pomoci pri investovaní finančných prostriedkov do cenovo dostupného bývania, a to v dôsledku úzkeho vymedzenia pojmu „sociálne bývanie“. Vítame záväzok Európskej komisie zrevidovať pravidlá týkajúce sa služieb všeobecného hospodárskeho záujmu a zahrnúť vymedzenie pojmu „cenovo dostupné bývanie“, ktoré by citlivo zohľadňovalo osobitné charakteristiky členských štátov, ako aj potrebu lepšieho vymedzenia sociálneho bývania ([12]). Tieto vymedzenia sa musia uplatňovať vo všetkých programoch v rámci Európskeho fondu regionálneho rozvoja a Kohézneho fondu. EHSV sa domnieva, že kľúčovým nástrojom na prekonanie krízy v oblasti cenovo dostupného bývania je využitie synergie a kombinácie finančných nástrojov z rôznych typov fondov, ktoré sa spájajú s cieľom zabezpečiť prístup k cenovo dostupnému bývaniu pre všetkých.

4.15. Pri zabezpečovaní cenovo dostupného bývania by sa mohli využiť aj prostriedky z Európskeho fondu regionálneho rozvoja (EFRR), Kohézneho fondu a Európskeho sociálneho fondu plus (ESF+), hoci na zaručenie väčšej podpory investícií so zameraním na zvýšenie energetickej efektívnosti a možností cenovo dostupného bývania je potrebné preskúmať ([13]) fond EFRR, nariadenie o súdržnosti a nariadenie o spravodlivej transformácii vrátane fondu EFRR+. Okrem toho by sa mali nájsť spôsoby optimalizácie využívania obnoviteľných zdrojov energie v rámci nových stavebných projektov, ako aj optimalizácie poskytovania pozemkov.

4.16. EHSV víta platformu EÚ pre cenovo dostupné bývanie, ktorej cieľom je v úzkej spolupráci s EIB a miestnymi samosprávami stimulovať súkromné investície na mieste a poskytnúť poradenské služby občanom a regiónom vo všetkých fázach projektového cyklu aj mimo neho. Ide o nástroj, pomocou ktorého možno riešiť preukázanú neúčinnosť vnútroštátnych politík pri podpore financovania trhu s nehnuteľnosťami ([14]). V tejto súvislosti sa EHSV domnieva, že na úvery EIB na sociálne bývanie by sa mala uplatňovať úroková sadzba 0 %. V kombinácii s týmto opatrením by sa účinnosť ešte zvýšila, ak by sa, ako sa požaduje v nedávnom stanovisku EHSV ([15]) a v prvej správe parlamentného výboru REGI, úvery, záruky a vlastné zdroje na cenovo dostupné bývanie nepovažovali za dlh štátov v rámci Paktu stability a rastu a európskeho semestra.

4.17. Vzhľadom na to, že otázka bývania je v kompetencii jednotlivých štátov, EHSV odporúča strategicky využívať finančné prostriedky na zvýšenie efektívnosti. V tejto súvislosti by sa mali finančné prostriedky Európskej komisie vyčleniť na zlepšenie transparentnosti a posúdenie potrieb. Potrebné sú jasné údaje o pridelených prostriedkoch, keďže súčasné informácie sa viažu predovšetkým na projekty a neposkytujú celkový obraz o prostriedkoch pridelených na bývanie v rámci Mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti.

([11]) Vec T-202/10: Žaloba podaná 29. apríla 2010 – Stichting Woonlinie a i./Komisia (Ú. v. EÚ C 179, 3.7.2010, s. 50).

([12]) Štátna pomoc – revízia pravidiel pre služby všeobecného hospodárskeho záujmu, Európska komisia –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/sk/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 (Európska komisia a skupina EIB položili základy novej celoeurópskej platformy pre investície do cenovo dostupného a udržateľného bývania).

([15]) Stanovisko Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru – Sociálne bývanie v EÚ – dôstojné, udržateľné a cenovo dostupné (stanovisko z vlastnej iniciatívy) (Ú. v. EÚ C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18. Politika EÚ v oblasti bývania môže fungovať len vtedy, ak sa bude opierať o spoľahlivé údaje. To si vyžaduje štatistický nástroj na úrovni EÚ, ktorý by zahŕňal všetky kľúčové a prevádzkové prvky potrebné na rozvoj, vykonávanie a monitorovanie politiky v oblasti bývania. Takýto štatistický nástroj na úrovni EÚ by sa mal vyvinúť a optimalizovať s cieľom poskytovať všetky relevantné a prevádzkové údaje nevyhnutné na vypracovanie, vykonávanie a monitorovanie politík v oblasti bývania v záujme zvýšiť transparentnosť a prispieť k boju proti špekuláciám a praniu špinavých peňazí na trhu s nehnuteľnosťami, ktoré v poslednom desaťročí predstavovali problém.

4.19. Mnohé regióny, najmä tie s menej rozvinutými finančnými a administratívnymi kapacitami, čelia ťažkostiam s účinným využívaním kohéznych fondov určených na bývanie. Tieto ťažkosti s čerpaním prostriedkov si vyžadujú osobitnú technickú pomoc a budovanie kapacít nad rámec toho, čo sa v súčasnosti ponúka. Prístup tzv. kombinovaného financovania, ktorý navrhla EIB s cieľom využiť kohézne fondy na projekty v oblasti bývania, síce predstavuje sľubné riešenie, na zvýšenie miery jeho využívania je však potrebné zjednodušenie a štandardizácia.

4.20. Pravidlá štátnej pomoci a vymedzenie služieb všeobecného hospodárskeho záujmu obmedzujú verejné investície do cenovo dostupného bývania nad rámec úzko vymedzeného sociálneho bývania. Tieto pravidlá si vyžadujú urýchlené preskúmanie s cieľom umožniť účinnejšiu verejnú intervenciu prostredníctvom nástrojov súdržnosti.

4.21. Sektor bývania si vyžaduje inovačné finančné produkty, ktoré môžu využiť obmedzené verejné zdroje na prilákanie súkromného kapitálu a zároveň zabezpečiť dlhodobú cenovú dostupnosť. Možnosti finančného inžinierstva v rámci politiky súdržnosti, najmä prostredníctvom finančných nástrojov, ponúkajú významný potenciál na riešenie potrieb v oblasti bývania. Investície do cenovo dostupného bývania prinášajú značné hospodárske výhody v podobe vytvárania pracovných miest, znižovania verejných výdavkov na dočasné bývanie, zlepšenia zdravotného stavu a zvyšovania produktivity. Tieto výhody by sa mali zohľadniť v analýzach nákladov a prínosov politiky súdržnosti a v programových rozhodnutiach.

4.22. Zásadný význam má aj využitie prázdneho bytového fondu. Nástroje, ktoré sa v niektorých kontextoch ukázali ako efektívne, napríklad daňová kategória pre nevyužité alebo prázdne obydlia, nástroje územného plánovania, zdaňovanie ziskov zo zmeny územného plánu a osobitné územné plánovanie pre sociálne bývanie alebo daňové stimuly na obnovu obytných nehnuteľností by mohli byť spôsobom, ako tieto obytné jednotky vrátiť na trh s nehnuteľnosťami.

4.23. Zásada cenového dostupného a udržateľného bývania zároveň znamená, že nová bytová výstavba by sa nemala uskutočňovať na úkor prírodného alebo sociálneho prostredia. Pred výstavbou nových sídlisk by sa mala uprednostniť obnova starých sídlisk alebo opätovné využitie starých nebytových budov.

4.24. Investície do bývania si vyžadujú trpezlivý kapitál a dlhodobé finančné horizonty, ktoré zodpovedajú povahe bývania ako infraštruktúry, a nie ako tovaru. To si vyžaduje finančné nástroje s dlhšími termínmi splatnosti, ako sú zvyčajne dostupné na komerčných trhoch, čo z EIB robí ideálneho partnera pre politiku súdržnosti v tejto oblasti. Finančné nástroje, pomocou ktorých sa výnosy recyklujú na opätovné investície, môžu vytvoriť udržateľné mechanizmy financovania bývania aj po skončení programových cyklov. Rámec finančných nástrojov politiky súdržnosti by sa mal rozšíriť tak, aby lepšie vyhovoval investíciám do bývania, s osobitným dôrazom na fondy na udržateľný rozvoj miest, ako to navrhuje Výbor regiónov.

4.25. Reformný a investičný prístup nadchádzajúceho VFR vytvára sľubné príležitosti na riešenie krízy v oblasti cenovo dostupného bývania, najmä ak dokáže zosúladiť financovanie súdržnosti s potrebnými štrukturálnymi reformami. Prepojením investovania do bytovej výstavby s reformami postupov vydávania povolení ([16]), územného plánovania a predpisov o využívaní pôdy (s cieľom zabezpečiť určité požiadavky na neziskové bývanie) a pravidiel štátnej pomoci, ako aj riešením nedostatku pracovnej sily v sektore stavebníctva a renovácie ([17]), by EÚ mohla súčasne riešiť obmedzenia na strane ponuky a medzery vo financovaní.

([16]) Európska investičná banka, Investičná správa 2024 – 2025 *Innovation, Integration and Simplification in Europe* (Inovácia, integrácia a zjednodušenie v Európe).

([17]) Európsky orgán práce, Labour shortages and surpluses in Europe 2023: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023 (Nedostatok a prebytok pracovnej sily v Európe v roku 2023).

4.26. Problémy s vykonávaním sú však aj naďalej značné. Podmienenie financovania konkrétnymi reformami by mohlo spôsobiť prekážky v regiónoch, v ktorých orgány nemajú dostatočné kapacity alebo politickú vôľu na realizáciu zmien. Trhy s bývaním a potreby v oblasti bývania sa v rámci EÚ a dokonca aj v rámci členských štátov značne líšia, takže Európska komisia bude musieť spoločne s členskými štátmi a v súlade s praxou zavedenou v kontexte európskeho semestra vypracovať individuálny prístup zohľadňujúci osobitné charakteristiky každého členského štátu. Prístup založený na výsledkoch navyše vyvoláva otázky týkajúce sa vhodných ukazovateľov, keďže výsledky v oblasti bývania sa často vyvíjajú v dlhšom časovom horizonte ako programové cykly, čo vytvára riziko, že sa budú stimulovať rýchle riešenia namiesto tých udržateľných.

4.27. V budúcom VFR by sa mohla otázka bývania výslovne uznať ako faktor hospodárskej konkurencieschopnosti a začleniť sa do rozsahu pôsobnosti Európskeho fondu pre konkurencieschopnosť, vďaka čomu by sa intervencie v oblasti bývania prepojili s efektívnosťou trhu práce a rozvojom inovačných ekosystémov. Za prioritu by sa mali považovať aj investície do cenovo dostupného bývania pre domácnosti s nízkymi a strednými príjmami. Z Európskeho rozvojového fondu (ERF) by sa malo vyčleniť konkrétny percentuálny podiel finančných prostriedkov na vnútroštátne a regionálne stratégie v oblasti bývania, ktoré by boli prepojené s tradičnými programami politiky súdržnosti.

4.28. V osobitnom prípade regiónov, na ktoré sa vzťahuje politika súdržnosti, sa musí v rámci integrovaných stratégií územného rozvoja zohľadniť skutočnosť, že intervencie v oblasti cenovo dostupného bývania musia starostlivo vyvažovať okamžité potreby s dlhodobými rozvojovými cieľmi. Hoci má cenová dostupnosť bývania zásadný význam pre územnú súdržnosť a mobilitu pracovnej sily, hrozí, že bývanie sa stane ďalšou oblasťou, kde sa finančné prostriedky odklonia od kľúčových priorít konvergencie. Úspech bude v konečnom dôsledku závisieť od nájdenia správnej rovnováhy medzi potrebnými reformami a flexibilnými investičnými stratégiami, ktoré uznávajú dvojitú úlohu bývania v sociálnej súdržnosti a hospodárskom rozvoji a zároveň zabezpečujú, aby obmedzenia v oblasti bývania neohrozovali celkovú konkurencieschopnosť Európy v globálnom hospodárstve.

V Bruseli 17. júla 2025

Predseda
Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru
Oliver RÖPKE