C/2026/3222

2026.7.2.

Az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság véleménye

A lakáshiány kezelése megfizethető, fenntartható és családbarát lakhatási politikák révén

(feltáró vélemény a Tanács ciprusi elnökségének felkérésére)

(C/2026/3222)

Előadó: **Thomas KATTNIG**

Tanácsadó:	Sandra MATZINGER (az előadó felkérésére)
Jogalap:	eljárási szabályzat 52. cikk (2) bekezdés
Felkérés:	a Tanács ciprusi elnökségének felkérése, 2025. október 13.
Jogalap:	az Európai Unió működéséről szóló szerződés 304. cikke
Illetékes szekció:	„Közlekedés, energia, infrastruktúra és információs társadalom” szekció
Elfogadás a szekcióülésen:	2026.3.9.
Elfogadás a plenáris ülésen:	2026.3.18.
Plenáris ülésszak száma:	604.
A szavazás eredménye: (mellette/ellene/tartózkodott)	187/2/6

1. Következtetések és ajánlások

1.1. Az EGSZB üdvözli a megfizethető lakhatásra vonatkozó tervet, de sürgeti az Európai Bizottságot, hogy mielőbb terjessze elő a bejelentett kezdeményezéseket, és fogadjon el sokkal ambiciózusabb intézkedéseket a strukturális lakhatási válság kezelésére. Ezen belül állapítson meg jobb keretfeltételeket, építse be a megfelelő és megfizethető lakhatáshoz való jogot az elsődleges uniós jogba, biztosítson megfelelő finanszírozást és fektessen nagyobb hangsúlyt a fiatalokra, a családokra és a fenntarthatóságra. Bírálja, hogy a terv nem tartalmaz egyértelmű földhasználati és területrendezési iránymutatásokat, kockázatokat rejt a városok terjeszkedése és az éghajlat-politika területén történő visszalépés szempontjából, és nem biztosít kellő szerepet a városoknak, régióknak és helyi önkormányzatoknak. Emellett az EGSZB hatékony vidékfejlesztési stratégiát és bevált eszközöket szorgalmaz, kötelező százalékos arányt határozva meg a támogatott, megfizethető lakhatásra.

1.2. Az EGSZB hangsúlyozza, hogy az energiaszegénység és a jelenlegi lakhatási válság két, egymással összefüggő kihívás, amelyek több millió európait érintenek. Mindkettő – különösen együttesen – megakadályozza, hogy az emberek részt vegyenek a társadalmi, kulturális és gazdasági életben. Az EGSZB ezért átfogó szemléletet szorgalmaz, amely a környezeti felelősség és a megfizethetőség ötvözésére összpontosít annak érdekében, hogy a lakhatási költségek ne haladják meg a háztartások rendelkezésre álló jövedelmének 25 %-át; kéri továbbá a villamos energia és a legdrágább energiaforrás szétválasztását célzó energiapiaci reformot, a kiszolgáltatott helyzetben lévő háztartások szabályozott alapvető energiafogyasztásának biztosítását, valamint a hálózatról való lekapcsolásuk tilalmát.

1.3. A lakáspolitika a szubszidiaritás elvével összhangban a tagállamok hatáskörébe tartozik, és ennek a jövőben is így kell maradnia. Az általános gazdasági érdekű szolgáltatásokért – többek között a szociális és megfizethető lakhatásért – nyújtott ellentételezésről szóló, nemrégiben közzétett európai bizottsági határozat ([1]) és melléklete azonban hét

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

feltételességi követelmény formájában jelentős korlátozásokat ír elő a tagállamok számára a megfizethető lakhatás biztosításának javítására irányuló erőfeszítéseik tekintetében. Az EGSZB bírálja ezt a megközelítést. A célcsoportok meghatározásának és a jövedelemellenőrzések elvégzésének kérdéseit a szubszidiaritás elvével összhangban a tagállamokra kell bízni. Ezért az állami támogatásokra vonatkozó szabályokban szélesebb körű és egyértelműen meghatározott mentességre van szükség az Unió-szerte alkalmazott, közjóléti célú lakhatási modellek védelme érdekében.

1.4. Az EGSZB kéri, hogy a fosszilis tüzelésű fűtéssel ellátott lakások bérbeadói viseljék az e lakásokra eső szén-dioxid-adó egy részét annak érdekében, hogy megvédjék a bérlőket a költségek áthárítása miatti túlzott bérletidíj-emelkedéstől. Ugyanakkor a magántulajdonosokat támogatni kell, ha nem tudják viselni az ilyen intézkedések költségeit.

1.5. Az EGSZB megállapítja, hogy a PPP-k bizonyos körülmények között szerepet játszhatnak abban, hogy elérhetőbbé tegyék a megfizethető lakhatást. A lakhatás terén alkalmazott korlátozottan profitorientált modell kiváló példája az ilyen együttműködésnek.

1.6. Az EGSZB szerint a lakhatási válságot többek között az okozza, hogy a szükségletekhez képest nem áll rendelkezésre elegendő hosszú távra igénybe vehető és megfizethető lakás. Ezért minden lehetséges eszközt fel kell használnunk annak érdekében, hogy növeljük a megfizethető áron megvásárolható vagy bérelhető lakások számát. Minden szereplőt be kell vonni ezekbe az erőfeszítésekbe – az állami, a nonprofit, a korlátozottan profitorientált és a magánszereplőket egyaránt. A lakhatási politikáknak együtt kell járniuk a fogyasztóvédelem következetes megerősítésével.

1.7. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy támogassa a tagállamokat azzal, hogy ajánlásokat ad ki a különösen a városi területeken folyamatban lévő financializáció elleni küzdelem érdekében, megjegyezve, hogy mivel a fiatalok és a családok túlzott mértékben támaszkodnak a magánbérleti piacra, aránytalanul ki vannak téve e financializáció hatásainak, amely a bérleti díjak emelkedésének és a megfizethetőség romlásának egyik fő tényezője.

1.8. Az EGSZB megismétli, hogy a tagállamoknak szociális klímaterveket kell benyújtaniuk, és teljesíteniük kell az ezek keretében tett kötelezettségvállalásaikat. Az EGSZB ugyanakkor úgy véli, hogy a következő többéves pénzügyi keretben növelni kell a Szociális Klímaalap, az Igazságos Átmenet Alap és az ESZA+ előirányzatait, és hogy a zöld felújításokra szánt jövőbeli uniós finanszírozási forrásokat közvetlenül a rászoruló háztartások és családok rendelkezésére kell bocsátani.

1.9. Az EGSZB üdvözli, hogy a liège-i nyilatkozat nyomán az Európai Bizottság 2026-ban megszervezi az első európai uniós lakhatási csúcstalálkozót, és megjegyzi, hogy szerepet kell kapnia abban. Ugyanakkor arra kéri az Európai Bizottságot, hogy az Európai Parlamenttel, az EGSZB-vel és a Régiók Bizottságával partnerségben szervezzen éves uniós csúcstalálkozót a szociális és megfizethető lakhatásról annak biztosítása érdekében, hogy a téma prioritás maradjon Európában. Ez a csúcstalálkozó – többszintű megközelítésre és a bevált gyakorlatok megosztására építve – a tagállamok lakhatási intézkedéseinek végrehajtásában részt vevő valamennyi érdekelt felet összefogja majd, tiszteletben tartva a szubszidiaritás elvét.

2. **Általános megjegyzések**

2.1. Az EU Tanácsának ciprusi elnöksége felkérte az EGSZB-t, hogy dolgozzon ki feltáró véleményt. Ebben figyelembe kell venni különösen a lakhatási politika, a házépítésre és -felújításra vonatkozó finanszírozási modellek, a társadalmi befogadás, a fenntarthatóság és az energiahatékonyság közötti szoros kapcsolatot, és ki kell emelni, hogy a megfizethetőség a társadalmi kohézió és a versenyképesség kulcsfontosságú tényezője, különösen a városi területeken élő gyermekes családokat, valamint az alacsony és közepes jövedelmű háztartásokat illetően.

2.2. A szociális jogok európai pillérének 19. és 20. alapelvével összhangban a megfelelő és megfizethető lakhatás és az alapvető szolgáltatásokhoz való hozzáférés kulcsfontosságú szociális jogok, a lakhatás azonban 40 % feletti költségtúlterheltségi aránnyal kritikusnak minősül ([2]). Az EGSZB olyan átfogó megközelítést szorgalmaz a megfizethető, fenntartható és családbarát lakhatással kapcsolatban, amely a lakhatási költségeket a háztartások rendelkezésre álló jövedelmének 25 %-a alatt tartja.

2.3. A megfizethető és megfelelő lakások hiányából eredő lakhatási bizonytalanság káros az emberek egészsége, jólléte és gazdasági kilátásai szempontjából, növeli az egészségügyi költségeket, csökkenti a termelékenységet és a vásárlóerőt, visszafogja a fogyasztást és a szakképzett munkaerő rendelkezésre állását, valamint elmélyíti az egyenlőtlenségeket. Ez a

([2]) Európai Bizottság – Lakásköltség-túlterheltségi arány.

fajta kiszolgáltatottság nem állandó: a strukturálisan nem hátrányos helyzetű háztartások is egy-kettőre kiszolgáltatott helyzetbe kerülhetnek, ha az alapvető szolgálatatások ára hirtelen megemelkedik vagy más esemény következik be (például munkanélküliség). Ezt a problémát tovább súlyosbítja a lakások folyamatban lévő „financializációja", melynek következtében tíz év alatt több európai nagyvárosban is 30,9 %-kal nőtt az ingatlanvagyon nominális értéke ([3]), és ez hozzájárult a társadalmi-gazdasági egyenlőtlenségek növekedéséhez.

Továbbra is szem előtt kell tartani az EU zöld átállását, és ehhez kapcsolódóan jelentős szociális támogatást kell nyújtani a hátrányos helyzetű háztartások és családok számára. Mivel az EU gazdasága még mindig nagyrészt fosszilis tüzelőanyagokra épül ([4]), a megújuló energiaforrásokra való átállást igazságosan kell végrehajtani, senkit sem hagyva hátra. Ehhez meg kell erősíteni az energiaügyi irányításba vetett közbizalmat és a polgárokat érdemben be kell vonni a döntéshozatalba. A szociális szükségletek kezelését és az igazságos átmenet biztosítását ezért kiemelt prioritásként kell kezelni, többek között a Szociális Klímaalap jelentős megerősítése és bővítése révén. Az energiaszegénység és a(z energia szempontjából) nem kielégítő lakhatási körülmények leginkább a kiszolgáltatott csoportokat, például az alacsony jövedelműeket (szegénységben élő munkavállalók), a nyugdíjasokat, a nagycsaládokat, az egyedülálló szülőket, a fiatalokat ([5]), a migránsokat és a fogyatékossággal élő személyeket érintik. A nőket általában nagyobb mértékben érinti az energiaszegénység ([6]).

2.4. 2015 és 2024 között a gyermektelen egyedülálló felnőttek száma nőtt a leggyorsabban (16,9 %), míg az egyéb típusú háztartások száma gyakorlatilag változatlan maradt vagy csökkent ([7]). Ennek a folyamatban lévő demográfiai változásnak és az EU-n belüli háztartások változó összetételének jelentős hatása van, amelyet a jövőbeli tervezés során figyelembe kell venni, például hozzáférhetőbb lakhatás és megfelelő lakóterek biztosításával, illetve a több generációnak otthont adó lakások számának növelésével.

3. **Részletes megjegyzések**

3.1. Az EGSZB üdvözli, hogy a liège-i nyilatkozat nyomán az Európai Bizottság 2026-ban megszervezi az első európai uniós lakhatási csúcstalálkozót, és megjegyzi, hogy szerepet kell kapnia abban. Ugyanakkor arra kéri az Európai Bizottságot, hogy az Európai Parlamenttel, az EGSZB-vel és a Régiók Bizottságával partnerségben szervezzen éves uniós csúcstalálkozót a szociális és megfizethető lakhatásról annak biztosítása érdekében, hogy a téma prioritás maradjon Európában. Ez a csúcstalálkozó – többszintű megközelítésre és a bevált gyakorlatok megosztására építve – a tagállamok lakhatási intézkedéseinek végrehajtásában részt vevő valamennyi érdekelt felet összefogja majd, tiszteletben tartva a szubszidiaritás elvét.

3.2. Az EGSZB üdvözli a megfizethető lakhatásra vonatkozó terv közzétételét, ugyanakkor sürgeti az Európai Bizottságot, hogy gyorsítsa fel a tervben meghatározott kezdeményezések közzétételét, és ambiciózusabb intézkedéseket szorgalmaz, amelyek megfelelően kezelik a lakhatási válság strukturális okait, különös tekintettel a szociális és korlátozottan profitorientált lakáskínálatra.

3.3. Az EGSZB üdvözli a szociális és megfizethető lakhatásba történő beruházások támogatása iránti elkötelezettséget, a kiszolgáltatott csoportok előtérbe helyezését, az üres lakások, illetve nem megfelelően kihasznált épületek és terek felújítását és újbóli használatba vételét, valamint a rövid távú bérbeadásra vonatkozó tervezett kezdeményezést. Arra kéri az EU-t, hogy egyértelmű ajánlásokkal és gyakorlati eszköztárral ([8]) támogassa a tagállamokat a lakhatási válság leküzdésében, beleértve például a lakbérstabilizációs mechanizmusokat, az üresen álló ingatlanok megadóztatását, az üres lakások felújítására irányuló ösztönzőket, a szociális lakhatás bővítését, a rövid távú bérbeadásra vonatkozó korlátozásokat, valamint azt, hogy a helyi önkormányzatoknak elővásárlási joga legyen a jelzáloghitel-kötelezettségek nemteljesítése miatt a bankok tulajdonába került lakásokra.

3.4. Az EGSZB hangsúlyozza, hogy a lakhatási válság kezeléséhez nemcsak a finanszírozás növelésére, hanem intelligensebb finanszírozásra is szükség van, tekintettel arra, hogy az Európai Beruházási Bank (EBB) 270 milliárd EUR-ra becsülte az éves beruházási hiányt, a meglévő kohéziós alapok átcsoportosítása pedig elégtelen mértékű. Ezért az eszközök koordinálása, valamint a köz- és magántőke megfizethető lakhatás céljaira történő mozgósítása érdekében kéri egy páneurópai beruházási platform mielőbbi létrehozását. Az EGSZB úgy véli, hogy a 2028–2034-es időszakra vonatkozó többéves pénzügyi keretben külön költségvetést kell biztosítani a megfizethető lakhatásra vonatkozó terv számára, és a tagállamokat kötelezni kell arra, hogy nemzeti lakhatási terveket nyújtsanak be, amelyek lefektetik a célokat és a nyomonkövetési rendszereket. Ezen túlmenően az EBB megfizethető szociális lakhatásba történő beruházásainak hatékony

([3]) Financialization in 13 cities, LSE 2023.
([4]) Energy consumption in households, Eurostat 2025.
([5]) More than a roof – The European Youth Forum's position on housing.
([6]) Az energiaszegénységre vonatkozó, nemek szerint lebontott adatok, EGSZB, 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) HL C, C/2026/26, 2026.1.16., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

végrehajtása és alkalmazása érdekében állami garanciákat kell nyújtani nemzeti szinten. Ezenkívül szükség van olyan, állami irányítású platformrendszerekre, amelyek lehetővé teszik a kis és közepes méretű projektek összevonását annak érdekében, hogy a nonprofit és korlátozottan profitorientált vállalatok hozzáférjenek ehhez a finanszírozási lehetőséghez, amely máskülönben nem lenne elérhető számukra. Az EGSZB rámutat arra, hogy a közberuházásokat illetően nagyobb rugalmasságra van szükség a költségvetési gazdálkodás terén.

3.5. Amint azt a TEN/848. sz. vélemény megállapítja, a lakásépítés az egész EU-ban általánosan visszaesett, többek között a magasabb építési költségek, valamint az ellátási lánc zavarai és a korlátozó hitelezés miatt, és ez a megfizethetőség rovására növeli a jövedelem és a lakhatással kapcsolatos kiadások közti szakadékot. A lakhatás financializációja ([9]) súlyosbítja ezt a problémát. Az EGSZB ismételten kéri, hogy hozzanak kötelező erejű intézkedéseket a (különösen a városi területeken jellemző) spekuláció és a financializáció ellen, biztosítsák a hosszú távú megfizethetőséget és a bérlők védelmét, és fogadjanak el egy az egészséges lakhatásra vonatkozó európai stratégiát. A financializáció és a megfizethető lakások hiánya például úgy ellensúlyozható, ha költségalapú bérleti díjakkal megerősítjük az állami, a korlátozottan profitorientált és nonprofit bérleti ágazatot, biztosítva ugyanakkor, hogy a szabályozás visszaszorítsa a spekulatív befektetéseket, támogassa a hosszú távú, stabil megtérülést, és szavatolja a lakhatás mint közjószág szerepét.

3.6. Az EGSZB üdvözli, hogy a megfizethető lakhatásra vonatkozó terv hangsúlyt fektet az építőipari ágazatbeli továbbképzési és átképzési törekvésekre. Úgy véli azonban, hogy a támogatási intézkedések nem mennek elég messzire, ezért olyan továbbképzési és átképzési ösztönzőt szorgalmaz az ágazatban, amelynek célja a szakmai készségek naprakésszé tétele és fejlesztése, a munkafeltételek javítása, a megfelelő bérek garantálása és több fiatal (különösen a nők) vonzása.

3.7. Az EGSZB megismétli, hogy a lakásszektor súlyos zavarait ([10]) – a szubszidiaritás elvével összhangban – többek között jobb keretfeltételek, például adatgyűjtés, koordináció, jóváhagyási eljárások, földhasználat-tervezési szabályok, az elsődleges uniós jogban rögzített megfizethető lakhatás, elegendő finanszírozás, valamint a fiatalokra, a családokra és a fenntarthatóságra helyezett nagyobb hangsúly révén kell kezelni.

3.8. Az EGSZB úgy véli, hogy a megfizethető lakhatásra vonatkozó terv nem tartalmaz egyértelmű iránymutatást a földhasználatra és a területrendezésre vonatkozóan, kockázatot jelent a városok terjeszkedését illetően, aláássa az éghajlat-politikai célokat, és nem ismeri el megfelelően, hogy a városoknak és régióknak nagyobb szerepet kell játszaniuk a lakhatási válság kezelésében. Egy olyan sikeres vidékfejlesztési stratégia, amely új lakosokat vonz a vidéki területekre, és lehetővé teszi az emberek számára, hogy gyakorolják a szűkebb hazájukban maradáshoz való jogukat, a városokra nehezedő lakhatási nyomást is enyhítené. Ebben az összefüggésben a helyi önkormányzatoknak központi szerepet kell játszaniuk a megfizethető lakhatásra vonatkozó tervben, mivel ők a legnagyobb föld- és ingatlantulajdonosok, ezért kulcsszerepet játszanak a lakhatási politika alakításában, különösen a városi területeken. Az olyan bevált eszközök, mint a bécsi földhasználati övezetek modellje, megmutatják, hogyan használható a tervezési hatóság: ha egy földterületet más övezetbe sorolnak, a magán ingatlanfejlesztők kötelesek egy meghatározott arányban támogatott, megfizethető lakásokat építeni.

3.9. A megfizethető lakhatásra vonatkozó tervnek növelnie kell a hajléktalanok és a veszélyeztetettek megfizethető lakhatáshoz való hozzáférését, különösen az „elsőként lakhatás” elv kiterjesztésével, többek között a következő többéves pénzügyi keretben elkülönített uniós források révén. Az Európai Bizottságnak ki kell dolgoznia a hajléktalanság egységes fogalommeghatározását is, és biztosítania kell a rendszeres uniós szintű nyomon követést, többek között az Eurostaton keresztül. A hajléktalanság kezeléséhez megelőzésre és beavatkozásra egyaránt szükség van. Ausztria „Wohnschirm” elnevezésű hatékony kezdeményezése ([11]) a lisszaboni nyilatkozattal összhangban ötvözi a kilakoltatás megelőzését, az „elsőként lakhatás” elvet és az energiaellátás kikapcsolása elleni támogatást, és bevált gyakorlati példaként szolgál a többi tagállam számára.

3.10. A szociális és megfizethető lakások kínálatának növelése elengedhetetlen az EU strukturális lakhatási problémáinak megoldásához. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy a szociális lakhatást ismerje el az aktív lakhatási politikák alapvető és ígéretes eszközeként. A nemzeti kezdeményezéseket támogatni, a különösen hiányos lakáspolitikával rendelkező tagállamokban pedig a helyes gyakorlatok modelljeire rávilágítva szorgalmazni kell. A támogatási programokat úgy kell megtervezni, hogy csak olyan projekteket karoljanak fel, amelyek tartósan megfizethető lakhatást hoznak létre, és megőrzik a szociális lakástámogatási formákat.

3.11. Az EGSZB arra kéri az Európai Bizottságot, hogy határozzon meg konkrét uniós szintű célt a szociális lakások állományának bővítése érdekében. Az ilyen lakások aránya ugyanis jelenleg mintegy 5 %-ra becsülhető. Ezt a célt be kell építeni az európai szemeszterbe, és az EU-n belüli lakhatási helyzetről készült éves jelentések részeként nyomon kell követni. Az említett jelentéseknek részletes, tagállamspecifikus adatokat kellene tartalmazniuk a rendelkezésre álló lakásokról, a lakásigényekről, az üresen álló ingatlanokról, valamint a szektorbeli árakról, megfizethetőségről és fenntarthatóságról. Ezeket az adatokat a tagállamoknak kellene rendelkezésre bocsátaniuk, a Parlamentnek, az EGSZB-nek és az RB-nek pedig jóvá kellene hagyniuk.

([9]) When investors move in, EKB, 2025.
([10]) Lásd HL C 486., 2022.12.21., 185. o., HL C 75., 2023.2.28., 185. o., HL C, C/2025/771, 2025.2.11., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj stb.
([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. A lakhatási politika a szubszidiaritás elvével összhangban a tagállamok hatáskörébe tartozik, ami lehetővé teszi számukra, hogy a nemzeti gyakorlatok, feltételek és körülmények figyelembevételével rugalmasabban járjanak el. Európai szinten megfelelő kereteket kell létrehozni, különösen a beruházásfinanszírozás és az állami támogatási szabályok terén, hogy a helyi és regionális önkormányzatok hathatósan meg tudják oldani a lakhatási válságot. Ehhez el kell ismerni, hogy a kiszolgáltatottság nem állandó: a strukturálisan nem hátrányos helyzetű háztartások is kiszolgáltatott helyzetbe kerülhetnek, ha az alapvető szolgálatatások ára hirtelen megemelkedik. Ez pedig arra mutat, hogy a nemzeti és helyi kereteken belül van szükség megelőzési mechanizmusokra. A célcsoportok meghatározásának és a jövedelemellenőrzések elvégzésének kérdéseit a szubszidiaritás elvével összhangban a tagállamokra kell bízni.

3.13. Ahhoz, hogy a nemzeti és helyi önkormányzatok megfizethető lakhatást tudjanak biztosítani, az állami támogatásokra vonatkozó uniós szabályokban felül kell vizsgálni a lakhatásra vonatkozó mentességeket. Az Európai Bizottság a megfizethető lakhatást helyesen általános gazdasági érdekű szolgáltatásnak minősíti, így az állami támogatási szabályok az Európai Bíróság ítéletei és az EUMSZ 106. cikke szerint csak részben alkalmazandók rá. Az EGSZB határozottan támogatja ezt az elvet. Az általános gazdasági érdekű szolgáltatásokért nyújtott ellentételezésről szóló legutóbbi európai bizottsági határozat ([12]) azonban szükségtelen bürokráciát teremt, és túlzott korlátozásokat ró a tagállamokra. Az EGSZB ezért egyszerűbb és gyorsított eljárásokat szorgalmaz, amelyek az állami támogatások terhet jelentő ellenőrzése helyett a társadalmi befogadásra és a szegregáció elkerülésére összpontosítanak. Az általános gazdasági érdekű szolgáltatásokat elvben a költségalapú bérleti díjakat alkalmazó nonprofit és korlátozottan profitorientált gazdasági szereplőkre kell korlátozni. Meg kell szüntetni azt a követelményt, hogy a szociális lakhatásnak szűken meghatározott kiszolgáltatott célcsoportokhoz kell kapcsolódnia, mivel ez indokolatlanul korlátozza a hozzáférést, és nem elégíti ki az olyan csoportok igényeit, mint a fiatalok és az alacsony-közepes jövedelmű háztartások. A célcsoportok és a jövedelmi küszöbértékek meghatározásának a szubszidiaritással összhangban továbbra is nemzeti hatáskörbe kell tartoznia.

3.14. Az EU egyes területein magas a magántulajdonban lévő lakások aránya, és nagyon korlátozott a szociálislakás-állomány. Ez a strukturális örökség azt jelenti, hogy a „szociális és megfizethető lakhatás” fogalommeghatározásának bővítése során figyelembe kell venni, hogy ilyen esetben szinte nincsenek állami alternatívák, és prioritásként kell kezelni mind a meglévő köztulajdonú állomány felújítását, mind már létező házak megvásárlását, mind pedig új lakások építését.

3.15. Az EGSZB üdvözli a megfizethető lakhatásra vonatkozó terv részét képező, a lakhatás egyszerűsítését célzó csomagot. Az EGSZB megismétli, hogy az egyszerűsítés soha nem csökkentheti vagy áshatja alá a szociális és környezetvédelmi normákat. A valóban egyszerűsített szabályozási környezetnek észszerűsítenie kell a folyamatokat, lehetővé kell tennie az egyidejű jóváhagyási eljárásokat, biztosítania kell a szükséges finanszírozást és személyzetet az érintett hatóságoknál, és harmonizálnia kell a normákat. A lakásállomány energiahatékonyságát javító intézkedéseket fokozatosan kell végrehajtani, eleinte a létező állomány jelentős részét kitevő, „energiaszitaként működő” épületekre koncentrálva, majd fokozatosan emelve a követelményszintet.

3.16. A megfizethető lakások kínálatának növeléséhez elengedhetetlen az építőipari termelékenység növelése és az építési költségek csökkentése. Ennek eléréséhez be kell ruházni olyan új technológiákba, mint a 3D nyomtatás és a körforgásos építőipar, valamint olyan ökoszisztémákba, amelyek profitálnak az újrafeldolgozott vagy újrafelhasznált anyagokból. A körforgásos gazdaság érdekelt feleinek európai platformja számos bevált gyakorlatot kínálhat az építőipar számára. Emellett az olyan innovatív megközelítések, mint az „összevont felújítások” („trains de rénovation”), amelyek terület, lakástípus vagy munkatípus szerint összevonják a felújítási munkálatokat, a köz- és magánlakások számára is előnyösek, mivel csökkentik a késedelmeket és a költségeket, és a helyi hatóságok felügyelete melletti, összevont eljárások révén egyszerűsítik a projektirányítást.

3.17. A megfizethető lakhatásba történő beruházásokra azonban nemcsak az alacsony jövedelmű csoportok támogatásának eszközeként kell tekinteni, hanem az önkormányzatok aktív lakásszolgáltatóként betöltött szerepének megerősítésére szolgáló eszközként is, amely növeli a teljes kínálatot, és lefelé irányuló nyomást gyakorol mind az építési, mind a lakhatási költségekre.

3.18. A bérlők általában nem választhatják meg saját fűtési rendszerüket, de az energetikai átállás részeként fokozatosan át kell állniuk a fenntartható fűtési és hűtési rendszerekre. Bár vannak biztosítékok az áram- és gázszolgáltatás lekapcsolása ellen, a távfűtésre és -hűtésre vonatkozóan nincsenek ennek megfelelő minimumkövetelmények. Az e területre vonatkozó szerződések felmondása következtében a lakások gyakran lakhatatlanná válnak, amivel gyakorlatilag csökken a lakáskínálat. Az EGSZB ezt elfogadhatatlannak tartja, és minimumszabályokat szorgalmaz a tagállamokban.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. Az EGSZB egy olyan mechanizmus létrehozását kéri, amely az épületekre és a háztartásokra vonatkozó adatok alapján kiszámítja a minimális energiaigényt. Így valamennyi közigazgatási szinten egységes adatgyűjtési folyamatot lehetne alkalmazni. A háztartások szintjén történő hatékony adatgyűjtés érdekében meg kell erősíteni az Eurostat – a nemzeti statisztikai hivatalokkal és a helyi önkormányzatokkal összehangolt – szerepét.

3.20. A fűtési rendszer cseréjéről a bérbeadók jogosultak dönteni, holott nem ők viselik sem a fűtési költségeket, sem az ETS2 rendszer keretében esetlegesen ezzel járó szén-dioxid-adóterhet. Az ösztönzők növelése, valamint az alacsony jövedelmű és energiaszegény bérlők túlzott bérletidíj-emeléssel szembeni védelme érdekében a fosszilis tüzelőanyagokkal fűtött lakások tulajdonosainak viselniük kellene az ETS2 szén-dioxid-kibocsátási költségeinek egy részét, a rossz energiatel-jesítményű épületek esetében magasabb költségarányt alkalmazva. Ugyanakkor megfelelő támogatási eszközökkel elérhetővé kell tenni a hőtechnikai, energetikai, vízellátással és szennyvízelvezetéssel kapcsolatos fejlesztéseket mindenki számára, beleértve azokat a magántulajdonosokat is, akik ezeket nem engedhetik meg maguknak, biztosítékokkal gondoskodva arról, hogy a köztámogatás végül a bérlők javát szolgálja.

3.21. Amint azt korábbi véleményekben ([13]) is megjegyeztük, a lakásépítési támogatásnak adott esetben előnyben kell részesítenie az átépítést, a korszerűsítést és az új építéseket, elő kell mozdítania a klímasemleges és erőforrás-hatékony építési módokat, és biztosítania kell, hogy az építkezések (és a felújítások) során mindig szem előtt tartsák a körforgásos megoldásokat, a kollektív lakhatási formákat és az alternatív mobilitási megközelítéseket, amelyek hozzájárulnak az emberek életminőségének javításához.

3.22. A magánberuházásokat innovatív mechanizmusok révén kell mozgósítani. Az EGSZB megállapítja, hogy a köz- és magánszféra közötti partnerségek (PPP-k) bizonyos körülmények között szerepet játszhatnak a megfizethető lakhatás elérhetőségének bővítésében. A köz- és magánszféra közötti partnerségek mind a vállalatok, mind a társadalom számára előnyösek lehetnek, ha azokat egyértelmű jogi és költségvetési keret, kötelező előzetes ár-érték elemzés és a kötelezettségek teljes körű közzététele, nyereségrészesedés, a szerződések megfizethetőségét biztosító mechanizmusok, valamint szociális és környezetvédelmi biztosítékok kísérik (pl. fenntarthatósági kritériumok, a bérleti díjakat stabilizáló mechanizmusok, a bérlők érvényesíthető védelme). A lakhatás terén alkalmazott korlátozottan profitorientált modell kiváló példája az ilyen együttműködésnek.

3.23. Az EGSZB megismétli, hogy a tagállamoknak szociális klímaterveket kell benyújtaniuk, és teljesíteniük kell az ezek keretében tett kötelezettségvállalásaikat. Az e tervekben foglalt intézkedéseket részletesen értékelni kell, végrehajtásukat pedig nyomon kell követni. Az EGSZB ugyanakkor úgy véli, hogy a Szociális Klímaalap, az Igazságos Átmenet Alap és az Európai Szociális Alap Plusz (ESZA+) szükségszerűen torzítja a piacot azáltal, hogy mesterségesen növeli a felújítási és építési árakat, ezért a következő többéves pénzügyi keretben növelni kell ezek előirányzatait. Ezenkívül a zöld felújításokra szánt jövőbeli uniós finanszírozási forrásokat közvetlenül a rászoruló háztartások és családok rendelkezésére kell bocsátani.

3.24. Az EGSZB úgy véli, hogy a megfizethető, energia- és éghajlati szempontból fenntartható lakhatás az energiaszegénység kezelésének kulcsfontosságú eszköze. Mivel a magas energiaárak terhet rónak a kiszolgáltatott helyzetű háztartásokra és ártanak a versenyképességnek ([14]), az EGSZB kéri, hogy hagyjanak fel a lehívási sorrenden alapuló modell alkalmazásával annak érdekében, hogy a fogyasztók és a gazdaság is élvezhesse a megújuló energiaforrások alacsonyabb határköltségeinek előnyeit, a kiszolgáltatott helyzetű háztartások alapvető energiaellátása pedig szabályozott, megfizethető áron legyen garantálva. Kéri továbbá az energiaszegénység közös európai értelmezését ([15]), beleértve egy további nyári mutatót is, mivel a jelenlegi, kizárólag a fűtésre összpontosító szemlélet már nem tükrözi a hőstresszel is járó valós helyzetet.

3.25. Az energiaszegénység elleni küzdelemhez jövedelemmel kapcsolatos és strukturális intézkedésekre egyaránt szükség van, beleértve az épületek felújítását, az alacsonyabb energiafogyasztást és a jobb energiatudatosságot, melyekhez elegendő munkaerővel működő egyablakos ügyintézési pontokon kell támogatást nyújtani. A tagállamoknak válságkezelési mechanizmusok révén meg kell védeniük a háztartásokat az indokolatlan áremelkedésektől, és meg kell tiltaniuk a kiszolgáltatott helyzetben lévő háztartások hálózatról való lekapcsolását.

Brüsszel, 2026. március 18.

az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság
elnöke
Séamus BOLAND

([13]) Lásd pl. HL C, C/2025/771, 2025.2.11., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) A 2024. évi Draghi-jelentés 3. fejezete: Közös terv a dekarbonizáció és a versenyképesség érdekében.
([15]) HL C, C/2026/27, 2026.1.16., ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

MELLÉKLET

A következő módosító indítványokat, amelyeknél a támogató szavazatok száma az összes leadott szavazat legalább egynegyede volt, a vita során elutasították:

1. Módosító indítvány

TEN/866

A lakáshiány kezelése megfizethető, fenntartható és családbarát lakhatási politikák révén

Előterjesztő:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

3.7. pont

A következőképpen módosítandó:

Szekcióvélemény	Módosítás
Az EGSZB megismétli, hogy a lakásszektor súlyos zavarait[1] – a szubszidiaritás elvével összhangban – többek között jobb keretfeltételek, például adatgyűjtés, koordináció, jóváhagyási eljárások, földhasználat-tervezési szabályok, ***az elsődleges uniós jogban rögzített megfizethető lakhatás,*** elegendő finanszírozás, valamint a fiatalokra, a családokra és a fenntarthatóságra helyezett nagyobb hangsúly révén kell kezelni.	Az EGSZB megismétli, hogy a lakásszektor súlyos zavarait[1] – a szubszidiaritás elvével összhangban – többek között jobb keretfeltételek, például adatgyűjtés, koordináció, jóváhagyási eljárások, földhasználat-tervezési szabályok, elegendő finanszírozás, valamint a fiatalokra, a családokra és a fenntarthatóságra helyezett nagyobb hangsúly révén kell kezelni.
[1] Lásd HL C 486., 2022.12.21., 185. o., TEN/784, HL C, C/2025/771., 2025.2.11. stb.	[1] Lásd HL C 486., 2022.12.21., 185. o., TEN/784, HL C, C/2025/771., 2025.2.11. stb.

Indokolás

A lakhatási politika nemzeti hatáskörbe tartozik, és nincs jogalap arra, hogy az uniós hatáskört kiterjesszék egy jelenleg a tagállamok által kezelt területre. A lakhatás kulcsfontosságú szempontjai – többek között a szabályozások, a szociális lakhatás biztosítása, az albérletre vonatkozó szabályok és a támogatások – mélyen be vannak ágyazódva a nemzeti jogrendszerekbe, és ezt tiszteletben kell tartani. Emellett a nemzeti kormányok és a helyi önkormányzatok jobb helyzetben vannak a lakhatási politikák kidolgozásához, mivel jobban ismerik saját lakáspiacaikat, amelyek nagyon eltérőek az EU-ban.

A módosító indítványról tartott szavazás eredménye:

Mellette:	87
Ellene:	109
Tartózkodott:	7

2. Módosító indítvány

TEN/866

A lakáshiány kezelése megfizethető, fenntartható és családbarát lakhatási politikák révén

Előterjesztő:

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

1.1. pont

A következőképpen módosítandó:

Szekcióvélemény	Módosítás
Az EGSZB üdvözli a megfizethető lakhatásra vonatkozó tervet, de sürgeti az Európai Bizottságot, hogy mielőbb terjessze elő a bejelentett kezdeményezéseket, és fogadjon el sokkal ambiciózusabb intézkedéseket a strukturális lakhatási válság kezelésére. Ezen belül állapítson meg jobb keretfeltételeket, ***építse be a megfelelő és megfizethető lakhatáshoz való jogot az elsődleges uniós jogba,*** biztosítson megfelelő finanszírozást és fektessen nagyobb hangsúlyt a fiatalokra, a családokra és a fenntarthatóságra. Bírálja, hogy a terv nem tartalmaz egyértelmű földhasználati és területrendezési iránymutatásokat, kockázatokat rejt a városok terjeszkedése és az éghajlat-politika területén történő visszalépés szempontjából, és nem biztosít kellő szerepet a városoknak, régióknak és helyi önkormányzatoknak. Emellett az EGSZB hatékony vidékfejlesztési stratégiát és bevált eszközöket szorgalmaz, kötelező százalékos arányt határozva meg a támogatott, megfizethető lakhatásra.	Az EGSZB üdvözli a megfizethető lakhatásra vonatkozó tervet, de sürgeti az Európai Bizottságot, hogy mielőbb terjessze elő a bejelentett kezdeményezéseket, és fogadjon el sokkal ambiciózusabb intézkedéseket a strukturális lakhatási válság kezelésére. Ezen belül állapítson meg jobb keretfeltételeket, biztosítson megfelelő finanszírozást és fektessen nagyobb hangsúlyt a fiatalokra, a családokra és a fenntarthatóságra. Bírálja, hogy a terv nem tartalmaz egyértelmű földhasználati és területrendezési iránymutatásokat, kockázatokat rejt a városok terjeszkedése és az éghajlat-politika területén történő visszalépés szempontjából, és nem biztosít kellő szerepet a városoknak, régióknak és helyi önkormányzatoknak. Emellett az EGSZB hatékony vidékfejlesztési stratégiát és bevált eszközöket szorgalmaz, kötelező százalékos arányt határozva meg a támogatott, megfizethető lakhatásra.

Indokolás

A lakhatási politika nemzeti hatáskörbe tartozik, és nincs jogalap arra, hogy az uniós hatáskört kiterjesszék egy jelenleg a tagállamok által kezelt területre. A lakhatás kulcsfontosságú szempontjai – többek között a szabályozások, a szociális lakhatás biztosítása, az albérletre vonatkozó szabályok és a támogatások – mélyen be vannak ágyazódva a nemzeti jogrendszerekbe, és ezt tiszteletben kell tartani. Emellett a nemzeti kormányok és a helyi önkormányzatok jobb helyzetben vannak a lakhatási politikák kidolgozásához, mivel jobban ismerik saját lakáspiacaikat, amelyek nagyon eltérőek az EU-ban.

A módosító indítványról tartott szavazás eredménye:

Mellette:	87
Ellene:	109
Tartózkodott:	7