2026/2069

2026.9.15.

A BIZOTTSÁG (EU) 2026/2069 AJÁNLÁSA

(2026. szeptember 9.)

a lakhatás megfizethetőségéről és a lakáskínálatról a lakhatási nyomás alatt álló területeken

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre és különösen annak 292. cikkére,

mivel:

(1) Az Uniót a lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos válság sújtja, amely a munkaerő és az oktatási mobilitás, valamint az esélyegyenlőség korlátozásával gyengíti a társadalmi kohéziót és rontja a versenyképességet. Miközben társadalmunk leginkább hátrányos helyzetű tagjai küzdenek a legnagyobb nehézségekkel, egyre több közepes jövedelmű háztartás számára is problémát jelent a megfizethető lakhatáshoz való hozzáférés.

(2) A Régiók Európai Bizottságának „A városok és régiók szerepe a megfizethető lakhatásra vonatkozó uniós tervben” című, 2025. május 13-án elfogadott véleménye kiemeli a lakhatási válság területi sokféleségét, valamint a helyi sajátosságokra épülő megközelítés szükségességét, amely lehetővé teszi a helyi és regionális önkormányzatok számára, hogy az adott területek sajátos igényeihez igazodó válaszokat dolgozzanak ki. Elismeri továbbá, hogy a magas lakhatási költségekre megoldásként szolgál a kínálat új lakóépületek építésével történő növelése, miközben továbbra is szükség van a meglévő lakásállomány átalakítására és felújítására.

(3) Az Európai Tanács a 2025. december 1-jén elfogadott, a megfizethető lakhatásra vonatkozó jövőbeli európai tervről szóló elnökségi következtetéseiben felhívta az Európai Bizottságot, hogy fordítson kiemelt figyelmet azokra a térségekre és területekre, amelyek különösen nagy kihívásokkal szembesülnek a megfizethető, fenntartható és tisztességes lakhatás biztosítása tekintetében, valamint vizsgálja meg, hogy miként támogathatná a tagállamok – többek között regionális és helyi szintű – erőfeszítéseit a megfizethető, hozzáférhető, biztonságos és fenntartható lakhatás kínálatának biztosítása, illetve adott esetben bővítése érdekében.

(4) A Bizottság által 2025. december 16-án elfogadott, a megfizethető lakhatásra vonatkozó európai terv 10 olyan kulcsfontosságú cselekvési területet határozott meg, ahol az Unió hozzáadott értéket teremthet, és támogathatja más közigazgatási szervek és érdekelt felek megfizethető, fenntartható és minőségi lakhatás biztosítására irányuló erőfeszítéseit. A terv azt is jelezte, hogy a Bizottság segíteni kívánja a közigazgatási szerveket a lakhatási nyomás alatt álló területek azonosításában, és a szubszidiaritás teljeskörű tiszteletben tartása mellett támogatni fogja őket a lakhatás megfizethetőségének védelmét és előmozdítását célzó intézkedések meghozatalában.

(5) A 2026. március 10-én elfogadott, az Európai Unióban tapasztalható lakhatási válságról szóló európai parlamenti állásfoglalás – amelynek célja, hogy megoldásokat javasoljon a tisztességes, fenntartható és megfizethető lakhatás érdekében – elismerte, hogy a lakhatási válság egyik fő oka a korlátozott lakáskínálat. Felhívta az Uniót, hogy ösztönözze a településeket és a régiókat a területükön található lakóépületek építésének és felújításának, valamint az épületek új célra történő hasznosításának előmozdítására.

(6) A Bizottság által 2026. május 6-án elfogadott, a lakhatásból való kirekesztettség elleni küzdelemről szóló tanácsi ajánlásra irányuló javaslat ([1]) célja, hogy előmozdítsa a lakhatásból való kirekesztettség megelőzését és kezelését célzó nemzeti, regionális és/vagy helyi stratégiai keretek kialakítását, végrehajtását és javítását. A megközelítés középpontjában az egyén áll, a lakhatásra helyezi a hangsúlyt, és integrált szakpolitikákon alapul, továbbá ajánlásokat fogalmaz meg a megfizethető és szociális lakhatás kínálatának fellendítésére. Ez az ajánlás kiegészíti az említett javaslatot azáltal, hogy intézkedéseket határoz meg a lakáskínálat növelésére a lakhatási nyomás alatt álló területeken.

(7) A 2026. május 11-én elfogadott, új európai Bauhausról szóló tanácsi ajánlás felhívja a tagállamokat a következőkre: i. részesítsék előnyben a felújítást a szükségtelen bontással és az új építéssel szemben, ii. mozdítsák elő a megfizethető és szociális lakhatást, lehetőség szerint elkerülve a városszétfolyást és a szegénység térbeli koncentrációját, iii. térképezzék fel és ösztönözzék az üresen álló és kihasználatlan épületek átalakítását, iv. észszerűsítsék és gyorsítsák fel az övezetbe sorolási és építési engedélyezési eljárásokat, valamint v. számolják fel az innovatív építési módszerek és anyagok piacra lépését akadályozó szabályozási korlátokat.

([1]) COM(2026) 540 final, 2026. május 6.

(8) A 2026. május 12-én létrehozott Európai Lakásszövetség összefogja az uniós lakhatási válság által érintett tagállamokat, régiókat, városokat és egyéb érdekelt feleket. Az Unió egész területéről származó lakhatási szakértelemre és bevált gyakorlatokra támaszkodva elő fogja segíteni a tudásmegosztást és a kölcsönös tanulást, valamint hozzá fog járulni a folyamatban lévő és a jövőben elkészülő tanulmányok megállapításainak széles körű megosztásához. Emellett értékes fórumként szolgál majd a jelen ajánlás végrehajtása és nyomon követése szempontjából releváns kérdésekkel kapcsolatos eszmecserékhez.

(9) Az Európai Tanács a 2026. június 29-én elfogadott elnökségi következtetéseiben hangsúlyozta a demográfiai trendek, például a vidékről való elvándorlás lakhatási válságra gyakorolt hatását, és kiemelt figyelmet sürgetett azokon a területeken, ahol tartós lakhatási nyomás tapasztalható – vagyis ahol a kereslet tartósan meghaladja a kínálatot – annak érdekében, hogy a lakhatás biztosítása jobban igazodjon a helyi igényekhez.

(10) A megfizethetőséggel kapcsolatos problémák általában a városi területeken és a turisztikai szempontból kiemelt területeken a legsúlyosabbak, ideértve a turizmus által erősen érintett vidéki területeket is, ahol a lakhatás iránti kereslet és kínálat közötti egyensúlyhiány a legnagyobb mértékű, ami lakáshiányhoz és a jövedelmeknél gyorsabban emelkedő árakhoz vezet. Miközben a lakhatási válság hatásait a társadalom leginkább hátrányos helyzetű csoportjai érzik a legsúlyosabban, az egyre nagyobb mértékben érinti a közepes jövedelmű háztartásokat is, köztük azokat, amelyek nem találnak megfelelő lakhatást a piacon, például a kulcsfontosságú munkavállalók (pl. az egészségügyi ágazat munkavállalói és a tanárok).

(11) A Bizottság által 2026. szeptember 9-én elfogadott, a lakhatás megfizethetőségének és rendelkezésre állásának biztosítását célzó tagállami intézkedések keretének létrehozásáról szóló európai parlamenti és tanácsi rendeletre (a megfizethető lakhatásról szóló jogszabályra) irányuló javaslat szabályokat állapít meg a lakhatási nyomás alatt álló területek azonosítására, valamint az illetékes hatóságok által ezeken a területeken a lakhatás megfizethetőségének és rendelkezésre állásának biztosítása érdekében elfogadott korlátozó intézkedésekre vonatkozóan.

(12) A lakhatási nyomás alatt álló területeken a lakások nem elsődleges lakóhelyként történő használatának korlátozására irányuló intézkedések rövid távon enyhíthetik a helyzetet. Ugyanakkor a kereslet és a kínálat közötti alapvető egyensúlyhiány enyhítésére is szükség van az olyan problémák kezelése révén, mint az övezetbe sorolásból, az építési szabályzatokból, valamint a tervezési és engedélyezési eljárásokból – ideértve a közigazgatási kapacitás hiányát is – eredő szűk keresztmetszetek, a korlátozott közberuházások, a szakképzett munkaerő hiánya és a meglévő épületállomány elégtelen kihasználtsága. A lakáskínálat – különösen a megfizethető és szociális lakhatás – bővítése ezért segíthet mérsékelni a lakáspiacokra nehezedő nyomást.

(13) A lakhatás felgyorsítását célzó terveknek ki kell egészíteniük a nemzeti, regionális vagy helyi jog alapján elfogadott, lakhatással kapcsolatos korlátozásokat. Segíthetnek annak meghatározásában, hogy hol és milyen mértékben van szükség lakhatás – különösen megfizethető és szociális lakhatás – biztosítására, elősegítve ezáltal a befogadó, különböző jövedelmű lakosságot tömörítő és hozzáférhető lakókörnyezetek kialakítását. Ha az integrált városfejlesztési terv részét képezik, segíthetnek: i. a kompakt, közlekedésorientált városfejlesztés előmozdításában, ii. a lakhatási nyomás alatt álló területek helyzetének enyhítésében, iii. a kisebb városok újjáélesztésében, iv. a lakhatás és a kapcsolódó infrastruktúra tőkeberuházási igényének csökkentésében, v. az éghajlati és a környezeti reziliencia, valamint az egészség javításában, valamint vi. a szolgáltatásokhoz és lehetőségekhez való optimálisabb hozzáférés támogatásában. Hozzáadott értéket teremthetnek a meglévő szakpolitikai stratégiák és ágazati kezdeményezések – többek között a vonatkozó uniós szintű szakpolitikák – integrálása és kiegészítése révén. Ezek közé tartoznak például az (EU) 2024/1275 európai parlamenti és tanácsi irányelv ([2]) szerinti nemzeti épületfelújítási tervek, az (EU) 2024/1679 európai parlamenti és tanácsi rendelethez ([3]) kapcsolódó fenntartható városi mobilitási tervek, az új európai Bauhausról szóló tanácsi ajánlás, a lakhatásból való kirekesztettség elleni küzdelemről szóló tanácsi ajánlásra irányuló javaslat, az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodásra vonatkozó nemzeti tervek vagy a talajmonitoringról és -rezilienciáról szóló (EU) 2025/2360 európai parlamenti és tanácsi irányelv ([4]) (a talajmonitoringról szóló jogszabály) és annak a talajeltávolítás mérséklésére vonatkozó elvei.

([2]) Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2024/1275 irányelve (2024. április 24.) az épületek energiahatékonyságáról (HL L, 2024/1275, 2024.5.8., ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Az Európai Parlament és Tanács (EU) 2024/1679 rendelete (2024. június 13.) a transzeurópai közlekedési hálózat fejlesztésére vonatkozó uniós iránymutatásokról, az (EU) 2021/1153 és a 913/2010/EU rendelet módosításáról, valamint az 1315/2013/EU rendelet hatályon kívül helyezéséről (HL L, 2024/1679, 2024.6.28., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2025/2360 irányelve (2025. november 12.) a talajmonitoringról és -rezilienciáról (a talajmonitoringról szóló jogszabály) (HL L, 2025/2360, 2025.11.26., ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) A lakhatás olyan horizontális kérdés, amellyel kapcsolatban a felelősség megoszlik a különböző kormányzati szinteken és a különböző földrajzi régiókban. A lakáskínálatra vonatkozó egyes szabályokat a regionális és helyi önkormányzatok határozhatják meg, míg a lakhatási politikát – beleértve a lakhatásból való kirekesztettség elleni küzdelemre irányuló stratégiai kereteket is – gyakran egy nemzeti hatóság felügyeli. A különböző kormányzati szinteken átívelő, valamint az összes érdekelt fél (köztük a lakosok) közötti együttműködés ezért kulcsfontosságú a szakpolitikák sikeréhez és a lakhatás megfizethetőségének javításához. Ezzel szemben a lakhatás széttagolt irányítása akadályozhatja a lakhatási politikák és projektek hatékony kialakítását, végrehajtását és nyomon követését.

(15) A lakhatás felgyorsítását célzó tervek kidolgozása, végrehajtása és nyomon követése hasznosan alapozható a lakások tulajdonjogára, használatára és minőségére vonatkozó adatokra (lakások száma, tulajdonos által lakott lakások, magán- és szociális célú hosszú távú bérbeadás, rövid távú bérbeadás, másodlagos lakóhelyek, üresen álló épületek, energiafelhasználás), a lakáskeresleti és -kínálati trendekre vonatkozó adatokra (népesedési dinamika, különösen a hátrányos helyzetű csoportokra lebontva, építési engedélyek, megkezdett és befejezett építkezések), valamint a lakásfejlesztésre alkalmas épületekre vagy földterületekre vonatkozó adatokra. Az Európai Bizottság támogatni fogja ezeket az erőfeszítéseket azáltal, hogy a megfizethető lakhatásra vonatkozó európai terv végrehajtásának részeként javítja a lakhatással kapcsolatos európai statisztikákat a tényeken alapuló és adatvezérelt szakpolitikai döntéshozatal további megerősítése érdekében.

(16) A piaci ár alatti lakhatás – amely alatt ezen ajánlás értelmében a Bizottság (EU) 2025/2630 határozatában ([5]) foglalt megfizethető és szociális lakhatás egyaránt értendő – kulcsfontosságú ahhoz, hogy költséghatékony módon biztosítható legyen a lakhatás azokon a lakhatási nyomás alatt álló területeken, ahol arra a hátrányos helyzetű háztartásoknak vagy társadalmilag hátrányosabb helyzetű csoportoknak, köztük a hajléktalanoknak, valamint a piaci áron lakhatáshoz hozzáférni nem képes háztartásoknak van szükségük. Ugyanakkor számos tagállamban a megfizethető és szociális lakhatás lakásállományon belüli aránya továbbra is nagyon alacsony, vagy az elmúlt években csökkent, miközben az ezekhez való hozzáférés várakozási ideje egyre hosszabb.

(17) Az (EU) 2025/2630 határozat úgy rendelkezik, hogy a spekuláció megelőzése érdekében az általános gazdasági érdekű szolgáltatások keretében támogatott megfizethető és szociális lakásoknak a szolgáltatásnyújtás kezdetétől számított kellően hosszú, legalább 20 éves időtartamban megfizethető vagy szociális lakhatási célokra rendelkezésre kell állniuk. Ez nem zárja ki, hogy a közigazgatási szervek hosszabb időszakokat fogadjanak el olyan közpolitikai megfontolásoktól függően, mint például a lakhatás piaci ár alatt tartása azokon a területeken, ahol áremelkedés tapasztalható; vagy kellően indokolt körülmények között akár rövidebb időszakokat is.

(18) A megfizethető és szociális lakhatás kínálatának bővítése általában pozitív hatással van a lakáspiacra. Konkrétabban, a megfizethető és szociális lakhatásról bebizonyosodott, hogy mérséklő hatást gyakorol a magánpiaci árakra és a bérleti díjakra, és támogatja a vegyes lakhatási projektek fejlesztését azáltal, hogy lehetővé teszi a korai értékesítést. Egyes tagállamokban a megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatók élen járnak a meglévő épületállomány utólagos átalakítására, bővítésére és a beépítési sűrűség növelésére irányuló erőfeszítésekben, ezáltal csökkentve az épületek általános környezeti lábnyomát és az energiaszegénységet.

(19) A megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatók különböző jogi személyekként léteznek a tagállamokban: lehetnek önkormányzati, állami tulajdonú vagy magántulajdonú szervezetek, ideértve a szövetkezeti, közösségi földalapú, korlátozottan profitorientált vagy nonprofit formákat is. E szolgáltatók közül többet – különösen a közösségi földalapú, szövetkezeti és nonprofit lakhatási szolgáltatókat – a tagállamok jogilag nem ismernek el, ezért nem részesülhetnek állami támogatásban, különösen finanszírozásban és földterület biztosításában.

(20) A földterületek és az épületek tulajdonjogának szétválasztásától függő modellek csökkenthetik a lakhatási beruházások kezdeti költségeit, megvalósíthatóbbá és megfizethetőbbé téve a projekteket. Az újraértékesítési korlátozások garantálják, hogy a földterület vagy a lakás a tulajdonosváltás ellenére is megfizethető maradjon. A földterületek vagy épületek tulajdonjogát megtartó közigazgatási intézmények számára az ilyen vagyon hosszú távon a szerzési költség többszörösét elérő bevételt biztosít, emellett pedig más beruházások biztosítékaként is szolgál.

([5]) A Bizottság (EU) 2025/2630 határozata (2025. december 16.) az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról és a 2012/21/EU határozat hatályon kívül helyezéséről (HL L, 2025/2630, 2025.12.19., ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) A megfizethető és szociális lakhatást ötvöző modellek a célcsoportok szélesebb körének igényeit elégítik ki, és lehetővé teszik, hogy egyes bérlők számára magasabb, míg a hátrányos helyzetű bérlők számára alacsonyabb bérleti díjat határozzanak meg, ezáltal kisebb mértékű állami támogatásra van szükség. Az ilyen gyakorlatok a társadalmi keveredést is elősegítik mind az egyes fejlesztéseken belül, mind a lakókörnyezetekben. A rulírozó alapok biztosítják, hogy a lakásépítési projektekből származó valamennyi bevételt a bővítésre, karbantartásra vagy felújításra fordítsák vissza. E célból – és különösen a lakhatási nyomás alatt álló területeken – a piaci ár alatti lakhatási formák diverzifikálása számos szükséglet kielégítésének eszközéül szolgálhat anélkül, hogy további terhet róna az államháztartásra.

(22) Az Unió egészében a lakásállomány jelentős része üresen áll, nem elsődleges lakóhelyként szolgál, vagy nem teljes mértékben kihasznált. Számos üres irodaépület, (korábban hasznosított, jelenleg használaton kívüli) barnamezős terület és városi foghíjtelek áll rendelkezésre. A jó elhelyezkedésű meglévő épületek hasznosítása gyakran speciális kompetenciákat és készségeket igényel, és a zöldmezős fejlesztésekhez képest nagyobb költségbizonytalansággal jár. E kihívások ellenére a projektek bizonyítják, hogy a meglévő épületek hasznosítása pénzügyi, műszaki és jogi szempontból is megvalósítható, és egyúttal társadalmi, gazdasági és környezeti előnyökkel jár.

(23) A meglévő lakásállomány felújítása, különösen az energiahatékonysági felújítás hozzájárul a megfizethetőség javításához, valamint a fenntartható és minőségi lakhatás rendelkezésre állásának biztosításához. Ezt a lakások jelentős részét érintő magas fenntartási költségek, valamint a rossz energiahatékonyság, a korlátozott nyári és téli komfort, illetve az éghajlatváltozással szembeni sérülékenység jelentette kihívások kezelésével éri el.

(24) A lakások felújítását, új célra történő hasznosítását, átalakítását, bővítését vagy felosztását, illetve a beépítési sűrűség növelését esetenként akadályozhatják vagy lassíthatják az övezetbe sorolási szabályok, az inkonzisztens építési szabályzatok, az ilyen projekteket nem támogató költségvetési szabályok vagy a közös tulajdonra vonatkozó törvények. Ugyanez a szabályozási keret azonban gondos tervezés esetén ösztönözheti is az ilyen projekteket. Az üresen álló épületek megadóztatása – egyértelmű fogalommeghatározásokkal és felderítési módszerekkel alátámasztva – jó példa erre, mivel elősegíti az üres épületek hasznosítását. Az építési szabályzatok ösztönözhetik az új, nem lakáscélú épületek és a kapcsolódó infrastruktúra, például a parkolók oly módon történő tervezését, amely megkönnyíti azok későbbi lakáscélú átalakítását. Az önkéntes programokat – például a lakáscserét vagy a diákok számára történő albérletbe adást – a helyi önkormányzatok és a megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatók a nem teljes mértékben kihasznált lakások problémájának kezelésére hozzák létre.

(25) Egyes tagállamokban a piaci áron működő, illetve a piaci ár alatti lakásbérleti piac egyaránt fejletlen. Ugyanakkor egyes adóintézkedések – például a jelzáloghitel-kamatok után járó adókedvezmény – a tulajdonos általi használatot részesítik előnyben, növelhetik a lakásárakat és akadályozzák a magánbérleti piac fejlődését és megfizethetőségét.

(26) A lakhatási, kereskedelmi és harmadlagos felhasználásra szánt földterületek iránti növekvő kereslet, valamint a földhasználatra vonatkozó korlátozások, például a beépítési sűrűséget érintő előírások, együttesen a föld- és lakásárak emelkedését eredményezik az egész Unióban. Ezért a földterületek feletti rendelkezés kulcsfontosságú a helyi önkormányzatok számára, hogy képesek legyenek biztosítani a megfelelő mennyiségű beépíthető földterület rendelkezésre állását (ideértve a barnamezős területeket is), a városfejlesztést olyan tervezési célok felé irányítsák, mint a szociális és megfizethető lakhatás biztosítása, valamint mérsékeljék a földárakat. Az állami földtulajdon hozzájárulhat a kockázatok csökkentéséhez és a projektek ütemezésének felgyorsításához.

(27) A földpolitikai eszközök lehetővé teszik a közigazgatási szervek számára, hogy földterületeket és épületeket vásároljanak, kezeljenek, alakítsanak át, valamint bocsássanak rendelkezésre mind a magán-, mind a közszférában működő lakásfejlesztők és lakhatási szolgáltatók számára. Az olyan eszközök, mint az infrastruktúra-használati illetékek és díjak, a fejlesztői kötelezettségek vagy a fejlesztési jogok díjai lehetővé teszik a hatóságok számára a lakhatással kapcsolatos infrastruktúra finanszírozását. A hatóságok ezeket a szakpolitikai eszközöket közvetlenül is felhasználhatják, illetve igénybe vehetik az erre a célra létrehozott, speciális know-how-val és pénzügyi kapacitással rendelkező állami földhivatalokat, földbankokat vagy fejlesztési vállalatokat, továbbá együttműködhetnek nagy állami földtulajdonosokkal, például kórházakkal vagy egyetemekkel.

(28) Az engedélyezési idő és a bizonytalanság csökkentése pozitív hatással van a lakáskínálatra és a lakhatási költségekre. A digitalizáció, az egyablakos rendszer, a gyorsított eljárások, az előzetes egyeztetések és az engedélyezésre vonatkozó kötelező határidők egyes esetekben hatékonynak bizonyultak az engedélyezési idő évekről hónapokra vagy akár hetekre történő csökkentésében. Az épületinformáció-modellezés szélesebb körű alkalmazása – különösen az engedélyezés tekintetében – elősegítheti az épített létesítmények közös digitális megjelenítésének használatát a tervezési, építési és üzemeltetési folyamatokban, megbízható alapot biztosítva a döntéshozatalhoz.

(29) A jelenlegi uniós közbeszerzési szabályok – különösen a 2014/24/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv ([6]) – kellő rugalmasságot biztosítanak a közbeszerzések gyors lefolytatásához és a szerződések odaítéléséhez, figyelembe véve a minőséget, az innovációt és a fenntarthatóságot. A keretmegállapodások felgyorsíthatják a lakásbeszerzést, különösen a verseny újbóli megnyitásával. Az ajánlatkérő szervek választhatnak az általános vállalkozói modellek és a részekre bontás között is. Az utóbbi megkönnyíti a kis- és középvállalkozások közvetlen részvételét. Az általános vállalkozói modellek elősegítik a kész elemekből készült lakások beszerzését. A különböző közbeszerzési modellek lehetővé tétele előmozdítja az innovatív építési módszereket, a költséghatékonyságot és a fenntarthatóságot. Ezenkívül a földterületek és épületek újraértékesítése nem tartozik a közbeszerzési szabályok hatálya alá. E rugalmassági mechanizmusok kihasználásával a hatóságok felgyorsíthatják a megfizethető lakhatás biztosítását.

(30) A modern építési módszerek – többek között a felújítások, az új célra történő hasznosítás és a bővítések – csökkenthetik a költségeket, az építési hulladékot, a szén-dioxid-kibocsátást, az építési időt és a zavarokat, különösen akkor, ha azokat a belső piacon széles körben alkalmazzák. Ezek a módszerek innovatívak és általában fenntarthatóbbak, például a külső helyszínen végzett, moduláris és előregyártott megoldások alkalmazása, valamint a dekarbonizált és szén-dioxid-megkötő, fenntartható forrásból származó bioalapú anyagok használata révén. Emellett elősegíthetik a teljes életciklusra kiterjedő szén-dioxid-szemlélet alkalmazását a lakásépítésben, és javíthatják a minőséget, ezáltal társadalmi, gazdasági és környezeti előnyöket biztosítva.

(31) A megfizethető és szociális lakhatás, valamint a diákszállások elegendő és kiszámítható keresletet biztosíthatnak a modern építési módszerek tekintetében a magas kezdeti beruházási költségek és a kapcsolódó kockázatok leküzdése, valamint a méretgazdaságosság előnyeinek kihasználása érdekében. Egyes tagállamok előírják szolgáltatóik számára, hogy lakásaik egy minimális százalékát e módszerek alkalmazásával építsék meg.

(32) A modern építési módszerek széles körű alkalmazása számos építési szabályzat aktualizálását és harmonizált európai szabványok kidolgozását teszi szükségessé. Ezeknek magukban kell foglalniuk a moduláris és előregyártott megoldásokat, valamint csökkenteniük kell az építési szabályzatok műszaki követelményei közötti különbségeket a belső piacon, sőt egyes tagállamokon belül is. Ebben az összefüggésben az Eurocode-ok jelentősen befolyásolták a modern építési módszereket azáltal, hogy szabványosított megközelítést biztosítanak a tervezéshez, az építéshez és a teszteléshez.

(33) A jelenlegi közfinanszírozáson és magánberuházásokon felül a következő évtizedben évente további 150 milliárd EUR összegre van szükség a lakhatási igények kielégítéséhez. Az Unió úgy támogatja ezt a célkitűzést, hogy a jelenlegi többéves pénzügyi keretben a kohéziós politikai alapok, az InvestEU, a LIFE, az Egységes piac program, a Horizont Európa, valamint a NextGenerationEU révén már legalább 47,7 milliárd EUR összeget mozgósított a lakhatással kapcsolatos beruházásokra. A kohéziós politika félidős felülvizsgálata nyomán bevezetett, a kohéziós források megfizethető és fenntartható lakhatásra történő átprogramozására irányuló rugalmassági mechanizmusoknak és ösztönzőknek köszönhetően eddig 4,7 milliárd EUR összegű további beruházásra tettek javaslatot, és arra ösztönözték a tagállamokat és a régiókat, hogy más uniós stratégiai prioritások mellett a programozási időszak végéig szükségleteiknek megfelelően folytassák a források lakhatásra való átcsoportosítását. A Szociális Klímaalap szintén hozzá fog járulni a meglévő lakásállomány javításához.

(34) A következő többéves pénzügyi keretben (2028–2034) új finanszírozási lehetőségek fognak rendelkezésre állni a lakáskínálatba irányuló beruházások számára.

(35) A megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatóknak nyújtott közfinanszírozás különböző eszközökön keresztül valósul meg az Unióban, például támogatások, kedvezményes hitelek, tőkefinanszírozás vagy garanciák formájában, de nem pénzügyi eszközök is rendelkezésre állhatnak, például a földterületek kedvezőbb árak melletti rendelkezésre bocsátásával. Ezek a különböző eszközök hatékonyan kombinálhatók a magánfinanszírozás mozgósítása érdekében. Egyes tagállamok sikeres finanszírozási terveket hajtottak végre, amelyek képesek a háztartások megtakarításainak mozgósítására. Ez magában foglalta szabályozott megtakarítási számlák alkalmazását annak érdekében, hogy hosszú lejáratú hiteleket biztosítsanak a megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatók számára, továbbá állami támogatás nyújtását nonprofit vagy korlátozottan profitorientált lakhatási szolgáltatókba irányuló lakossági befektetésekhez, diverzifikált befektetési stratégia keretében.

([6]) Az Európai Parlament és a Tanács 2014/24/EU irányelve (2014. február 26.) a közbeszerzésről és a 2004/18/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (HL L 94., 2014.3.28., 65. o., ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Egyes nemzeti és regionális fejlesztési bankok és intézmények rendkívül hosszú lejáratú, kedvezményes hitelekkel támogatják a helyi önkormányzatokat, valamint a megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatókat a földterületek és épületek megvásárlásában. Ez lehetővé teszi a szerzési költségek időbeli elosztását, és javíthatja a projektek pénzügyi életképességét, ami különösen jelentős előnyökkel jár a barnamezős területek rehabilitációja szempontjából.

(37) A megfizethető és fenntartható lakhatást célzó páneurópai beruházási platform támogatja a hatóságok és a magánbefektetők közötti együttműködést az erőforrások összevonása, a kockázatok megosztása és a lakáskínálati beruházások Unió-szerte történő növelése érdekében. Közvetlen hozzáférést biztosít a támogatási és finanszírozási lehetőségekkel, a bevált gyakorlatokkal, az esettanulmányokkal és az innovatív megközelítésekkel kapcsolatos információkhoz a tagállamokban. Hozzájárul méretezhető és innovatív támogatási és finanszírozási modellek kidolgozásához, és előmozdítja a projektek összevonását egy digitális portálon, egy szakértői csoporton és önkéntes nemzeti finanszírozási központokon keresztül.

(38) A jelen ajánlásban előterjesztett intézkedések célja, hogy a magán-, szövetkezeti és állami fejlesztők és szolgáltatók egyenlő feltételek mellett részesüljenek az előnyökből, és egyikük se élvezzen olyan preferenciális hozzáférést, amely torzíthatná a közöttük fennálló versenyt,

ELFOGADTA EZT AZ AJÁNLÁST:

1. TÁRGY

1. A szubszidiaritás elvének teljeskörű tiszteletben tartása mellett ez az ajánlás az Unió-szerte rendelkezésre álló bizonyítékokra és bevált gyakorlatokra alapozva iránymutatást nyújt a tagállamok illetékes hatóságai számára a lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos kihívások kezeléséhez a lakhatási nyomás alatt álló, illetve a lakhatási nyomás kockázatának kitett területeken. Ennek érdekében helyi sajátosságokra épülő megoldások alkalmazását ösztönzi a lakáskínálat növelése érdekében, különös hangsúlyt helyezve a piaci ár alatti lakhatás biztosítására.

2. A LAKHATÁS FELGYORSÍTÁSÁT CÉLZÓ TERVEK

2. A lakhatási nyomás alatt álló területeken és azok környezetében az illetékes hatóságokat arra ösztönzik, hogy a helyi és regionális lakhatási körülményekhez igazodó, a lakhatás felgyorsítását célzó tervet dolgozzanak ki és hajtsanak végre, vagy a meglévő tervekbe építsék be az e cikkben felsorolt releváns szempontokat annak érdekében, hogy fellendítsék a lakáskínálatot, különös hangsúlyt helyezve a piaci ár alatti lakhatás biztosítására.

3. A lakhatás felgyorsítását célzó terveknek:

a) kezelniük kell a 3–7. pontban meghatározott konkrét ajánlásokat oly módon, hogy azok a magán és állami lakhatási szolgáltatóknak egyaránt előnyére váljanak;

b) releváns adatokon kell alapulniuk, és figyelembe kell venniük a helyi lakáshiányt és a lakáskínálat területi egyenlőtlenségeit, többek között a piaci ár alatti lakhatás biztosítása és a fiatalok, köztük a diákok és a tanulószerződéses tanulók lakhatása tekintetében;

c) a lakhatási nyomás alatt álló területekre, valamint – adott esetben – a vonzáskörzetekre és a funkcionális városi térségekre is ki kell terjedniük, ezáltal bevonva azokat a kihasználatlan lakásokat is, amelyek fenntartható és hozzáférhető közlekedési beruházások révén életképesebbé és vonzóbbá tehetők, hozzájárulva ezzel a lakhatási nyomás enyhítéséhez;

d) szinergiákat és koordinációt kell biztosítaniuk más szakpolitikákkal és stratégiákkal, például a lakhatásból való kirekesztettség elleni küzdelemmel, az építőiparral és a várostervezéssel, a finanszírozással, a fenntartható turizmussal, a közlekedéssel és az alapvető szolgáltatásokkal, az éghajlati és környezeti rezilienciával és az egészséggel – beleértve az alkalmazkodási szempontokat és az éghajlatváltozási forgatókönyveket is, különös tekintettel a hőséggel szembeni rezilienciára és a jövőbeli hűtési igényekre –, valamint a helyi és nemzeti szintű energetikai felújítási politikákkal;

e) elegendő pénzügyi és emberi erőforrással kell rendelkezniük.

4. Az illetékes hatóságoknak szorosan együtt kell működniük a megfelelő kormányzati szintekkel és az érdekelt felekkel, többek között az állami és magán lakhatási szolgáltatókkal és a polgárokkal a lakhatás felgyorsítását célzó tervek kidolgozása, jóváhagyása, végrehajtása és nyomon követése során.

3. **AZ ÉPÍTÉS ÉS A FELÚJÍTÁS FELGYORSÍTÁSA ENGEDÉLYEZÉS, KÖZBESZERZÉS ÉS MODERN ÉPÍTÉSI MÓDSZEREK RÉVÉN**

5. A lakhatási nyomás alatt álló területeken az illetékes hatóságoknak:

   a) prioritásként kell kezelniük a megfizethető és szociális lakhatásra irányuló projektek jóváhagyási eljárásait;

   b) prioritásként kell kezelniük a felújításokra, különösen az energiahatékonyság javítására, a meglévő épületek átalakítására, bővítésére, új célra történő hasznosítására, valamint felosztására irányuló jóváhagyási eljárásokat, többek között a helyi övezetbe sorolási szabályoktól való eltérés engedélyezésével, amennyiben azok megfelelnek az épületekre és a lakókörnyezetekre vonatkozó érdemi, minőségi és fenntarthatósági előírásoknak;

   c) törekedniük kell az engedélyezési határozatok maximális feldolgozási idejének meghatározására – figyelembe véve a helyi közigazgatási kapacitást és a projekt összetettségét –, adott esetben 60 napos engedélyezési határidők érvényesítésére, valamint az engedélyezés bizonyos lépéseinek hallgatólagos jóváhagyására;

   d) elő kell mozdítaniuk az engedélyező hatóságok és a lakásfejlesztők közötti átlátható konzultáció és együttműködés kultúráját az engedélyezési határidők lerövidítése és az engedélyezési eljárás során felmerülő bizonytalanság korlátozása érdekében;

   e) interoperábilis digitális engedélyezési rendszereket kell létrehozniuk az épületinformáció-modellezésen alapuló munkafolyamatok fokozatos bevezetésével;

   f) törekedniük kell az engedélyezési követelmények digitálisan strukturált, interoperábilis és géppel olvasható formátumokban történő átalakítására, prioritásként kezelve az egyértelműen meghatározott és mérhető területeket;

   g) az openBIM-et benyújtási formátumként kell jogilag elismerniük, és elő kell mozdítaniuk az interoperábilis, közös adatszolgáltatási követelmények, valamint a géppel olvasható formában rendelkezésre álló, megosztott szabálykönyvtárak kialakítását a nemzeti joghatóságok között;

   h) gyorsabb és egyszerűbb vitarendezési eljárásokat kell bevezetniük vagy alkalmazniuk, például – amennyiben jogilag megvalósítható – a bírósági felülvizsgálat alá eső határozatok tekintetében általánosan alkalmazandó korlátozások és határidők előírásával.

6. A lakhatás biztosításáért felelős ajánlatkérő szerveknek és szervezeteknek biztosítaniuk kell, hogy építési projektjeik kihasználják az uniós közbeszerzési keret rugalmassági mechanizmusait a minőségi lakhatás gyors biztosítása érdekében, az alábbiak révén:

   a) innovatív termékek és építési módszerek, például előregyártás és külső helyszínen végzett építés előírása vagy engedélyezése;

   b) közbeszerzési módszerek, például keretszerződések és közös beszerzés alkalmazása;

   c) gyorsított eljárások alkalmazása;

   d) építészeti versenyek és piaci konzultációk alkalmazása a projekt-előkészítés során annak érdekében, hogy az ajánlatkérők információkat szerezzenek a piac kapacitásairól, valamint arról, hogy ezek a kapacitások miként használhatók fel a gyorsabb közbeszerzés érdekében.

7. Az illetékes hatóságoknak:

   a) támogatniuk kell a korszerű építési módszerekkel épített lakások lakhatási szolgáltatók általi beszerzését, többek között adott esetben célértékek meghatározásával;

   b) támogatniuk kell a fenntartható, külső helyszínen gyártott építési termékekre és a moduláris rendszerekre vonatkozó harmonizált európai szabványok kidolgozását az (EU) 2024/3110 európai parlamenti és tanácsi rendelet ([7]) alapján, és módosítaniuk kell az építési szabályzatokat a műszaki követelmények nagyobb belső piaci konvergenciájának biztosítása érdekében, lehetővé téve a modern építési módszerek fokozott alkalmazását és határokon átnyúló biztosítását;

   c) elő kell mozdítaniuk a bevált gyakorlatok nemzeti, regionális és helyi kontextusban történő cseréjét, támogatniuk kell a teljesítményalapú megközelítéseket, és adott esetben szélesebb körben kell használniuk az Eurocode-okat;

([7]) Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2024/3110 rendelete (2024. november 27.) az építési termékek forgalmazására vonatkozó harmonizált szabályok megállapításáról és a 305/2011/EU rendelet hatályon kívül helyezéséről (HL L, 2024/3110, 2024.12.18., ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) támogatniuk kell a korszerű építési módszereket alkalmazó, helyi alapú demonstrációs projektek fejlesztését az innovatív fenntartható technológiák bemutatása, a befektetők és a közigazgatási szervek közötti bizalomépítés, valamint a képzés és a tudásmegosztás elősegítése érdekében.

8. Az illetékes hatóságoknak:

a) elő kell mozdítaniuk a továbbképzést és az átképzést az építőiparban, különösen a felújítás és az új célra történő hasznosítás, a modern építési módszerek, a földterületek megvásárlása és összevonása, valamint a digitális készségek érdekében, többek között az e területekre vonatkozó releváns uniós kezdeményezésekben való részvétel révén;

b) elegendő közigazgatási kapacitást kell biztosítaniuk, különösen helyi és regionális szinten, többek között azáltal, hogy erőforrásokat különítenek el várostervezési és engedélyezési feladatokra, például a biztonsági és környezeti vizsgálatokra, támogatják a digitális továbbképzést, és központosított megoldásokat kínálnak a kisebb hatóságok számára;

c) elő kell segíteniük a felújítási és építési szolgáltatások határokon átnyúló nyújtását, többek között a képesítések kölcsönös elismerése és az uniós határokon átívelően építési tevékenységet folytató kis- és középvállalkozásokra vonatkozó egyszerűsített adminisztratív követelmények meghatározása révén.

4. A PIACI ÁR ALATTI LAKÁSKÍNÁLAT NÖVELÉSE

9. A lakhatási nyomás alatt álló területeken és azok környezetében az illetékes hatóságoknak minden szükséges intézkedést meg kell tenniük annak érdekében, hogy a lakásállományon belül növeljék a piaci ár alatti lakások arányát, különösen az alábbiak révén:

a) a megfizethető és szociális lakhatást nyújtó különböző állami és magánszolgáltatók jogi elismerése, valamint támogatásuk érdekében az (EU) 2025/2630 határozat teljeskörű alkalmazása;

b) a szükségletek kielégítését, a társadalmi keveredés megvalósítását és a térbeli szegregáció megelőzését szolgáló, helyi szintű célértékek meghatározása a piaci ár alatti lakásoknak a lakásállományon belüli arányára vonatkozóan;

c) helyileg megfelelő intézkedések – például inkluzív övezetbe sorolás, célzott építési telkek kijelölése vagy beépítési sűrűségi bónuszok – bevezetése a helyi övezetbe sorolási szabályozásba a piaci ár alatti lakásokra vonatkozó célértékek elérése érdekében;

d) amennyiben a lakhatást állami forrásokból – többek között általános gazdasági érdekű szolgáltatások keretében – támogatják vagy fogják támogatni, az e célra kijelölt lakhatást kellően hosszú időre kell biztosítani, és amennyiben az (EU) 2025/2630 határozat előírja, legalább 20 éves minimális időtartamra fenn kell tartani annak érdekében, hogy a terület megfizethetőséggel kapcsolatos kihívásokat kezelhessék;

e) innovatív modellek kialakítása a lakhatási nyomás alatt álló területeken a piaci ár alatti lakhatás biztosítására, például hosszú távú állami bérleti modellek révén, amelyek keretében az illetékes hatóságok megtartják a földterület feletti tulajdonjogot, miközben a megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatók finanszírozzák, építik és kezelik a lakásokat; vagy a célcsoportok kibővítése a különböző bérleti szintek kombinálása és a közfinanszírozás iránti igény csökkentése érdekében.

10. Az illetékes hatóságoknak adott esetben úgy kell kialakítaniuk az ezen ajánlás 9. alpontjának végrehajtását szolgáló intézkedéseket, hogy azok kiegészítsék és kölcsönösen megerősítsék a lakhatásból való kirekesztettség elleni küzdelemről szóló jövőbeli tanácsi ajánlás keretében végrehajtott, a lakhatásból való kirekesztettség elleni küzdelemre irányuló stratégiai kereteket.

5. A MEGLÉVŐ ÉPÜLETÁLLOMÁNY OPTIMÁLISABB KIHASZNÁLÁSA ÉS ÁTALAKÍTÁSA

11. A lakhatási nyomás alatt álló területeken és azok környezetében az illetékes hatóságoknak elemezniük kell, és szükség esetén felül kell vizsgálniuk a következőket:

a) a hatályos építési szabályzatokat, szabványokat, valamint a földhasználati és övezetbe sorolási politikákat, hogy lehetővé tegyék, elősegítsék és ösztönözzék a felújításokat, az energiahatékonyság javítását, az átalakításokat, az új célra történő hasznosítást, a beépítési sűrűség növelését – beleértve a bővítéseket is – és a lakások felosztását, miközben biztosítják az épületek és a lakókörnyezetek biztonságát, minőségét, hozzáférhetőségét és fenntarthatóságát;

b) a hatályos adórendszereket és bérleti jogszabályokat a meglévő épületállomány optimálisabb kihasználása érdekében, például az üres épületek hosszú távú lakáscélú használatának ösztönzése révén a lakhatási nyomás alatt álló területeken;

c) a közös tulajdonra vonatkozó hatályos jogszabályokat, hogy támogassák a felújításokkal, új célra történő hasznosítással, bővítésekkel vagy a lakáscélú használatra történő rendeltetésmódosítással kapcsolatos döntéshozatalt.

12. Amennyiben a lakásbérleti piac fejletlen, az illetékes hatóságoknak megfelelő biztosítékok mellett ösztönözniük kell a piaci áron történő magánbérbeadást és a bérbeadás céljára történő ingatlanfejlesztést, például az alábbiak révén:

a) a tulajdonos által lakott lakások és a bérlakások közötti adózási torzulások csökkentése;

b) olyan állami bérleti modellek kidolgozása, amelyek keretében az illetékes hatóságok megtartják a földterület feletti tulajdonjogot, miközben a lakhatási szolgáltatók finanszírozzák, építik és kezelik a lakásokat.

13. A változó lakhatási igényekhez való alkalmazkodás érdekében az illetékes hatóságoknak:

a) biztosítaniuk kell, hogy a bérleti és adózási jogszabályok elősegítsék a szobák bérbeadását, különösen a fiatalok, így a diákok és a tanulószerződéses tanulók számára;

b) támogatniuk kell az önkéntes lakásméret-csökkentési programokat mind a magántulajdonú lakások, mind a megfizethető és szociális lakhatás területén, a szolgáltatókkal együttműködve.

6. FÖLDTERÜLETEKBE ÉS ÉPÜLETEKBE IRÁNYULÓ BERUHÁZÁS

14. A lakhatási nyomás alatt álló területeken az illetékes hatóságoknak létre kell hozniuk a szükséges eszközöket, és biztosítaniuk kell a szükséges erőforrásokat és közigazgatási kapacitást a lakáscélú földterületekbe és épületekbe és különösen a piaci ár alatti lakhatásba irányuló beruházások megvalósítása érdekében.

a) Ezek az eszközök – amennyiben az adott projekt szempontjából helyileg megfelelőek vagy szükségesek – lehetővé tehetik a következőket:

1. lakásfejlesztésre alkalmas, magántulajdonban lévő földterületek és épületek vagy más közintézmények tulajdonát képező épületek megszerzése;

2. földterületek és épületek újrarendezése és összevonása, többek között tárgyalásos eljárások révén;

3. a földterület és az épület tulajdonjogának szétválasztása a 14. pont c) alpontjával összhangban;

4. újraértékesítési korlátozások, többek között a tőkenyereség korlátozására vonatkozó záradékok vagy kötelező visszavásárlás révén;

5. a szolgáltatók hozzájárulása az illetékes hatóság által viselt, lakhatással kapcsolatos infrastruktúra költségeihez.

b) Az illetékes hatóságok állami földhivatalokat, földbankokat vagy fejlesztési vállalatokat hozhatnak létre, és önkéntes, tárgyalásos alapon együttműködhetnek más állami földtulajdonosokkal a szükséges felvásárlások, környezeti helyreállítás vagy új célra történő hasznosítás, valamint a földterületek felszabadítása érdekében.

c) Amennyiben az illetékes hatóságok a tulajdonukban lévő földterületeket és épületeket lakásfejlesztők vagy lakhatási szolgáltatók rendelkezésére bocsátják, a tulajdonjogot olyan eszközök alkalmazásával kell megtartaniuk, mint a földterületek és épületek hosszú távú bérbeadása vagy a földterület és az épület tulajdonjogának szétválasztása.

15. Az (EU) 2025/2630 határozatban foglalt kereten belül az illetékes hatóságoknak mérlegelniük kell a földterületek bérbeadás vagy újraértékesítés útján történő rendelkezésre bocsátását a megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatók támogatásának eszközeként.

7. A TÁMOGATÁS ÉS FINANSZÍROZÁS MOZGÓSÍTÁSA

16. Az illetékes hatóságoknak mozgósítaniuk kell a lakáskínálatra irányuló köz- és magánberuházásokat a lakhatási nyomás alatt álló területeken és azok környezetében, különösen a piaci ár alatti lakhatás, valamint a diákok és tanulószerződéses tanulók megfizethető lakhatása érdekében, többek között az alábbiak révén:

a) a megfizethető és fenntartható lakhatást célzó páneurópai beruházási platformon belül nemzeti központok létrehozása vagy a velük való koordináció a helyi szinten meghatározott beruházási projektportfólió fejlesztésének, támogatásának és finanszírozásának elősegítése érdekében, különösen a piaci ár alatti lakhatás, valamint a diákok és tanulószerződéses tanulók megfizethető lakhatása tekintetében, többek között technikai segítségnyújtás és az összevonás ösztönzése révén;

b) a jelenlegi és jövőbeli többéves pénzügyi keret és a Szociális Klímaalap keretében rendelkezésre álló uniós finanszírozási eszközök széles körű alkalmazása, többek között a köz- és a magánfinanszírozás kombinálásával, például a megfizethető lakhatásra irányuló modellfinanszírozási eszközben felvázolt lehetőségek ([8]), valamint a további köz- és magántőke bevonását célzó kockázatmentesítési eszközök révén;

c) a megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatók, valamint az állami földhivatalok, földbankok és fejlesztési vállalatok számára olyan rulírozó alapok létrehozásának mérlegelése, amelyek esetében valamennyi nyereségnek az adott szolgáltatás nyújtásába történő kötelező visszaforgatását írják elő;

d) a megfizethető és szociális lakhatási szolgáltatók számára a magánberuházások bevonása és fellendítése, többek között a köz- és magánszféra közötti partnerségek, társbefektetési konstrukciók, valamint vegyesen szociális, megfizethető és piaci árú lakásokat magukban foglaló projektek révén;

e) egyedi finanszírozási eszközök – például tőkefinanszírozás és nagyon hosszú távú adósság – létrehozása a barnamezős területek új célra történő hasznosítására vagy a földterületek és épületek megszerzésére a piaci ár alatti lakáskínálat bővítése érdekében, többek között a nemzeti és regionális fejlesztési bankokra és intézményekre, az Európa Tanács Fejlesztési Bankjára, az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bankra és az Európai Beruházási Bank Csoportra támaszkodva azok kidolgozása során;

f) egyedi finanszírozási eszközök kidolgozása a magánbefektetők, szövetkezetek, építőipari vállalatok, valamint kis- és középvállalkozások által vállalt felújítási, új célra történő hasznosítási, átalakítási és felosztási projektekhez; többek között azáltal, hogy a finanszírozás biztosításának érdekében a nemzeti és regionális fejlesztési bankokra és intézményekre, az Európa Tanács Fejlesztési Bankjára, az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bankra és az Európai Beruházási Bank Csoportra támaszkodnak.

Kelt Brüsszelben, 2026. szeptember 9-én.

a Bizottság részéről
Dan JØRGENSEN
a Bizottság tagja

([8]) Európai Bizottság, SWD(2025) 78.