



EGSZB konferencia
következtetései:
**Az európai lakhatási válság –
a célravezető út?**



Európai Gazdasági
és Szociális Bizottság



KONFERENCIA

Az európai lakhatási válság – a célravezető út?

2024/02/20 | 9:30-16:30 | EGSZB, VMA 23



Európai Gazdasági
és Szociális Bizottság



@EESC_TEN
#Housing

KÖVETKEZTETÉSEK

2024. február 20-án „Az európai lakhatási válság – a célravezető út” címmel az EGSZB konferenciát tartott Brüsszelben. A résztvevők az alábbiak szerint értékelik az aktuális helyzetet és a következőket ajánlják a jelenlegi lakhatási válság kezelésére:

Bevezetés

Az európaiak összességében véve – és nem csak a legkiszolgáltatottabb csoportok – egyre inkább aggódnak a **megfizethető lakhatás** fokozódó **hiánya** miatt. Az Európai Unióban a lakbérek erőteljes inflálódása és az energiaárak meredek emelkedése miatt sok háztartást – különösen az alacsony jövedelemmel rendelkezőket – terhelnek túl a lakhatási költségek. Az uniós polgárok egyharmada bérlakásokban él. A bérleti díjak gyakran megfizethetetlenek, és a rosszul szigetelt otthonokban az egekbe szöktek az energiaköltségek. A rendelkezésre álló szociális lakások száma egyes országokban 2010 óta szintén csökkent, részben az állami lakásberuházások visszaesése és a szociális lakások bérlők részére történő értékesítése miatt. A magasabb nyersanyag-, gép- és munkaerőárakból, a szigorúbb energiahatékonysági előírásokból és az emelkedő kamatlábakból eredő növekvő építési költségek felnyomják az ingatlanfejlesztési költségeket, ami kihat a szociális és megfizethető lakhatási projektek fenntarthatóságára.

A **hajléktalanság**, amely az összes uniós tagállamban problémát jelent, az elmúlt évtizedben egyre súlyosbodott. A Covid19-világjárvány tovább fokozta a hajléktalanság mértékét az EU-ban.

A világválság különösen súlyos hatást gyakorolt a **fiatalokra**, akik különösen kiszolgáltatottak a jelenlegi lakhatási válságban. A szociális lakások piacára újonnan belépők várólistákkal és magas bérleti díjakkal szembesülnek. Ha pedig vásárolnának, a fiatalok magas árakkal és dráguló jelzáloghitelekkel találják magukat szemben. Az elmúlt évtizedben az EU-ban csökkent a magántulajdonban lévő otthonok aránya, aminek hátterében az áll, hogy egyre kevesebb a fiatal lakástulajdonos. Ez arra kényszeríti a fiatal felnőtteket, hogy hosszabb ideig éljenek szüleikkel, mivel nem engedhetik meg maguknak az önálló lakhatást, ami kihat a családalapításra is. A nagyvárosokban a fiatalok lakáshiánnyal szembesülnek, és gyakran arra kényszerülnek, hogy kis, felújítatlan és nem energiahatékony ingatlanokban éljenek.

A megfizethető, tisztességes, fenntartható, inkluzív és reziliens lakhatáshoz való hozzáférés azonban egyszerre társadalmi szükséglet és szociális jog: ez egyike a **szociális jogok uniós pillére** 20 alapelvének, összhangban van az ENSZ 2030-ig tartó időszakra vonatkozó fenntartható fejlődési menetrendjével, valamint az ENSZ fenntartható lakhatásról szóló genfi chartájával és az Európai Unió Alapjogi Chartájával. Mindezt azonban folyamatosan megkérdőjelezzük azok a különböző válságok, amelyekkel az EU az elmúlt években szembesült.

A zöld megállapodást alkotó **uniós kezdeményezések** szükségessé teszik gazdasági modellünk átalakítását, annak modernizálását, erőforrás-hatékonyabbá és versenyképesebbé tételét. Az európai zöld megállapodás azon ígérete azonban, hogy senkit és egyetlen területet sem hagyunk hátra, csak akkor tartható be, ha a sürgős szociális szükségletek kielégítése érdekében nő a lakáskínálat, és ha az európai lakásállomány az éghajlatváltozás kihívásaival szemben jobban megfelel a minőség, a megfizethetőség, a hozzáférhetőség és az energiahatékony új követelményeknek. Az EU éghajlat-politikai és energetikai átállással kapcsolatos célkitűzéseinek folyamán nagyszabású beruházásokat kell foganatosítani.

A konferencia legfontosabb következtetései és ajánlásai:

1. bár a lakáspolitikát továbbra is a tagállamok hatáskörében marad, a tisztességes, energiahatékony és megfizethető lakások hiánya és az emelkedő lakásárak miatt az EU-ban szükség van egy **európai lakásügyi cselekvési tervre**, melynek kapcsán tartandó egy, a megfizethető lakhatásról szóló éves uniós csúcstalálkozót, ahol a cselekvési terv végrehajtásában érintett valamennyi szereplő részt venne;
2. az „európai lakásügyi cselekvési tervnek” átfogó intézkedéscsomagot kell tartalmaznia, amely **könnyen érthető az európai polgárok számára**, és a helyi körülményekhez is igazodik. Segítenie kell az európai tagállamokat, régiókat és városokat abban, hogy fenntartható módon növeljék a szociális, fenntartható és megfizethető lakhatás kínálatát;
3. garantálni kell az általános, jogokon alapuló hozzáférést a lakhatást is magába foglaló magas színvonalú közszolgáltatásokhoz. Az EU-nak biztosítani kell, hogy politikáiban rögzítésre kerüljön a **lakhatáshoz való valódi egyetemes jog**;

4. a szegénység és a lakhatáshoz való jog kérdésének kezeléséhez egyszerre kell kezelni **egymástól kölcsönösen függő kérdéseket**: a (munkából, nyugdíjból és szükség esetén szociális segélyből származó) jövedelmek megfelelő szintjét, azokat a közberuházásokat és közpolitikákat, amelyek célja az uniós források optimalizálása a mindenki számára elérhető tisztességes lakhatás támogatása érdekében;
5. alapvetően fontos a megfizethető és fenntartható lakhatás finanszírozása, és növelni kell **a szociális és megfizethető lakhatásba történő beruházásokat**. Ez duplán előnyös lenne: egyrészt megvédené az alacsony jövedelmű és kiszolgáltatott háztartásokat, csökkentené a hajléktalanság és a társadalmi kirekesztés kockázatát, másrészt közvetlenül növelné a lakáskínálatot és enyhítené az ingatlanárakat felfele hajtó tényezőket;
6. **pénzügyi eszközök, támogatások és technikai segítségnyújtás kombinációjával** olyan átfogó finanszírozási kereteket kell kidolgozni, amelyek megszüntetik a kezdeti költségeket, és összekapcsolják azokat az energiahatékonysággal (azaz energiamegtakarítással). Ezeknek a finanszírozási kereteknek közép- és hosszú távon fenntarthatónak és kiszámíthatónak kell lenniük, és azokat nagy léptékben kell végrehajtani a jelentős megtakarítások elérése érdekében. Lehetővé kell tenniük a tagállamok számára, hogy a közforrások hatékony és eredményes felhasználásával, valamint a zéró energiára való átállás mindenki számára megfizethetővé tételével hozzájáruljanak az EU energiahatékonysági célkitűzésének megvalósításához;
7. Európának olyan rendszert kell létrehoznia, amely könnyen érthető, hozzáférhető és koherens a projektgazdák számára, de mindenekelőtt könnyen érthető a végső kedvezményezett európai polgárok számára;
8. az EU-nak több pénzügyi támogatást kell nyújtania a szociális lakhatásra, a szövetkezeti lakásokra és a köztulajdonú bérlakásokra, hogy meg tudja valósítani a zöld megállapodás ambiciózus célkitűzéseit, illetve hogy ígéretének megfelelően senki se maradjon hátra. Ezért életre kell hívni **a megfizethető, méltányos és megfelelő lakhatásba történő beruházásokat támogató európai alapot**;
9. a becslések szerint a **közfinanszírozás** teljes összege az EU-ban az energetikai átálláshoz szükséges beruházásoknak csak 10–20%-át teheti ki. Maximalizálni kell az energiahatékonysághoz nyújtott uniós és nemzeti állami támogatások eredményességét azáltal, hogy az állami forrásokat a lehető legköltséghatékonyabban használják fel a magánberuházások mozgósítása érdekében;
10. az európai intézményeknek és a tagállamoknak **együtt kell működniük az építőiparral** annak érdekében, hogy kedvezőbb feltételeket teremtsenek az új lakások mielőbbi átadására. Az uniós politikákat szisztematikusan értékelni kell abból a szempontból, hogy milyen hatással vannak a következőkre: építési költségek; az új lakások építésének

gazdasági keretfeltételei, valamint az új lakásokba történő beruházások és az új környezetvédelmi és energiahatékonysági jogszabályoknak való megfelelés közötti költségoptimalizált egyensúly elérése; a háztartások, különösen az alacsony jövedelmű háztartások pénzügyi helyzete; a vállalkozások, különösen az építőipari kkv-k adminisztratív terhei, valamint a foglalkoztatás és a készségek;

11. **a lakóépületek energiahatékonysága** elengedhetetlen az energiaszegénység csökkentéséhez, az éghajlatváltozás elleni küzdelemhez, valamint a lakosság egészségének és jóllétének javításához. Az ingatlantulajdonosok számára pénzügyi ösztönzők biztosítása, a bérlők jogi védelmének biztosítása, valamint a felújítást ösztönző koherens jogi keretek létrehozása alapvető lépések ebbe az irányba;
12. **az egyablakos ügyintézési pontok** kulcsfontosságú eszközök az épületek felújításának előmozdításában. Az épületek energiahatékonyságáról szóló felülvizsgált irányelv előírja a tagállamok számára annak biztosítását, hogy az egész országra kiterjedő technikai segítségnyújtási létesítményeket hozzanak létre. Ez hatalmas feladat, különösen mivel az egyablakos ügyintézési rendszer kiépítése és fenntartása erőforrás-igényes, jelentős beruházásokat és folyamatos támogatást igényel. Ahhoz, hogy az egyablakos ügyintézési rendszer hosszú távon önfenntartóvá váljon, hosszú távú állami pénzügyi támogatásra van szükség;
13. alapvetően fontos felismerni, hogy Európában különböző lakhatási támogatási rendszerek vannak érvényben és változóak a finanszírozási hiányosságok. Ezek egyedi megoldásokat igényelnek, az **InvestEU** pedig segíthet abban, hogy egyes piacokon szélesebb körű garanciafedettség álljon rendelkezésre az alacsony jövedelmű polgárokat szolgáló, magasabb szociális értékű lakhatáshoz;
14. a multilaterális bankoknak, amilyen az **Európa Tanács Fejlesztési Bankja (CEB)** is, a hatékonyság érdekében együtt kell működniük az – általában regionális vagy nemzeti szinten működő – aggregátorokkal. Amennyiben ilyen szereplők nincsenek jelen egy országban, szükség lehet a fejlesztésekre: az InvestEU Hub hasznos lehet ebben;
15. a szociális és megfizethető lakhatásba történő beruházások hiányának kezelése érdekében az uniós versenyszabályokat úgy kell kialakítani, hogy a lakosság szélesebb rétege számára előmozdítsák a lakhatást, az EU gazdasági kormányzási keretének elő kell segítenie a szociális lakhatásba történő hosszú távú közberuházásokat, **az uniós alapokat és az Európai Beruházási Bank által biztosított finanszírozást** pedig közvetlenül és célzottabban a városokba kell irányítani;
16. az európai városoknak hosszú távú és innovatív, uniós szinten működtetett finanszírozási rendszerekre van szükségük a szociális és önkormányzati tulajdonú lakásállomány **korszerűsítésének** támogatása érdekében;

17. az európai stabilitási politikáknak lehetővé kell tenniük a szociális lakhatásba történő beruházások megőrzését. A tisztességes és méltányos árú lakhatás lehetősége javíthatja Európa **menekültügyi és befogadási képességét a migráns munkavállalók számára**, ami minőségi migrációt vonzana. Egy jó és széles körű szociális lakhatási politika elengedhetetlen a nagyvárosok környezetromlásának és számos külvárosi terület társadalmi hanyatlásának ellensúlyozásához, ami a biztonság szempontjából is óriási költségekkel jár;
18. bár Európa lakosságának többsége városi területeken él, fontos figyelembe venni a **vidéki területek** szükségleteit is, amelyek egyedi stratégiákat és politikákat igényelnek;
19. a **rujírozó alapok** segíthetnek a megfizethető és szociális lakhatásba való beruházás hosszú távú rendszerszintű megközelítésében, platformként szolgálhatnak a kormányzati szintek közötti, valamint a kormányzati és nem kormányzati szereplők közötti együttműködéshez, és stabilabb alapokra helyezhetik a szociális lakhatási ágazatot;
20. ki kell dolgozni egy a **hajléktalansággal kapcsolatos uniós stratégiát**, amely teljes mértékben integrálja az európai platformot, és lehetővé teszi a hajléktalansággal kapcsolatos nemzeti szakpolitikák beépítését **az európai szemeszter** gyakorlatába. Ezt a stratégiát egy, a hajléktalanságról szóló tanácsi ajánlással kell alátámasztani;
21. a **fiatalok** különösen kiszolgáltatottak a jelenlegi lakhatási válságban. Ahhoz, hogy valóban versenyképesek és valóban befogadóak legyenek, fontos, hogy a városok megfizethető lakhatást tudjanak biztosítani a fiatalabb generációk számára. A **lakásszövetkezet** lehet az egyik aktív megoldás arra, hogy megfizethető lakhatást biztosítsunk a diákok – akár belföldiek, akár külföldiek – és a fiatal munkavállalók számára, és hogy bevonjuk őket aktív generációközi projektekbe, amelyek költséghatékonyak és elősegítik új közösségi formák kialakulását;
22. a szakpolitikai intézkedéseknek nem pusztán csak a lakhatási kérdéseket kell tekintetbe venniük: olcsó tömegközlekedésen és kerékpáros infrastruktúrán keresztül a **külvárosi területek jobb összeköttetését** is biztosítaniuk kell;
23. a tagállamoknak **együtt kell működniük** a regionális és helyi önkormányzatokkal, az uniós intézményekkel, a magánszektoral és a civil társadalmi szervezetekkel.



Európai Gazdasági és Szociális Bizottság

Rue Belliard/Belliardstraat 99
1040 Bruxelles/Brussel
BELGIQUE/BELGIË

www.eesc.europa.eu



Printed by the EESC-CoR Printing and Distribution Unit, Belgium

EESC-2024-14-HU

© Európai Unió, 2024

A sokszorosítás a forrás megnevezésével engedélyezett.

A fotók / illusztrációk bármilyen formában történő felhasználásához vagy sokszorosításához közvetlenül a szerzői jog tulajdonosá(i)tól kell engedélyt kérni.: ©APT Studio/Shutterstock.com



Az Európai Unió
Kiadóhivatala



Print
QE-02-24-273-HU-C
ISBN 978-92-830-6484-8
doi:10.2864/990394

PDF
QE-02-24-273-HU-N
ISBN 978-92-830-6483-1
doi:10.2864/439426

HU