



Brüsszel, 2025. december 1.  
(OR. en)

15709/25

SOC 794  
ENER 607  
ENV 1254  
ECOFIN 1561  
COMPET 1208

## AZ ELJÁRÁS EREDMÉNYE

---

Küldi: a Tanács Főtitkársága

Címzett: a delegációk

---

Tárgy: Az elnökség következtetései a megfizethető lakhatásra vonatkozó jövőbeli európai tervről

---

A Tanács (EPSCO) 2025. december 1-jei ülését követően mellékelten továbbítjuk a delegációknak a dán elnökség által előterjesztett és 25 másik delegáció által támogatott elnökségi következtetések szövegét.

**Az elnökség következtetései a megfizethető lakhatásra vonatkozó jövőbeli európai tervről**

**ÜDVÖZÖLVE**

1. az első, lakhatásért is felelős biztos kinevezését, valamint az Európai Bizottság azon szándékát, hogy – a Bizottságnak szóló, a 2024 és 2029 közötti időszakra vonatkozó politikai iránymutatásban említettek és az energiaügyért és lakhatásért felelős biztosnak címzett megbízólevélben foglaltak szerint – előterjeszti a megfizethető lakhatásra vonatkozó európai tervet,
2. az Európai Bizottság által az Unió helyzetéről szóló, 2025. szeptember 10-i beszédben vállalt kötelezettséget, miszerint megfizethetőbbé, fenntarthatóbbá és minőségibbé teszi a lakhatást, és összehívja az első európai uniós lakhatási csúcstalálkozót,
3. az Európai Parlament határozatát a lakhatási válsággal foglalkozó különbizottság létrehozásáról, valamint a Gazdasági és Szociális Bizottság, a Régiók Bizottsága és más érdekelt felek határozott szerepvállalását,

**FELISMERVE, HOGY**

4. jöllehet a lakhatás és a várostervezés továbbra is a tagállamok hatáskörébe tartozik, a tagállami lakhatási politikák, lakhatási rendszerek és lakáspiacok pedig eltérnek egymástól, vannak közös kihívások és lehetőségek, valamint olyan uniós jogszabályok, amelyek a lakhatás bizonyos aspektusaira vonatkoznak, és így alapot biztosítanak ahhoz, hogy e kérdést – a nemzeti kezdeményezéseket kiegészítve – uniós szinten is kezelni lehessen,

5. e következtetések célja, hogy hozzájáruljon a megfizethető lakhatásra vonatkozó, hamarosan benyújtandó európai terv kialakításához, amelyet a lakhatási kihívások kezelésére irányuló hosszú távú európai erőfeszítés első lépésének kell tekinteni. Valószínűleg további lépésekre is szükség lesz, például az együttműködés koordinációjával és formáival, valamint az információk, az ismeretek és a legjobb gyakorlatok elemzésével, megosztásával és terjesztésével kapcsolatban,

### **HANGSÚLYOZVA, HOGY:**

6. jöllehet az Európai Unió támogató szerepet játszhat a lakhatási kihívások enyhítésében, a lakhatási politika továbbra is a tagállamok hatáskörébe tartozik. Az uniós erőfeszítéseknek kiegészítő szerepet kell betölteniük a tagállami erőfeszítések mellett, és azokat a szubszidiaritás elvének megfelelően kell végrehajtani, melynek során tiszteletben kell tartani a tagállamok azon előjogát, hogy a lakhatásra irányuló megközelítésüket a nemzeti körülményeknek megfelelően és az uniós jog szerinti általános kötelezettségeikkel összhangban alakítsák ki,
7. a régiók, a városok, valamint a helyi önkormányzatok és hatóságok központi szerepet játszanak a nemzeti keretek szerinti intézkedések végrehajtásában, és egyes tagállamokban elődleges hatáskörrel rendelkeznek a lakhatással kapcsolatos kérdésekben, amelyek ugyanakkor más tagállamokban a nemzeti kormánnyal megosztott hatáskörbe tartoznak,
8. egyes tagállamokban a szociális és megfizethető lakhatással foglalkozó, különböző típusú szolgáltatók, köztük a hatóságok által a piaci ár alatt kínált támogatott bérlakások megfizethetőnek minősülnek. Ugyanakkor nincsenek egységes vagy közös fogalom meghatározások a tagállamokban arra nézve, hogy mi minősül szociális vagy megfizethető lakhatásnak. Ezeket a fogalmakat a nemzeti körülményekkel összhangban, a birtoklás, a tulajdonlás vagy a szabályozás konkrét formáira való hivatkozás nélkül lehet értelmezni,

## **EMLÉKEZTETVE:**

9. a szociális jogok európai pillérének a lakhatásra és a hajléktalanok számára történő segítségnyújtásra vonatkozó 19. alapelvére, amely kimondja, hogy a rászorulóknak számára hozzáférést kell biztosítani a jó minőségű szociális lakásokhoz vagy lakhatási támogatáshoz; hogy a kiszolgáltatott helyzetben lévő személyeknek joguk van a kényszerkilakoltatással szembeni megfelelő segítségnyújtáshoz és védelemhez, és hogy a hajléktalanok számára megfelelő elszállásolást és szolgáltatásokat kell biztosítani társadalmi befogadásuk előmozdítása érdekében,
10. a fogyatékossgal élő személyek jogairól szóló ENSZ-egyezménynek a lakhatáshoz való hozzáférés biztosításáról szóló 9. cikkére; különösen annak az önálló életvitelről és a közösségbe való befogadásról szóló 19. cikkére; a városok és egyéb emberi települések befogadóvá, biztonságossá, ellenállóképessé és fenntarthatóvá tételére vonatkozó 11. fenntartható fejlődési célra; az Európai Unió városfejlesztési menetrendjére, a lakhatásról és a fenntartható városfejlesztésről szóló ENSZ-konferencia (Habitat III) keretében 2016-ban elfogadott Új városfejlesztési menetrendre, valamint az ENSZ-EGB tagállamainak miniszterei által 2025. október 8-án elfogadott, a lakhatás megfizethetőségével és fenntarthatóságával kapcsolatos miniszeri vállalásokat tartalmazó dokumentumra,
11. az európai gyermekgarancia létrehozásáról szóló tanácsi ajánlásra, az aktív befogadást biztosító megfelelő minimumjövedelemről szóló tanácsi ajánlásra; a szociális gazdaság keretfeltételeinek fejlesztéséről szóló tanácsi ajánlásra; a kultúráról, a magas színvonalú építészetéről és az épített környezetről mint az új európai Bauhaus kezdeményezés kulcsfontosságú elemeiről szóló tanácsi következtetésekre; valamint a romák megfelelő és deszegregált lakhatáshoz való egyenlő hozzáféréseinek biztosítását, valamint a szegregált telepek problémájának kezelését célzó intézkedésekről szóló tanácsi következtetésekre,
12. az Európai Bizottság által kidolgozott, az uniós építőipar átalakulására vonatkozó pályára, amely meghatározza a legfontosabb elveket és intézkedéseket, valamint a különböző uniós szintű fórumok keretében az építési ágazatot érintő kérdésekkel kapcsolatban folytatott korábbi munkára és megbeszélésekre, többek között a magas szintű építési fórum keretében kidolgozott, együttműködésen alapuló, ágazatközi megközelítésre,

13. arra, hogy a nem megfizethető lakhatás egyrészt Unió-szerte fontos és sürgető problémát jelent, amelyet tovább súlyosbítanak a növekvő megélhetési költségek és energiaárak, másrészt hogy az élethelyzettől függetlenül az összes embert, de különösen az alacsony és közepes jövedelmű háztartásokat, a fiatalokat és a hajléktalanokat érinti, amint azt az Eurofound is megállapítja az „*Unaffordable and inadequate housing in Europe*” (Nem megfizethető és nem megfelelő lakhatás Európában) című jelentésében;,
14. arra, hogy a fenntartható városfejlesztés lehetőséget kínál a helyi gazdaságok gazdasági, társadalmi és területi fejlődésére, továbbá hogy a megfizethető lakhatás a regionális versenyképesség szempontjából nagyon fontos tényező, amelynek biztosításához olyan megoldásokra van szükség, amelyek a kínálati és a keresleti oldal kihívásait – ideértve a finanszírozást, az építőipart, a földhasználatot és a társadalmi befogadást is – egyaránt kezelik, ahogyan azt a Világgazdasági Fórum a „*Making Affordable Housing a Reality in Cities*” (A megfizethető lakhatás megvalósítása a városokban) című jelentésében is megállapította,
15. a különböző európai fórumok alkalmával korábban folytatott, a lakhatási kérdések kezelésére irányuló munkára és megbeszélésekre, ideértve a nizzai, a gijóni és a liège-i nyilatkozatot, továbbá a lakhatási partnerség által az uniós városfejlesztési menetrend keretében végzett munkára, valamint az informális európai lakhatási politikai hálózat munkájára, amelyben számos tagállam részt vesz,

## TUDOMÁSUL VÉVE

16. az Európai Tanács 2025. október 23-i ülésén folytatott vitát azon kihívások különböző dimenzióiról, amelyekkel az Európai Unióban számos polgár a lakhatás terén szembesül, és amely vita keretében felszólították a Bizottságot, hogy mihamarabb terjesszen elő a megfizethető lakhatásra vonatkozó ambiciózus és átfogó tervet, amelynek a tagállami erőfeszítések támogatására és kiegészítésére kell irányulnia, többek között az egyszerűsítési menetrend összefüggésében, kellően figyelembe véve a szubszidiaritás elvét és a nemzeti hatásköröket,

17. az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság véleményét (2025. szeptember 18.), amely – a lakhatási válság kezelésére irányuló koherens politika kialakítása és a lakhatáshoz való jog érvényesítése érdekében – felszólít a lakhatásra vonatkozó uniós cselekvési terv kidolgozására, és amely hangsúlyozza, hogy az állami támogatási szabályoknak lehetővé kell tenniük a szociális lakásokhoz való szélesebb körű hozzáférést, valamint azt ajánlja, hogy valamennyi tagállam vezessen be az „elsőként lakhatás” megközelítésre épülő programokat a hajléktalanság kezelésére. A vélemény emellett szorgalmazza a lakhatásba történő közberuházások növelését, valamint olyan intézkedések meghozatalát, amelyek a rövid távú bérbeadás kezelésére irányulnak,
18. a Régiók Európai Bizottságának „A városok és régiók szerepe a megfizethető lakhatásra vonatkozó uniós tervben” című saját kezdeményezésű véleményét (2025. május 13.), amely hangsúlyozza, hogy a lakhatási válság területileg sokféle, továbbá hogy helyi alapú megközelítésre van szükség ahhoz, hogy a helyi és regionális önkormányzatok testre szabott válaszokat dolgozhassanak ki,
19. a megfizethető és fenntartható lakhatásról szóló magas szintű konferenciát (Koppenhága, 2025. szeptember 29–30.), amelynek résztvevői hangsúlyozták, hogy az uniós, nemzeti és helyi önkormányzatoknak koordinációt kell folytatniuk a megfizethető és fenntartható lakhatás biztosítása, valamint az energetikai, környezetvédelmi, egészségügyi és várostervezési célkitűzések integrálása érdekében. A megbeszélések rávilágítottak az elfogadott elveken alapuló, reziliens finanszírozási megoldások fontosságára, valamint arra, hogy innovatív építési módszereket kell alkalmazni a szén-dioxid-kibocsátás csökkentése, a költségek mérséklése és az építkezések felgyorsítása érdekében. A konferencia résztvevői hangsúlyozták továbbá, hogy hasznosítani kell a meglévő épületállományt felújítás, rendeltetésmódosítás és a lakások megfelelő méretezése révén, valamint rámutattak az ideiglenes lakásokra vonatkozó tervezési intézkedésekben rejlő lehetőségekre. Emellett a konferencián azt is kiemelték, hogy a lakhatás megfizethetőségét jobban mérhetővé kell tenni,

20. a szociális védelemmel foglalkozó bizottság nem hivatalos ülésén (2025. szeptember 23-án) a szociális lakásokról folytatott tematikus megbeszéléseket, amelyek keretében a bizottság tagjai hangsúlyozták, hogy milyen jelentőséggel bírnak az erőteljes szociális lakhatási modellek a megfizethető lakhatás és a társadalmi befogadás előmozdításának eszközeként. Bár a tagállamokban számos különböző szociális lakhatási modell működik (ideértve az azonos célt szolgáló, egyéb lakhatási modelleket is), sokan mégis kihívásokkal szembesülnek például az elégtelen lakáskínálat, a lakhatás nem megfelelő finanszírozása és a lakások elégtelen minősége miatt. A modellek és megoldások széles köre azonban az innováció és a kölcsönös inspiráció gazdag tárházát is jelenti. A megbeszélések rávilágítottak továbbá a szociálpolitikák és a lakhatási politikák közötti szoros összefüggésre is, különösen a társadalmi befogadás és kohézió, a hajléktalanság, valamint a fogyatékkal élő személyek, illetve az idősek lakhatása és tartós ápolása-gondozása terén,

## **AZ EURÓPAI UNIÓ TANÁCSÁNAK ELNÖKSÉGE**

**FELKÉRI AZ EURÓPAI BIZOTTSÁGOT, hogy az általa bejelentett, a megfizethető lakhatásra vonatkozó európai tervben – a tagállami hatáskörök teljes körű tiszteletben tartása és a szubszidiaritás elvének kellő figyelembevételével –:**

21. **TERJESSZEN ELŐ** egy, a megfizethető és fenntartható lakhatásra vonatkozó európai tervet, amellyel – a tagállamok sajátosságainak és eltérő helyzetének tiszteletben tartása mellett – támogatja a tagállamok erőfeszítéseit, és amely összhangban áll más szélesebb körű uniós szakpolitikai célkitűzésekkel, továbbá összhangban van az uniós hatáskörökkel;
22. **ÉPÍTSEN** a különböző kezdeményezésekre, és adott esetben **ÉPÍTSE BE** azokat a meglévő folyamatokba, elkerülve ugyanakkor a szükségtelen átfedéseket és a tagállamokra – minden kormányzati szinten –, valamint az érdekelt felekre háruló további adminisztratív terheket;
23. **FORDÍTSON** kiemelt **FIGYELMET** azokra a térségekre és területekre – például a városi térségekre, a peremterületekre vagy legkülső régiókra, illetve a szigetekre –, amelyek sajátos kihívásokkal szembesülnek a megfizethető, fenntartható és tisztességes lakhatás vonatkozásában;

24. a megfizethető és fenntartható lakhatásra vonatkozó európai terv elkészítése során – egyedi kezdeményezések tagállamok általi támogatásának sérelme nélkül, és nem kizárva az egyéb kérdésekkel kapcsolatos munkát és együttműködést – KEZELJE PRIORITÁSKÉNT az alábbi négy átfogó témát:

**I. Finanszírozás: Hogyan lehet kiaknázni a meglévő uniós eszközöket és támogatást nyújtani a nemzeti erőfeszítésekhez?**

25. MÉRLEGELJE az uniós kezdeményezések és finanszírozási eszközök kiaknázását, többek között azáltal, hogy kihasználja a kohéziós politika féldíós felülvizsgálata keretében rendelkezésre álló lehetőségeket, egyrészt azzal a céllal, hogy támogassa és megerősítse a megfizethető, hozzáférhető, biztonságos és fenntartható – akár szociális, akár egyéb – lakások biztosítására, építésére és felújítására irányuló tagállami erőfeszítéseket, másrészt pedig a hajléktalanság elleni küzdelem céljából, többek között az alábbiak révén:
- a) az általános gazdasági érdekű szolgáltatásokra vonatkozó állami támogatási szabályok és az általános csoportmentességi rendelet esetleges felülvizsgálata keretében olyan változtatások bevezetésének ÉRTÉKELÉSE, amelyek lehetővé tennék a tagállamok számára, hogy – adott esetben piaci hiányosságok miatt – gyorsabban és egyszerűbben támogathassák a megfizethető és fenntartható lakhatást, ugyanakkor elősegítsék, hogy a tagállamok fenntarthassák a szociális lakásokra vonatkozó jelenlegi általános gazdasági érdekű szolgáltatásaik végrehajtását;
  - b) EGYÜTTMŰKÖDÉS az Európai Beruházási Bankkal, a nemzeti és regionális fejlesztési bankokkal és más pénzügyi intézményekkel a megfizethető és fenntartható lakhatás meglévő és új nemzeti finanszírozási lehetőségeivel, többek között a magántőke mozgósításával kapcsolatos tudásmegosztás és együttműködés előmozdítása és megkönnyítése érdekében;

- c) a megfizethető és fenntartható lakhatásra irányuló tervezett páneurópai beruházási platform céljának, vagyis a meglévő uniós alapokhoz és eszközökhöz való hozzáférés megkönnyítésének a MEGVALÓSÍTÁSA. A platform központként szolgálhatna az új finanszírozási modellek kidolgozásához, a tudáscseréhez, valamint a hatóságok, a lakásprojektek fejlesztői, a projektgazdák és a befektetők közötti kapcsolatteremtéshez;

26. MÉRLEGELJE, hogy miként lehetne támogatni – többek között regionális és helyi szinten, különösen tudásmegosztás és technikai segítségnyújtás révén – a tagállamok azzal kapcsolatos erőfeszítéseit, hogy fenntartsák és adott esetben növeljék a megfizethető, hozzáférhető, biztonságos és fenntartható lakások kínálatát például az alábbi nemzeti megoldások által:

- a) a szociális és megfizethető lakhatással foglalkozó szolgáltatók finanszírozáshoz jutásával kapcsolatos bevált nemzeti gyakorlatok MEGOSZTÁSA;
- b) a szociális és megfizethető lakhatást célzó fenntartható és reziliens lakásfinanszírozási rendszerek LÉTREHOZÁSA a lakhatás megfizethetőségének hosszú távú megőrzéséhez, például a költségalapú bérleti díjakra, a rulírozó alapokra, a települési földtulajdonra, valamint adott esetben az állami támogatásra vonatkozó jól meghatározott feltételekre (például az államilag támogatott lakások értékesítésére vonatkozó korlátozásokra) építve, a nemzeti körülményekkel összhangban;
- c) egy jól működő, a magánberuházásokat ösztönző lakhatási rendszer ELŐMOZDÍTÁSA;

## II. Építés és fenntarthatóság: Hogyan építsünk és újítsunk fel?

27. a lakáskínálat szükség szerinti növelésére irányuló erőfeszítések során HELYEZZEN egyenlő HANGSÚLYT a megfizethetőségre és a fenntarthatóságra, biztosítva ugyanakkor az egészséges, a (többek között az éghajlatváltozásból eredő és a természeti katasztrófák jelentette kockázatok közepette is) biztonságos, hozzáférhető és reziliens, a környezetvédelmi normáknak megfelelő és az építészeti minőséget tiszteletben tartó, a helyi infrastruktúrához jól kapcsolódó életterek jó minőségét. E célból biztosítsa, hogy a készülő, lakásépítésre vonatkozó európai stratégiából és a megfizethető lakhatásra vonatkozó, hamarosan benyújtandó európai tervből eredő kezdeményezések koherensek legyenek egymással;

28. AZONOSÍTTA és KEZELJE a tagállamokban tapasztalható közös problémákat, ideértve az építőipari és a felújítási ágazat alacsony termelékenységét, a munkaerő- és készséghiányt, a tisztességes munkaerő-mobilitást, az építőanyag-hiányt, az energiaköltségek növekedését és az általános építési költségeket;
29. ISMERJE EL az építőiparban rejlő azon potenciált, hogy lehetőséget teremt a nők részvételének előmozdítására az ágazat szempontjából releváns természettudományos, technológiai, műszaki tudományos és matematikai szakmákban;
30. MOZDÍTTA ELŐ az innovációt az építési költségek és a kapcsolódó környezeti hatások mérséklésére irányuló, fenntartható építési és felújítási gyakorlatok, így például a körforgásos gazdaság azon gyakorlatai terén, amelyek az anyagok újrafelhasználása, a bioalapú anyagok, a fenntartható, alacsony szén-dioxid-kibocsátású megoldások, a moduláris építési módszerek és az építkezés iparosítása, ideértve az előregyártást és az építkezési helyszínen kívüli építést, valamint a digitalizáció révén valósulnak meg, a tagállamok és az új európai Bauhaus meglévő ismereteire és bevált gyakorlataira építve;
31. az építési termékekről szóló új rendelet keretében FOLYTASSA a harmonizált szabványok kidolgozását, többek között a használt építési termékekre és az előregyártott elemekre vonatkozóan, valamint az épületelemek digitális osztályozásával kapcsolatos bevált gyakorlatok kidolgozását;
32. a körforgásos gazdaságról szóló, készülő jogalkotási javaslat részeként ÉRTÉKELJE annak szükségességét, és az azzal járó potenciális következményeket, hogy az építési és bontási hulladék hasznosítására vonatkozó jelenlegi célértékeket az újrahasználatra való előkészítési és újrafeldolgozási célértékekké alakítják át, és hogy a hulladékokról szóló keretirányelv meglévő rendelkezéseinek keretében a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó uniós szintű kritériumokat vezetnek be;

33. MÉRLEGELJE a – többek között regionális és helyi szintű – tagállami erőfeszítések támogatásának új módjait, különösen az alábbiakra vonatkozó tudásmegosztást:
- a) meglévő épületek felújítása, átalakítása, valamint rendeltetésük módosítása, ideértve adott esetben a lakóépületeknek az éghajlatváltozás hatásaival szembeni rezilienssé tételére és a meglévő épületek szükségtelen bontásának elkerülésére irányuló ösztönzőket; az energiahatékony, fenntartható, biztonságos és egészséges épületek támogatása a magas színvonalú életkörülmények, az alacsony karbantartási és energiaköltségek, az alacsony környezeti hatások, valamint a lakások hosszú élettartamának biztosítása érdekében;
  - b) intézkedések a meglévő lakóépületek kibocsátásmentes épületekké való átalakításának elősegítésére, összhangban az épületek energiahatékonyágáról szóló irányelv szerinti nemzeti épületfelújítási tervekkel;
  - c) akadálymentesség az új építésű és a felújított ingatlanok, például az adaptálható lakások esetében;

#### **Tervezés: Hova lehet építeni?**

34. Mérlegelje, hogy a területrendezésre potenciálisan hatást gyakorló hatályos uniós jogszabályok és célkitűzések hogyan könnyíthetik meg jobban a megfizethető lakhatás megfelelő, ugyanakkor fenntartható módon történő biztosítását;
35. VIZSGÁLJA MEG, hogy miként lehetne – a tagállami hatáskörök, valamint a szubszidiaritás és az arányosság elvének teljes körű tiszteletben tartása mellett – különösen önkéntes tudásmegosztás révén támogatni a tagállamok arra irányuló, többek között regionális és helyi szintű erőfeszítéseit, hogy javítsák és észszerűsítsék az integrált tervezési, övezetbe sorolási és engedélyezési kereteket, valamint az eljárásokat annak érdekében, hogy:
- a) elegendő és megfelelő földterületet tudjanak RENDELKEZÉSRE BOCSÁTANI lakóépületek építése és a kapcsolódó infrastruktúra céljaira, beleértve adott esetben azt is, hogy földterületet tartanak fenn a szociális és megfizethető lakhatással foglalkozó szolgáltatók számára;

- b) **MÉRLEGELJÉK** azt, hogy a közjó érdekében, valamint a például az éghajlattal és a fenntarthatósággal kapcsolatos uniós célokkal összhangban a területrendezésben általánosan érvényesítsék az éghajlatváltozás mérséklését, az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodást és az éghajlatváltozás hatásaival szembeni rezilienciát, többek között a természeti katasztrófákkal és a rendkívüli eseményekkel összefüggésben;
- c) **ÖSZTÖNÖZZÉK** a zöld, gyalogosbarát, biztonságos és egészséges városok létrehozását;
- d) **ELŐMOZDÍTSAK** a kompakt városokat, a denzifikációt, a barnamezős területek rehabilitációját, valamint a funkcionális városi térségek szintjén történő együttműködést annak érdekében, hogy szükség esetén korlátozni lehessen a városszétfolyást és a földterület-kivonást, továbbá hogy meg lehessen őrizni a mezőgazdasági földterületeket, a biológiai sokféleséget és az ökoszisztémák integritását;
- e) ha a közérdek megkívánja, a környezetvédelmi, biztonsági és minőségi előírások és eljárások veszélyeztetése nélkül **FELGYORSÍTSAK** az új lakóépületekre, a bővítésre, az átalakításra és a felújításra vonatkozó engedélyezést;
- f) **MEGVIZSGÁLJÁK**, hogy az egyszerűsített adminisztratív eljárások és a digitalizáció miként tudják javítani a várostervezési és az építési engedélyekre vonatkozó eljárások, valamint a környezeti hatásvizsgálatok hatékonyságát;
- g) **ELŐSEGÍTSÉK** az inkluzív és átlátható döntéshozatali eljárásokat a lakhatási fejlesztések esetében;

### **III. Társadalmi befogadás: Hogyan lehet ösztönözni a társadalmilag befogadó és sokszínű városok és városrészek létrejöttét, és miként lehet előmozdítani a megfizethető lakhatáshoz jutást?**

36. ISMERJE EL, hogy az emberek jóléte szempontjából alapvető fontosságú a lakhatási biztonság, valamint hogy – noha a megfizethető és megfelelő lakhatás hiánya számos háztartást érint Európában – különös figyelmet kell fordítani a legkiszolgáltatottabb helyzetű háztartásokra. Sok tagállamban a szociális lakhatás határozott előnyöket hordozó eszköz, mivel annak révén méltó, megfizethető és fenntartható lakhatást lehet biztosítani a kiszolgáltatott helyzetű és a társadalmi kirekesztésben élő személyek számára, más tagállamokban ugyanakkor alternatív rendszerek bizonyulnak megfelelőbbnek;

37. **MOZDÍTSA ELŐ** a hajléktalansággal kapcsolatos szorosabb uniós szintű együttműködést, amely egyrészt a hajléktalanság elleni küzdelem európai platformja, másrészt a lakhatásra irányuló szakpolitikai gyakorlatok, például az „elsőként lakhatás” megközelítés keretében végzett munkára épül, és ezeket tovább erősíti; és **MÉRLEGELJE**, hogy ehhez hozzá tudna-e járulni a hajléktalanság Európán belüli felszámolásáról szóló új tanácsi ajánlásra irányuló javaslat;
38. **VEGYE FIGYELEMBE** és **TÁMOGASSA** a nemzeti, regionális és helyi demokratikus szervezetek, nem kormányzati szervezetek és szövetkezetek – például a lakásszövetkezetek – által nyújtott jelentős hozzájárulást, valamint a társadalmi befogadás és a közösségépítés előmozdításában játszott szerepüket, többek között az Európai Bizottság által 2025. november 12-én előterjesztett európai civil társadalmi stratégia révén;
39. **MÉRLEGELJE** a – többek között regionális és helyi szintű – tagállami erőfeszítések támogatásának új módjait, különösen az alábbiakra vonatkozó tudásmegosztást:
- a) a szociál- és lakhatási politikák, valamint a jóléti, a szegénység és a társadalmi kirekesztés elleni küzdelmet célzó, az egészségügyi, a demográfiai, a nemek közötti egyenlőségre irányuló, a városfejlesztési, továbbá a közszolgáltatásokhoz – többek között a közlekedéshez és az energetikai infrastruktúrához – való hozzáférésre irányuló, kapcsolódó releváns szakpolitikák közötti korreláció **MEGERŐSÍTÉSE**;
  - b) a meglévő lakásállománynak a társadalmi kirekesztésben élő és a különösen rászoruló személyek és háztartások általi használatának és a számukra történő kiutalásának a **JAVÍTÁSA**;
  - c) a különösen a polgárok különböző életszakaszaihoz kapcsolódó lakhatási kihívások **KEZELÉSE**, többek között:
    - i) a diákok és a fiatal családok lakhatásának **BIZTOSÍTÁSA**; és
    - ii. akadálymentes és az életkor igényeihez igazodó otthonok **BIZTOSÍTÁSA** az idős polgárok számára, illetve az inkluzív intergenerációs, közösségi alapú lakások és lakóközösségek támogatása;

- d) a fogyatékossgal élő személyek jogainak VÉDELME, akik gyakran erősebb társadalmi kirekesztésben kénytelenek élni, ha a megfizethetetlen lakhatás is érinti őket; a fogyatékossgal élő személyek önálló életvitelének előmozdítását célzó tagállami intézkedések további TÁMOGATÁSA; valamint az egyetemes tervezés alkalmazásának ELŐMOZDÍTÁSA az új lakóépület-építési és felújítási projektek esetében, a fogyatékossgal élő személyek jogairól szóló egyezmény szerinti kötelezettségekkel összhangban;
- e) az inkluzív városrészek ELŐMOZDÍTÁSA, valamint a társadalmi és területi szegregáció és a szegénység térbeli koncentrációjának MEGELŐZÉSE mind az új, mind a meglévő városrészekben és lakótelepeken, többek között vegyes lakhatási modellek, jobb társadalmi, kulturális és gazdasági integráció, valamint megfelelő helyi nyilvános infrastruktúrák révén, figyelembe véve a dzsentifikáció kockázatát;
- f) a lakásszövetkezetek, az épülettulajdonosok és a rossz társadalmi-gazdasági helyzetű területek TÁMOGATÁSA;
- g) a nemzeti körülményeket, a politikai prioritásokat és a szabályozási hagyományokat tiszteletben tartva megfelelő és kiegyensúlyozott megoldások AZONOSÍTÁSA azon negatív hatások kezelésére, amelyeket a rövid távú bérbeadás gyakorol a lakásoknak a helyiek számára történő rendelkezésre állása és megfizethetősége tekintetében. Egyes – különösen az erős turisztikai forgalom vagy más releváns tényezők által érintett – területeken a rövid távú szálláshely-szolgáltatási piac további nyomást gyakorol arra, hogy mindenki számára megfizethető lakhatást lehessen biztosítani, míg más területeken pozitívan hat a turizmus és a társadalmi-gazdasági fejlődés előmozdítására, valamint megkönnyíti a lakásállomány hatékonyabb felhasználását;

- h) a nemzeti körülményeket és szabályozási hagyományokat tiszteletben tartva megfelelő és kiegyensúlyozott megoldások AZONOSÍTÁSA a hosszú távú bérbeadásra szánt lakások piacának javítására annak érdekében, hogy mindenki számára megfizethető lakhatást lehessen biztosítani;
- i) az energiaszegénység jelentette kihívás KEZELÉSE, többek között megfizethető és tiszta fűtési és hűtési megoldások elősegítése révén;

**FELSZÓLÍTJA A BIZOTTSÁGOT ÉS A TAGÁLLAMOKAT, hogy hatásköreikkel összhangban és a szubszidiaritás elvét kellően figyelembe véve:**

- 40. az uniós egyszerűsítési menetrend keretében TÉRKÉPEZZÉK FEL, hogy mely releváns hatályos uniós jogszabályok vannak hatással a lakhatásra, mégpedig annak érdekében, hogy – a kitűzött uniós szakpolitikai célokat továbbra is teljesítve – egyszerűsíteni lehessen a megfizethető és fenntartható lakhatás biztosítását célzó finanszírozást, tervezést, engedélyezést, építést és felújítást;
- 41. MÉRJÉK FEL, hogy a szociális lakásokkal foglalkozó szervezetek ágazati besorolásának jelenlegi rendszere és e szervezetek államadósságon belüli kötelezettségei milyen következményekkel járnak a megfizethető és szociális lakások biztosítására nézve;
- 42. VIZSGÁLJÁK MEG, hogy az EU milyen módon tudja támogatni és erősíteni a tagállamok közötti, nemzeti, regionális és helyi szintű tudásmegosztást és a bevált gyakorlati megoldások terjesztését;

43. a tényeken alapuló szakpolitikai döntéshozatal elősegítése érdekében FOLYTASSÁK a nemzeti és európai lakhatási adatok összehasonlíthatóságának, átláthatóságának, digitális elérhetőségének és biztonságos cseréjének fokozására irányuló erőfeszítéseket, de egyúttal kerüljék el a tagállamoknál, a vállalkozásoknál és a polgároknál jelentkező indokolatlan adminisztratív vagy pénzügyi terheket. Ez magában foglalhatja a tulajdonosok és bérlők arányára, a lakásokra, a lakhatás megfizethetőségére (beleértve a lakásköltség-túlterheltség megvilágítására szolgáló jobb mutatókat), a hajléktalanságra és a lakhatásból való kirekesztettségre, a zsúfoltsági rátára, az üresen álló lakásokra, a rövid távra bérbeadott ingatlanokra, a szülői ház elhagyásának életkorára, a természeti katasztrófákkal szembeni rezilienciára, a fenntarthatóságra és az energiahatékonyságra vonatkozó lebontott adatokat;

**FELSZÓLÍTJA A TAGÁLLAMOKAT, HOGY:**

44. FOLYTASSÁK a megbeszéléseket a lakhatási politikákkal kapcsolatos együttműködés EUszerte létező, bevettebb formáiról; e megbeszélési struktúra részeként a helyzetfelmérést esetleg rendszeresen fel lehetne venni a Tanács napirendjére;

**FELSZÓLÍTJA A SZOCIÁLIS VÉDELMI BIZOTTSÁGOT, HOGY:**

45. az európai szemeszteren belül és a megbízatásával összhangban TOVÁBBRA IS FOGLALKOZZON a lakhatási kérdésekkel a politikai, tudásmegosztási és elemzési munkájában, és ezáltal fokozza a szociál- és lakhatási politikák közötti alapvető átfedés és egymásrautaltság analitikai és politikai megértését.

## **Hivatkozások**

### **1. Európai uniós jogszabályok**

- 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
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2023/955 rendelete (2023. május 10.) a Szociális Klímaalap létrehozásáról és az (EU) 2021/1060 rendelet módosításáról
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2025/1914 rendelete (2025. szeptember 18.) az (EU) 2021/1058 és az (EU) 2021/1056 rendeletnek a féldős felülvizsgálat keretében egyes stratégiai kihívások kezelésére irányuló egyedi intézkedések tekintetében történő módosításáról
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2024/1275 irányelve (2024. április 24.) az épületek energiahatékonyságáról

### **2. Európai Tanács**

- Az Európai Tanács 2025. október 23-i ülésén elfogadott következtetések

### **3. Az Európai Unió Tanácsa**

- A Tanács ajánlása (2021. június 14.) az európai gyermekgarancia létrehozásáról
- A Tanács ajánlása (2023. január 30.) az aktív befogadást biztosító megfelelő minimumjövedelemről
- A Tanács ajánlása (2023. november 27.) a szociális gazdaság keretfeltételeinek fejlesztéséről
- A Tanács következtetései (2021. november 29–30.) a kultúráról, a magas színvonalú építészetéről és az épített környezetről mint az új európai Bauhaus kezdeményezés kulcsfontosságú elemeiről
- [A Tanács következtetései](#) (2023. október 9.) a romák megfelelő és szegregált lakhatáshoz való egyenlő hozzáféréseinek biztosítását, valamint a szegregált telepek problémájának kezelését célzó intézkedésekről

#### 4. Európai Bizottság

- [Európa választása – Politikai iránymutatás a hivatalba lépő következő Európai Bizottság számára 2024–2029](#)
- [Megbízólevél az energiaügyért és a lakhatásért felelős biztos számára](#)
- [Az építőipar átalakulásának pályája, 2023. március](#)
- [A készülő uniós civil társadalmi stratégia](#)

#### 5. Európai Parlament

- [Az Európai Parlament 2024. december 18-i határozata az Európai Unióban tapasztalható lakhatási válsággal foglalkozó különbizottság felállításáról, valamint feladatainak, létszámának és hivatali idejének meghatározásáról \(2024/3000\(RSO\)\)](#)
- [Az Európai Parlament jelentése: A kohéziós politikai beruházások szerepe a jelenlegi lakhatási válság megoldásában, 2025. szeptember](#)

#### 6. Európai Gazdasági és Szociális Bizottság

- Vélemény: [A megfizethető lakhatásra vonatkozó európai terv – a civil társadalom hozzájárulása](#), 2025. szeptember 18.

#### 7. Régiók Bizottsága

- Vélemény: [A városok és régiók szerepe a megfizethető lakhatásra vonatkozó uniós tervben](#), 2025. május 13.

#### 8. Eurofound

- [Unaffordable and inadequate housing in Europe \(Megfizethetetlen és nem megfelelő lakhatás Európában\)](#), Európai Alapítvány az Élet- és Munkakörülmények Javításáért, 2023. május

## 9. Egyesült Nemzetek Szervezete

- A fogyatékossgal élő személyek jogairól szóló egyezmény
- <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/convention-rights-persons-disabilities>
- Az ENSZ fenntartható fejlődési céljai
- [11. cél – A városok és egyéb emberi települések befogadóvá, biztonságossá, ellenállóképessé és fenntarthatóvá tétele](#)
- [Az ENSZ genfi chartája a fenntartható lakhatásról](#), 2015. április 16.
- Miniszteri vállalások a lakhatás megfizethetőségével és fenntarthatóságával kapcsolatban – az UNECE-tagállamok minisztereinek 2025. október 8-i ülése, Genf
- [Megfizethető lakhatás mindenkinek](#), az ENSZ Habitat Közgyűlése által elfogadott határozat, 2023. június 9.

## 10. Egyéb

- [Nyilatkozat – A lakhatásért felelős uniós miniszterek konferenciája](#), Nizza, 2022. március 7. és 8.
- Nyilatkozat – [Lakhatás mindenkinek fenntartható, egészséges és inkluzív épített környezetben](#), a spanyol elnökség által szervezett miniszteri ülés a lakhatásról és a városfejlesztésről, Gijón, 2023. november 13–14.
- Nyilatkozat – [Megfizethető, megfelelő és fenntartható lakhatás mindenkinek](#), a lakhatásért felelős miniszterek európai konferenciája az Európai Unió Tanácsa belga elnökségének szervezésében, Liège, 2024. március 5.
- Nyilatkozat – [Globális fórum az épületekről és az éghajlatról, Párizs](#), 2024. március 7. és 8.
- Világgazdasági Fórum: *Making Affordable Housing a Reality in Cities* (A megfizethető lakhatás megvalósítása a városokban), 2019. június
- Magas szintű konferencia a megfizethető és fenntartható lakhatásról, Koppenhága, 2025. szeptember 29–30.
- Tematikus vita a szociális lakhatásról, a szociális védelemmel foglalkozó bizottság, Koppenhága, 2025. szeptember 22–23.
- [Európai lakhatási politikai hálózat](#)