Iris Oifigiúil
an Aontais Eorpaigh

GA
Sraith C

C/2026/26

16.1.2026

Tuairim ó Choiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa

Plean Eorpach um Thithíocht Inacmhainne — rannchuidiú na sochaí sibhialta

(tústuairim arna hiarraidh ag Uachtaránacht na Danmhairge ar Chomhairle an Aontais Eorpaigh)

(C/2026/26)

Rapóirtéir: **John COMER**

Comhrapóirtéir: **Thomas KATTNIG**

Comhairleoir	Frank ALLEN (thar ceann an rapóirtéara) Marisa HERZOG-PERCHTOLD (thar ceann an chomhrapóirtéara)
Comhairliúchán	Iarraidh ó Uachtaránacht na Danmhairge ar Chomhairle an Aontais Eorpaigh 7.2.2025
Bunús dlí	Airteagal 304 den Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh
An rannóg atá freagrach	Iompar, Fuinneamh, Bonneagar agus an tSochaí Faisnéise
Dáta a glactha sa rannóg	4.9.2025
Dáta a glactha sa seisiún iomlánach	18.9.2025
Seisiún iomlánach Uimh.	599
Toradh na vótála (ar son/in aghaidh/staonadh)	111/4/10

1. **Conclúidí agus moltaí**

1.1. Is díol sásaimh do CESE gur fógraíodh an chéad Phlean Eorpach um Thithíocht Inacmhainne agus gur ceapadh Coimisinéir um Thithíocht. Tá sé ríthábhachtach go n-ullmhódh agus go bhfoilseodh an Coimisinéir sin an Plean réamhráite a luaithe is féidir chun géarú ar luas an dul chun cinn maidir le bainistiú na géarchéime tithíochta. Chun go n-éireoidh leis an tionscnamh nua sin, tá sé ríthábhachtach freisin raon feidhme agus ról fóinteach a thabhairt don chéad tascfhórsa riamh atá tiomnaithe don tithíocht, tascfhórsa arb é is aidhm dó an Plean Eorpach sin agus tionscnaimh bheartais ghaolmhara a fhorbairt agus a chur chun feidhme.

1.2. Tá CESE ag iarraidh ar an gCoimisiún plean gníomhaíochta a fhorbairt chun an ceart bunúsach chun tithíochta a fhorfheidhmiú, agus béim aige air seo: ní mór an ceart sin a chumhdach go foirmiúil i ndlí príomha an Aontais.

1.3. Is mian le CESE béim a chur ar an ngéarghá atá le cur chuige comhordaithe ar leibhéal an Aontais chun aghaidh a thabhairt ar an nganntanas tithíochta inacmhainne agus inbhuanaithe, agus an choimhdeacht á hurramú san am céanna, ós d'inniúlacht na mBallstát go príomha an beartas tithíochta.

1.4. Ní mór na rialacha maidir le státchabhair a athchóiriú chun rochtain níos leitheadaí ar thithíocht shóisialta a cheadú. De réir an tsainmhínithe atá ann faoi láthair ar sheirbhís lena ngabhann leas eacnamaíoch ginearálta (SGEI), eisiatar príomhghrúpaí agus cuirtear teorainn le cumas na mBallstát freagairt don éileamh atá ag dul i méid.

1.5. Tá CESE ag tathant ar an gCoimisiún Eorpach cur chuige comhordaithe a ghlacadh leis na Ballstáit chun cíosanna gearrthéarmacha a rialáil. Malartú trédhearcach na sonraí, bearta atá spriocdhírithe ó thaobh na críche de, agus dianmhaoirseacht ar infheistíocht amhantrach agus imghabháil cánach, is ríthábhachtach na nithe iad sin chun an ceart chun tithíochta a chosaint agus chun rochtain ar thithe inacmhainne a áirithiú do chách.

1.6. Molann CESE do na Ballstáit uile cláir 'tithíochta ar dtús' a thabhairt isteach chun dul i ngleic leis an easpa dídine d'fhonn an neamhionannas sóisialta agus an gátar sóisialta a laghdú.

1.7. Molann CESE Plean Gníomhaíochta Tithíochta an Aontais chun beartas comhtháite a chruthú le haghaidh a thabhairt ar an ngéarchéim tithíochta atá ann. Ba cheart dó tús áite a thabhairt do chomhaontú Eorpach nua le haghaidh tithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe, sin agus a áirithiú gur féidir le soláthraithe poiblí, soláthraithe neamhbhrabúis agus soláthraithe brabúis teoranta rochtain a fháil ar chistiú fadtéarmach tríd an ardán infheistíochta uile-Eorpach atá beartaithe ag an mBanc Eorpach Infheistíochta (BEI).

1.8. Ní mór do na húdaráis phoiblí tacú le soláthraithe tithíochta gan aon brabús nó ar bheagán brabúis trí rochtain ar thalamh inacmhainne agus ar mhaoiniú inacmhainne a fheabhsú, trí dhreasachtaí cánach a thairiscint agus trí nósanna imeachta criosúcháin agus nósanna imeachta um cheadanna tógála atá níos éifeachtúla agus níos tráthúla a áirithiú. Más uainn tithíocht inacmhainne a rachaidh chun tairbhe don daonra ar fad, ní mór dúinn a áirithiú go bhfuil na páirtithe leasmhara uile ar aon intinn le chéile maidir leis an gcuspóir sin. Chuige sin, iarrann CESE nithe áirithe, ina measc: go mbainfí leas as infheistíocht phríobháideach agus phoiblí araon; go mbeadh rochtain níos fearr ag teaghlaigh agus daoine óga ar iasachtaí morgáiste; go gcruthófaí timpeallacht chuíchóirithe rialála agus riaracháin do chuideachtaí foirgníochta; go gcuirfí tuilleadh tacaíochta ar fáil don taighde agus don nuálaíocht; agus go ndéanfadh na gníomhaithe ábhartha uile tuilleadh oibre chun mealltacht earnáil na tógála a mhéadú.

1.9. Molann CESE go méadófaí an infheistíocht phoiblí i dtithíocht inrochtana, shóisialta agus inacmhainne, rud nár cheart a bheith faoi réir na rialacha maidir le fiachas arna rialú ag an gComhshocrú Cobhsaíochta agus Fáis (CCF).

1.10. Creideann CESE go bhfuil gá le méadú ollmhór ar leibhéal an digitithe san earnáil tithíochta. Dar leis gur cheart an beartas comhtháthaithe a bheith ina phríomhchreat chun ionstraimí comhlántacha a chomhordú, caipiteal poiblí agus príobháideach a shlógadh i dtreo réitigh tithíochta inacmhainne, agus ról lárnach a bheith ag BEI maidir le hionstraimí airgeadais a fhorbairt atá saincheaptha do riachtanais réigiúnacha éagsúla. Is gá a thuilleadh leasa a bhaint as an infheistíocht phríobháideach.

1.11. Molann CESE 'Bannaí Tithíochta' mar mheán infheistíochta ionas go bhféadfadh bainc agus daoine aonair san Aontas infheistíocht a dhéanamh chun caipiteal a chur ar fáil le hinfheistiú i gcúrsaí tithíochta.

1.12. Ní mór do gach Ballstát a chreat pleanála náisiúnta a athbhreithniú agus a thabhairt chun críche go tapa. Ní mór déileáil go tapa le haon bhacainn is cúis le moill iomarcach maidir le ceadanna pleanála a dheonú le haghaidh tógáil tithíochta.

1.13. Ba cheart gné an mhíchumais a phríomhshruthú sna cláir tithíochta chun an inrochtaineacht a áirithiú mar aon leis an inacmhainneacht agus an inbhuanaitheacht. Ba cheart táscairí tithíochta a áireamh freisin sna cláir náisiúnta um athchóiriú agus um chobhsaíocht/cóineasú.

1.14. Ní mór do na Ballstáit dul i ngleic leis an mbochtaineacht fuinnimh trí infheistíocht a dhéanamh i bhfoinsí in-athnuaite chun costais agus astaíochtaí a laghdú. Ba cheart córais in-athnuaite le haghaidh inacmhainneacht agus an inbhuanaitheacht mharthanach a áireamh i bhfoirgnimh nua.

1.15. Maidir le criosú talún talmhaíochta chun talamh tógála a dhéanamh de, ní mór sin a dhéanamh go cúramach, agus srian a chur le hamhantraíocht talún agus cnapaireacht talún. Ní mór tús áite a thabhairt d'athchóiriú na bhfoirgneamh atá ann cheana agus na bhfoirgneamh atá ar láithreáin thréigthe agus ar láithreáin athfhorbraíochta.

2. **Réamhrá**

2.1. D'iarr Uachtaránacht nua na Danmhairge ar Chomhairle an Aontais Eorpaigh ar CESE tústuairim a tharraingt suas maidir leis an bPlean Eorpach um Thithíocht Inacmhainne a d'fhógair an Coimisiún Eorpach, agus an forluí agus na sineirgí ábhartha idir beartais tithíochta agus beartais cuimsithe shóisialta á gcur san áireamh, ar a n-áirítear an chaoi ar féidir leis an Aontas agus na Ballstáit tithíocht shóisialta inacmhainne atá cuimsitheach agus inbhuanaithe araon a fheabhsú agus a dhaingniú.

2.2. In 2023, bhí 10,6 % díobh sin a bhí chun cónaithe i gcathracha an Aontais ina gcónaí i dteaghlaigh a chaith níos mó ná 40 % dá n-ioncam indiúscartha ar thithíocht i gcomparáid le 7 % d'áitritheoirí na limistéar tuaithe [1]. Tá an ró-ualach costais sin ag dul i méid, rud a léiríonn treocht atá neamh-inbhuanaithe ó thaobh na sochaí agus an gheilleagair de.

[1] https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024?utm_source=chatgpt.com#housing-cost.

2.3. Ghlac CESE roinnt tuairimí le déanaí maidir le géarchéim tithíochta an Aontais, lena n-áirítear TEN/841: *Tithíocht shóisialta san Aontas atá cuibhiúil, inbhuanaithe agus inacmhainne* ([2]).

2.4. Tá fadhbanna suntasacha san earnáil tithíochta mar thoradh ar phaindéim COVID-19 agus ar chogadh foghach na Rúise i gcoinne na hÚcráine, i measc tosca eile. Is measa fós atá an ghéarchéim i ngeall ar chostais tógála níos airde, chomh maith le suaitheadh sa slabhra soláthair agus iasachtú sriantach ó na bainc. Tá an meath mór ar thógáil tithe ar fud an Aontais ([3]) ag cur leis an nganntanas tithíochta inacmhainne freisin. Cuireann an ganntanas sin leis an drochshláinte, cuireann sé leis an neamhionannas agus cuireann sé moill ar dhaoine óga ar mian leo clann a thógáil, rud a chuireann isteach ar ráta breithe an Aontais.

2.5. Is tapúla an méadú atá tagtha ar chostais tithíochta ná an t-ardú atá tagtha ar phá na ndaoine. Le méadú ar an mbearna sin idir ioncam agus costais tithíochta, mar aon leis an ngéarchéim costais maireachtála níos leithne, cuireadh barr donais ngéarchéim tithíochta. Cuireann tosca struchtúracha, amhail athruithe déimeagrafacha agus líon méadaitheach teaghlach mar gheall ar shocruithe maireachtála níos éagsúla agus struchtúir teaghlaigh atá ag athrú, tuilleadh donais sa scéal.

2.6. Idir 2010 agus 2023, tháinig méadú 52 % ([4]) ar na praghsanna tógála le haghaidh áiteanna cónaithe nua san Aontas. Bhí thart ar 17 % de dhaonra an Aontais ina gcónaí i dtithe plódaithe agus ní raibh 11 % den daonra sin in ann a n-áit chónaithe a choinneáil te go leor mar gheall ar bhochtaineacht fuinnimh. Léiríonn i sonraí Eurostat ó mhí Dheireadh Fómhair 2024 gur tháinig méadú 3 % ar chíos le linn na bliana roimhe sin, agus léiríonn siad gur tháinig méadú 2,9 % ar phraghsanna tithe agus gur tháinig méadú faoi dhó orthu i naoi mBallstát de chuid an Aontais ó bhí 2010 ann.

2.7. Cuireann cíosanna gearrthéarmacha go mór le costais tithíochta agus laghdaíonn siad infhaighteacht an chíosa fhadtéarmaigh i gcathracha an Aontais. Rialáil éifeachtach — lena n-áirítear trédhearcacht sonraí, bearta áitiúla difreáilte, agus dul i ngleic le hinfheistíocht amhantrach agus imghabháil cánach — sin rud ríthábhachtach chun cearta tithíochta cónaitheoirí a chosaint agus chun aghaidh a thabhairt ar ghéarchéimeanna agus neamhionannais tithíochta níos leithne.

2.8. Meallann margaí tithíochta ar fud na hEorpa caipiteal méadaitheach, ós rud é go gcuireann tithíocht cobhsaíocht, slándáil agus torthaí intuartha ar fáil. I roinnt mhaith Ballstát, is coigilteoirí aonair a chuireann sciar suntasach de thithíocht ar cíos ar fáil, ach tá sé ag éirí níos coitianta san am céanna go gcaitheann infheisteoirí institiúideacha le tithíocht amhail is gur sócmhainn airgeadais atá ann. Is ríléir mar sin gur gá cothromaíocht a bhaint amach idir feidhmeanna eacnamaíocha agus sóisialta na tithíochta. Tá tithíocht ar cíos chomh tábhachtach agus a bhí riamh le gur féidir freastal ar riachtanais sciar mór den daonra agus deiseanna a chur ar fáil d'úinéirí. San am céanna, tá praghsanna na dtithe á n-ardú de dheasca airgeadrú an mhargaidh tithíochta agus tá drochthionchar ag an airgeadrú sin ar inacmhainneacht na dtithe ([5]). Bealach amháin chun na peirspictíochtaí sin a réiteach is ea earnáil cíosa phoiblí atá neamhbhrabúsach agus brabúis theoranta le cíosanna costasbhunaithe a neartú, agus a áirithiú san am céanna go gcuirfidh an rialáil srian le hinfheistíocht amhantrach, go dtacóidh sí le torthaí fadtéarmacha cobhsaí agus go gcosnóidh sí ról na tithíochta mar earra sóisialta.

2.9. Is riachtanas sóisialta agus ceart sóisialta an rochtain ar thithíocht inacmhainne, leordhóthanach, inbhuanaithe, inrochtana, chuimsitheach agus athléimneach agus tá sí ar cheann de phríomhphrionsabail Cholún Eorpach na gCeart Sóisialta. Is rud é atá i gcomhréir chomh maith le Dearbhú Uilechoiteann Chearta an Duine na Náisiún Aontaithe agus i gClár Oibre 2030 na Náisiún Aontaithe don Fhorbairt Inbhuanaithe, i gCairt Ghinéive na Náisiún Aontaithe um Thithíocht Inbhuanaithe, agus i gCoinbhinsiún na Náisiún Aontaithe ar Chearta Daoine faoi Mhíchumas, agus aithnítear é sa leagan athbhreithnithe de Chairt Shóisialta na hEorpa ó Chomhairle na hEorpa agus i gCairt um Chearta Bunúsacha an Aontais Eorpaigh. Sa chleachtas, áfach, caitear le cearta tithíochta ar bhealach éagsúil ar fud an Aontais.

3. **Barúlacha ginearálta**

3.1. Is díol sásaimh do CESE gur fógraíodh an chéad Phlean Eorpach um Thithíocht Inacmhainne agus gur ceapadh Coimisinéir um thithíocht.

([2]) Tuairim ó Choiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa — Tithíocht shóisialta san Aontas atá cuibhiúil, inbhuanaithe agus inacmhainne (tuairim féintionscnaimh) (IO C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

([3]) https://fiec-statistical-report.eu/european-union.

([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024?utm_source=chatgpt.com#housing-cost.

([5]) An Banc Ceannais Eorpach: https://www.ecb.europa.eu/press/blog/date/2025/html/ecb.blog20250408~a2b4a99903.en.html.

3.2. Ar na tosca sóisialta ba cheart a chur san áireamh tá inrochtaineacht, inacmhainneacht, cáilíocht, bonneagar agus cuimsiú gach duine den tsochaí. Má tá tithíocht chobhsaí le bheith ann, ní féidir gan bearta móra a dhéanamh: cosaintí díshealbhaithe, cuir i gcás, do thionóntaí a ghníomhaíonn *bona fide* agus a chomhlíonann a n-oibleagáidí, go háirithe nuair is gníomhaithe tráchtála nó institiúideacha iad tiarnaí talún, ar cheart bearta den sórt sin a bheith éigeantach ina leith. Chomh maith leis sin, ní mór do thiarnaí talún a n-oibleagáidí a chomhlíonadh agus cearta tionóntaí a urramú go hiomlán.

3.3. Ní mór don bheartas tithíochta díriú ach oireadh le rud ar an oideachas, ar an bhfostaíocht agus ar an bhforbairt eacnamaíoch go háitiúil. Is laigede cumhacht ceannaigh na dtionóntaí agus na n-úinéirí tí an méadú atá ag teacht ar chostais tithíochta. Is amhlaidh atá mura gcuireann na tiarnaí talún airgead breise ar fáil in chúiteamh. Sin rud a fhágann go mbíonn tionchair dhiúltacha eacnamaíocha ann ([6]). Tá brú mór airgid curtha ar an earnáil tithíochta le blianta beaga anuas de dheasca na gcostas tógála, chostais na cothabhála agus praghsanna méadaitheacha talún.

3.4. A mhéid a bhaineann le tosca comhshaoil, is rud ríthábhachtach bainistiú leordhóthanach an uisce agus na dramhaíola, sin agus bainistiú na spásanna glasa. Tosaíocht amháin is ea dul i ngleic leis an mbochtaineacht fuinnimh trí chostais agus astaíochtaí fuinnimh a laghdú, rud lena n-áirítear infheistíocht a dhéanamh i bhfoinsí in-athnuaite fuinnimh (grianfhuinneamh, fuinneamh gaoithe, fuinneamh geoiteirmeach) agus ardteicneolaíochtaí éifeachtúlachta fuinnimh a ghlacadh.

3.5. Ba cheart gan fearann talmhaíochta a thiontú ach go cúramach agus srian a chur le hamhantraíocht talún, tosaíocht a thabhairt d'athchóiriú foirgneamh atá ann cheana, athrú cuspóra a dhéanamh ar láithreáin neamhchónaithe agus athfhorbrálacha a fhorbairt. Ní mór don chriosú a áirithiú go gcuirfear líon leordhóthanach tailte dea-lonnaithe ar phraghsanna cothroma inacmhainne i leataobh le haghaidh tithíocht inacmhainne agus shóisialta, go háirithe le haghaidh soláthraithe neamhbhrabúis nó soláthraithe brabúis teoranta, chun tacú le hinacmhainneacht fhadtéarmach.

4. **An bealach chun cinn**

4.1. Is casta an chaoi a ndéantar inniúlachtaí a roinnt idir an tAontas agus na Ballstáit i réimse na tithíochta agus is mór i gceist na coimhdeachta ina leith sin. Cé gur inniúlacht de chuid na mBallstát go fóill é an beartas tithíochta, cuireann CESE in iúl go bhfuil géarghá le freagairt chomhordaithe ón Aontas chun aghaidh a thabhairt ar an nganntanas tithíochta inacmhainne agus inbhuanaithe. Is é is cúis le géarú héigeandála tithíochta soláthar neamhleor tithíochta inbhuanaithe inacmhainne i bhfianaise an gá atá ann do thithíocht mar sin. Dá bhrí sin, ní mór dúinn gach modh is féidir a úsáid chun an méid tithíochta inacmhainne atá ar fáil le ceannach nó le ligean ar cíos a mhéadú. Chun seo a dhéanamh, ní mór dúinn a áirithiú go bhfuil na himreoirí go léir, lena n-áirítear earnáil phoiblí agus earnáil phríobháideach na tithíochta inachmhainne, ar aon intinn le chéile maidir leis an gcuspóir sin.

4.2. Molann CESE Plean Gníomhaíochta an Aontais maidir le Tithíocht a ghlacadh ina dtabharfaí tús áite do Chomhaontú Eorpach nua cuimsitheach a bheidh dírithe ar thithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe d'fhonn beartas tithíochta comhtháite agus éifeachtach a bhunú. Ba cheart rochtain a bheith ag soláthraithe tithíochta poiblí, neamhbhrabúsacha agus brabúis theoranta ar mhaoiniú Eorpach fadtéarmach trí bhíthin na n-ardán infheistíochta uile-Eorpach BEI atá beartaithe.

4.3. De bhrí an phlean gníomhaíochta atá beartaithe, ba cheart treoir a thabhairt do na Ballstáit maidir le pleanáil spásúil a thacaíonn le forbairt uirbeach inbhuanaithe. Áirítear leis sin an tsoghluaisteacht uirbeach a chur chun cinn agus a áirithiú san am céanna go mbeidh rochtain ag muintir na cathrach ar gach uile sheirbhís phoiblí, ar gach bonneagar iompair agus ar gach spás glas dá bhfuil ann.

4.4. Mar atá luaite i dtuairim TEN/841, creideann CESE gur cheart é a bheith ní b'fhusa rochtain a fháil ar na 19 n-uirlis tacaíochta agus sruth cistiúcháin atá ag an Aontas cheana, agus gur cheart coinníollacha soiléire a leagan síos ina leith sin a bheadh nasctha le critéir inacmhainneachta, rud a d'fhéadfaí a bhaint amach trí chiste um chlaochlú a chruthú lena gcomhchuibheofaí na huirlisí uile atá ann cheana.

4.5. Is díol sásaimh do CESE an plean atá ag an gCoimisiún le BEI chun ardán infheistíochta uile-Eorpach a chruthú le haghaidh tithíocht inacmhainne inbhuanaithe, rud lena n-áirítear na rialacha maidir le státchabhair a oiriúnú, an chéad AHP Eorpach a sheoladh agus straitéis tithíochta a fhorbairt chun borradh a chur faoin soláthar. Is céim dhearfach é an tascfhórsa tithíochta nua atá ann. Ní mór don Choimisinéir plean gníomhaíochta a fhorbairt agus éigeandáil tithíochta a fhógairt. Is rud ba cheart a shocrú go daingean go bhfuil ceart bunúsach ag saoránaigh uile an Aontais ar thithíocht leordhóthanach inacmhainne maille le tacaíocht ón reachtaíocht, ceart a bheadh cumhdaithe i ndlí príomha an Aontais. Ba cheart tithíocht inacmhainne a shainmhíniú mar a leanas: costais tithíochta nach mó ná 25 % d'ioncam indiúscartha teaghlaigh.

([6]) https://research.wu.ac.at/de/publications/der-einfluss-steigender-wohnungsmieten-auf-den-konsum-eine-makro%C3%B6-3.

4.6. Níl údarás díreach ag an Aontas sa bheartas tithíochta, ach tá ról suntasach aige maidir le straitéis tithíochta a mhúnlú trí bhíthin tionscnaimh amhail an Treoir maidir le Feidhmíocht Fuinnimh Foirgneamh, an Tionscnamh 'Bauhaus Eorpach nua' agus an Rabharta Athchóiriúcháin. Tá na tionscnaimh sin dírithe ar inacmhainneacht, ar inbhuanaitheacht agus ar chuimsiú sóisialta.

4.7. Chun freastal ar riachtanais tithíochta an Aontais, tá gá le dóthain talamh tógála i limistéir ina bhfuil fás faoina ndaonra. Ní mór an Rialachán maidir le hAthchóiriú an Dúlra (AE) 2024/1991 ([7]) agus an Treoir maidir le Faireachán Ithreach ([8]) a thabhairt chun críche gan infhaighteacht talún tógála a chur i mbaol. Ní mór tosaíocht a thabhairt do na riachtanais tithíochta agus do riachtanais na n-údarás pleanála áitiúil agus na Rialacháin sin á gcur chun feidhme. Ba chuidiú é solúbthacht a bheith ann ar an leibhéal áitiúil, i gcás inarb iomchuí.

4.8. Cé gur le hiasachtaí fadtéarmacha den chuid is mó a mhaoinítear comharchumainn tithíochta agus soláthraithe tithíochta neamhbhrabúis ar fud an Aontais, thacaigh an tsamhail sin atá bunaithe ar iasachtaí le tithíocht inacmhainne i roinnt mhaith Ballstát, rud a chuireann teorainn le méadú breise ar rátaí úis agus ar chostais tógála. Infheistíocht leordhóthanach sa tithíocht, sin rud ríthábhachtach, rud a dhíríonn ar thithíocht inacmhainne do dhaoine óga agus ar thithíocht shóisialta mar phríomhuirlis bheartais. Ba cheart do na húdaráis phoiblí feabhas a chur ar an rochtain ar mhaoiniú ar chostas íseal, na deontais a mhéadú agus dreasachtaí cánach a thairiscint i gcomhair tithíocht shóisialta agus tithíocht inacmhainne. Ní mór creataí pleanála a thabhairt chun críche go tapa, agus moilleanna dlíthiúla nó nós imeachta — amhail measúnuithe comhshaoil fada — a chuíchóiriú chun dlús a chur leis an tógáil féin.

4.9. Tá ról nach beag ag comharchumainn tithíochta maidir le haghaidh a thabhairt ar an ngéarchéim tithíochta san Aontas. Is gnéithe éagsúla d'earnáil na gcomharchumann tithíochta iad comharchumainn úinéireachta tithe, comharchumainn chomhúinéireachta agus comharchumainn tionachta measctha. Chun dlús a chur le forbairtí comharchumann tithíochta, ní mór do rialtais náisiúnta, don Aontas agus do BEI iasachtaí agus deontais nuathionscanta a chur ar fáil do chomharchumainn. Ní mór d'eagraíochtaí na sochaí sibhialta na cineálacha sin forbairtí a chur chun cinn agus a spreagadh freisin.

4.10. Tá CESE ag iarraidh go ndéanfaí infheistíocht phríobháideach agus phoiblí a shlógadh, agus rochtain níos fearr ar iasachtaí morgáiste do theaghlaigh, agus coimircí á gcur san áireamh san am céanna chun méadú ar an bhféimheachtain phríobháideach a chosc.

4.11. An timpeallacht rialála agus an riaracháin chuíchóirithe gona rialacha soiléire, sin dhá rud atá ríthábhachtach do chuideachtaí foirgníochta freisin chun dlús a chur leis na próisis tógála, na costais a laghdú, na dálaí oibre a fheabhsú, pá leordhóthanach a áirithiú, an inbhuanaitheacht a fheabhsú agus an inacmhainneacht fhoriomlán a chur chun cinn. Ina theannta sin, tá gá le breis tacaíochta i gcomhair taighde, nuálaíocht agus digitiú ó chistí an Aontais chun borradh a chur faoin táirgiúlacht san earnáil úd.

5. **Tithíocht shóisialta agus inacmhainne mar bhunchloch den Phlean Eorpach um Thithíocht Inacmhainne**

5.1. Molann CESE go mbeadh scóip ní ba leithne ann a mhéid a bhaineann le hinfheistíocht fhadtéarmach i sa tithíocht shóisialta agus creideann sé gur cheart go mbeadh infheistíocht phoiblí i dtithíocht inrochtana agus inacmhainne mar thosaíocht sa Chreat Airgeadais Ilbhliantúil nua agus nár cheart í a bheith faoi réir na rialacha fiachais atá leagtha amach sna rialacha fioscacha faoin CCF.

5.2. Ba cheart aird ar leith a thabhairt ar thithíocht inacmhainne do dhaoine óga agus ar thithíocht shóisialta ar cheann de na príomhuirlisí sa bheartas tithíochta. Ní mór athbhreithniú a dhéanamh ar an mbéim atá ann faoi láthair ar theaghlaigh ar an ioncam is ísle, agus orthu sin amháin. Tá práinn le hathchóiriú ar na rialacha maidir le státchabhair, go háirithe an sainmhíniú sriantach ar SGEInna, chun teaghlaigh mheánioncaim agus príomhoibrithe a chuimsiú. Is rud ríthábhachtach an rochtain níos leithne ar thithíocht inacmhainne agus cistiú trédhearcach ón Aontas don chomhtháthú sóisialta agus ba cheart go gcumasófaí meascadh sóisialta leo, go n-áiritheofaí inacmhainneacht fhadtéarmach agus go mbreithneofaí samhlacha atá dírithe ar an leas coiteann a chur chun cinn.

5.3. Molann CESE do gach Ballstát an clár 'Tús Áite don Tithíocht' a thabhairt isteach agus é a chur chun feidhme trí thacaíocht airgeadais a thabhairt d'eagraíochtaí tithíochta neamhbhrabúsacha atá formheasta. Níor cheart cistiú a chur ar fáil ach amháin do sholáthraithe brabúis faoi choinníollacha sóisialta diana, amhail uasteorainneacha cíosa, ráthaíochtaí inacmhainneachta fadtéarmacha agus cuimsiú éigeantach na ngrúpaí leochaileacha.

([7]) Rialachán (AE) 2024/1991 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 24 Meitheamh 2024 maidir le hathchóiriú an dúlra agus lena leasaítear Rialachán (AE) 2022/869 (IO L, 2024/1991, 29.7.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1991/oj).
([8]) COM(2023) 416 final.

5.4. Iarrann CESE ar an gCoimisiún tosú ar thuarascálacha bliantúla a chur ar fáil, sa Seimeastar Eorpach, maidir le staid na tithíochta san Aontas, ina gcuirfear san áireamh sonraí mionsonraithe a bhaineann go sonrach le cúrsaí tithíochta sna Ballstáit éagsúla, is é sin sonraí maidir leis an tithíocht atá ar fáil iontu, na riachtanais tithíochta atá acu, cion agus cineál na n-úinéirí agus na dtionóntaí, maoine folmha, praghsanna, inacmhainneacht, agus inbhuanaitheacht, a bheidh le formheas ag Parlaimint na hEorpa, ag CESE agus ag CnaR.

5.5. Molann CESE go n-áireofaí sa Phlean Eorpach um Thithíocht Inacmhainne spriocanna réalaíocha ar leibhéal an Aontais maidir le tithe nua a thógáil, agus le tithe tréigthe agus folmha a athchóiriú in 2026-2030. Ní mór do na Ballstáit a áirithiú go gcuirfear talamh leordhóthanach ar fáil do sholáthraithe tithíochta neamhbhrabúis agus brabúis theoranta ar phraghsanna cothroma inacmhainne.

5.6. Molann CESE go n-áireofaí i ngach mórfhorbairt chónaithe cuóta ceangailteach de thithíocht neamhbhrabúis nó de thithíocht brabúis theoranta, rud a áiritheoidh cuimsiú sóisialta agus inrochtaineacht tithíochta.

5.7. Cuireann CESE i bhfios go láidir nach amháin go bhfuil gá le níos mó cistí chun dul i ngleic leis an ngéarchéim tithíochta, ach go bhfuil gá le cur chuige maoinithe níos cliste freisin. Agus an bhearna infheistíochta bhliantúil de EUR 270 billiún sainaitheanta ag BEI, is léir nach leor an t-aistriú acmhainní laistigh de leithdháiltí reatha an bheartais comhtháthaithe. I ndáil leis an méid sin, creideann CESE gur cheart an beartas comhtháthaithe a bheith ina phríomhchreat chun ionstraimí comhlántacha a chomhordú, caipiteal poiblí agus príobháideach a shlógadh i dtreo réitigh tithíochta inacmhainne, agus ról lárnach a bheith ag BEI maidir le hionstraimí airgeadais a fhorbairt atá saincheaptha do riachtanais réigiúnacha éagsúla. Is gá a thuilleadh leasa a bhaint as an infheistíocht phríobháideach.

5.8. Tá caipiteal suntasach neamhshaothraithe i mbainc Eorpacha a d'fhéadfaí a úsáid chun tithíocht shóisialta agus inacmhainne a mhaoiniú. Féidearthacht amháin is ea 'bannaí tithíochta' a bhunú, a bhféadfadh daoine aonair agus bainc infheistíocht a dhéanamh iontu chun ciste a chruthú a bheadh le húsáid agus le rialú ag na Ballstáit chun tithíocht shóisialta agus inacmhainne a mhaoiniú.

5.9. Ní mór iarracht mhór a dhéanamh na réitigh fuinnimh is oiriúnaí agus is inbhuanaithe atá ar fáil a chomhtháthú i dtithíocht shóisialta agus inacmhainne chun GCTanna a laghdú agus chun cabhrú leis an mbochtaineacht fuinnimh a mhaolú. I ngach foirgneamh nua-thógtha, ba cheart córais fuinnimh a roghnú bunaithe ar a n-inbhuanaitheacht comhshaoil agus ar a n-éifeachtúlacht costais fhadtéarmach, rud lena n-áiritheofar go mbeidh siad neamhdhíobhálach don aeráid agus inacmhainne lena suiteáil agus lena n-oibriú.

6. **Barúlacha sonracha**

6.1. Ba ríthábhachtach borradh a chur faoi tháirgiúlacht na hearnála tógála chun an soláthar tithíochta inacmhainne a mhéadú. Tá éagsúlacht mhór idir leibhéil na digiteála ar fud an Aontais, rud a fhágann go bhfuil le tacaíocht chomhordaithe sna Ballstáit chun na próisis ceadanna tógála a nuachóiriú. Is féidir le teicneolaíochtaí mar shamhaltú faisnéise foirgneamh, IS, priontáil 3T, róbataic agus leathchúplaí digiteacha dlús a chur leis an tógáil, earráidí agus costais a laghdú agus astaíochtaí a laghdú. Is don tomhaltóir ba cheart tairbhe a bheith sa choigilt. I bhfianaise ilroinnt na hearnála agus cheannas FBManna, is rud ríthábhachtach an tacaíocht spriocdhírithe chun a rannpháirtíocht san aistriú sin a áirithiú.

6.2. Beidh dhá mhilliún oibrí tógála breise de dhíth ar an Aontas faoi 2030 ([9]), ar dócha go dtiocfaidh cuid acu ó lasmuigh den Aontas. Faoi láthair, ní mná ach thart ar 10 % den lucht saothair in earnáil na tógála ([10]). Ba ríthábhachtach rannpháirtíocht na mban a mhéadú, agus tá gá le hoiliúint spriocdhírithe, dálaí oibre solúbtha agus cultúir chuimsitheacha san ionad oibre a thugann dúshlán na norm atá ann faoi láthair mar aon le tacaíocht a thabhairt don dul chun cinn i measc na mban.

6.3. Ba cheart don Choimisiún a thathant ar na Ballstáit gníomhaíocht chinntitheach a dhéanamh i gcoinne forbairt dhúshaothraithe eastáit réadaigh atá faoi bhun an chaighdeáin, rud a bhaineann an bonn de chaighdeáin cháilíochta, saothair agus chomhshaoil, agus a chuireann le dálaí maireachtála neamhshábháilte, costais tithíochta atá ag ardú, easáitiú grúpaí leochaileacha agus cailliúint an chomhtháthaithe shóisialta.

6.4. Ba cheart don Choimisiún brú a chur ar na Ballstáit aghaidh a thabhairt ar an easpa tithíochta inacmhainne do mhic léinn, rud a chruthaíonn neamhionannais maidir le rochtain ar ardoideachas, go háirithe do mhic léinn ó chúlraí ísealioncaim nó ó chúlraí tuaithe. Tá géarghá le cláir tógála arna maoiniú go poiblí le haghaidh tithíocht do mhic léinn atá inacmhainne agus lonnaithe in áiteanna áisiúla.

([9]) https://www.ituc-csi.org/more-than-two-million-workers-will-be-needed-in-the-construction-sector-in-europe-by-2030?lang=en.
([10]) https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/LFSQ_EGAN2__custom_16815444/default/table?lang=en.

6.5. Tá méadú ag teacht ar an ngá atá le hinfheistíocht a dhéanamh i dtithíocht inrochtana inacmhainne do dhaoine scothaosta, ionas go mbeidh na glúnta sin in ann dul in aois le dínit agus le neamhspleáchas agus, ag an am céanna, d'fhonn an brú ar chórais chúraim a laghdú. Ní mór do straitéis chuimsitheach um thithíocht freagairt do riachtanais éagsúla daoine ag gach rás den saol.

6.6. Cuirtear i bhfios go láidir in Airteagal 19 de Choinbhinsiún na Náisiún Aontaithe ar Chearta Daoine faoi Mhíchumas nach mór an deis a bheith ag daoine faoi mhíchumas a n-áit chónaithe féin a roghnú, ar an gcaoi chéanna bheag nó a mhór, leo siúd nach bhfuil faoi mhíchumas, agus nach mbeidh sé d'oibleagáid orthu cónaí i socrú maireachtála ar leith. Ní mór an Plean Eorpach um Thithíocht Inacmhainne nua a dhíriú go sonrach ar an stoc tithíochta atá inrochtana do dhaoine faoi mhíchumas a mhéadú. Ba cheart gné an mhíchumais a phríomhshruthú i ngach clár tithíochta chun a áirithiú ní hamháin go mbeidh an tithíocht inacmhainne agus inbhuanaithe, ach go mbeidh rochtain ag cách uirthi freisin. Ina theannta sin, ba cheart táscairí tithíochta a áireamh sna cláir athchóirithe náisiúnta agus sna cláir chobhsaíochta/chóineasaithe.

An Bhruiséil, an 18 Meán Fómhair 2025.

Uachtarán
Choiste Eacnamaíoch agus Sóisialta na hEorpa
Oliver RÖPKE