Europa-Parlamentet
2024-2029

Det Særlige Udvalg om Boligkrisen i Den Europæiske Union

2025/2070(INI)

15.9.2025

UDKAST TIL BETÆNKNING

om boligkrisen i Den Europæiske Union med det formål at fremsætte forslag om løsninger til anstændige, bæredygtige og økonomisk overkommelige boliger
(2025/2070(INI))

Det Særlige Udvalg om Boligkrisen i Den Europæiske Union

Ordfører: Borja Giménez Larraz

INDHOLD

Side

FORSLAG TIL EUROPA-PARLAMENTETS BESLUTNING 3

BEGRUNDELSE 15

FORSLAG TIL EUROPA-PARLAMENTETS BESLUTNING

om boligkrisen i Den Europæiske Union med det formål at fremsætte forslag om løsninger til anstændige, bæredygtige og økonomisk overkommelige boliger (2025/2070(INI))

Europa-Parlamentet,

– der henviser til sin beslutning af 18. december 2024 om nedsættelse af et særligt udvalg om boligkrisen i Den Europæiske Union og fastsættelse af dets ansvarsområder, talmæssige sammensætning og funktionsperiode[1],

– der henviser til traktaten om Den Europæiske Union (TEU), særlig artikel 5, stk. 1 og 3, og til dens protokol nr. 2 om anvendelse af nærhedsprincippet og proportionalitetsprincippet,

– der henviser til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (TEUF), særlig artikel 9, 14, 151 og 153 samt dens protokol nr. 26 om tjenesteydelser af almen interesse,

– der henviser til rapporten af 31. maj 2021 fra Organisationen for Økonomisk Samarbejde og Udvikling (OECD) med titlen "Brick by Brick: Building Better Housing Policies" (Sten for sten: Opbygning af bedre boligpolitikker),

– der henviser til artikel 16 og 17 og artikel 34, stk. 3, i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder,

– der henviser til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/1028 af 11. april 2024 om indsamling og videregivelse af data i forbindelse med korttidsudlejning af indkvartering og om ændring af forordning (EU) 2018/1724[2],

– der henviser til Kommissionens afgørelse 2012/21/EU af 20. december 2011 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse (C(2011)9380),

– der henviser til Kommissionens meddelelse af 29. januar 2025 med titlen "Et konkurrenceevnekompas for EU" (COM(2025)0030),

– der henviser til princip 19 i den europæiske søjle for sociale rettigheder,

– der henviser til Kommissionens meddelelse af 1. april 2025 med titlen "En moderniseret samhørighedspolitik: Midtvejsgennemgangen"(COM(2025)0163),

– der henviser til Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalgs udtalelse af 16.

[1] EUT C, C/2025/1982 af 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
[2] EUT L, 2024/1028 af 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

september 2020 om universel adgang til boliger, der er anstændige, bæredygtige og økonomisk overkommelige på lang sigt (initiativudtalelse)[3],

– der henviser til Den Europæiske Investeringsbank-Gruppens handlingsplan for økonomisk overkommelige og bæredygtige boliger, der blev lanceret i juni 2025,

– der henviser til Den Europæiske Revisionsrets udtalelse 02/2025 (i henhold til artikel 322 i TEUF) af 6. maj 2025 om Kommissionens forslag af 1. april 2025 til Europa-Parlamentets og Rådets forordning om ændring af forordning (EU) 2021/1058 og (EU) 2021/1056 for så vidt angår særlige foranstaltninger til at adressere strategiske udfordringer i forbindelse med midtvejsgennemgangen (COM(2025)0123) og Kommissionens forslag af 1. april 2025 til Europa-Parlamentets og Rådets forordning om ændring af forordning (EU) 2021/1057 om oprettelse af Den Europæiske Socialfond+ (ESF+) for så vidt angår særlige foranstaltninger til at adressere strategiske udfordringer (COM(2025)0164),

– der henviser til forretningsordenens artikel 55 og 213,

– der henviser til betænkning fra Det Særlige Udvalg om Boligkrisen i Den Europæiske Union (A8-0000/2026),

A. der henviser til, at et hjem ikke kun handler om at have tag over hovedet, men udgør grundlaget for, at familier og samfund kan vokse og trives[4]; der henviser til, at manglen på boliger, der er til at betale, i stigende grad påvirker ikke blot lavindkomstfamilier, men også mellemindkomstfamilier i hele Europa[5]; der henviser til, at unge europæere er særlig hårdt ramt og har stadig vanskeligere ved at flytte fra deres forældres hjem, hvilket i 2023 skete ved en gennemsnitsalder på 26,3 år[6]; der henviser til, at det at investere i familier er det samme som at investere i Europas fremtid;

B. der henviser til, at boligpolitikker henhører under medlemsstaternes kompetence, og at EU er forpligtet til at overholde nærhedsprincippet i henhold til artikel 5, stk. 1, i TEU; der henviser til, at EU's politikker kan have direkte og indirekte indvirkning på drivkræfterne bag boligudbuddet og -efterspørgslen; der henviser til, at der er behov for en omfattende og skræddersyet tilgang i modsætning til et princip om universalløsninger;

C. der henviser til, at boligudfordringerne varierer mellem de enkelte medlemsstater, regioner og byer, herunder landdistrikter, øer og regioner i den yderste periferi; der henviser til, at de lokale, kommunale og regionale myndigheder har en afgørende rolle, både med hensyn til at afdække behov og udforme skræddersyede foranstaltninger til håndtering af lokale udfordringer; der henviser til, at det er afgørende at fremme en

[3] EUT C 429 af 11.12.2020, s. 93.
[4] Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg, "Secure access to social and affordable housing for all" (Sikker adgang til sociale og økonomisk overkommelige boliger for alle), 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
[5] Europa-Kommissionen: Det Europæiske Observatorium for Byggesektoren, "Housing affordability and sustainability in the EU" (Boligers prisoverkommelighed og bæredygtighed i EU), november 2019.
[6] Europa-Parlamentet, "Stigende boligpriser i EU – fakta (infografik) ", Europa-Parlamentets websted, den 17. oktober 2024.

omfattende bystrategi, navnlig i affolkede områder, landdistrikter og øområder;

D. der henviser til, at hovedårsagen til denne krise er det begrænsede udbud af både private og offentlige boliger, som skyldes, at der i de seneste årtier ikke er blevet bygget og investeret nok; der henviser til, at indekset for etageareal i 2024 fortsatte en nedadgående tendens og faldt med 1,6 %, mens boligindekset stagnerede[7]; der henviser til, at antallet af byggetilladelser i 2023 faldt med 14,6 % for etageareal og med 19,6 % for antallet af boliger og er faldet betydeligt siden 2021[8]; der henviser til, at denne nedadgående tendens understreger, at der er behov for retssikkerhed og større effektivitet i tilladelsesprocedurerne; der henviser til, at krisen med hensyn til boligers prisoverkommelighed ikke blot udgør en social udfordring, men også er en stor økonomisk trussel mod EU's konkurrenceevne; der henviser til, at det derfor er nødvendigt at øge opførelsen og renoveringen af boliger både til salg og til leje;

E. der henviser til, at det er afgørende at fremskynde processerne for omdannelse og forvaltning af arealer for at sikre, at der er arealer til rådighed til endeligt byggeri; der henviser til, at den nuværende kompleksitet og varighed af byplanlægningsprocedurerne, som ofte tager over ti år, hindrer udviklingen af udbud af nye boliger; der henviser til, at OECD peger på, at disse misforhold mellem udbud og efterspørgsel i mange byer skyldes geografiske og lovgivningsmæssige begrænsninger, herunder bestemmelser om arealanvendelse og zoneplanlægning[9];

F. der henviser til, at 10,6 % af EU-borgerne i 2023 angav, at de ikke var i stand til at opvarme deres hjem tilstrækkeligt[10]; der henviser til, at centrale dele af EU's lovgivning har indflydelse på dette område, og at der er behov for realistiske løsninger;

G. der henviser til, at boliger er underlagt en uforholdsmæssig stor skattebyrde, idet den marginale effektive skattesats[11] for ejerboliger udgør op til 30 % i nogle af medlemsstaterne[12];;

H. der henviser til, at byggeomkostningerne steg markant fra 2021 og frem efter covid-19-pandemien[13] og blev yderligere forværret af Ruslands angrebskrig mod Ukraine, hvilket førte til forstyrrelser i forsyningskæderne, højere energipriser, mangel på arbejdskraft og stigende renter;

I. der henviser til, at byggeproduktionen i 2019 var 8,3 % lavere end i 2007, om end den

---

[7] Eurostat, "Building permit index overview" (Indeks over byggetilladelser: overblik), Eurostats websted, april 2025.
[8] Ibid.
[9] OECD, *Brick by Brick: Building Better Housing Policies* (Sten for sten: Opbygning af bedre boligpolitikker), OECD Publishing, Paris, 2021.
[10] Eurostat, "SDG 7 – Affordable and clean energy" (Verdensmål 7 – Ren energi til rimelige priser), Eurostats websted, april 2025.
[11] Millar-Powell, B. et al., *Measuring effective taxation of housing: Building the fundament for policy reform* (Måling af den effektive beskatning af boliger: Opbygning af grundlaget for politiske reformer), OECD Taxation Working Papers, nr. 56, OECD Publishing, Paris, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en.
[12] Instituto de Estudios Económicos, "La fiscalidad de la vivienda en España – Una propuesta de mejora" (Boligbeskatning i Spanien – Et forbedringsforslag), webstedet for Instituto de Estudios Económicos, maj 2025.
[13] Eurostat: Statistics Explained, "Construction producer price and construction cost index overview" (Oversigt over indekser for byggeproducentpriser og byggeomkostninger) , Eurostats websted, oktober 2024.

delvis er blevet genoprettet siden[14]; der henviser til, at produktiviteten, effektiviteten og omkostningseffektiviteten bl.a. kan forbedres gennem digitalisering af tilladelser og administrative procedurer, robotisering, kunstig intelligens, modulbyggeri og byggeri væk fra byggepladsen samt massebyggeri og industrielt byggeri;

J. der henviser til, at EU-borgerne har ret til at eje ejendom som fastsat i EU's charter om grundlæggende rettigheder; der henviser til, at 69,2 % af husholdningerne i EU i 2023 var ejere[15], hvilket afspejler, hvor vigtig fast ejendom er som et grundlag for stabilitet; der henviser til, at tilsidesættelse af ejendomsretten berører lokalsamfund og især små boligejere; der henviser til, at medlemsstaterne og de offentlige myndigheder bærer ansvaret for at tage hånd om ejerrettigheder, sårbare husstande og familier med boligbehov;

K. der henviser til, at virksomhederne i bygge- og renoveringssektoren har meldt om mangel på kvalificeret arbejdskraft[16]; der henviser til, at arbejdsstyrken i byggesektoren er blandt de fem erhvervsgrupper i Europa, hvor der er størst mangel på arbejdskraft;

L. der henviser til, at der i 2019 var ca. 3,4 mio. virksomheder, der var aktive i EU's byggesektor[17], de fleste af dem små og mellemstore virksomheder (SMV'er)[18], og at de skabte en merværdi på 549 mia. EUR og beskæftigede 12,7 mio. mennesker;

M. der henviser til, at adgang til boligfinansiering er afgørende for at imødekomme behovet for boliger og for at støtte byggeri og renovering; der henviser til, at forbedret adgang til kredit – uden at man giver slip på den makroøkonomiske forsigtighed – bør indgå i en afbalanceret håndtering af boligkrisen; der henviser til, at adgangen til byggekredit er blevet strammet betydeligt siden 2008, og at bankerne melder om faldende låneefterspørgsel i hele EU, navnlig i ejendomssektoren[19]; der henviser til, at private bygherrer er godt rustede til at levere forskellige boligløsninger effektivt og bæredygtigt, uden at der er behov for omfattende statslig indgriben;

N. der henviser til, at sociale og økonomisk overkommelige boliger finansieres af nationale, regionale og lokale myndigheder samt af de endelige brugere af boligerne; der henviser til, at ca. 7 % af midlerne under EU's genopretnings- og resiliensfacilitet i 2024 blev brugt på socialt boligbyggeri og anden social infrastruktur; der henviser til, at Den Europæiske Investeringsbank-Gruppen (EIB-Gruppen) i juni 2025 lancerede sin

---

[14] Eurostat, "Key figures on European Business – Construction" (Nøgletal om europæisk erhverv – byggeri), Eurostats websted, juni 2022.
[15] Eurostat, "Living conditions in Europe – housing" (Levevilkår i Europa – boliger), Eurostats websted, december 2024.
[16] Den Europæiske Arbejdsmarkedsmyndighed, *Report on labour shortages and surpluses 2023* (Rapport om arbejdskraftmangel og -overskud 2023), maj 2024, s. 51.
[17] Eurostat, "Key figures on European Business – Construction" (Nøgletal om europæisk erhverv – byggeri), Eurostats websted, juni 2022.
[18] Den Europæiske Organisation for Håndværk og Små og Mellemstore Virksomheder (UEAPME), "Construction" (Byggeri), UEAPME's websted.
[19] Den Europæiske Centralbank, *The euro area bank lending survey – Fourth quarter of 2023* (Undersøgelse af bankernes udlån i euroområdet – fjerde kvartal 2023), Den Europæiske Centralbanks websted, januar 2024.

første handlingsplan for økonomisk overkommelige boliger[20]; der henviser til, at EIB's handlingsplan omfatter finansielle instrumenter såsom gældsfinansiering, formidlede lån, egenkapital og rådgivningstjenester; der henviser til, at EIB understreger, at den største udfordring ved boligkrisen er problemet med manglende udbud, som har konsekvenser for den sociale samhørighed og EU's konkurrenceevne;

O. der henviser til, at Kommissionens forslag til midtvejsgennemgang af samhørighedspolitikken omfatter muligheden for at fordoble de finansieringsmidler, der er til rådighed til økonomisk overkommelige boliger, samt en mulighed for medlemsstaternes vedkommende for frivilligt at omfordele en del af deres nuværende finansieringsprogrammer; der henviser til, at Den Europæiske Revisionsret har påpeget, at forslaget ikke indeholder nogen henvisning til en mangelanalyse af, hvor der er størst behov for indgriben fra EU's side[21]; der henviser til, at samhørighedspolitiske midler bør anvendes strategisk og med effektive og gennemsigtige procedurer; der henviser til, at samhørighedspolitikken ikke kan løse den nuværende boligkrise alene, eftersom det i den økonomiske analyse foretaget med henblik på EIB's rapport for 2024/2025[22] anslås, at investeringsunderskuddet i økonomisk overkommelige boliger er på 270 mia. EUR årligt; der henviser til, at offentlige midler bør suppleres ved at tiltrække private investeringer;

P. der henviser til, at de unge i EU i 2023 gennemsnitligt var 26,3 år, da de flyttede væk fra deres forældres hjem[23], og at der i nogle medlemsstater var en andel på næsten 70 % af de unge voksne i alderen 18-34 år, som ikke havde andre muligheder end at blive boende hos deres forældre[24]; der henviser til, at denne tendens med at flytte hjemmefra i en sen alder forhindrer de yngre generationer i at starte et uafhængigt liv og tvinger mange borgere til at udsætte vigtige livsbeslutninger såsom at stifte familie;

Q. der henviser til, at der er en vedvarende boligkrise i Europa, som hovedsagelig rammer lav- og mellemindkomsthusstande[25]; der henviser til, at tab af købekraft for lav- og mellemindkomsthusstande hæmmer deres muligheder for at erhverve eller leje en økonomisk overkommelig bolig; der henviser til, at investeringer i fast ejendom garanterer ejendomsretten som fastsat i EU's charter om grundlæggende rettigheder og udgør en kilde til ekstra indkomst for pensionister og familier, der har investeret deres hårdt tjente opsparing;

R. der henviser til, at der mangler konsekvente definitioner af økonomisk overkommelige

[20] Koh, P. "Affordable housing in Europe needs creative ideas to bridge funding gap" (Europa har brug for kreative idéer til at løse finansieringskløften for prisoverkommelige boliger", Den Europæiske Investeringsbank-Gruppens websted, den 3. juli 2025.
[21] Den Europæiske Revisionsret, udtalelse 02/2025, maj 2025.
[22] Den Europæiske Investeringsbank-Gruppen, *EIB Investment Report 2024/2025 – Innovation, integration and simplification in Europe* (EIB's investeringsrapport 2024/2025 – Innovation, integration og forenkling i Europa), Den Europæiske Investeringsbank, marts 2025.
[23] Eurostat, "Age of leaving the parental home steady in 2023" (Alderen for at flytte hjemmefra forblev på et stabilt niveau i 2023), Eurostats websted, den 30. september 2024.
[24] Eurostat, "Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status" (Andel unge voksne i alderen 18-34 år, der bor sammen med deres forældre, efter selvdefineret nuværende økonomisk status), Eurostats websted, juli 2025.
[25] Declós, C., "From market good to social right? Change approach to housing in Europe" (Fra markedsgode til social rettighed? Et skift i tilgangen på boligområdet i Europa), Barcelona Centre for International Affairs, den 30. september 2021.

boliger og sociale boliger i både den akademiske litteratur og gældende EU-ret, og at kriterierne for at fastlægge disse definitioner ene og alene henhører under hver enkelt medlemsstats ansvarsområde; der henviser til, at det nye fokus på boliger på EU-plan har givet anledning til en livlig politisk debat om passende fælleseuropæiske definitioner, der kan fremme investeringer; der henviser til, at UN-Habitat anser boliger for at være økonomisk overkommelige, når de månedlige nettoboligudgifter ikke overstiger 30 % af en husstands samlede månedlige indkomst[26]; der henviser til, at denne tilgang er forenelig med de definitioner og kriterier, der anvendes i medlemsstaterne og forskellige EU-institutioner og -organer, som har politikker og lovrammer for økonomisk overkommelige boliger; der henviser til, at Parlamentet deltager aktivt i denne debat og om nødvendigt kan tilpasse de grundlæggende definitioner efter yderligere dialog med andre EU-institutioner og -organer samt medlemsstaterne og andre interessenter;

S. der henviser til, at det er afgørende, at der fremskaffes flere data om boligsituationen og -behovene i medlemsstaterne; der henviser til, at indsamlingen og sammenligneligheden af data fortsat er en udfordring, da boligpolitikker er dybt rodfæstede i lokale og territoriale kontekster; der henviser til, at der ifølge Kommissionen er behov for mere evidens for, hvordan korttidsudlejning påvirker boligmarkedspriserne; der henviser til, at OECD har understreget, at større fleksibilitet i forholdet mellem udlejere og lejere, herunder hvad angår lejekontrol, kan fremme boliginvesteringer, afhjælpe misforholdet mellem udbud og efterspørgsel og mindske hindringerne for boligmobilitet[27];

EU's rolle i forbindelse med boligpolitikker

EU og nationale myndigheder

1. udtrykker bekymring over den boligkrise, som EU er ramt af, navnlig dens indvirkning på unge og lav- og mellemindkomstfamilier; er bekymret over de udfordringer, som unge oplever med hensyn til at flytte hjemmefra og træffe personlige valg, der har indflydelse på deres familieliv;

2. glæder sig over, at Kommissionen har sat sig for at udforme en ambitiøs ny strategi for boligbyggeri og en plan for økonomisk overkommelige boliger, forudsat at den overholder nærhedsprincippet og er baseret på data og tager hensyn til de enkelte medlemsstaters, regioners og lokale myndigheders specifikke behov; opfordrer Kommissionen til at indkalde til det første EU-boligtopmøde;

Lokale og regionale myndigheder

3. opfordrer EU og dets medlemsstater til at respektere og lægge vægt på den centrale rolle, som de lokale og regionale myndigheder har med hensyn til at afdække

[26] UN-Habitat, "Capacity Development on SDGs Indicators" Monitoring and reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading" (Kapacitetsopbygning vedrørende verdensmålindikatorer – Overvågning og rapportering – Indikator 11.1.1: Tilstrækkelige opgraderinger af boliger og slumområder), UN-Habitats websted, april 2022.
[27] OECD, *Brick by Brick: Building Better Housing Policies* (Sten for sten: Opbygning af bedre boligpolitikker), OECD Publishing, Paris, 2021.

boligbehov og udforme målrettede foranstaltninger for lokalbefolkningen; understreger vigtigheden af at fremme integrerede bystrategier; opfordrer til at sikre, at de lokale myndigheder har direkte adgang til EU-midler til boligområdet og har beføjelse til at forvalte dem, eftersom de er tæt på de lokale behov;

4. opfordrer til at fremme forenkling og øget kapacitetsopbygning gennem en tilgang med flerniveaustyring, herunder administrative og digitale foranstaltninger, med henblik på at udvikle projekter for bæredygtige og økonomisk overkommelige boliger; opfordrer Kommissionen til at udsende bedste praksis i denne henseende med fokus på områder, der allerede er affolkede, eller som oplever affolkning; opfordrer til fremme af konnektivitetsprojekter i landdistrikter, grænseregioner, øregioner og regioner i den yderste periferi for at sikre retten til at blive boende og gøre det muligt for lokalbefolkningen at bo i deres hjemstedsregion; opfordrer Kommissionen til at udarbejde en særlig boligplan for landdistrikter, øregioner og regionerne i den yderste periferi samt til samarbejde på tværs af landegrænser i denne henseende;

Forøgelse af udbuddet

Mindskelse af regelbyrden og fremme af forenkling

5. understreger, at hovedårsagen til boligkrisen er det utilstrækkelige udbud af boliger; opfordrer de offentlige myndigheder til hurtigst muligt at træffe foranstaltninger til at øge boligudbuddet ved at mindske regelbyrden i hele værdikæden, fjerne hindringer og bureaukrati og afhjælpe flaskehalse i lokal og national lovgivning og EU-lovgivning, der underminerer konkurrenceevnen i bygge- og renoveringssektorerne; efterlyser en horisontal kontrol af regelbyrden på EU-plan; opfordrer i den forbindelse til, at Kommissionen og Den Europæiske Revisionsret sammen foretager en revision af EU-lovgivning, som kan hæmme boligudbuddet; minder om, at der er evidens for, at priskontrol og strenge indgreb er ineffektive og ofte forværrer situationen;

6. opfordrer indtrængende til, at der gøres en indsats for at øge tilgængeligheden af byggegrunde, navnlig i tætbefolkede områder; opfordrer indtrængende de kompetente offentlige myndigheder til at gøre brug af offentligt ejede grunde og lette zoneplanlægningsprocesser med henblik på at opføre både sociale og økonomisk overkommelige boliger; opfordrer medlemsstaterne til at anlægge integrerede tilgange, der forener miljømæssige og økonomiske mål;

7. opfordrer de kompetente offentlige myndigheder til at lette tilladelsesprocesserne for at gøre dem betydeligt hurtigere og enklere, bl.a. ved at indføre princippet om administrativ stiltiende accept i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser til nye bygge- og renoveringsarbejder, dog ikke i tilfælde, der involverer beskyttelse af miljø, kulturarv eller historisk arv; opfordrer Kommissionen til at foretage en undersøgelse af årsagerne til, at det tager så lang tid at opnå tilladelser og gennemgå tilladelsesprocedurer;

8. mener, at EU bør opretholde lige vilkår og sikre en effektiv anvendelse af offentlige ressourcer; efterlyser en øget indsats for at bekæmpe energifattigdom; opfordrer Kommissionen og medlemsstaterne til fuldt ud at integrere Kommissionens renoveringsbølgeinitiativ i boligpolitikker og sikre, at renovering af bygninger ikke kun har fokus på energieffektivitet, men også på at øge boligudbuddet;

9. opfordrer medlemsstaterne til at fremme et effektivt og incitamentsbaseret skattesystem inden for boligpolitikker; mener, at OECD's internationale standarder for boligpolitikker, som bl.a. omfatter skattelettelser for forbrugerne, fleksibilitet i forholdet mellem udlejere og lejere og undgåelse af lejekontrol, har vist sig at være gavnlige, idet de tilskynder til boliginvesteringer og bidrager til at begrænse presset på boligpriserne og derved stimulerer udbuddet i områder med stor efterspørgsel;

Byggematerialer

10. anmoder Kommissionen om at udarbejde en rapport om den EU-lovgivning, der påvirker prisen på og udbuddet af byggematerialer, med henblik på at udpege, revidere og fjerne faktorer, der bidrager til omkostningsstigninger;

Produktivitet og innovation

11. opfordrer de kompetente offentlige myndigheder til at investere i innovation i boligsektoren, ikke blot for at forbedre boligmassens kvalitet med hensyn til energieffektivitet, lyd- og varmeisolering, strukturel soliditet og prisoverkommelighed, men også for at fremme produktiviteten og effektiviteten i selve byggeprocessen gennem hurtigere, mere omkostningseffektive og mindre arbejdskraftintensive metoder, herunder industrialisering og digitalisering af byggeteknikker; opfordrer til, at der afsættes EU-midler og nationale midler til at styrke støtten til innovation i byggesektoren, navnlig den, der drives af mikrovirksomheder og SMV'er, som har fokus på forskning i nye materialer;

Sikring af retssikkerhed: den grundlæggende ret til privat ejendom

12. minder om, at EU-borgerne har ret til at eje, anvende, afhænde og arve lovligt erhvervet ejendom; opfordrer til koordinerede politikker på EU-plan for at forebygge og bekæmpe alle former for ulovlig beboelse som et centralt element for at sikre retssikkerhed, økonomisk stabilitet og sikkerhed; opfordrer til, at der oprettes et EU-register for ulovlig beboelse for at understøtte samarbejde, dataindsamling og informationsudveksling mellem medlemsstaterne og for at kortlægge mønstre for beboelse, der er forbundet med kriminalitet; mener, at det er afgørende at værne om ejendomsretten og bekæmpe ulovlig beboelse og sikre effektive og hurtige retlige mekanismer til generhvervelse af ejendom;

Håndtering af specifikke arbejdskraftbehov: tiltrækning af talenter og innovation

13. er bekymret over manglen på arbejdskraft og den manglende konkurrenceevne i bygge- og renoveringssektorerne samt manglen på faglærte arbejdstagere; tilskynder byggevirksomhederne til at investere mere i erhvervsrettet uddannelse for unge samt livslang læring med henblik på at opkvalificere og omskole deres arbejdstagere;

14. opfordrer indtrængende medlemsstaterne og Kommissionen til at anvende eksisterende værktøjer til matchning af kompetencer i byggesektoren på effektiv vis i tråd med kvalifikationsbeviset for byggeindustrien, som er udviklet af Det Europæiske Center for Udvikling af Erhvervsuddannelse (Cedefop), for at hjælpe regioner med alvorlig mangel på arbejdskraft; glæder sig over Kommissionens forslag om en fælles digital portal for erklæringer for at mindske den administrative byrde i forbindelse med udstationering af

arbejdstagere[28] og opfordrer til, at forslaget hurtigt forhandles igennem og gennemføres; opfordrer indtrængende medlemsstaterne til at gøre brug af den frivillige fælles elektroniske formular til erklæringer om udstationering af arbejdstagere;

Små og mellemstore virksomheder

15. opfordrer medlemsstaterne til kraftigt at støtte mikrovirksomheder, SMV'er og selvstændige i bygge- og boligsektorerne og understreger vigtigheden af at fjerne lovgivningsmæssige hindringer, der hæmmer deres konkurrenceevne, evne til at tiltrække talenter og markedsadgang; anerkender selvstændiges arbejde og indsats som den centrale arbejdsstyrke i disse sektorer og opfordrer til, at de gives særlig beskyttelse;

Udbud af offentlige boliger

16. anerkender, at tilgængeligheden og tildelingen af offentlige boliger bidrager til at øge boligudbuddet for sårbare grupper; opfordrer medlemsstaterne til at overveje projekter til at istandsætte offentlige bygninger, så de kan benyttes som boliger, og omdanne ubrugte offentlige bygninger til sociale boliger, hvor det er relevant; understreger vigtigheden af at tilvejebringe løsninger med offentlige boliger til specifikke grupper, eksempelvis unge, studerende eller arbejdstagere, der varetager kritiske funktioner;

Sikring af finansiering og fremme af investeringer

Private investeringer

17. opfordrer indtrængende til mobilisering af private investeringer, da den offentlige sektor ikke alene kan afhjælpe den nuværende mangel på likviditet på markedet; opfordrer medlemsstaterne og EU-institutionerne til at skabe de rette betingelser for at tiltrække private investeringer til opførelse af boliger til lav- og mellemindkomsthusstande; opfordrer til, at opsparings- og investeringsunionen fuldføres som et middel til at øge tilgængeligheden af privat kapital på tværs af landegrænser; noterer sig revisionen af EU's securitiseringsramme, som blev fremlagt af Kommissionen den 17. juni 2025, og som lagde behørig vægt på at beskytte den finansielle stabilitet for at tilskynde til private investeringer;

Offentligt og privat samarbejde

18. efterlyser stærkere mekanismer for samarbejde mellem den offentlige og den private sektor for at udnytte den private sektors ekspertise og give incitamenter til virksomheder, der er involveret i projekter om prisoverkommelige boliger, herunder investeringer i infrastrukturudvikling i landdistrikter og affolkede områder; opfordrer Kommissionen til at sikre, at renovationsbølgeinitiativet skaber reelle investeringsmuligheder for den private sektor og fremmer offentlig-private partnerskaber i store byfornyelsesprojekter;

[28] Europa-Kommissionen, "En ny digital platform til anmeldelse af udstationering", Europa-Kommissionens websted, november 2024.

Offentlig finansiering

19. slår til lyd for en strategisk og effektiv anvendelse af investeringer i boligsektoren gennem anvendelse af eksisterende EU-midler, eksempelvis fra Samhørighedsfonden eller NextGenerationEU, og EIB's rolle, hvor det er muligt, for at sikre, at medlemsstaternes politikker respekteres, og at inflationspres undgås; opfordrer Kommissionen og medlemsstaterne til at indføre effektive, gennemsigtige, inklusive og retfærdige tildelingsmekanismer for modtagere af EU-midler og finansielle instrumenter for at sikre økonomisk udvikling i territorierne;

20. mener, at en moderniseret samhørighedspolitik ikke kun bør sætte skub i væksten, fremme konvergens mellem regioner og undgå fragmentering på det indre marked, men også bør tage fat på byudviklings- og boligmæssige udfordringer; opfordrer til øget finansiel støtte til lokale enheder til opførelse af offentlige boliger til overkommelige priser og tilskynder samtidig medlemsstaterne til at sikre, at EU-midler anvendes effektivt og gennemsigtigt på alle nationale, regionale og lokale forvaltningsniveauer; opfordrer til, at EU's investeringer respekterer overholdelsen af tilgængelighedsforanstaltninger for ældre og personer med handicap, uden at opførelsen og renoveringen af boliger underlægges uforholdsmæssig store og unødvendige byrder;

21. støtter EIB's rolle som katalysator for offentlig og privat finansiering til sektoren for økonomisk overkommelige boliger; støtter EIB-Gruppens handlingsplan for økonomisk overkommelige boliger og dens hensigt om at samarbejde med Kommissionen om at tackle de fælles udfordringer med hensyn til at give adgang til finansiering af økonomisk overkommelige boliger, herunder at stimulere investeringer i innovativt byggeri for at reducere omkostninger og byggetid; støtter oprettelsen af en fælleseuropæisk investeringsplatform i samarbejde med nationale erhvervsfremmende banker og institutioner, som skal øge finansieringsmidlerne til boligsektoren og støtte medlemsstaterne med at udforme understøttende politiske rammer, hvor det er nødvendigt, samtidig med at EIB's rolle som investeringsbank og dens AAA-status bevares; glæder sig over de typer projekter, der finansieres, heriblandt økonomisk overkommelige boliger til nøgleerhverv, studieboliger og boliger til ældre; støtter oprettelsen af onlineportalen "More homes. Better homes" som en byggesten for den fælleseuropæiske investeringsplatform;

Imødekommelse af boligefterspørgslen

Unge

22. understreger, at der er behov for at rette særlig opmærksomhed mod yngre og fremtidige generationer, navnlig i områder med lav økonomisk uafhængighed, hvor unge flytter hjemmefra i en senere alder; opfordrer medlemsstaterne og de lokale myndigheder til at fremme foranstaltninger, der gør det muligt for unge at få adgang til boliglån, herunder incitamenter såsom reducerede transaktionsgebyrer for unge købere og førstegangskøbere; opfordrer til, at førstegangskøbere, der bebor ejendommen i en vis periode, fritages for transaktionsafgifter; går ind for at tilvejebringe lavtforrentede lån til førstegangskøbere; opfordrer indtrængende til, at der indføres garantier, der dækker op til 100 % af investeringen, for at lette adgangen til kredit for unge førstegangskøbere uden at bringe husholdningernes finansielle

stabilitet i fare eller presse markedspriserne op;

23. opfordrer Kommissionen og medlemsstaterne til at fremme bedre adgang til lejeboligløsninger såsom studieboliger, navnlig til støtte for den nationale mobilitet for studerende, der flytter til en anden by, og for erfaringer gennem Erasmus+, akademiske udvekslingsophold og praktikophold;

Lav- og mellemindkomsthusstande

24. opfordrer medlemsstaterne til at undersøge mulighederne for skræddersyede programmer, herunder tilvejebringelse af økonomisk overkommelige boliger, for at tackle vanskelighederne for lav- og mellemindkomsthusstande med at få adgang til boliger og i den forbindelse lægge særlig vægt på arbejdstagere, der varetager strategiske og kritiske funktioner, såsom læger og sygeplejersker, lærere og sikkerhedsmedarbejdere;

25. glæder sig over Kommissionens høring, der blev indledt den 5. juni 2025, om revisionen af statsstøttereglerne for tjenesteydelser af almen økonomisk interesse sammen med en evaluering af de potentielle konsekvenser af at udvide deres anvendelsesområde; understreger vigtigheden af en forudgående konsekvensanalyse for hvert enkelt land af enhver foreslået ændring af reglerne for tjenesteydelser af almen økonomisk interesse;

Familier

26. mener, at det er nødvendigt at fremme en europæisk handlingsplan for støtte til familier, som har særlig vægt på store familier, familier med enlige forsørgere og familier i sårbare situationer; erkender, at der findes en generationsbetinget boligkløft, da adgang til boliger i en sen alder kan være en af de faktorer, der undergraver familiedannelse og forværrer Europas demografiske udfordringer;

Hjemløshed

27. fremhæver den europæiske platform for bekæmpelse af hjemløshed og opfordrer til, at dens arbejde styrkes; opfordrer medlemsstaterne til at tage yderligere skridt for at sikre, at hjemløse kan få adgang til sociale boliger, og minder om, at indsatsen mod hjemløshed er en del af socialpolitikken, som hører under medlemsstaternes kompetence; opfordrer til at fremskynde gennemførelsen af den europæiske børnegaranti for at forebygge og tackle hjemløshed blandt børn;

Dataudveksling og -analyse

28. tilskynder til anvendelse af Eurostat til at indsamle, analysere og dele boligdata gennem en nyoprettet særlig digital EU-platform for realtidsboligdata for at sikre interoperabilitet mellem eksisterende datakilder og undgå dobbeltarbejde; opfordrer Kommissionen til at udarbejde en årlig europæisk boligrapport, der giver et systematisk og komparativt overblik over udviklingen på boligområdet i hele EU; tilskynder til supplerende periodiske rapporter om tildeling og anvendelse af EU's midler til boligområdet for at sikre gennemsigtighed, ansvarlighed og effektivitet i håndteringen af boligudfordringer;

29. opfordrer Kommissionen til at foretage en data- og evidensbaseret konsekvensanalyse af virkningerne af korttidsudlejning på boligpriserne, både på makro- og på mikroejendomsmarkederne, samt af tilgængeligheden af den eksisterende boligmasse efter den fulde gennemførelse af forordning (EU) 2024/1018 om korttidsudlejning; anerkender de vanskeligheder, der er forbundet med systeminteroperabilitet, samt de udfordringer, som mikrovirksomheder og SMV'er oplever med hensyn til at opfylde forpligtelserne i denne forordning; glæder sig over, at kommissionsformand Ursula von der Leyen i september 2025[29] bebudede et lovgivningsinitiativ om korttidsudlejning for at løse de problemer, der stadig mangler at blive løst; efterlyser en afbalanceret tilgang, der forliger ejendomsret og bæredygtig turisme med behovet for at bevare tilgængeligheden af boliger og levevilkårene i historiske bykerner;

°

° °

30. pålægger sin formand at sende denne beslutning til Rådet, Kommissionen, Det Europæiske Råd, medlemsstaternes regeringer og parlamenter, Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg, Det Europæiske Regionsudvalg og lederne af EU's regionale myndigheder.

[29] Europa-Kommissionen, "Formand Ursula von der Leyens tale om Unionens tilstand 2025", Europa-Kommissionens websted, den 10. september 2025.

BEGRUNDELSE

Adgangen til boliger i Unionen er blevet en afgørende udfordring i vor tid og en af de største bekymringer hos vores borgere. I løbet af de seneste otte år er boligpriserne i Unionen steget med gennemsnitligt 48 %, mens huslejen er steget med 18 %, hvilket mange tilfælde udgør op til 40 % af husstandes månedsindkomst[1]. Når boliger bliver for dyre, påvirker det i uforholdsmæssig høj grad unge og undergraver familiernes stabilitet. Derfor kan vejledning og støtte fra EU-institutionerne skabe merværdi i håndteringen af denne nødsituation, hvilket gør denne rapport særlig vigtig.

Selv om boligpolitikken i henhold til nærhedsprincippet fortsat er en national, regional og lokal kompetence, kan man i alle medlemsstaterne se et mønster af fælles grundlæggende årsager, som i nogle tilfælde har rødder i EU-lovgivningen. Dette gør det nødvendigt med en tilgang med flerniveaustyring baseret på skræddersyede boligpolitikker, som anerkender, at et universalprincip ikke har nogen plads i denne sammenhæng, således at man respekterer de særlige forhold, der gør sig gældende for de enkelte boligmarkeder i EU. Unionen hverken kan eller bør erstatte medlemsstaterne i forvaltningen af boligpolitikken. Den skal imidlertid fungere som katalysator ved at fjerne hindringer, frigøre investeringer og skabe gunstige betingelser, så alle borgere, familier og kommende generationer kan få adgang til et sted, som de kan kalde deres hjem.

Den primære drivkraft bag stigningen i boligpriserne er den vedvarende ubalance mellem efterspørgslen efter og udbuddet af boliger, hvor efterspørgslen stadig ligger på et historisk højt niveau, mens boligmassen fortsat er stivnet og ikke reagerer på markedssignaler. Det er derfor af afgørende betydning at afhjælpe boligmanglen virkningsfuldt og give passende incitamenter til markedskræfterne. Der er evidens for, at priskontrol og strenge markedsindgreb er ineffektive, da de skaber usikkerhed, modvirker investeringer og afskrækker dem, der har potentiale til at arbejde effektivt på alle forvaltningsniveauer for at bidrage til at øge udbuddet. På samme måde udgør husbesættelse, herunder af både tomme ejendomme og ejendomme, der benyttes af ejeren eller en person med juridisk ret, og fænomenet med manglende betaling af leje fra lejere, der overtræder deres forpligtelser, et angreb på privat ejendom og på vores grundlæggende værdier og rettigheder, eftersom ejerne ikke har mulighed for at få deres bolig tilbage, hvilket igen skaber retsusikkerhed og fører til et fald i udbuddet.

Denne boligkrise skal tackles gennem en sekventiel totrinstilgang, der sikrer, at hver fase virkningsfuldt bygger på den foregående fase. For det første skal boligudbuddet styrkes betydeligt for at udbedre den strukturelle ubalance på markedet; hvis ikke det lykkes, risikerer efterspørgselspresset at forværre priserne og begrænse prisoverkommeligheden. For det andet skal efterspørgslen efter boliger imødekommes for at sikre, at de, der har størst behov, navnlig unge og lav- og mellemindkomstfamilier, kan få adgang til økonomisk overkommelige boliger, ved at tilvejebringe finansielle støttemekanismer, der ikke forvrider markedet, og som respekterer lige konkurrencevilkår.

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/da/article/20241014STO24542/stigende-boligpriser-i-eu-fakta-infografik.

Forøgelse af boligudbuddet

Unionen er udfordret af kritisk mangel på boliger kombineret med et presserende behov for at modernisere og opgradere dens eksisterende boligmasse. Boligbyggeriet faldt i 2024 med 5,7 %[2] efter et fald på 2,6 % i 2023, hvilket er en betydelig udfordring for sektorens konkurrenceevne og understreger det presserende behov for at genoprette dens kapacitet til at reagere effektivt på markedsefterspørgslen. For at udbedre denne situation er det vigtigt at øge både tempoet i og omfanget af nye bygge- og renoveringsbestræbelser, og for at dette gøres effektivt, sigter denne rapport mod at foreslå konkrete løsninger til at tackle de grundlæggende årsager til den nuværende tilbagegang.

Flere faktorer indgår i forklaringen på det utilstrækkelige omfang af byggeri og investeringer, der er observeret i de seneste årtier. Det drejer sig bl.a. om begrænset adgang til byggegrunde, langvarige procedurer for udstedelse af byggetilladelser, retsusikkerhed, EU-lovgivningens indvirkning på områder såsom overholdelse af energilovgivningen, en uforholdsmæssig stor skattebyrde på boligbyggeri og stigende materialepriser, som yderligere har medvirket til øgede byggeomkostninger. For at tilskynde til boligbyggeri skal de vigtigste indsatsområder være de ovennævnte faktorer samt sikring af fast ejendom, en betydelig forøgelse af produktiviteten og innovationen, tiltrækning og fastholdelse af kvalificeret arbejdskraft og styrkelse af støtten til små og mellemstore virksomheder (SMV'er) i sektoren.

Derfor skal Unionen mindske de administrative byrder i det indre marked, strømline tilladelsesprocedurerne og mindske unødvendigt bureaukrati. Der er behov for en omfattende revision af lovrammen for byggeri for at udpege og fjerne de juridiske flaskehalse, der bremser sektoren. Endvidere skal beskyttelsen af ejendomsretten bringes i centrum i den europæiske boligdebat som en grundlæggende værdi for Den Europæiske Union, da det at sikre retssikkerhed og beskyttelse af familier og enkeltpersoner ikke blot er et spørgsmål om retfærdighed, men også er en forudsætning for markedsstabilitet og investortillid. Desuden er byggesektoren den sektor i EU, der tegner sig for den største andel selvstændige (17 % af det samlede antal selvstændige[3]), og kernearbejdsstyrken i sektoren kommer fra mikrovirksomheder samt små og mellemstore virksomheder, som udgør op til 95 % af bygge-, arkitekt- og bygningsingeniørvirksomhederne[4] og er afgørende for sektorens konkurrenceevne. De må derfor ikke ignoreres og kræver særlig beskyttelse.

Sikring af finansiering og fremme af investeringer

Det er afgørende at mobilisere private investeringer, da den offentlige sektor ikke alene kan afhjælpe likviditetsmanglen på markedet, herunder når det gælder opførelse af sociale boliger. For at gøre dette muligt skal medlemsstaterne og EU-institutionerne skabe betingelser, der tiltrækker privat kapital, f.eks. ved at styrke EU's finansielle arkitektur gennem initiativer såsom fuldførelsen af opsparings- og investeringsunionen eller anvendelsen af securitisering, hvilket vil øge de grænseoverskridende private kapitalstrømme til boliginvesteringer.

Desuden bør EU-midler anvendes mere effektivt til at fremme tiltrækningen af privat kapital til finansiering af boliginvesteringer gennem offentlige eller private boligselskaber, kommuner, regioner og offentlig-private partnerskaber (OPP'er), samtidig med at man

[2] https://build-up.ec.europa.eu/en/resources-and-tools/publications/eu-construction-faces-decline-and-challenges
[3] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Self-employment_statistics
[4] https://single-market-economy.ec.europa.eu/sectors/construction_en?prefLang=da

fremmer omfattende byfornyelsesprojekter, der kan puste nyt liv i byområder og øge boligmassen, og hvor Den Europæiske Investeringsbank kan spille en understøttende rolle gennem sine finansierings- og rådgivningsaktiviteter. For at få mest muligt ud af de tilgængelige offentlige midler er det altafgørende at sikre effektive, gennemsigtige, inklusive og retfærdige tildelingsmekanismer for modtagerne af EU-midler, så det sikres, at ressourcerne kanaliseres derhen, hvor der er størst behov for dem, og de kan få størst mulig virkning. Endelig vil offentlige investeringer, selv om de fortsat er et afgørende element i den samlede løsning, aldrig være tilstrækkelige, og derfor er der behov for at tiltrække privat kapital.

Imødekommelse af boligefterspørgslen

Befolkningen i byområder vokser og er i stigende grad koncentreret i store og mellemstore byer, mens landdistrikterne fortsat oplever affolkning. Samtidig udvikler behovene sig, efterhånden som familierne bliver mindre[5], befolkningen bliver ældre[6], og migrationspresset øger de demografiske forandringer[7]. I den forbindelse er det afgørende at støtte unge, der ønsker at starte et uafhængigt liv, herunder gennem målrettede boligordninger og støttemekanismer til realkreditlån såsom garantier for unge førstegangskøbere.

Hertil kommer, at vigtige arbejdstagere såsom læger, lærere, hotel- og restaurationsmedarbejdere og sikkerhedsmedarbejdere i stigende grad ikke har råd til at bo i de områder, hvor der er størst behov for deres tilstedeværelse. For at løse dette problem er vi nødt til at støtte familier ved at undersøge mulighederne for skræddersyede boligrelaterede politiske foranstaltninger, herunder skatteincitamenter. Mange mennesker er på arbejdsmarkedet, men har alligevel ikke råd til at flytte hjemmefra eller leve et uafhængigt liv, hvilket ikke altid er et spørgsmål om et personligt valg.

Afsluttende bemærkninger

Sluttelig er bedre dokumentation afgørende for at forstå forbindelsen mellem adgang til boliger, økonomisk produktivitet og konkurrenceevne, og derfor er det nødvendigt at forbedre indsamlingen og anvendelsen af sammenlignelige data og solide indikatorer på europæisk plan. Uden pålidelige og detaljerede data vil en forsvarlig politikudformning stadig være uden for rækkevidde. Komplekse udfordringer kræver målrettede løsninger, som bør være evidensbaserede og respektere lokale og regionale beføjelser og være baseret på nærhedsprincippet og bottom-up-tilgangen.

I hele Europa er boliger et altafgørende spørgsmål, det grundlag, som stabiliteten, familien og fremtiden for vores borgere bygger på. Håndteringen af boligkrisen handler om at give de unge generationer og familier tilliden til at opbygge deres fremtid. Borgerne forventer at se løsninger, og med rette. Det er vores ansvar at tage denne udfordring op, lægge ideologiske dogmer til siden og arbejde sammen om at skabe håndgribelige forbedringer i folks liv. Hvis vi ikke formår at gøre det, bringer vi vores værdier, vores demokratiske samfund og vores kontinents konkurrenceevne i fare.

Alle europæere bør have mulighed for at få et sted, som de kan kalde for deres hjem, da det er

[5] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_family_and_society
[6] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Population_structure_and_ageing
[7] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Migration_to_and_from_the_EU

det første skridt hen imod en fremtid med drømme, retfærdighed og frem for alt frihed. Europas fremtid, herunder dets økonomi, velfærd og konkurrenceevne, afhænger af, at der skabes de rette betingelser for at gøre dette muligt.