**Parlament Ewropew**
2024-2029

*Kumitat speċjali dwar il-Kriżi tal-Akkomodazzjoni fl-Unjoni Ewropea*

**2025/2070(INI)**

15.9.2025

# ABBOZZ TA’ RAPPORT

dwar il-kriżi tal-akkomodazzjoni fl-Unjoni Ewropea bl-għan li jiġu proposti soluzzjonijiet għal akkomodazzjoni deċenti, sostenibbli u affordabbli
(2025/2070(INI))

Kumitat speċjali dwar il-Kriżi tal-Akkomodazzjoni fl-Unjoni Ewropea

Rapporteur: Borja Giménez Larraz

**WERREJ**

**Paġna**

MOZZJONI GĦAL RIŻOLUZZJONI TAL-PARLAMENT EWROPEW .....3

NOTA SPJEGATTIVA .....15

## MOZZJONI GĦAL RIŻOLUZZJONI TAL-PARLAMENT EWROPEW

**dwar il-kriżi tal-akkomodazzjoni fl-Unjoni Ewropea bl-għan li jiġu proposti soluzzjonijiet għal akkomodazzjoni deċenti, sostenibbli u affordabbli (2025/2070(INI))**

*Il-Parlament Ewropew*,

– wara li kkunsidra d-deċiżjoni tiegħu tat-18 ta' Diċembru 2024 dwar it-twaqqif ta' kumitat speċjali dwar il-kriżi tal-akkomodazzjoni fl-Unjoni Ewropea, u d-definizzjoni tar-responsabbiltajiet, il-kompożizzjoni numerika u l-mandat tiegħu[1],

– wara li kkunsidra t-Trattat dwar l-Unjoni Ewropea (TUE), b'mod partikolari l-Artikoli 5(1) u 5(3) tiegħu u l-Protokoll Nru 2 tiegħu dwar l-applikazzjoni tal-prinċipji ta' sussidjarjetà u proporzjonalità,

– wara li kkunsidra t-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea (TFUE), u b'mod partikolari l-Artikoli 9, 14, 151 u 153 tiegħu, u l-Protokoll Nru 26 dwar is-servizzi ta' interess ġenerali,

– wara li kkunsidra r-rapport tal-31 ta' Mejju 2021 tal-Organizzazzjoni għall-Kooperazzjoni u l-Iżvilupp Ekonomiċi (OECD) bit-titolu "Brick by Brick: Building Better Housing Policies",

– wara li kkunsidra l-Artikoli 16, 17 u 34(3) tal-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-Unjoni Ewropea,

– wara li kkunsidra r-Regolament (UE) 2024/1028 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-11 ta' April 2024 dwar il-ġbir u l-kondiviżjoni ta' data b'rabta mas-servizzi ta' kiri ta' akkomodazzjoni għal żmien qasir u li jemenda r-Regolament (UE) 2018/1724[2],

– wara li kkunsidra d-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2012/21/UE tal-20 ta' Diċembru 2011 dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 106(2) tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea għall-għajnuna mill-Istat taħt il-forma ta' kumpens għas-servizzi pubbliċi mogħti lil ċerti impriżi inkarigati mill-ġestjoni ta' servizzi ta' interess ekonomiku ġenerali (C(2011)9380),

– wara li kkunsidra l-komunikazzjoni tal-Kummissjoni tad-29 ta' Jannar 2025 bit-titolu "Boxxla għall-Kompetittività tal-UE" (COM(2025)0030),

– wara li kkunsidra l-Prinċipju 19 tal-Pilastru Ewropew tad-Drittijiet Soċjali,

– wara li kkunsidra l-komunikazzjoni tal-Kummissjoni tal-1 ta' April 2025 bit-titolu "Politika ta' Koeżjoni modernizzata: Rieżami ta' nofs it-terminu" (COM(2025)0163),

– wara li kkunsidra l-opinjoni tal-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew tas-16 ta'

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

Settembru 2020 dwar “Aċċess universali għal akkomodazzjoni deċenti, sostenibbli u affordabbli fit-tul” (opinjoni fuq inizjattiva proprja)[3],

– wara li kkunsidra l-Pjan ta’ Azzjoni tal-Grupp tal-Bank Ewropew tal-Investiment għal Akkomodazzjoni Affordabbli u Sostenibbli, imniedi f’Ġunju 2025,

– wara li kkunsidra l-Opinjoni 02/2025 (skont l-Artikolu 322 tat-TFUE) tal-Qorti Ewropea tal-Awdituri tas-6 ta’ Mejju 2025 dwar il-proposta tal-Kummissjoni tal-1 ta’ April 2025 għal regolament tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill li jemenda r-Regolamenti (UE) 2021/1058 u (UE) 2021/1056 fir-rigward ta’ miżuri speċifiċi sabiex jiġu indirizzati sfidi strateġiċi fil-kuntest tar-rieżami ta’ nofs it-terminu (COM(2025)0123) u l-proposta tal-Kummissjoni tal-1 ta’ April 2025 għal regolament tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill li jemenda r-Regolament (UE) 2021/1057 li jistabbilixxi l-Fond Soċjali Ewropew + (FSE +) fir-rigward ta’ miżuri speċifiċi biex jiġu indirizzati sfidi strateġiċi (COM(2025)0164),

– wara li kkunsidra l-Artikoli 55 u 213 tar-Regoli ta’ Proċedura tiegħu,

– wara li kkunsidra r-rapport tal-Kumitat Speċjali dwar il-Kriżi tal-Akkomodazzjoni fl-Unjoni Ewropea (A8-0000/2026),

A. billi dar hija aktar minn sempliċiment kenn u tikkostitwixxi l-pedament biex il-familji u l-komunitajiet jikbru u jirnexxu[4]; billi n-nuqqas ta’ affordabbiltà tal-akkomodazzjoni qed jaffettwa dejjem aktar mhux biss lill-familji b’introjtu baxx iżda wkoll lill-familji b’introjtu medju madwar l-Ewropa[5]; billi ż-żgħażagħ Ewropej huma partikolarment affettwati, u qed jaffaċċjaw diffikultà dejjem akbar biex jitilqu mid-dar tal-ġenituri tagħhom, li, fl-2023, kienet qed isseħħ f’età medja ta’ 26,3 sena[6]; billi l-investiment fil-familji jfisser investiment fil-futur tal-Ewropa;

B. billi l-politiki tal-akkomodazzjoni jaqgħu taħt il-kompetenzi tal-Istati Membri u l-UE hija marbuta li tirrispetta l-prinċipju tas-sussidjarjetà f’konformità mal-Artikolu 5(1) tat-TUE; billi l-politiki tal-UE jista’ jkollhom effetti diretti u indiretti fuq il-fatturi li jiddeterminaw l-offerta u d-domanda tal-akkomodazzjoni; billi huwa meħtieġ approċċ komprensiv u mfassal apposta, kuntrarju għall-prinċipju “kulħadd f’keffa waħda”;

C. billi l-isfidi tal-akkomodazzjoni huma varji fost l-Istati Membri, ir-reġjuni u l-bliet, inklużi ż-żoni rurali, il-gżejjer u r-reġjuni ultraperiferiċi; billi r-rwol tal-awtoritajiet lokali, muniċipali u reġjonali huwa kruċjali, kemm fl-identifikazzjoni tal-ħtiġijiet kif ukoll fl-iżvilupp ta’ miżuri mfassla apposta biex jindirizzaw l-isfidi lokali; billi l-promozzjoni ta’ strateġija urbana komprensiva hija essenzjali, b’mod partikolari f’żoni depopolati, rurali u insulari;

---

[3] ĠU C 429, 11.12.2020, p. 93.
[4] Il-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew, “Secure access to social and affordable housing for all” (Niżguraw aċċess għal akkomodazzjoni soċjali u affordabbli għal kulħadd), 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
[5] Il-Kummissjoni Ewropea: Osservatorju Ewropew tas-Settur tal-Kostruzzjoni, “Housing affordability and sustainability in the EU” (L-affordabbiltà u s-sostenibbiltà tal-akkomodazzjoni fl-UE), Novembru 2019.
[6] Il-Parlament Ewropew, “Iż-żieda fl-ispejjeż tal-akkomodazzjoni fl-UE: il-fatti (infografika) ”, is-sit web tal-Parlament Ewropew, 17 ta’ Ottubru 2024.

D. billi l-kawża ewlenija ta’ din il-kriżi hija l-offerta limitata ta’ stokk ta’ akkomodazzjoni, kemm privat kif ukoll pubbliku, li tirriżulta minn kostruzzjoni insuffiċjenti u nuqqas ta’ investiment matul l-aħħar għexieren ta’ snin; billi fl-2024, l-indiċi tal-ispazju tal-art irreġistra tnaqqis ulterjuri ta’ 1,6 % u l-indiċi tal-abitazzjoni staġna[7]; billi fl-2023, il-permessi tal-bini naqsu b’14,6 % għall-ispazju tal-art u bi 19,6 % għall-għadd ta’ abitazzjonijiet, u naqsu b’mod sinifikanti mill-2021[8]; billi din ix-xejra ’l isfel tenfasizza l-ħtieġa ta’ ċertezza tad-dritt u effiċjenza akbar fil-proċeduri tal-għoti ta’ permessi; billi l-kriżi tal-affordabbiltà tal-akkomodazzjoni tippreżenta mhux biss sfida soċjali, iżda wkoll theddida ekonomika kbira għall-kompetittività tal-UE; billi huwa għalhekk meħtieġ li jiżdiedu l-kostruzzjoni u r-rinnovazzjoni tal-abitazzjonijiet kemm għall-bejgħ kif ukoll għall-kiri;

E. billi huwa kruċjali li l-proċessi ta’ ġestjoni u ta’ trasformazzjoni tal-art jitħaffu biex tiġi żgurata d-disponibbiltà tal-art għall-kostruzzjoni finali; billi l-kumplessità u t-tul attwali tal-proċeduri tal-ippjanar urban, li spiss jieħdu aktar minn għaxar snin, ifixklu l-iżvilupp ta’ offerta ġdida tal-akkomodazzjoni; billi, skont l-OECD, dawn id-diskrepanzi fl-offerta u fid-domanda jirriżultaw minn restrizzjonijiet ġeografiċi u restrizzjonijiet regolatorji f’ħafna bliet, inklużi dawk relatati mad-dispożizzjonijiet dwar l-użu tal-art u t-tqassim f’żoni[9];

F. billi 10,6 % taċ-ċittadini tal-UE rrapportaw li ma setgħux isaħħnu djarhom b’mod adegwat fl-2023[10]; billi l-leġiżlazzjoni ewlenija tal-UE għandha influwenza f’dan il-qasam, u huma meħtieġa soluzzjonijiet realistiċi;

G. billi l-akkomodazzjoni hija soġġetta għal piż tat-taxxa eċċessiv, bir-rata tat-taxxa effettiva marġinali[11] fuq l-akkomodazzjoni okkupata mis-sidien li tammonta għal 30 % f’xi wħud mill-Istati Membri[12];;

H. billi l-kostijiet tal-kostruzzjoni żdiedu b’mod sinifikanti mill-2021’il quddiem, wara l-pandemija tal-COVID-19[13], u komplew jiġu aggravati mill-gwerra ta’ aggressjoni tar-Russja kontra l-Ukrajna, u dan wassal għal tfixkil fil-katina tal-provvista, prezzijiet ogħla tal-enerġija, nuqqas ta’ ħaddiema u żieda fir-rati tal-imgħax;

I. billi, minkejja rkuprat xi ftit minn dak iż-żmien’ l hawn, il-produzzjoni tal-kostruzzjoni fl-2019 kienet għadha 8,3 % anqas milli kienet fl-2007[14]; billi l-produttività, l-effiċjenza u l-kosteffettività jistgħu jittejbu permezz tad-diġitalizzazzjoni tal-permessi u l-

[7] Eurostat, “Building permit index overview” (Ħarsa ġenerali lejn l-indiċi tal-permessi tal-bini), is-sit web tal-Eurostat, April 2025.
[8] Ibid.
[9] OECD, *Brick by Brick*: *Building Better Housing Policies*, Pubblikazzjonijiet tal-OECD, Pariġi, 2021.
[10] Eurostat, “SDG 7 – Enerġija affordabbli u nadifa”, is-sit web tal-Eurostat, April 2025.
[11] Millar-Powell, B. et al., *Measuring effective taxation of housing: Building the foundations for policy reform* , dokumenti ta’ ħidma tal-OECD dwar it-tassazzjoni, Nru 56, Pubblikazzjonijiet tal-OECD, Pariġi, https://doi.org/10.1787/0a7e36f2-en.
[12] Instituto de Estudios Económicos, “La fiscalidad de la vivienda en España – Una propuesta de mejora”, is-sit web tal-Instituto de Estudios Económicos, Mejju 2025.
[13] Eurostat: Statistics Explained, “Construction producer price and construction cost index overview” “Ħarsa ġenerali lejn l-indiċijiet tal-prezzijiet fil-produzzjoni tal-kostruzzjoni u tal-kostijiet tal-kostruzzjoni”), is-sit web tal-Eurostat, Ottubru 2024.
[14] Eurostat, “Key figures on European business – Construction” (“Ċifri ewlenin dwar in-negozju Ewropew – Kostruzzjoni”), is-sit web tal-Eurostat, Ġunju 2022.

proċeduri amministrattivi, ir-robotizzazzjoni, l-intelliġenza artifiċjali, il-kostruzzjoni modulari u mhux fuq il-post, u l-kostruzzjoni serjali u industrijali, fost miżuri oħra;

J. billi ċ-ċittadini tal-UE għandhom dritt għall-proprjetà, kif stabbilit fil-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-UE; billi 69,2 % tal-unitajiet domestiċi tal-UE kienu sidien okkupanti fl-2023[15], u dan jirrifletti l-importanza tas-sjieda tal-proprjetà bħala fattur li jiddetermina l-istabbiltà; billi n-nuqqas ta' rispett għall-proprjetà jolqot b'mod partikolari lill-komunitajiet u lis-sidien ta' proprjetà żgħira; billi l-Istati Membri u l-awtoritajiet pubbliċi għandhom ir-responsabbiltà li jindirizzaw id-drittijiet tas-sidien, l-unitajiet domestiċi vulnerabbli u l-familji bi ħtiġijiet ta' akkomodazzjoni;

K. billi l-kumpaniji fis-settur tal-kostruzzjoni u tar-rinnovazzjoni rrappurtaw nuqqas ta' ħaddiema tas-sengħa[16]; billi l-forza tax-xogħol tal-kostruzzjoni hija fost il-ħames gruppi okkupazzjonali ewlenin li qed jaffaċċjaw nuqqas ta' ħaddiema fl-Ewropa;

L. billi fl-2019, madwar 3,4 miljun intrapriżi kienu attivi fis-settur tal-kostruzzjoni tal-UE[17], il-biċċa l-kbira minnhom intrapriżi żgħar u ta' daqs medju (SMEs)[18], li pproduċew EUR 549 biljun f'valur miżjud u jimpjegaw 12,7-il miljun persuna;

M. billi l-aċċess għall-finanzjament tal-akkomodazzjoni huwa essenzjali biex jiġu ssodisfati l-ħtiġijiet tal-akkomodazzjoni, kif ukoll biex jiġu appoġġjati l-kostruzzjoni u r-rinnovazzjoni; billi t-titjib tal-aċċess għall-kreditu, mingħajr ma tiġi kompromessa l-prudenza makroekonomika, għandu jkun parti minn risposta bbilanċjata għall-kriżi tal-akkomodazzjoni; billi mill-2008 l-aċċess għall-kreditu għall-kostruzzjoni sar aktar strett b'mod sinifikanti, bil-banek jirrapportaw tnaqqis fid-domanda għas-self madwar l-UE, b'mod partikolari fis-settur tal-proprjetà immobbli[19]; billi l-iżviluppaturi privati jinsabu f'pożizzjoni tajba biex jipprovdu soluzzjonijiet differenti ta' akkomodazzjoni b'mod effiċjenti u sostenibbli, mingħajr ma jirrikjedu intervent estensiv mill-Istat;

N. billi l-akkomodazzjoni soċjali u affordabbli hija ffinanzjata mill-awtoritajiet nazzjonali, reġjonali u lokali, kif ukoll mill-utenti finali tad-djar; billi madwar 7 % tal-fond tal-Faċilità għall-Irkupru u r-Reżiljenza (RRF) tal-UE fl-2024 intefaq fuq l-akkomodazzjoni soċjali u infrastrutturi soċjali oħra; billi l-Grupp tal-Bank Ewropew tal-Investiment (BEI) nieda l-ewwel pjan ta' azzjoni tiegħu għal akkomodazzjoni affordabbli f'Ġunju 2025[20]; billi l-pjan ta' azzjoni tal-BEI jinkludi strumenti finanzjarji bħal finanzjament tad-dejn, self intermedjat, ekwità u servizzi ta' konsulenza; billi l-BEI jissottolinja li l-isfida ewlenija tal-kriżi tal-akkomodazzjoni hija kwistjoni ta' nuqqas ta'

[15] Eurostat, "Living conditions in Europe – housing" (Il-kundizzjonijiet tal-għajxien fl-Ewropa – l-akkomodazzjoni), is-sit web tal-Eurostat, Diċembru 2024.
[16] Awtorità Ewropea tax-Xogħol, *Report on labour shortages and surpluses 2023*, (Rapport dwar nuqqasijiet ta' ħaddiema u surpluses 2023) Mejju 2024, p. 51.
[17] Eurostat, "Key figures on European business – Construction" (Ċifri ewlenin dwar in-negozju Ewropew – Kostruzzjoni), is-sit web tal-Eurostat, Ġunju 2022.
[18] SMEunited, 'Construction' SMEunited website.
[19] Il-Bank Ċentrali Ewropew, *The euro area bank lending survey – Fourth quarter of 2023*, (L-Istħarriġ dwar is-Self Bankarju taż-Żona tal-Euro – Ir-raba' trimestru tal-2023) is-sit web tal-Bank Ċentrali Ewropew, Jannar 2024.
[20] KOH, P. "Affordable housing in Europe needs creative ideas to bridge funding gap", is-sit web tal-Grupp tal-Bank Ewropew tal-Investiment, 3 ta' Lulju 2025.

offerta, li taffettwa l-koeżjoni soċjali u l-kompetittività tal-UE;

O. billi l-proposta tal-Kummissjoni għar-rieżami ta' nofs it-terminu tal-politika ta' koeżjoni tinkludi l-possibbiltà li jiġi rduppjat il-finanzjament disponibbli għal akkomodazzjoni affordabbli, kif ukoll l-għażla għall-Istati Membri li jallokaw mill-ġdid b'mod volontarju parti mill-programmi ta' finanzjament attwali tagħhom; billi l-Qorti Ewropea tal-Awdituri enfasizzat li din il-proposta ma tinkludi l-ebda referenza għal analiżi tal-lakuni li tidentifika fejn l-intervent tal-UE huwa l-aktar meħtieġ[21]; billi l-fondi tal-politika ta' koeżjoni għandhom jintużaw b'mod strateġiku u bi proċeduri effiċjenti u trasparenti; billi l-politika ta' koeżjoni weħidha ma tistax tirriżolvi l-kriżi tal-akkomodazzjoni attwali, minħabba li, skont l-analiżi ekonomika mwettqa għar-Rapport tal-BEI 2024-2025[22], id-diskrepanza fl-investiment fl-akkomodazzjoni affordabbli hija stmata li tammonta għal EUR 270 biljun fis-sena; billi l-fondi pubbliċi għandhom jiġu kkomplementati billi jiġi attirat l-investiment privat;

P. billi, fl-2023, iż-żgħażagħ madwar l-UE telqu mid-dar tal-ġenituri tagħhom, bħala medja, fl-età ta' 26,3 sena[23]„ u f'ċerti Stati Membri kważi 70 % tal-adulti żgħażagħ ta' bejn it-18 u l-34 sena ma kellhom l-ebda alternattiva ħlief li jkomplu jgħixu mal-ġenituri tagħhom[24]; billi dan id-dewmien fit-tluq mid-dar tal-familja tagħhom jipprevjeni lill-ġenerazzjonijiet żgħażagħ milli jibdew ħajja indipendenti u jġiegħel lil ħafna ċittadini jipposponu deċiżjonijiet importanti tal-ħajja bħal dik li jibdew familja;

Q. billi fl-Ewropa bħalissa għaddejja kriżi tal-akkomodazzjoni li qed taffettwa prinċipalment lill-unitajiet domestiċi b'introjtu baxx u medju[25]; billi t-tnaqqis fil-kapaċità tal-akkwist f'unitajiet domestiċi b'introjtu baxx u medju jaffettwa b'mod negattiv il-possibbiltà tagħhom li jixtru jew jikru akkomodazzjoni affordabbli; billi l-investimenti fil-proprjetà immobbli jiggarantixxu d-dritt għall-proprjetà, kif stabbilit fil-Karta tad-Drittijiet Fundamentali tal-UE, u jipprovdu sors ta' introjtu addizzjonali għall-pensjonanti u l-familji li investew flushom li faddlu u li tant stinkaw għalihom;

R. billi l-akkomodazzjoni affordabbli u l-akkomodazzjoni soċjali ma għandhomx definizzjonijiet konsistenti kemm fil-letteratura akkademika kif ukoll fl-acquis tal-UE, u l-kriterji għad-determinazzjoni tagħhom jaqgħu esklużivament taħt il-kompetenza ta' kull Stat Membru; billi l-enfasi l-ġdida fuq l-akkomodazzjoni fil-livell tal-UE xprunat dibattitu politiku mqanqal dwar definizzjonijiet pan-Ewropej adatti li jistgħu jiffaċilitaw l-investimenti; billi l-UN-Habitat iqis li l-akkomodazzjoni hija affordabbli meta n-nefqa netta ta' kull xahar għall-akkomodazzjoni ma taqbiżx it-30 % tal-introjtu totali fix-xahar ta' unità domestika[26]; billi dan l-approċċ huwa kompatibbli mad-definizzjonijiet u l-kriterji użati fl-Istati Membri u fl-istituzzjonijiet u l-korpi differenti tal-UE, li għandhom politiki ta' akkomodazzjoni affordabbli u oqfsa regolatorji; billi l-Parlament huwa

[21] Qorti Ewropea tal-Awdituri, Opinjoni 02/2025, Mejju 2025.
[22] Grupp tal-Bank Ewropew tal-Investiment, *Rapport tal-BEI dwar l-Investiment 2024/2025 – Innovazzjoni, integrazzjoni u simplifikazzjoni fl-Ewropa*, Bank Ewropew tal-Investiment Marzu 2025.
[23] Eurostat, "Età tat-tluq mid-dar tal-ġenituri stabbli fl-2023", is-sit web tal-Eurostat, 30 ta' Settembru 2024.
[24] Eurostat, "Sehem ta' adulti żgħażagħ ta' bejn it-18 u l-34 sena li jgħixu mal-ġenituri tagħhom bi status ekonomiku attwali awtodefinit", is-sit web tal-Eurostat, Lulju 2025.
[25] "Declós, C., "From market good to social right?" "Shifting approaches to housing in Europe", Barcelona Centre for International Affairs, 30 ta' Settembru 2021.
[26] UN-Habitat, "Capacity Development on SDGs Indicators" Monitoring and Reporting – Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading', is-sit web tal-UN-Habitat, April 2022.

parteċipant attiv f'dan id-dibattitu u jista' jadatta, jekk ikun meħtieġ, id-definizzjonijiet bażiċi wara interazzjoni ulterjuri ma' istituzzjonijiet u korpi oħra tal-UE, kif ukoll mal-Istati Membri u partijiet ikkonċernati oħra;

S. billi aktar data dwar is-sitwazzjoni u l-ħtiġijiet tal-akkomodazzjoni fl-Istati Membri hija essenzjali; billi l-ġbir tad-data u l-komparabbiltà għadhom sfida, peress li l-politiki tal-akkomodazzjoni għandhom għeruq fondi fil-kuntesti lokali u territorjali; billi, skont il-Kummissjoni, hija meħtieġa aktar evidenza dwar l-impatt tal-kirjiet għal żmien qasir fuq il-prezzijiet tas-suq tad-djar; billi l-OECD enfasizzat li flessibbiltà akbar fir-relazzjonijiet bejn is-sidien tal-kera u l-kerrejja, inkluż fil-qasam tal-kontroll tal-kera, tista' tħeġġeġ l-investiment fl-akkomodazzjoni, tnaqqas id-diskrepanzi bejn l-offerta u d-domanda u tbaxxi l-ostakli għall-mobbiltà residenzjali[27];

***Ir-rwol tal-UE fil-politiki tal-akkomodazzjoni***

*L-UE u l-awtoritajiet nazzjonali.*

1. Jesprimi tħassib dwar il-kriżi tal-akkomodazzjoni li qed taffettwa lill-UE, b'mod partikolari l-impatt tagħha fuq iż-żgħażagħ u l-familji b'introjtu baxx u medju; jinsab imħasseb dwar l-isfidi li jaffaċċjaw iż-żgħażagħ biex jitilqu minn dar il-familja tagħhom u jagħmlu għażliet personali li jinfluwenzaw il-ħajja familjari tagħhom;

2. Jilqa' l-kompitu tal-Kummissjoni li tiżviluppa strateġija ambizzjuża ġdida għall-kostruzzjoni tal-akkomodazzjoni u pjan ta' akkomodazzjoni affordabbli, dment li dan kollu tjirrispetta l-prinċipju tas-sussidjarjetà u jkun ibbażata fuq data u evidenza, filwaqt li jqis il-ħtiġijiet speċifiċi ta' kull Stat Membru, reġjun u awtorità lokali; jistieden lill-Kummissjoni tlaqqa' l-ewwel summit tal-UE dwar l-akkomodazzjoni;

*L-awtoritajiet lokali u reġjonali*

3. Jistieden lill-UE u lill-Istati Membri tagħha jirrispettaw u jenfasizzaw ir-rwol fundamentali tal-awtoritajiet lokali u reġjonali fl-identifikazzjoni tal-ħtiġijiet ta' akkomodazzjoni u fit-tfassil ta' miżuri mmirati għall-popolazzjoni lokali; jissottolinja l-importanza tal-promozzjoni ta' strateġiji urbani integrati; jitlob li jiġi żgurat li l-awtoritajiet lokali jkollhom aċċess dirett għall-fondi tal-akkomodazzjoni tal-UE u jingħataw is-setgħa li jamministrawhom, minħabba l-prossimità tagħhom għar-realtajiet tal-ħtiġijiet lokali;

4. Jitlob li jiġu promossi s-simplifikazzjoni u t-tisħiħ tal-kapaċitajiet permezz ta' approċċ ta' governanza f'diversi livelli, inklużi miżuri amministrattivi u diġitali, biex jiġu żviluppati proġetti ta' akkomodazzjoni sostenibbli u affordabbli; jistieden lill-Kummissjoni toħroġ l-aħjar prattiki, f'dan ir-rigward, iffukati fuq żoni depopolati u u li qegħdin jiddepopolaw; jitlob il-promozzjoni ta' proġetti ta' konnettività fir-reġjuni rurali, transfruntiera, insulari u ultraperiferiċi biex jiġi żgurat id-dritt li wieħed jibqa' fit-territorju u biex il-popolazzjoni lokali tkun tista' tgħix fil-post ta' oriġini tagħha; jitlob lill-Kummissjoni toħroġ pjan ta' akkomodazzjoni speċifiku għar-reġjuni rurali, insulari

[27] OECD, *Brick by Brick*: *Building Better Housing Policies*, Pubblikazzjonijiet tal-OECD, Pariġi, 2021.

u ultraperiferiċi kif ukoll għall-kooperazzjoni transfruntiera, f'dan ir-rigward;

***Żieda fl-offerta***

*It-tnaqqis tal-piżijiet regolatorji u l-promozzjoni tas-simplifikazzjoni*

5. Jissottolinja li l-kawża ewlenija tal-kriżi tal-akkomodazzjoni hija l-offerta insuffiċjenti ta' abitazzjonijiet; jistieden lill-awtoritajiet pubbliċi jipprovdu miżuri urġenti biex tingħata spinta lill-offerta tal-akkomodazzjoni billi jitnaqqsu l-piżijiet regolatorji tul il-katina tal-valur kollha, jiġu eliminati l-ostakli u l-burokrazija u jittaffew il-punti li fihom il-leġiżlazzjoni lokali, nazzjonali u tal-UE javvanzaw b'anqas ħeffa inkwantu dan jimmina l-kompetittività tas-setturi tal-kostruzzjoni u tar-rinnovazzjoni; jitlob li jkun hemm kontroll orizzontali tal-piż regolatorju tal-UE; jitlob, f'dan ir-rigward, li jsir awditu regolatorju konġunt mill-Kummissjoni u mill-Qorti Ewropea tal-Awdituri tal-leġiżlazzjoni tal-UE li tista' tkun qed tfixkel l-offerta tal-akkomodazzjoni; ifakkar li l-evidenza turi li l-kontrolli tal-prezzijiet u l-interventi stretti huma ineffettivi, u ħafna drabi jaggravaw is-sitwazzjoni;

6. Iħeġġeġ li jsiru sforzi biex tittejjeb id-disponibbiltà tal-art tajba għall-bini, b'mod partikolari f'żoni b'densità għolja ta' popolazzjoni; iħeġġeġ lill-awtoritajiet pubbliċi kompetenti jimmobilizzaw l-art pubblika u jiffaċilitaw il-proċessi ta' tqassim f'żoni għall-kostruzzjoni ta' akkomodazzjoni kemm soċjali kif ukoll affordabbli; jistieden lill-Istati Membri jadottaw approċċi integrati li jirrikonċiljaw l-objettivi ambjentali u ekonomiċi;

7. Jistieden lill-awtoritajiet pubbliċi kompetenti jiffaċilitaw il-proċessi tal-għoti ta' permessi biex jagħmluhom ferm aktar rapidi u sempliċi, inkluż permezz ta' miżuri bħall-introduzzjoni tal-prinċipju ta' silenzju amministrattiv pożittiv għall-ħruġ ta' permessi tal-bini għal xogħlijiet ġodda ta' kostruzzjoni u rinnovazzjoni, ħlief f'każijiet li jinvolvu l-ħarsien tal-ambjent, tal-patrimonju jew tal-beni ta' natura storika; jistieden lill-Kummissjoni toħroġ studju li jevalwa l-kawżi taż-żmien eċċessiv meħtieġ biex jinkisbu l-permessi u jgħaddu minn proċeduri ta' ħruġ ta' liċenzji;

8. Jemmen li l-UE għandha żżomm kundizzjonijiet ekwi u tiżgura l-użu effiċjenti tar-riżorsi pubbliċi; jitlob li jsiru aktar sforzi biex jiġi miġġieled il-faqar enerġetiku; jistieden lill-Kummissjoni u lill-Istati Membri jintegraw bis-sħiħ l-istrateġija tal-Mewġa ta' Rinnovazzjoni tal-Kummissjoni fil-politiki tal-akkomodazzjoni, filwaqt li jiżguraw li r-rinnovazzjoni tal-bini ma tkunx iffukata biss fuq l-effiċjenza enerġetika, iżda wkoll fuq iż-żieda fl-offerta tal-akkomodazzjoni;

9. Jistieden lill-Istati Membri jippromwovu sistema tat-taxxa effiċjenti u bbażata fuq l-inċentivi għall-politiki tal-akkomodazzjoni; iqis li l-istandards internazzjonali tal-OECD rigward il-politiki tal-akkomodazzjoni, bħall-ħelsien mit-taxxa għall-konsumatur, il-flessibbiltà fir-relazzjonijiet bejn is-sidien tal-kera u l-kerrejja u l-evitar tal-kontrolli tal-kera, urew li huma ta' benefiċċju, jinkoraġġixxu l-investiment fl-akkomodazzjoni u jgħinu biex jitrażżnu l-pressjonijiet fuq il-prezzijiet tad-djar, u b'hekk jistimulaw l-offerta f'żoni b'domanda għolja;

*Il-materjali tal-kostruzzjoni*

10. Jitlob li l-Kummissjoni toħroġ rapport dwar il-leġiżlazzjoni tal-UE li taffettwa l-prezz u l-provvista ta' materjali tal-kostruzzjoni, bl-għan li tidentifika, tirrevedi u tneħħi fatturi li jikkontribwixxu għal żidiet fl-ispejjeż;

*Il-produttività u l-innovazzjoni*

11. Iħeġġeġ lill-awtoritajiet pubbliċi kompetenti jinvestu fl-innovazzjoni fis-settur tal-akkomodazzjoni mhux biss biex itejbu l-kwalità tal-istokk tal-akkomodazzjoni, f'termini ta' effiċjenza enerġetika, iżolazzjoni akustika u termika, soliditá strutturali u affordabbiltà, iżda wkoll biex irawmu l-produttività u l-effiċjenza fil-proċess tal-kostruzzjoni nnifsu, permezz ta' metodi aktar rapidi, aktar kosteffettivi u li jirrikjedu inqas ħaddiema, inklużi l-industrijalizzazzjoni u d-diġitalizzazzjoni tat-tekniki tal-bini; jitlob li l-fondi tal-UE u dawk nazzjonali jsaħħu l-appoġġ għall-innovazzjoni fis-settur tal-kostruzzjoni, b'mod partikolari dak xprunat mill-mikrointrapriżi u l-SMEs iffukati fuq ir-riċerka dwar materjali ġodda;

*Il-garanzija taċ-ċertezza tad-dritt: id-dritt fundamentali għall-proprjetà privata*

12. Ifakkar li ċ-ċittadini tal-UE għandhom id-dritt li jgawdu mill-proprjetà tal-beni li jkunu akkwistaw legalment, li jużawhom, li jiddisponu minnhom u li jirtuhom; jitlob li jkun hemm politiki kkoordinati fil-livell tal-UE biex jipprevjenu u jindirizzaw il-forom kollha ta' okkupazzjoni illegali ta' akkomodazzjoni, bħala element ewlieni biex jiġu żgurati ċ-ċertezza tad-dritt, l-istabbiltà ekonomika u s-sigurtà; jitlob li jiġi stabbilit reġistru Ewropew tal-okkupazzjonijiet illegali biex jappoġġja l-kooperazzjoni, il-ġbir ta' data u l-kondiviżjoni ta' informazzjoni bejn l-Istati Membri u jidentifika mudelli ta' okkupazzjoni marbuta mal-kriminalità; iqis li huwa essenzjali li jiġi rispettat id-dritt għall-proprjetà u li tiġi miġġielda l-okkupazzjoni illegali, filwaqt li jiġu żgurati mekkaniżmi legali effettivi u rapidi għall-irkupru tal-proprjetà;

*Nindirizzaw il-ħtiġijiet speċifiċi tax-xogħol: nattiraw it-talenti u l-innovazzjoni*

13. Jinsab imħasseb dwar in-nuqqas ta' ħaddiema u ta' kompetittività fis-setturi tal-kostruzzjoni u tar-rinnovazzjoni, u n-nuqqas ta' ħaddiema tas-sengħa; iħeġġeġ lill-kumpaniji tal-kostruzzjoni jinvestu aktar fl-edukazzjoni u t-taħriġ vokazzjonali (ETV) taż-żgħażagħ, kif ukoll fit-tagħlim tul il-ħajja biex itejbu l-ħiliet u jħarrġu mill-ġdid lill-ħaddiema tagħhom;

14. Iħeġġeġ lill-Istati Membri u lill-Kummissjoni jużaw b'mod effettiv l-għodod eżistenti għat-tqabbil tal-ħiliet fis-settur tal-kostruzzjoni, f'konformità mal-Karta tal-Ħiliet tal-Industrija tal-Kostruzzjoni fi ħdan iċ-Ċentru Ewropew għall-Iżvilupp ta' Taħriġ Vokazzjonali (Cedefop), sabiex jgħinu lir-reġjuni b'nuqqas serju ta' ħaddiema; jilqa' l-proposta tal-Kummissjoni għal portal għad-dikjarazzjoni diġitali unika biex jitnaqqas il-piż amministrattiv għall-istazzjonar tal-ħaddiema[28] u jitlob li dan jiġi nnegozjat u implimentat malajr; iħeġġeġ lill-Istati Membri jagħmlu użu mill-formola elettronika komuni volontarja għad-dikjarazzjonijiet għall-istazzjonar tal-ħaddiema;

[28]Il-Kummissjoni Ewropea, "A new digital platform for declared posted workers" (Pjattaforma diġitali ġdida għad-dikjarar tal-ħaddiema stazzjonati), is-sit web tal-Kummissjoni Ewropea, Novembru 2024.

*L-intrapriżi żgħar u ta' daqs medju*

15. Jistieden lill-Istati Membri jappoġġjaw bil-qawwa lill-mikrointrapriżi, lill-SMEs u lil dawk li jaħdmu għal rashom fis-setturi tal-kostruzzjoni u tal-akkomodazzjoni, u jisħaq fuq l-importanza li jitneħħew l-ostakli regolatorji li jxekklu l-kompetittività, l-attrazzjoni tat-talenti u l-aċċess għas-suq tagħhom; jirrikonoxxi l-ħidma u l-isforz ta' dawk li jaħdmu għal rashom bħala l-forza tax-xogħol ewlenija f'dawn is-setturi u jitlob li jkollhom protezzjoni speċjali;

*L-offerta tal-akkomodazzjoni pubblika*

16 Jirrikonoxxi li d-disponibbiltà u l-allokazzjoni tal-akkomodazzjoni pubblika jikkontribwixxu biex tiżdied l-offerta tal-akkomodazzjoni għall-gruppi vulnerabbli; jistieden lill-Istati Membri jikkunsidraw proġetti biex jirriabilitaw il-bini pubbliku għall-akkomodazzjoni u jikkonvertu l-istokk tal-bini pubbliku mhux użat f'akkomodazzjoni soċjali, meta rilevanti; jissottolinja l-importanza li jiġu pprovduti soluzzjonijiet ta' akkomodazzjoni pubblika għal gruppi fil-mira, bħaż-żgħażagħ, l-istudenti jew il-ħaddiema essenzjali;

***L-iżgurar tal-finanzjament u l-aġevolazzjoni tal-investimenti***

*L-investiment privat*

17. Iħeġġeġ il-mobilizzazzjoni tal-investiment privat, peress li s-settur pubbliku waħdu ma jistax jindirizza n-nuqqas attwali ta' likwidità fis-suq; jistieden lill-Istati Membri u lill-istituzzjonijiet tal-UE jippermettu l-kundizzjonijiet biex jattiraw investiment privat għall-kostruzzjoni ta' akkomodazzjoni għal unitajiet domestiċi b'introjtu baxx u medju; jitlob li titlesta l-Unjoni tat-Tfaddil u l-Investimenti bħala mod kif tissaħħaħ id-disponibbiltà tal-kapital privat bejn il-fruntieri; jinnota r-rieżami tal-qafas ta' titolizzazzjoni tal-UE ppreżentat mill-Kummissjoni fis-17 ta' Ġunju 2025, b'attenzjoni dovuta għas-salvagwardja tal-istabbiltà finanzjarja biex jiġi inċentivat l-investiment privat;

*Il-kooperazzjoni pubblika u privata*

18. Jappella għal mekkaniżmi aktar b'saħħithom għall-kooperazzjoni bejn is-settur pubbliku u dak privat biex jiġi sfruttat l-għarfien espert tas-settur privat, filwaqt li jiġu offruti inċentivi għall-kumpaniji involuti fi proġetti ta' akkomodazzjoni affordabbli, inkluż investiment fl-iżvilupp tal-infrastruttura f'żoni rurali u depopolati; iħeġġeġ lill-Kummissjoni tiżgura li l-Istrateġija Mewġa ta' Rinnovazzjoni toħloq opportunitajiet ta' investiment reali għas-settur privat, filwaqt li tiffaċilita s-sħubijiet pubbliċi-privati fi proġetti ta' tiġdid urban fuq skala kbira;

*Il-finanzjament pubbliku*

19. Jirrakkomanda użu strateġiku u effiċjenti ta' investimenti fis-settur tal-akkomodazzjoni permezz tal-użu ta' fondi eżistenti tal-UE, bħall-Fond ta' Koeżjoni jew NextGenerationEU, u r-rwol tal-BEI, meta fattibbli, filwaqt li jiġi żgurat li l-politiki tal-Istati Membri jiġu rispettati u li jiġu evitati pressjonijiet inflazzjonarji; iħeġġeġ lill-Kummissjoni u lill-Istati Membri jinkludu mekkaniżmi ta' allokazzjoni effiċjenti,

trasparenti, inklużivi u ġusti għall-benefiċjarji tal-fondi u l-istrumenti finanzjarji tal-UE, li jiżguraw l-iżvilupp ekonomiku tat-territorji;

20. Iqis li politika ta' koeżjoni modernizzata għandha mhux biss tagħti spinta lit-tkabbir, tippromwovi l-konverġenza bejn ir-reġjuni u tevita l-frammentazzjoni fi ħdan is-suq uniku, iżda tindirizza wkoll l-isfidi tal-iżvilupp urban u tal-akkomodazzjoni; jappella għal appoġġ finanzjarju aktar b'saħħtu lill-entitajiet lokali għall-iżvilupp ta' akkomodazzjoni pubblika affordabbli, filwaqt li jħeġġeġ lill-Istati Membri jiżguraw li l-finanzjament tal-UE jintuża b'mod effiċjenti u trasparenti fil-livelli nazzjonali, reġjonali u lokali kollha ta' governanza; jitlob li l-investimenti tal-UE jirrispettaw il-konformità mal-miżuri ta' aċċessibbiltà għall-anzjani u l-persuni b'diżabbiltà, mingħajr ma jitqiegħdu piżijiet sproporzjonati u bla bżonn fuq il-kostruzzjoni u r-rinnovazzjoni tal-akkomodazzjoni;

21. Japprova r-rwol tal-BEI biex jikkatalizza l-finanzjament pubbliku u l-finanzjament privat għas-settur tal-akkomodazzjoni affordabbli; jappoġġja l-Pjan ta' Azzjoni tal-Grupp tal-BEI għal Akkomodazzjoni Affordabbli u l-intenzjoni tiegħu li jikkollabora mal-Kummissjoni biex jindirizza l-isfidi kondiviżi fil-kuntest tal-aċċess għall-finanzjament għal akkomodazzjoni affordabbli, inkluż billi jiġi stimolat l-investiment f'kostruzzjoni innovattiva biex jitnaqqsu l-ispejjeż u ż-żmien tal-kostruzzjoni; jappoġġja l-istabbiliment ta' pjattaforma ta' investiment pan-Ewropea, flimkien ma' banek u istituzzjonijiet promozzjonali nazzjonali, li jkollha l-għan li żżid il-finanzjament għas-settur tal-akkomodazzjoni u tappoġġja lill-Istati Membri biex jiżviluppaw oqfsa ta' politika abilitanti fejn meħtieġ, filwaqt li jinżamm ir-rwol tal-BEI bħala bank ta' investiment u jiġi ssalvagwardjat l-istatus AAA tiegħu; jilqa' t-tipi ta' proġetti ffinanzjati, bħal akkomodazzjoni affordabbli għal professjonijiet ewlenin, akkomodazzjoni għall-istudenti u residenzi għall-anzjani; jappoġġja l-istabbiliment tal-online portal "Aktar djar. Djar aħjar" bħala element fundamentali tal-pjattaforma ta' investiment pan-Ewropea;

***Appoġġ għad-domanda għall-akkomodazzjoni***

*Iż-żgħażagħ*

22. Jenfasizza l-ħtieġa li tingħata attenzjoni partikolari lill-ġenerazzjonijiet żgħażagħ u futuri, speċjalment f'żoni b'rati baxxi ta' indipendenza ekonomika u fejn iż-żgħażagħ jieħdu aktar żmien biex jitilqu mid-dar tal-familja tagħhom; jistieden lill-Istati Membri u lill-awtoritajiet lokali jippromwovu miżuri li jippermettu liż-żgħażagħ ikollhom aċċess għall-kreditu għall-akkomodazzjoni, inklużi inċentivi bħal rati ta' tranżazzjoni mnaqqsa għax-xerrejja żgħażagħ u għax-xerrejja għall-ewwel darba; jitlob eżenzjonijiet mit-taxxi fuq it-tranżazzjonijiet għal xerrejja għall-ewwel darba li jokkupaw il-proprjetà għal ċertu perjodu; jappoġġja l-għoti ta' self bi mgħax baxx għal xerrejja tal-ewwel darba; iħeġġeġ l-introduzzjoni ta' garanziji li jkopru sa 100 % tal-investiment biex jiġi ffaċilitat l-aċċess għall-kreditu għal xerrejja żgħażagħ għall-ewwel darba, mingħajr ma tiġi kompromessa l-istabbiltà finanzjarja tal-unitajiet domestiċi jew titpoġġa pressjoni li tgħolli l-prezzijiet fuq il-prezzijiet tas-suq;

23. Jistieden lill-Kummissjoni u lill-Istati Membri jippromwovu aċċess aħjar għal soluzzjonijiet ta' akkomodazzjoni għall-kiri, bħall-akkomodazzjoni tal-istudenti,

b’mod partikolari biex jappoġġjaw il-mobbiltà nazzjonali tal-istudenti li jmorru jgħixu f’belt oħra, kif ukoll għall-esperjenzi tal-Erasmus+, l-iskambji akkademiċi u t-traineeships;

*L-unitajiet domestiċi b’introjtu baxx u medju*

24. Jistieden lill-Istati Membri jeżaminaw programmi mfassla apposta, inkluż il-forniment ta’ akkomodazzjoni affordabbli, biex jindirizzaw id-diffikultajiet fl-aċċess għall-akkomodazzjoni għall-unitajiet domestiċi b’introjtu baxx u medju, b’attenzjoni speċjali għall-ħaddiema strateġiċi u essenzjali, bħat-tobba u l-infermiera, l-għalliema u l-uffiċjali tas-sigurtà;

25. Jilqa’ l-konsultazzjoni tal-Kummissjoni, imnedija fil-5 ta’ Ġunju 2025, dwar ir-reviżjoni tar-regoli dwar l-għajnuna mill-Istat għal servizzi ta’ interess ekonomiku ġenerali (SGEI), flimkien ma’ evalwazzjoni tal-konsegwenzi potenzjali tal-espansjoni tal-kamp ta’ applikazzjoni tagħhom; jenfasizza l-importanza ta’ valutazzjoni tal-impatt *ex ante* fuq bażi ta’ pajjiż b’pajjiż ta’ kwalunkwe bidla proposta għar-regoli tas-servizz ta’ interess ekonomiku ġenerali (SGEI);

*Il-familji*

26. Jemmen li huwa meħtieġ li jiġi promoss pjan ta’ azzjoni Ewropew għall-appoġġ tal-familji, b’attenzjoni partikolari għall-familji kbar, il-familji b’ġenitur wieħed u l-familji f’sitwazzjonijiet vulnerabbli; jirrikonoxxi l-eżistenza ta’ distakk ġenerazzjonali fl-akkomodazzjoni, peress li d-dewmien fl-aċċess għall-akkomodazzjoni jista’ jkun wieħed mill-fatturi li jimmina l-formazzjoni tal-familja u jaggrava l-isfidi demografiċi tal-Ewropa;

*Il-persuni mingħajr dar*

27. Jenfasizza l-eżistenza tal-Pjattaforma Ewropea għall-ġlieda kontra l-kundizzjoni ta’ persuni mingħajr dar u jappella għat-tisħiħ tal-ħidma tagħha; jistieden lill-Istati Membri jieħdu azzjoni ulterjuri biex jiżguraw li l-persuni mingħajr dar ikun jista’ jkollhom aċċess għall-akkomodazzjoni soċjali, u jfakkar li l-azzjoni dwar il-kundizzjoni ta’ persuni mingħajr dar hija parti mill-politika soċjali bħala kompetenza tal-Istati Membri; jappella għall-implimentazzjoni aċċelerata tal-Garanzija Ewropea għat-Tfal biex tiġi evitata u indirizzata l-problema tat-tfal mingħajr dar;

***Skambju u analiżi tad-data***

28. Iħeġġeġ l-użu tal-Eurostat biex jiġbor, janalizza u jikkondividi d-data dwar l-akkomodazzjoni permezz ta’ pjattaforma diġitali tal-UE ddedikata li għadha kif inħolqot għad-data dwar l-akkomodazzjoni f’ħin reali, filwaqt li tiġi żgurata l-interoperabbiltà tas-sorsi tad-data eżistenti u tiġi evitata d-duplikazzjoni tal-isforzi; jistieden lill-Kummissjoni tiżviluppa rapport annwali Ewropew dwar l-akkomodazzjoni, li jipprovdi stampa ġenerali sistematika u komparattiva tal-iżviluppi tal-akkomodazzjoni madwar l-UE; iħeġġeġ rapporti perjodiċi komplementari dwar l-allokazzjoni u l-użu tal-fondi tal-akkomodazzjoni tal-UE biex jiġu żgurati t-trasparenza, l-obbligu ta’ rendikont u l-effiċjenza fl-indirizzar tal-isfidi tal-akkomodazzjoni;

29. Jistieden lill-Kummissjoni twettaq valutazzjoni tal-impatt ibbażata fuq id-data u l-evidenza tal-effetti tal-kirjiet għal żmien qasir fuq il-prezzijiet tal-akkomodazzjoni, kemm fis-swieq tal-makroproprjetà kif ukoll f'dawk mikro, kif ukoll tad-disponibbiltà tal-istokk ta' akkomodazzjoni eżistenti, wara l-implimentazzjoni sħiħa tar-Regolament (UE) 2024/1018 dwar il-kirjiet għal żmien qasir; jirrikonoxxi d-diffikultajiet relatati mal-interoperabbiltà tas-sistemi, kif ukoll l-isfidi li jaffaċċjaw il-mikrointrapriżi u l-SMEs biex jissodisfaw l-obbligi ta' dan ir-Regolament; jilqa' il-fatt li l-President tal-Kummissjoni Ursula von der Leyen f'Settembru 2025[29] ħabbret inizjattiva ġuridika dwar kirjiet għal żmien qasir biex jiġu indirizzati l-kwistjonijiet li fadal; jitlob li jittieħed approċċ ibbilanċjat li jirrikonċilja s-sjieda tal-proprjetà u t-turiżmu sostenibbli mal-ħtieġa li tiġi ppreservata d-disponibbiltà tal-akkomodazzjoni u l-abitabbiltà fiċ-ċentri storiċi tal-bliet;

°

° °

30. Jagħti istruzzjonijiet lill-President tiegħu biex tgħaddi din ir-riżoluzzjoni lill-Kunsill, lill-Kummissjoni, lill-Kunsill Ewropew, lill-gvernijiet u lill-parlamenti tal-Istati Membri, lill-Kumitat Ekonomiku u Soċjali Ewropew, lill-Kumitat Ewropew tar-Reġjuni u lill-kapijiet tal-awtoritajiet reġjonali tal-UE.

[29] Il-Kummissjoni Ewropea, "Diskors dwar l-Istat tal-Unjoni tal-2025 mill-President von der Leyen", is-sit web tal-Kummissjoni Ewropea, 10 ta' Settembru 2025.

## NOTA SPJEGATTIVA

L-aċċess għall-akkomodazzjoni fl-Unjoni sar sfida kruċjali ta' żminijietna, u wieħed mill-preokkupazzjonijiet ewlenin taċ-ċittadini tagħna. Matul dawn l-aħħar tmien snin, il-prezzijiet tad-djar fl-Unjoni żdiedu b'medja ta' 48 %, filwaqt li l-kirjiet żdiedu bi 18 %, li spiss jirrappreżentaw sa 40 % tal-introjtu ta' unità domestika fix-xahar[1]. Meta l-akkomodazzjoni ma tibqax affordabbli, taffettwa b'mod sproporzjonat liż-żgħażagħ u timmina l-istabbiltà tal-familji. Huwa għalhekk li l-gwida u l-appoġġ mill-istituzzjonijiet Ewropej jistgħu jipprovdu valur miżjud fl-indirizzar ta' din l-emerġenza, u b'hekk dan ir-rapport isir partikolarment importanti.

Filwaqt li l-politika tal-akkomodazzjoni tibqa' kompetenza nazzjonali, reġjonali u lokali skont il-prinċipju tas-sussidjarjetà, qed titfaċċa xejra ta' kawżi profondi kondiviżi, xi wħud ankrati fil-leġiżlazzjoni tal-UE, madwar l-Istati Membri. Dan jitlob approċċ ta' governanza f'diversi livelli bbażat fuq politiki tal-akkomodazzjoni mfassla apposta, filwaqt li jirrikonoxxi li l-prinċipju "kulħadd f'keffa waħda" mhuwiex loku f'dan il-kuntest, u b'hekk jiġu rispettati l-ispeċifiċitajiet ta' kull suq tal-akkomodazzjoni tal-UE. L-Unjoni ma tistax u ma għandhiex tissostitwixxi lill-Istati Membri fil-ġestjoni tal-politika tal-akkomodazzjoni. Madankollu, trid taġixxi bħala katalizzatur billi tneħħi l-ostakli, tiftaħ l-investiment, u toħloq kundizzjonijiet abilitanti, sabiex iċ-ċittadini, il-familji u l-ġenerazzjonijiet futuri kollha jkun jista' jkollhom aċċess għal post li jistgħu jqisu bħala darhom.

L-ixprun primarju taż-żieda fil-prezzijiet tad-djar huwa l-iżbilanċ persistenti bejn il-forzi tad-domanda u tal-offerta għall-akkomodazzjoni, bid-domanda tibqa' f'livelli storikament għoljin filwaqt li l-istokk tad-djar għadu riġidu u mhux risponsiv għas-sinjali tas-suq. Għalhekk, l-indirizzar effettiv tan-nuqqas ta' akkomodazzjoni u l-inċentivar xieraq tal-forzi tas-suq huwa ta' importanza kbira. L-evidenza tindika li l-kontrolli tal-prezzijiet u l-interventi stretti fis-suq mhumiex effettivi, peress li joħolqu inċertezza, jiskoraġġixxu l-investiment, u jiskoraġġixxu lil dawk li jistgħu jaħdmu b'mod effettiv fil-livelli kollha ta' governanza biex jgħinu fl-espansjoni tal-offerta. Bl-istess mod, l-okkupazzjonijiet illegali, inklużi kemm proprjetajiet vojta kif ukoll dawk okkupati mis-sid jew minn persuna bi dritt legali, u l-fenomenu tan-nuqqas ta' ħlas tal-kera minn kerrejja li jiksru l-obbligi tagħhom, huma attakk fuq proprjetà privata, il-valuri u d-drittijiet fundamentali tagħna, minħabba l-impossibbiltà għas-sidien li jirkupraw id-dar tagħhom, li min-naħa tagħha tiġġenera inċertezza legali u twassal għal tnaqqis fil-provvista.

Din il-kriżi tal-akkomodazzjoni trid tiġi indirizzata permezz ta' approċċ sekwenzjali f'żewġ stadji biex jiġi żgurat li kull fażi tibni b'mod effettiv fuq dik preċedenti. L-ewwel nett, jeħtieġ li l-offerta tal-akkomodazzjoni tingħata spinta sinifikanti biex jittaffa l-iżbilanċ strutturali fis-suq; inkella, il-pressjonijiet min-naħa tad-domanda jirriskjaw li jaggravaw il-prezzijiet u jillimitaw l-affordabbiltà. It-tieni, id-domanda għall-akkomodazzjoni trid tiġi appoġġjata biex jiġi żgurat li dawk l-aktar fil-bżonn, b'mod partikolari ż-żgħażagħ u l-familji b'introjtu baxx u medju, ikunu jista' jkollhom aċċessa għal akkomodazzjoni affordabbli billi jiġu pprovduti mekkaniżmi ta' appoġġ finanzjarju li ma jfixklux is-suq u li jirrispettaw kundizzjonijiet ekwi.

[1] https://www.europarl.europa.eu/topics/mt/article/20241014STO24542/iz-zieda-fl-ispejjez-tal-akkomodazzjoni-fl-ue-il-fatti-infografika

***It-tisħiħ tal-provvista tal-akkomodazzjoni***

L-Unjoni qed taffaċċja nuqqas kritiku ta' unitajiet ta' akkomodazzjoni, flimkien ma' ħtieġa urġenti li jiġi mmodernizzat u aġġornat l-istokk ta' akkomodazzjoni eżistenti tagħha. Il-kostruzzjoni residenzjali naqset b'5,7 % fl-2024, wara tnaqqis ta' 2,6 % fl-2023[2], u dan ħoloq sfida sinifikanti għall-kompetittività tas-settur u enfasizza l-ħtieġa urġenti li terġa' tinġieb il-kapaċità tiegħu li jirreaġixxi b'mod effettiv għad-domandi tas-suq. Biex tiġi indirizzata din is-sitwazzjoni, huwa essenzjali li jiġu aċċelerati kemm il-pass kif ukoll l-iskala tal-isforzi ġodda ta' kostruzzjoni u rinnovazzjoni, u, biex dan isir b'mod effettiv, dan ir-Rapport għandu l-għan li jressaq soluzzjonijiet konkreti biex jiġu indirizzati l-kawżi profondi tat-tnaqqis attwali.

Diversi fatturi jgħinu biex jispjegaw il-kostruzzjoni insuffiċjenti u n-nuqqas ta' investiment osservati matul l-aħħar deċennji. Dawn jinkludu disponibbiltà limitata ta' art għall-iżvilupp, proċessi twal għall-ħruġ ta' permessi tal-bini, inċertezza legali, l-impatt tal-leġiżlazzjoni tal-UE f'oqsma bħall-konformità mal-enerġija, piż tat-taxxa eċċessiv fuq il-kostruzzjoni tal-akkomodazzjoni, u żieda fil-prezzijiet tal-materjal, li kkontribwew aktar għal żieda fil-kostijiet tal-kostruzzjoni. Biex tiġi inċentivata l-kostruzzjoni tal-akkomodazzjoni, l-oqsma ewlenin għall-azzjoni jinkludu l-fatturi msemmija hawn fuq, kif ukoll l-iżgurar tas-sjieda tal-proprjetà, it-tisħiħ sinifikanti tal-produttività u l-innovazzjoni, l-attrazzjoni u ż-żamma ta' ħaddiema tas-sengħa, u t-tisħiħ tal-appoġġ għall-intrapriżi żgħar u ta' daqs medju (SMEs) fis-settur.

Għalhekk, l-Unjoni trid tnaqqas il-piżijiet amministrattivi fis-Suq Uniku, tissimplifika l-proċeduri tal-permessi, u tnaqqas il-burokrazija żejda. Huwa meħtieġ awditu komprensiv tal-qafas regolatorju għall-kostruzzjoni biex jiġu identifikati u jitneħħew l-ostakli ġuridiċi li qed iżommu lura s-settur. Barra minn hekk, il-protezzjoni tad-drittijiet tal-proprjetà trid issir pedament tad-dibattitu Ewropew dwar l-akkomodazzjoni bħala valur fundamentali tal-Unjoni Ewropea, peress li l-iżgurar taċ-ċertezza tad-dritt u l-protezzjoni għall-familji u l-individwi mhuwiex biss kwistjoni ta' ġustizzja iżda wkoll prerekwiżit għall-istabbiltà tas-suq u l-fiduċja tal-investituri. Barra minn hekk, dawk li jaħdmu għal rashom fl-UE huma prinċipalment fis-settur tal-kostruzzjoni, u jirrappreżentaw 17 % tat-total[3], u l-mikrointrapriżi, kif ukoll l-intrapriżi żgħar u ta' daqs medju, li jirrappreżentaw sa 95 % tad-ditti tal-kostruzzjoni, tal-arkitettura u tal-inġinerija ċivili[4], huma l-forza tax-xogħol ewlenija fis-settur u huma kruċjali għall-kompetittività tas-settur. Għalhekk, ma jistgħux jiġu injorati u jeħtieġu protezzjoni speċjali.

***L-iżgurar tal-finanzjament u l-aġevolazzjoni tal-investimenti***

Il-mobilizzazzjoni tal-investiment privat hija essenzjali, peress li s-settur pubbliku waħdu ma jistax jindirizza n-nuqqas ta' likwidità fis-suq, inkluż fil-bini ta' akkomodazzjoni soċjali. Sabiex din tkun tista' ssir, l-Istati Membri u l-istituzzjonijiet tal-UE jridu jistabbilixxu kundizzjonijiet li jattiraw kapital privat, pereżempju billi jsaħħu l-arkitettura finanzjarja tal-UE permezz ta' inizjattivi bħat-tlestija tal-Unjoni tat-Tfaddil u l-Investimenti, jew l-użu tat-titolizzazzjoni, li se jsaħħu l-flussi tal-kapital privat transfruntier lejn l-investimenti fl-akkomodazzjoni.

[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

Barra minn hekk, il-fondi Ewropej għandhom jintużaw b'mod aktar effiċjenti biex jippromwovu l-effett ta' attrazzjoni ta' kapital privat biex jiffinanzjaw l-investimenti fl-akkomodazzjoni permezz ta' kumpaniji tal-akkomodazzjoni pubbliċi jew privati, muniċipalitajiet, reġjuni, u sħubijiet pubbliċi-privati (PPPs), filwaqt li jiffaċilitaw proġetti ta' tiġdid urban fuq skala kbira li jistgħu jagħtu ħajja ġdida liż-żoni urbani u jespandu l-istokk tal-akkomodazzjoni, bil-Bank Ewropew tal-Investiment jagħti s-sostenn tiegħu permezz tal-attivitajiet ta' finanzjament u ta' konsulenza tiegħu. Sabiex isir l-aħjar użu mill-fondi pubbliċi disponibbli, huwa ferm importanti li jiġu ggarantiti mekkaniżmi ta' allokazzjoni effiċjenti, trasparenti, inklużivi u ekwi għall-benefiċjarji tal-fondi tal-UE, filwaqt li jiġi żgurat li r-riżorsi jiġu diretti fejn huma l-aktar meħtieġa u jista' jkollhom l-akbar impatt. Fl-aħħar nett, filwaqt li l-investiment pubbliku jibqa' komponent kruċjali tas-soluzzjoni ġenerali, qatt mhu se jkun biżżejjed, u hemm bżonn li jiġi attirat kapital privat.

***Appoġġ għad-domanda għall-akkomodazzjoni***

Il-popolazzjoni fiċ-ċentri urbani qed tikber, dejjem aktar ikkonċentrata fi bliet kbar u ta' daqs medju, filwaqt li ż-żoni rurali qed ikomplu jaffaċċjaw depopolazzjoni. Fl-istess ħin, il-ħtiġijiet qed jevolvu, hekk kif il-familji qed jiċkienu[5], il-popolazzjoni qed tixjieħ[6], u l-pressjonijiet migratorji qed iżidu l-bidliet demografiċi[7]. F'dan il-kuntest, huwa kruċjali li jiġu appoġġjati ż-żgħażagħ li jfittxu li jibdew ħajja indipendenti, inkluż permezz ta' skemi ta' akkomodazzjoni mmirati u mekkaniżmi ta' appoġġ ipotekarju, bħal garanziji għal xerrejja żgħażagħ għall-ewwel darba.

Barra minn hekk, il-ħaddiema essenzjali, bħat-tobba, l-għalliema, il-persunal tal-ospitalità, jew l-uffiċjali tas-sigurtà huma dejjem aktar f'qagħda li ma jifilħux iħallsu għal akkomodazzjoni fiż-żoni fejn il-preżenza tagħhom hija l-aktar meħtieġa. Biex nindirizzaw dan, irridu nappoġġjaw lill-familji billi neżaminaw miżuri ta' politika mfassla apposta relatati mal-akkomodazzjoni, inklużi inċentivi tat-taxxa. Minkejja li jipparteċipaw fis-suq tax-xogħol, ħafna nies ma għandhomx biex jitilqu mid-djar tal-familji tagħhom jew jgħixu b'mod indipendenti, li mhux dejjem tkun kwistjoni ta' għażla personali.

***Kummenti finali***

Fl-aħħar nett, evidenza aħjar hija essenzjali biex tinftiehem ir-rabta bejn l-aċċess għall-akkomodazzjoni, il-produttività ekonomika, u l-kompetittività, u għalhekk il-ġbir u l-użu ta' data komparabbli u indikaturi robusti fil-livell Ewropew għandhom jittejbu. Mingħajr data affidabbli u granulari, it-tfassil sod tal-politika se jibqa' ma jintlaħaqx. Għal sfidi kumplessi, huma meħtieġa soluzzjonijiet immirati, li għandhom ikunu bbażati fuq l-evidenza u jirrispettaw il-kompetenzi lokali u reġjonali, ibbażati fuq il-prinċipju tas-sussidjarjetà u l-approċċ minn isfel għal fuq.

L-akkomodazzjoni fl-Ewropa kollha mhijiex kwistjoni sekondarja iżda l-pedament li fuqu jinbnew l-istabbiltà, il-familja u l-futur taċ-ċittadini tagħna. L-indirizzar tal-kriżi tal-akkomodazzjoni jfisser li l-ġenerazzjonijiet żgħażagħ u l-familji jingħataw il-fiduċja biex jibnu l-futur tagħhom. Iċ-ċittadini bir-raġun jistennew soluzzjonijiet. Hija r-responsabbiltà tagħna li nilqgħu din l-isfida, inwarrbu dogmi ideoloġiċi, u naħdmu flimkien biex niksbu titjib

[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

tanġibbli fil-ħajja tan-nies. In-nuqqas ta' dan jhedded il-valuri tagħna, is-soċjetajiet demokratiċi, u l-kompetittività tal-kontinent tagħna.

L-Ewropej kollha jenħtieġ li jkollhom l-possibbiltà ta' aċċess għal post li jqisuh bħala darhom, peress li dan huwa l-ewwel pass lejn futur li joħolmu bih, ta' ġustizzja u, fuq kollox, ta' libertà. Il-futur tal-Ewropa, inklużi l-ekonomija, il-benesseri u l-kompettitività tagħha jiddependu mill-ħolqien tal-kundizzjonijiet it-tajba biex dan isir possibbli.