Trinity College Dublin
Coláiste na Tríonóide, Baile Átha Cliath
The University of Dublin

BILEOG THREORACH BHEARTAIS · 2026

Ó Bhéal an Phobail: Tithíocht i nGaeltacht Chiarraí Thiar

Achoimre Fheidhmeach · Bileog Threorach Bheartais: dréacht-Ráiteas Pleanála Náisiúnta maidir le Tithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Ghaeltachta (2026)

09/10/2026

Dr Ann Nolan
Príomhthaighdeoir
Scoil na hOibre Sóisialta agus an Bheartais Shóisialta
Coláiste na Tríonóide, Ollscoil Átha Cliath

Dr Neasa Ní Chiaráin
Comhthaighdeoir
Scoil na nEolaíochtaí Teangeolaíochta, Urlabhra agus Cumarsáide
Coláiste na Tríonóide, Ollscoil Átha Cliath

Achoimre Fheidhmeach

Tugtar freagairt sa bhileog threorach bheartais seo ar na forálacha a bhaineann leis an nGaeltacht sa dréacht-Ráiteas Pleanála Náisiúnta maidir le Tithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Ghaeltachta (RNP, 2026). Tá sí bunaithe ar théamaí atá ag éirí as an staidéar *Ó Bhéal an Phobail: Tithíocht i nGaeltacht Chiarraí Thiar*, atá ina réamhanailís cháilíochtúil modhanna measca ar thionchar na géarchéime tithíochta ar áitritheoirí Ghaeltacht Chiarraí Thiar, na himpleachtaí a bhaineann léi d'inbhuanaitheacht an phobail agus na Gaeilge agus na hidirghabhálacha beartais agus rialála a mheasann siad a bheith de dhíth chun an Ghaeltacht a chaomhnú do na glúnta atá le teacht. Cuirtear na torthaí cáilíochtúla san áireamh in éineacht le sonraí an Daonáirimh, measúnú ar an litríocht acadúil agus liath, beartas náisiúnta agus fianaise ábhartha idirnáisiúnta, d'fhonn eolas a dhéanamh don leagan deiridh den Ráiteas Pleanála Náisiúnta maidir le Tithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Ghaeltachta (RNP, 2026). Tá níos mó i gceist ná pleanáil agus forbairt tithíochta nua inár staidéar, a dtugtar léargas níos leithne ann ar an ngéarchéim thithíochta i nGaeltacht Chiarraí Thiar. Déantar scrúdú ann ar an inacmhainneacht agus an líon mór bacainní idirnasctha atá roimh dhaoine ó thaobh teach a cheannach, a thógáil nó a fháil ar cíos de. Léirímid an fáth nach mór leasú pleanála a chomhtháthú le beartais níos leithne um thithíocht, turasóireacht agus teanga chun go mairfidh an Ghaeilge mar theanga phobail i gceantair Ghaeltachta. Ní anailís chuimsitheach ar thorthaí an staidéir í an bhileog threorach; déanfar anailís iomlán ar an tacar sonraí lena foilsiú i litríocht acadúil níos déanaí.

Sa bhileog seo, cuirtear géarchéim thithíochta na linne seo i gcomhthéacs na staire níos faide i leith beartas Gaeltachta. Cé go dtugtar aitheantas tábhachtach don bhaint atá idir an tithíocht agus inbhuanaitheacht na Gaeilge mar theanga phobail sa dréacht-RNP (2026), is é príomhchonclúid na bileoige seo go léiríonn roinnt de na bearta a mholtar ann nach ndearnadh mórán plé ar an saol mar atá ar an láthair.

Mura ndéanann an Rialtas idirghabháil dhíreach sa mhargadh tithíochta, ní móide go mbainfear cuspóir sonraithe an dréacht-RNP (2026) amach maidir lena chur ar chumas "[cainteoirí] Gaeilge a bhfuil ceangail láidre áitiúla acu fanacht ina gcónaí laistigh d'aon cheantar Gaeltachta atá ainmnithe faoi Acht na Gaeltachta 2012, filleadh ar an gceantar sin nó bogadh idir aon cheann de na ceantair sin".[1]

Dearbhaímid, ina theannta sin, gurb ionann an tithíocht agus sriantacht atá ag cur bac ar bhaint amach sprioc na *Straitéise 20 Bliain don Ghaeilge 2010-2030* maidir leis an líon daoine a labhraíonn Gaeilge sa Ghaeltacht gach lá a ardú.

Cé go bhfuil €1 milliún curtha ar fáil i mBuiséad 2027 lena chur ar chumas níos mó daoine i bpobail Ghaeltachta a scileanna Gaeilge a fhorbairt agus a choinneáil,[2] ní dócha gur leor idirghabhálacha teanga amháin chun an meath ar líon na gcainteoirí laethúla Gaeilge i bpobail Ghaeltachta a chur ina cheart arís mura socraítear bearta, i dteannta na n-idirghabhálacha sin, ina bpléitear na dálaí struchtúrtha is gá i gcomhair sheachadadh na teanga ó ghlúin go glúin.

Ba trí Ghaeilge a reáchtáladh cúig cinn de na sé fhócasghrúpa don staidéar *Ó Bhéal an Phobail*. Úsáideadh an córas aitheanta cainte ABAIR-ÉIST, arna fhorbairt in Ollscoil na Tríonóide, Baile Átha Cliath, chun na taifeadtaí sin a thras-scríobh agus ba é an grúpa taighde ABAIR a cheartaigh iad. A bhuí le tras-scríbhinn chruinn as Gaeilge a bhíothas in ann tabhairt faoin obair, agus anailís á déanamh i nGaeilge, i mBéarla nó sa dá theanga ar an bplé a rinneadh as Gaeilge. Le toiliú na rannpháirtithe, táthar ag baint leas as na taifeadtaí chun aithint cainte a fhorbairt le haghaidh Ghaeilge Chorca Dhuibhne freisin. Léiríonn an staidéar go bhfuil teicneolaíochtaí urlabhra agus teanga na Gaeilge mar thaca le hobair dhátheangach thaighde agus bheartais le pobail Ghaeltachta.

PRÍOMHTHORTHAÍ AGUS PRÍOMH-MHOLTAÍ:

1 Ní móide gur féidir príomhchuspóir beartais den dréacht-RNP (2026) a bhaint amach

Aithnítear san fhianaise go bhfuil neamhréir shuntasach idir ioncam áitiúil, praghsanna tí, cumas morgáiste, tairseacha stáit maidir le húinéireacht tí inacmhainne, costais foirgníochta agus an chóiríocht cíosa fhadtéarmaigh atá ar fáil. Sa chás léiritheach hipitéiseach maidir le Sinéad agus Fionn, arna ghiniúint le sonraí an staidéir, tugtar le fios go bhféadfaidh cainteoirí Gaeilge a bhfuil ceangail láidre acu leis an nGaeltacht a bheith ag teacht leis an bpróifíl dhéimeagrafach agus teanga a bhféachtar lena héascú sa dréacht-RNP (2026), agus fostaíocht a aimsiú ina gceantar áitiúil, ach nach acmhainn dóibh teach a cheannach. Ba cheart an tithíocht a shamhlú, dá bhrí sin, mar chuid de na dálaí struchtúrtha is gá chun úsáid laethúil agus seachadadh idirghlúine na Gaeilge a chothú.

MOLTAÍ

1.1 Beartas tithíochta Gaeltachta agus pleanála teanga a chomhtháthú níos dlúithe, agus an bunús dlí do rialú comhréireach na húsáide réadmhaoine cónaithe á chur san áireamh chun tabhairt faoi chuspóirí tithíochta agus inbhuanaitheachta pobail.

1.2 Athbhreithniú a dhéanamh ar na tairseacha inacmhainneachta a chuirtear i bhfeidhm faoi láthair ar scéimeanna úinéireachta tí lena dtacaíonn an stát i gceantair Ghaeltachta ina bhfuil costais arda.

1.3 Sciar den ghealltanas i mBuiséad 2027, maidir leis an soláthar tithíochta sóisialta agus inacmhainne a mhéadú go sonrach do cheantair Ghaeltachta, a imfhalú.

1.4 Tacú le glacadh Ghníomh an Choimisiúin Eorpaigh um Thithíocht Inacmhainne sa Chomhairle agus ullmhú chun ceantair Ghaeltachta a ainmniú mar cheantair brú tithíochta, ionas go bhféadfar na cumhachtaí atá ann maidir le cíosanna gearrthéarma, áiteanna cónaithe tánaisteacha agus áitribh fholmha a chur i bhfeidhm a luaithe a ghlacfaidh an tOireachtas agus an Chomhairle an Gníomh céanna.

1.5 D'fhéadfadh an Cháin Maoine Tréigthe ag 7% a tugadh isteach i mBuiséad 2027 a bheith ina cabhair chun bearta a threisiú maidir le réadmhaoin fholamh agus thréigthe a chur ar ais chun úsáid chónaithe bhuan, a bheadh le leithdháileadh ar Iontaobhais Talún Pobail agus comhlachtaí comharthithíochta i bpobail Ghaeltachta de réir mholadh rannpháirtithe *Ó Bhéal an Phobail*.

2 Critéir shrianta maidir le riachtanas eacnamaíoch sa dréacht-RNP (2026)

Áitímid nach bhfuil an sainmhíniú molta ar riachtanas eacnamaíoch ina léiriú sásúil ar struchtúr fostaíochta na linne seo ná ar na riachtanais inbhuanaitheachta a bheidh ag pobail Ghaeltachta amach anseo. Mar gheall go leagtar béim ann ar ghairmeacha a bhfuil dlúthbhaint acu le suíomh tuaithe, tá an sainmhíniú ar neamhréir le beartais náisiúnta ina gcuirtear cianobair, fostaíocht dhigiteach agus forbairt réigiúnach chun cinn agus d'fhéadfaí daoine a chur as an áireamh ann cé go bhféadfadh a scileanna agus a bhfostaíocht cur le hinbhuanaitheacht shóisialta, gheilleagrach agus teanga na bpobal Gaeltachta. Is ábhar imní maidir le comhionannas inscne é freisin gur in earnálacha ina mbíonn ceannas ag fir de ghnáth a fhaightear cuid mhór de na gairmeacha a shainaithnítear ann.

MOLTAÍ

2.1 Na critéir maidir le riachtanas eacnamaíoch a leathnú chun glacadh le patrúin fostaíochta na linne seo, lena n-áirítear cianobair, fiontraíocht dhigiteach agus fostaíocht ghairmiúil.

2.2 An RNP (2026) a ailíniú le beartais náisiúnta maidir le forbairt tuaithe, cianobair agus digitiú Gaeltachta, lena n-áirítear iad siúd a fógraíodh i mBuiséad 2027.

2.3 Promhadh inscne a dhéanamh ar an Ráiteas deiridh.

3 Tithe saoire agus cíosanna gearrthéarma.

Cé go n-aithnítear sa dréacht-RNP (2026) go bhfuil brú ag teacht as tithe saoire agus cíosanna gearrthéarma (CGTanna), is le forbairt nua a bhaineann príomhshrianta an doiciméid chéanna, nach dtugtar aghaidh go sásúil leo ar an sciar den tithíocht a cuireadh as úsáid chónaithe bhuan cheana. Is amhlaidh atá an cás go háirithe i bpobail bheaga Ghaeltachta, áit a bhféadfadh tithe saoire agus CGTanna a bheith ina gcuid díréireach mór den soláthar tithíochta in ainneoin daonra sách beag. Tugann an fhianaise faoi Chiarraí Thiar le fios gur ann do sciartha móra de lóistín saoire/CGT i dteannta margadh cíosa phríobháidigh atá thar a bheith srianta.

MOLTAÍ

3.1 Rialú spriocdhírithe ar áiteanna cónaithe tánaisteacha, tithe saoire agus CGTanna a fhorbairt de réir bonn fianaise idirnáisiúnta atá ag teacht chun cinn.

3.2 Cánachas spriocdhírithe a thabhairt isteach chun cur in éadan áiteanna cónaithe tánaisteacha, tithe saoire agus CGTanna i gceantair Ghaeltachta, agus leas á bhaint as samhail na Breataine Bige ina bhfuil préimheanna cánach comhairle suas le 300%.

3.3 Na tairseacha daonra um rialú CGTanna, atá sa *Bhille um Ligin Ghearrthéarma agus Turasóireacht*[3] arna fhoilsiú an 6 Deireadh Fómhair 2026, a athmheas de réir dhearcadh na bpobal beag Gaeltachta a bhfuil a ndaonra faoin tairseach 20,000, a bhféadfadh sciar thar a bheith mór dá dtithíocht a bheith dírithe ar an turasóireacht. Má bhíonn dhá bhliain sa bhreis ag óstaigh i suíomhanna a bhfuil a ndaonra faoi bhun 20,000 duine chun a bpleanáil a thabhairt chun rialtachta, beidh tionchar díréireach aige sin ar cheantair bheaga amhail Gaeltacht Chiarraí Thiar, áit a bhfuil brú tithíochta ag dul i méid de bharr leathadh na dtithe saoire agus na CGTanna.

3.4 Cé gur tugadh réimse bearta forfheidhmithe isteach sa *Bhille um Ligin Ghearrthéarma agus Turasóireacht*[4], agus iad ag teacht leis an bhfianaise idirnáisiúnta maidir le neamhchomhlíonadh in earnáil na CGTanna a laghdú, leag rannpháirtithe *Ó Bhéal an Phobail* béim ar an ngá atá le faireachán agus forfheidhmiú géar i leith clásail phríomhchónaithe/feidhme agus srianta ar CGTanna i nGaeltacht Chiarraí Thiar araon.

4 Tithíocht do chainteoirí Gaeilge i bhforbairtí ilaonad.

Leis an modheolaíocht a mholtar sa dréacht-RNP (2026) chun sciar na n-aonad a chuirtear i leataobh do chainteoirí Gaeilge a ríomh, dhéanfaí laghdú suntasach ar an soláthar atá ann cheana i gCiarraí Thair agus i gceantair eile Ghaeltachta. Má ghlactar le húsáid laethúil na Gaeilge mar bhonn chun an soláthar a bheidh ann sa todhchaí a ríomh, beidh baol ann go lagófaí an chosaint tithíochta de réir a chéile go díreach san áit ina léiríonn fianaise ar aistriú teanga go mbeadh gá le hidirghabháil ní ba láidre.

MOLTAÍ

4.1 An sciar a chuirtear i leataobh a bhunú ar an tomhas níos leithne ón Daonáireamh a bhaineann le cainteoirí Gaeilge atá trí bliana nó níos sine sa Limistéar Pleanála Teanga ábhartha, móide an 10% atá molta;

4.2 Sciar de na tacaíochtaí méadaithe náisiúnta d'úinéireacht tí inacmhainne ó Bhuiséad 2027 a chur i dtreo tithíocht i gceantair Ghaeltachta ina bhfuil brúnna géara ó thaobh inacmhainneachta de.

5 Clásail feidhme agus forfheidhmiú.

Má laghdaítear an ceanglas reatha maidir le clásail cónaithe bhuain/feidhme ó 15 bliana go deich mbliana gan réasúnaíocht shainráite, féadfar cur as do shásra dea-bhunaithe atá ceaptha tacú leis an nGaeilge mar theanga phobail. Léiríonn an fhianaise freisin go bhfuil éifeachtúlacht na srianta áitíochta agus CGT ag brath ar fhaireachán agus forfheidhmiú ó fhréamh.

MOLTAÍ

5.1 An ceanglas maidir le príomhchónaí buan 15 bliana a choinneáil, faoi réir ag foráil chuí maidir le force majeure;

5.2 Acmhainní cuí a chur ar fáil d'údaráis áitiúla chun coinníollacha maidir le clásail phríomhchónaithe/feidhme a chur i bhfeidhm, faireachán a dhéanamh orthu agus iad a fhorfheidhmiú.

6 Ráitis Tionchair Teanga.

Bhí rannpháirtithe *Ó Bhéal an Phobail* go mór ar son phrionsabal na Ráiteas Tionchair Teanga, ach d'áitigh siad go bhfuil débhríocht mhodheolaíoch agus institiúideach nach beag ag baint leis an gceanglas sin, nach bhfuil aon réiteach uirthi sa dréacht-RNP (2026). Chun teacht ar chur chuige comhsheasmhach, tá gá le modheolaíocht náisiúnta, saineolas gairmiúil arna shainmhíniú go soiléir agus struchtúr institiúideach lena bhféadfar an córas a chur i bhfeidhm go seasta ar fud na gceantar Gaeltachta.

MOLTAÍ

6.1 Modheolaíocht reachtúil aonair a bhunú do na Ráitis Tionchair Teanga (RTTanna) lena dtacófaí saineolas pleanála teanga a bhfuil cáilíochtaí cuí mar bhonn faoi.

6.2 Freagracht as forbairt, cur i bhfeidhm agus maoirsiú na RTTanna a ligean ar shainchomhlacht(aí) a bhfuil cáilíochtaí cuí mar bhonn faoi/fúthu.

6.3 Cosaint agus cur chun cinn na Gaeilge mar theanga phobail a chur i gcroílár na pleanála beartas agus na cinnteoireachta i gceantair Ghaeltachta.

7 Forbairt i limistéir ardscéimhe an-íogair.

Tá cuid nach beag de Chiarraí Thiar agus go leor pobail eile Ghaeltachta suite i dtírdhreacha a d'fhéadfadh a bheith faoi réir ag cosaintí do limistéir ar mhórán conláistí agus limistéir ardscéimhe. D'aithin na rannpháirtithe go mbraitear go bhfuil cosaint radharc agus tírdhreach ag teacht salach ar cheanglais tithíochta phobal na teanga. Ní mór míniú níos soiléire a thabhairt sa RNP ar an gcaoi le cosaint an chomhshaoil a chur ar aon dul le daonraí buana a choinneáil i gceantair Ghaeltachta.

MOLTAÍ

7.1 D'fhonn forbairt i limistéir ar mhórán conláistí agus limistéir ardscéimhe an-íogair a rialú, treoir níos soiléire agus níos mionsonraithe a chur ar fáil ina n-aithneofaí go bhfuil sciar mór de na pobail Ghaeltachta suite i dtírdhreacha scéimhe, tírdhreacha cósta agus tírdhreacha atá faoi chosaint chomhshaoil.

Le chéile, tugann na moltaí sin le fios go bhfuil gá le hailíniú níos dlúithe idir inacmhainneacht tithíochta, soláthar agus úsáid tithíochta, rialáil pleanála, gníomhaíocht gheilleagrach chomhaimseartha agus pleanáil teanga.

Sriantaí ar an Staidéar

Ba le haghaidh tionchar beartais a tugadh faoin staidéar seo ar socraíodh a raon feidhme, dá bhrí sin, de réir an dréacht-*Ráitis Pleanála Náisiúnta maidir le Tithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Ghaeltachta* (2026). Níl i gceist go mbeadh na torthaí ina

léiriú staitistiúil ar dhaonra Chiarraí Thiar ná daonraí na bpobal eile Gaeltachta. Sa staidéar, tugtar cuntas trasghearrthach ag tráth áirithe ar thaithí agus dearcthaí na rannpháirtithe maidir le timpeallacht tithíochta agus bheartais atá ag athrú go sciobtha. Aithnítear ceangail a mheastar a bheith idir bail tithe, athrú déimeagrafach, inbhuanaitheacht phobail agus úsáid teanga sna sonraí cáilíochtúil, sonraí nach féidir a úsáid, áfach, chun coibhneasa cúisíocha a bhunú eatarthu sin. Chuige sin, ba éard a glacadh sa staidéar ná cur chuige cáilíochtúil lenar léirmhíníodh tuairiscí na rannpháirtithe in éineacht le sonraí an Daonáirimh, measúnú ar fhoinsí litríochta acadúla agus léithe agus réimse ionstraimí beartais náisiúnta agus idirnáisiúnta. Bhíothas faichilleach agus an méid a mhaítear ann á leagan amach, dá bhrí sin. Ba trí Ghaeilge a reáchtáladh cúig cinn de na sé fhócasghrúpa, ar aistríodh go Béarla iad ina dhiaidh sin lena n-anailísiú agus lena dtuairisciú. Cé go ndearnadh gach iarracht bunábhar ráitis na rannpháirtithe a chur in iúl go beacht, is cleachtas léiritheach é an t-aistriúchán ó nádúr agus d'fhéadfadh sé gur athraíodh nó gur cailleadh roinnt miondifríochtaí teanga agus cultúrtha, go háirithe murarbh ann do mhacasamhail bheacht i mBéarla de nath, cor nó ciúta cainte cultúrtha ar leith. Ba cheart cuimhneamh air sin agus na sleachta aistrithe á léirmhíniú.

Chun críocha na bileoige treoraí beartais seo, úsáideadh sonraí áirithe ón staidéar *Ó Bhéal an Phobail: Tithíocht i nGaeltacht Chiarraí Thiar* agus téamaí áirithe atá ag éirí as mar bhonn faoi fhreagairt fhianaisebhunaithe ar na forálacha a bhaineann leis an nGaeltacht sa dréacht-*Ráiteas Pleanála Náisiúnta maidir le Tithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Ghaeltachta* (30 Meitheamh 2026). Dá réir sin, ní léiriú ná anailís chuimsitheach ar thorthaí an staidéir í an bhileog threorach seo. Déanfar anailís iomlán ar an tacar sonraí lena foilsiú i litríocht acadúil níos déanaí.

NÓTAÍ

1 An Roinn Tithíochta, Rialtais Áitiúil agus Oidhreachta (30 Meitheamh 2026). Dréacht-Ráiteas Pleanála Náisiúnta maidir le Tithíocht Inbhuanaithe Tuaithe agus Ghaeltachta. https://assets.gov.ie/static/documents/5b384fc2/Sustainable_Rural_and_Gaeltacht_Housing_DRAFT_NPS_Proposed_Policy_Direction.pdf [léite 30 Meitheamh 2026], lch.12

2 An Roinn Caiteachais Phoiblí, Bonneagair, Athchoiriúcháin Seirbhíse Poiblí agus Digitiúcháin, 6 Deireadh Fómhair 2027. Ráiteas ón Aire Chambers maidir le Buiséad 2027: an tAire Caiteachais Phoiblí, Bonneagair, Athchóiriúcháin Seirbhíse Poiblí agus Digitiúcháin, Jack Chambers [Ar líne]. https://www.gov.ie/en/department-of-public-expenditure-infrastructure-public-service-reform-and-digitalisation/speeches/statement-by-minister-chambers-on-budget-2027/#a-budget-for-our-people [léite 6 Deireadh Fómhair 2026]

3 An Roinn Fiontair, Turasóireachta agus Fostaíochta, 6 Deireadh Fómhair 2026. Government publishes Short-Term Letting and Tourism Bill. https://enterprise.gov.ie/en/news-and-events/department-news/2026/october/20261006.html [léite 7 Deireadh Fómhair 2026]

4 Ibid