Evropski parlament
2024-2029

SPREJETA BESEDILA

P10_TA(2026)0064

Stanovanjska kriza v Evropski uniji s ciljem predlagati rešitve za dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja

Resolucija Evropskega parlamenta z dne 10. marca 2026 o stanovanjski krizi v Evropski uniji s ciljem predlagati rešitve za dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja (2025/2070(INI))

Evropski parlament,

– ob upoštevanju svojega sklepa z dne 18. decembra 2024 o ustanovitvi posebnega odbora za stanovanjsko krizo v Evropski uniji, da bi predlagali rešitve za dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja, ter o opredelitvi njegovih pristojnosti, števila članov in mandata[1],

– ob upoštevanju Pogodbe o Evropski uniji (PEU), zlasti členov 3(3), 5(1) in 5(3) ter njenega Protokola št. 2 o uporabi načel subsidiarnosti in sorazmernosti,

– ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije (PDEU), zlasti členov 9, 14, 114, 151, 153, 160, 168, 174 in 175 ter njenega Protokola št. 26 o storitvah splošnega pomena,

– ob upoštevanju Evropske konvencije o človekovih pravicah, zlasti člena 1 Protokola št. 1 o varstvu lastninske pravice,

– ob upoštevanju svoje resolucije z dne 10. septembra 2025 o vlogi naložb kohezijske politike pri reševanju sedanje stanovanjske krize[2],

– ob upoštevanju mnenja Evropskega odbora regij z dne 14. maja 2025 o vlogi mest in regij v načrtu EU za cenovno dostopna stanovanja[3],

– ob upoštevanju letnega poročila Programa OZN za naselja za leto 2024 z dne 2. junija 2025 o ustreznih stanovanjih za vse,

---

1 UL C, C/2025/1982, 11.4.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/1982/oj.
2 Sprejeta besedila, P10_TA(2025)0187.
3 UL C, C/2025/3475, 16.7.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/3475/oj.

– ob upoštevanju mnenja Evropskega odbora regij z dne 17. aprila 2024 z naslovom Pametna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja kot orodje lokalnih oblasti za spopadanje s številnimi izzivi[4],

– ob upoštevanju poročila Ekonomske komisije OZN za Evropo (UNECE) z dne 31. avgusta 2024 o izzivih in prednostnih nalogah za izboljšanje cenovne dostopnosti stanovanj v regiji UNECE,

– ob upoštevanju mnenja Evropskega ekonomsko-socialnega odbora z dne 5. decembra 2024 z naslovom Dostojna, trajnostna in cenovno dostopna socialna stanovanja v EU[5],

– ob upoštevanju mnenja Evropskega ekonomsko-socialnega odbora z dne 18. septembra 2025 z naslovom Evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja – prispevek civilne družbe[6],

– ob upoštevanju sporočila Komisije z dne 20. januarja 2026 z naslovom Unija enakosti: strategija za boj proti rasizmu 2026–2030 (COM(2026)0012),

– ob upoštevanju izjave iz Gijóna o stanovanjih za vse v trajnostnih, zdravih in vključujočih grajenih okoljih, ki so jo 14. novembra 2023 podpisali ministri držav članic EU za stanovanja in razvoj mest,

– ob upoštevanju poročila Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD) z dne 31. maja 2021 z naslovom *Brick by Brick: Building Better Housing Policies* (Opeka na opeko: oblikovanje boljših stanovanjskih politik),

– ob upoštevanju poročila OECD z dne 18. januarja 2021 z naslovom *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable* (Gradimo boljši jutri: politike za cenovno dostopnejša stanovanja),

– ob upoštevanju smernic Svetovne zdravstvene organizacije o stanovanjih in zdravju z dne 23. novembra 2018,

– ob upoštevanju sodbe Sodišča Evropske unije (veliki senat) z dne 22. septembra 2020 v zadevi Cali Apartments SCI in HX/ Procureur général près la cour d’appel de Paris in Ville de Paris[7],

– ob upoštevanju poročila OECD z dne 1. maja 2019 z naslovom *Under Pressure: The Squeezed Middle Class* (Pod pritiskom: stisnjen srednji razred),

– ob upoštevanju členov 1, 4, 16, 17, 21, 21(1), 23, 24, 25, 26, 34(3) in

---

4 UL C, C/2024/3667, 26.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/3667/oj.

5 UL C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.

6 UL C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

7 Sodba Sodišča z dne 22. septembra 2020, Cali Apartments SCI in HX/Procureur général près la cour d’appel de Paris in Ville de Paris, C-724/18 in C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

36 Listine Evropske unije o temeljnih pravicah,

– ob upoštevanju členov 15(3), 16, 19(3), 23, 30 in 31 revidirane Evropske socialne listine,

– ob upoštevanju Mednarodnega pakta o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah, zlasti člena 11(1),

– ob upoštevanju Splošne deklaracije človekovih pravic, zlasti členov 8 in 25,

– ob upoštevanju Direktive (EU) 2024/1275 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. aprila 2024 o energetski učinkovitosti stavb[8] (direktiva o energetski učinkovitosti stavb),

– ob upoštevanju Uredbe (EU) 2024/1028 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. aprila 2024 o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724[9],

– ob upoštevanju ciljev trajnostnega razvoja št. 11, 5, 10 in 3, ki so jih svetovni voditelji sprejeli septembra 2015 in jih je potrdil Svet,

– ob upoštevanju svoje resolucije z dne 21. januarja 2021 o dostopu do dostojnih in cenovno dostopnih stanovanj za vse[10],

– ob upoštevanju svoje resolucije z dne 26. marca 2019 o finančnem kriminalu, davčni utaji in izogibanju davkom[11],

– ob upoštevanju Sklepa Komisije 2012/21/EU z dne 20. decembra 2011 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega nekaterim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena (C(2011)9380),

– ob upoštevanju evropskega stebra socialnih pravic, vključno s pregledom socialnih kazalnikov, ki so ga 17. novembra 2017 razglasili in podpisali Parlament, Svet in Komisija, zlasti načel 2, 3 in 20 ter načela 19 o stanovanjih in pomoči za brezdomce,

– ob upoštevanju sporočila Komisije z dne 1. aprila 2025 z naslovom Posodobljena kohezijska politika: vmesni pregled (COM(2025)0163),

– ob upoštevanju mnenja Evropskega ekonomsko-socialnega odbora z dne 16. septembra 2020 o univerzalnem dostopu do dolgoročno dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj[12],

– ob upoštevanju mnenja Evropskega odbora regij z dne 21. novembra 2024 z naslovom Prenovljena kohezijska politika po

---

8 UL L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj.

9 UL L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj.

10 UL C 456, 10.11.2021, str. 145.

11 UL C 108, 26.3.2021, str. 8.

12 UL C 429, 11.12.2020, str. 93.

letu 2027, pri kateri nihče ne bo zapostavljen[13],

– ob upoštevanju smernic za uveljavljanje pravice do ustreznega stanovanja, zlasti pravice do nediskriminacije v zvezi s stanovanji, ki jih je 26. decembra 2019 objavila posebna poročevalka OZN,

– ob upoštevanju akcijskega načrta skupine Evropske investicijske banke za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja, ki se je začel izvajati junija 2025,

– ob upoštevanju pregleda socialnih in cenovno dostopnih stanovanj za leto 2020, ki ga je 1. julija 2020 objavila skupina Evropske investicijske banke,

– ob upoštevanju mnenja Evropskega računskega sodišča 02/2025 (na podlagi člena 322 PDEU) z dne 6. maja 2025 o predlogu Komisije z dne 1. aprila 2025 za uredbo Evropskega parlamenta in Sveta o spremembi uredb (EU) 2021/1058 in (EU) 2021/1056 glede posebnih ukrepov za obravnavanje strateških izzivov v okviru vmesnega pregleda (COM(2025)0123) in predlogu Komisije z dne 1. aprila 2025 za uredbo Evropskega parlamenta in Sveta o spremembi Uredbe (EU) 2021/1057 o vzpostavitvi Evropskega socialnega sklada+ (ESS+) glede posebnih ukrepov za obravnavanje strateških izzivov (COM(2025)0164),

– ob upoštevanju Lizbonske deklaracije o evropski platformi za boj proti brezdomstvu, ki so jo 21. junija 2021 sprejeli institucije Unije, države članice in socialni partnerji,

– ob upoštevanju ženevske listine OZN o trajnostnih stanovanjih z dne 16. aprila 2015 in njenega cilja, da se zagotovi dostop do dostojnih, primernih, cenovno dostopnih in zdravih stanovanj za vse,

– ob upoštevanju evropskega akcijskega načrta za stanovanja, ki sta ga maja 2025 začeli združenji Mayors4Housing Alliance in Eurocities,

– ob upoštevanju publikacije Eurostata z naslovom *Housing in Europe – 2024 edition* (Stanovanja v Evropi – izdaja za leto 2024)[14],

– ob upoštevanju desetega pregleda stanovanjske izključenosti v Evropi za leto 2025, ki sta ga septembra 2025 objavila Evropsko združenje nacionalnih organizacij za delo z brezdomci (FEANTSA) in Fondation pour le Logement des Défavorisés,

– ob upoštevanju sporočila Komisije z dne 14. oktobra 2020 z naslovom Val prenove za Evropo – ekologizacija stavb, ustvarjanje delovnih mest, izboljšanje življenj (COM(2020)0662),

– ob upoštevanju priporočila Sveta (EU) 2021/1004 z dne

---

13 UL C, C/2025/285, 24.1.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/285/oj.

14 Eurostat, *Housing in Europe – 2024 edition* (Stanovanja v Evropi – izdaja za leto 2024), spletno mesto Eurostata, https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024.

14. junija 2021 o vzpostavitvi evropskega jamstva za otroke[15],

– ob upoštevanju sporočila Komisije z dne 5. marca 2020 z naslovom Unija enakosti: strategija za enakost spolov za obdobje 2020–2025 (COM(2020)0152) ter sporočila z dne 7. marca 2025 z naslovom Načrt za pravice žensk (COM(2025)0097),

– ob upoštevanju sporočila Komisije z dne 3. marca 2021 z naslovom Unija enakosti: strategija o pravicah invalidov za obdobje 2021–2030 (COM(2021)0101),

– ob upoštevanju sporočila Komisije z dne 7. oktobra 2020 z naslovom Unija enakosti: strateški okvir EU za enakost, vključevanje in udeležbo Romov (COM(2020)0620),

– ob upoštevanju sporočila Komisije z dne 8. oktobra 2025 z naslovom Unija enakosti: strategija za enakost LGBTIQ+ oseb za obdobje 2026–2030 (COM(2025)0725),

– ob upoštevanju izjave iz Liègea o cenovno dostopnih, dostojnih in trajnostnih stanovanjih za vse, ki je bila podpisana 5. marca 2024 na evropski konferenci ministrov za stanovanja med belgijskim predsedovanjem Svetu,

– ob upoštevanju izjave, ki so jo ministri EU, pristojni za stanovanja, sprejeli 8. marca 2022 v Nici,

– ob upoštevanju akcijskega načrta partnerstva za stanovanja v okviru urbane agende EU, ki je bil objavljen decembra 2018,

– ob upoštevanju izjave iz La Hulpa z dne 16. aprila 2024 o prihodnosti evropskega stebra socialnih pravic,

– ob upoštevanju strateške analize Evropskega organa za delo o gradbenem sektorju, ki je bila objavljena septembra 2023,

– ob upoštevanju poročila Enrica Lette z dne 17. aprila 2024 z naslovom *Much more than a market* (Veliko več kot trg),

– ob upoštevanju poslanice, ki jo je predsednica Komisije Ursula von der Leyen 17. septembra 2024 naslovila na kandidata za komisarja za energijo in stanovanjsko politiko Dana Jørgensena,

– ob upoštevanju publikacije Ursule von der Leyen z dne 18. julija 2024 z naslovom Evropa pred izbiro – politične usmeritve naslednje Evropske komisije 2024–2029,

– ob upoštevanju študije o evidentiranju stanovanjskih potreb v EU, oceni vpliva pomanjkanja in pregledu ustrezne zakonodaje EU iz decembra 2025, ki jo je naročil Posebni odbor Evropskega parlamenta za stanovanjsko krizo v EU (HOUS),

– ob upoštevanju svoje resolucije z dne 24. novembra 2020 o boju proti

---

15 UL L 223, 22.6.2021, str. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

brezdomstvu v Evropski uniji[16],

– ob upoštevanju politične zaveze o stanovanjih, ki jo je predsednica Evropske komisije sprejela v svojem govoru o stanju v Uniji leta 2025 z dne 10. septembra 2025,

– ob upoštevanju sporočila Komisije z dne 30. junija 2021 z naslovom Dolgoročna vizija za podeželska območja EU – do močnejših, povezanih, odpornih in uspešnih podeželskih območij do leta 2040, njenega akcijskega načrta in pakta za podeželje,

– ob upoštevanju sporočila Komisije z dne 26. februarja 2025 z naslovom Akcijski načrt za cenovno dostopno energijo (COM(2025)0079),

– ob upoštevanju svoje resolucije z dne 20. maja 2021 o tem, kako spremeniti demografske trende v regijah EU z instrumenti kohezijske politike[17],

– ob upoštevanju Konvencije OZN o pravicah invalidov, zlasti člena 19, ki je v EU začela veljati 22. januarja 2011 v skladu s Sklepom Sveta 2010/48/ES z dne 26. novembra 2009 o sklenitvi Konvencije Združenih narodov o pravicah invalidov s strani Evropske skupnosti[18],

– ob upoštevanju obvestila Komisije z dne 20. novembra 2024 z naslovom Smernice za samostojno življenje invalidov in njihovo vključevanje v skupnost v okviru financiranja EU (C(2024)7188),

– ob upoštevanju členov 55 in 213 Poslovnika,

– ob upoštevanju poročila Posebnega odbora za stanovanjsko krizo v Evropski uniji (A10-0025/2026),

A. ker je dom več kot le zatočišče – je temelj, na katerem družine, gospodinjstva, posamezniki in skupnosti rastejo in se razvijajo[19]; ker so po vsej Evropi stanovanja vse bolj cenovno nedostopna ne le za družine, gospodinjstva in posameznike z nizkimi dohodki, temveč tudi za tiste s srednjimi dohodki[20]; ker to še posebej zadeva mlade Evropejce, ki se vse težje odseljujejo od staršev, saj je bila leta 2023 povprečna starost ob odselitvi 26,3 leta[21]; ker je treba zaradi zmanjšanja povprečne velikosti gospodinjstev preoblikovati

---

16 UL C 425, 20.10.2021, str. 2.
17 UL C 15, 12.1.2022, str. 125.
18 UL L 23, 27.1.2010, str. 35, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2010/48(1)/oj.
19 Evropski ekonomsko-socialni odbor, *Secure access to social and affordable housing for all* (Varen dostop do socialnih in cenovno dostopnih stanovanj za vse), 2024, https://data.europa.eu/doi/10.2864/8806922.
20 Evropska komisija: Evropski observatorij za gradbeništvo, *Housing affordability and sustainability in the EU* (Cenovna dostopnost in trajnostnost stanovanj v EU), november 2019.
21 Evropski parlament, Naraščajoči stanovanjski stroški v EU – dejstva (infografike)“, spletišče Evropskega parlamenta, 17. oktober 2024.

stanovanjski fond, da bodo imele vse skupine dostop do stanovanj; ker ti trendi kažejo, da je treba v celoti uporabiti nabor orodij EU za demografijo; ker so zaradi pomanjkanja cenovno dostopnih stanovanj ranljive skupine, vključno s starejšimi in brezdomci, še posebej izpostavljene finančnemu pritisku in socialni izključenosti; ker med drugim najemniki in osebe, ki prvič kupujejo stanovanje, težje kot kdaj koli prej najemajo po dostopni ceni ali imajo v lasti dostojen dom; ker vlaganje v dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja za vse pomeni izgradnjo boljše prihodnosti za Evropo; ker uspešno reševanje sedanje stanovanjske krize prispeva k doseganju ključnega socialnega cilja Unije;

B. ker člen 34(3) Listine Evropske unije o temeljnih pravicah določa, da Unija priznava in spoštuje pravico do socialne pomoči in pomoči pri pridobitvi stanovanj, ki naj zagotovita dostojno življenje vsem, ki nimajo zadostnih sredstev; ker člen 25 Splošne deklaracije človekovih pravic določa, da ima vsakdo pravico do življenjske ravni, ki njemu in njegovi družini omogoča zdravje in blaginjo, vključno s hrano, obleko, bivališčem in zdravstveno oskrbo; ker člen 17 Listine Evropske unije o temeljnih pravicah določa, da ima vsakdo ima pravico imeti v posesti svojo zakonito pridobljeno lastnino, jo uporabljati, z njo razpolagati in jo komu zapustiti ter da se lastnina nikomur ne sme odvzeti; ker člen 17 Splošne deklaracije človekovih pravic določa, da ima vsakdo, bodisi sam bodisi skupaj z drugimi, pravico imeti v lasti premoženje in da premoženje ne sme biti nikomur samovoljno odvzeto; ker je varstvo premoženja bistven element osebnih in javnih svoboščin in ker ima vsaka fizična ali pravna oseba pravico do mirnega uživanja svojega premoženja, v načelu 19 evropskega stebra socialnih pravic pa se poziva k ustreznim zatočiščem in storitvam za brezdomce, da bi spodbudili njihovo socialno vključevanje;

C. ker se Evropa ne spopada le s stanovanjsko krizo, temveč predvsem s krizo cenovne dostopnosti, saj so se najemnine v EU od leta 2010 do drugega četrtletja leta 2025 zvišale za 28,8 %, cene stanovanj pa za 60,5 %; ker so se najemnine v EU v drugem četrtletju leta 2025 v primerjavi z enakim obdobjem leta 2024 zvišale za 3,2 %, cene stanovanj pa za 5,4 %, pri čemer so številne države članice zabeležile skokovito povišanje[22]; ker zaposleni, ki prejemajo minimalno plačo, v povprečju porabijo 8,6 % več razpoložljivega dohodka za stanovanjske stroške kot drugi zaposleni[23]; ker je 10,6 % mestnega

---

22 Eurostat, *Housing price statistics – house price index* (Statistika o cenah stanovanj – indeks cen stanovanjskih nepremičnin), spletišče Eurostata, oktober 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-03102025-bp.

23 Eurofound, *Minimum wages in 2025: Annual review* (Minimalne plače v letu 2025: letni pregled), spletno mesto Eurofounda, julij 2025, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/minimum-wages-2025-annual-review.

prebivalstva v EU preobremenjenega s stanovanjskimi stroški, kar pomeni, da skupni stanovanjski stroški presegajo 40 % njihovega razpoložljivega dohodka; ker je v EU približno 1,3 milijona brezdomcev, od tega skoraj 400.000 otrok, ki vsako noč spijo na prostem ali v zasilnih nastanitvah;

D. ker so za stanovanjsko politiko pristojne predvsem države članice in ker mora EU v skladu s členom 5(1) PEU spoštovati načelo subsidiarnosti; ker ima EU s sprejetjem učinkovitih in podpornih okvirov ključno vlogo pri spodbujanju in krepitvi zmogljivosti držav članic, regij in občin za odzivanje na stanovanjsko krizo, ki se po EU razlikuje; ker zakonodaja in politike EU močno oblikujejo nacionalne stanovanjske trge ter lahko neposredno in posredno vplivajo na dejavnike ponudbe in povpraševanja po stanovanjih; ker je za ustrezno obravnavo različnih stanovanjskih izzivov v državah članicah potreben celovit in prilagojen pristop k stanovanjskim politikam, ne pa načelo „ena rešitev za vse“, saj se razmere glede cenovne dostopnosti med državami članicami razlikujejo; ker bi morala podpora EU na področju stanovanjske politike zato ostati prožna in prilagodljiva, tudi kar zadeva izbiro instrumentov in mehanizmov načrtovanja, kar bi državam članicam, regijam in občinam omogočilo, da na področjih, kot sta gradbeništvo in najemniška stanovanjska politika, rešitve prilagodijo svojim stanovanjskim razmeram;

E. ker se stanovanjski izzivi in rešitve razlikujejo med državami članicami, regijami in mesti, vključno s podeželskimi in gorskimi območji, otoki in najbolj oddaljenimi regijami, zato se številni med njimi spopadajo s posebnimi in resnimi demografskimi izzivi; ker številne države članice nimajo znanja za razvoj učinkovitih in prilagojenih lokalnih stanovanjskih politik; ker imajo številna srednje velika mesta neizkoriščen potencial v smislu stanovanjskega prostora, storitev in infrastrukture, vendar težko privabijo naložbe in delovno silo; ker je teritorialni razvoj zato strateški cilj za socialno, ekonomsko in okoljsko kohezijo EU;

F. ker sta za učinkovite in uspešne stanovanjske politike potrebna upravljanje na več ravneh ter dejavno sodelovanje lokalnih deležnikov in prebivalcev; ker imajo lokalni, občinski in regionalni organi pristojnosti na področju rabe zemljišč, prostorskega, urbanističnega in regionalnega načrtovanja, gradbenih predpisov in izdajanja dovoljenj, zato imajo ključno vlogo pri ugotavljanju potreb in oblikovanju ukrepov, prilagojenih lokalnim izzivom; ker je bistveno, da se spodbujajo vključujoči in na skupnosti temelječi lokalni in regionalni razvojni načrti, ki vključujejo izobraževanje, zdravstvo, infrastrukturo, promet, gospodarski razvoj in prosti čas, hkrati pa je treba preučiti različne možnosti za občinsko sodelovanje, zlasti na gosto poseljenih območjih; ker je treba javne organe na vseh ravneh opolnomočiti in ustrezno financirati, da bi omogočili dostop do dostojnih, cenovno dostopnih in ustreznih stanovanj; ker je treba ustrezno pozornost nameniti obrobnim in podeželskim območjem, da

bodo imeli vsi pravičen dostop do dostojnih, cenovno dostopnih in trajnostnih stanovanj, ne glede na geografsko lokacijo; ker lahko inovativne stanovanjske politike na podeželju, kot je omogočanje večstanovanjskih stavb na zemljiščih v družinski lasti z ustrezno okoljsko infrastrukturo, prispevajo k ohranjanju podeželskih skupnosti in obnovi njihovega prebivalstva;

G. ker je eden od glavnih vzrokov za stanovanjsko krizo omejena ponudba zasebnega in javnega stanovanjskega fonda, ki je posledica vrste dejavnikov, med katerimi so nezadostna gradnja dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj in premajhne naložbe vanje v zadnjih desetletjih, naraščajoči stroški energije in komunalnih storitev ter vztrajno neravnovesje med povpraševanjem po stanovanjih in njihovo ponudbo; ker se je leta 2024 indeks pozidanosti dodatno znižal za 1,6 %, indeks stanovanj pa je stagniral[24]; ker se je leta 2023 število gradbenih dovoljenj za tlorisno površino zmanjšalo za 14,6 %, število gradbenih dovoljenj za stanovanja pa za 19,6 %, pri čemer se je od leta 2021 znatno zmanjšalo[25], število odobrenih dovoljenj za stanovanjske enote pa se je zmanjšalo z 1,99 milijona v navedenem letu na 1,54 milijona v letu 2024; ker ta trend zmanjševanja kaže, da so potrebni pravna varnost, manj birokracije, večje zbiranje podatkov, učinkovitejši postopki za izdajo dovoljenj in izmenjava primerov dobre prakse ter lokalni predpisi o določanju namembnosti zemljišč, ki so trenutno predolgi in preveč zapleteni, kar povzroča zamude pri gradnji, spremembi namembnosti in postopku prenove; ker sta poenostavitev in racionalizacija zapletenega sklopa pravil, da bi pospešili gradnjo, spremembo namembnosti in prenovo stanovanj po vsej Evropi, ključni za zagotavljanje dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj; ker kriza zaradi cenovne nedostopnosti stanovanj ne pomeni le socialnega izziva, temveč tudi resno ogroža gospodarsko konkurenčnost EU, saj omejuje mobilnost delovne sile, zmanjšuje razpoložljivi dohodek, odvrača naložbe in povečuje regionalne razlike; ker je zato treba povečati obseg gradnje, spremeniti namembnost stavb, ki se ne uporabljajo, ter obnoviti stanovanja za prodajo in najem, po potrebi ob izpolnjevanju meril glede dostopnosti; ker bi bilo treba bolj izkoristiti neuporabljeno javno infrastrukturo, da bi povečali obseg stanovanjskih rešitev;

H. ker so učinkovita raba zemljišč in predhodno načrtovanje za razvoj

---

24 Eurostat, *Building permit index overview* (Pregled indeksa gradbenih dovoljenj), spletišče Eurostata, april 2025.

25 Evropska komisija, *Accelerating Permitting for Renewable Energy. 2023 Flagship Technical Support Project - Technical Support Instrument* (Pospešitev izdajanja dovoljenj za projekte na področju energije iz obnovljivih virov. Vodilni projekt tehnične podpore za leto 2023 – Instrument za tehnično podporo), spletišče Evropske komisije, oktober 2025, https://reforms-investments.ec.europa.eu/accelerating-permitting-renewable-energy_en.

pametne gostote, vključno s preureditvijo degradiranih območij, ter pospešitev postopkov za preoblikovanje in upravljanje zemljišč bistveni, da bodo zemljišča na voljo za postopek končne gradnje; ker je pomanjkanje zemljišč, pripravljenih za razvoj, in potencialnih gradbišč eno od glavnih ozkih grl pri gradnji stanovanj; ker imajo okviri in predpisi za načrtovanje pomembno vlogo pri ohranjanju standardov in zagotavljanju, da je gradnja stanovanj ustrezne kakovosti ter izpolnjuje socialne in varnostne cilje; ker so sedanji postopki urbanističnega načrtovanja zapleteni in trajajo dolgo, pogosto celo več kot desetletje, kar ovira razvoj ponudbe novih stanovanj ter obnovo in spremembo namembnosti obstoječega stavbnega fonda; ker bi lahko gradnja stanovanj postala učinkovitejša in preglednejša, če bi organizirali predvidljive in pregledne sestanke glede predhodnega načrtovanja za prosilce za načrtovanje; ker lahko dolgotrajno in zapleteno načrtovanje ter pravni postopki upočasnijo prepotrebno gradnjo stanovanj; ker po podatkih OECD ta neskladja med ponudbo in povpraševanjem nastajajo zaradi geografskih in regulativnih omejitev v številnih mestih, tudi v zvezi z rabo zemljišč in določanjem namembnosti zemljišč[26]; ker bi lahko poenostavljen in učinkovit sistem izdajanja dovoljenj znatno ublažil stanovanjsko krizo; ker je EU 13. maja 2022 v okviru projekta Instrumenta za tehnično podporo izdala smernice, ki so se nanašale na poenostavitev in pospešitev postopkov za izdajo dovoljenj za uvajanje obratov za proizvodnjo energije iz obnovljivih virov; ker je treba instrumente in strukture načrtovanja prilagoditi razvoju naselij in prometnih omrežij; ker so zamude pri gradnji stanovanj posledica razdrobljenega upravljanja, togih predpisov, omejenih upravnih zmogljivosti, prekrivajočih se pravil in pravnih izzivov; ker je zaradi te neučinkovitosti omejena ponudba stanovanj, stroški pa so višji, zlasti v regijah z velikim povpraševanjem; ker so poenostavitev postopkov, zmanjšanje pretirane birokracije, pravočasne odločitve, krepitev pravne varnosti, uravnotežen dostop do pravnega varstva ter boljše upravljanje in usklajevanje med različnimi akterji ključni za večjo konkurenčnost in hitrejše zagotavljanje dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj;

I. ker je neto izkoriščanje zemljišč na funkcionalnih mestnih območjih v EU med letoma 2012 in 2018 znašalo približno 450 km² na leto; ker podatki Eurostata kažejo, da se je med letoma 2018 in 2022 površina stanovanjskih in službenih zemljišč dodatno povečala za 4 900 km²; ker je po podatkih Evropske agencije za okolje večina držav članic v tem obdobju spremenila več zemljišč v urbano rabo, kot jih je renaturirala, pri čemer so bili najbolj prizadeti orna zemljišča (47 %) in pašniki (36 %); ker na stanovanja na podeželju vplivajo obsežni in medsebojno povezani izzivi, vključno z demografskimi spremembami, finančnimi ovirami, prostorskimi neenakostmi, hitrimi gospodarskimi

---

26 OECD, *Brick by Brick: Building Better Housing Policies* (Opeka na opeko: oblikovanje boljših stanovanjskih politik), OECD Publishing, Pariz, 2021.

spremembami, naraščajočimi cenami stanovanj ter potrebo po energetskem prehodu in industrijski preobrazbi, ki ovirajo dostop kmetov, zlasti mladih, do zemljišč ter zmanjšujejo ponudbo dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj;

J. ker je v letu 2023 10,6 % državljanov EU poročalo, da svojih domov ne morejo ustrezno ogrevati[27]; ker ključna zakonodaja EU za doseganje dolgoročne finančne stabilnosti, kot sta direktiva o energetski učinkovitosti stavb[28] in direktiva o energetski učinkovitosti[29], določa tehnične zahteve glede trajnostnosti, energetske učinkovitosti in varnosti; ker direktiva o energetski učinkovitosti, ki je bila revidirana leta 2023, zvišuje cilj EU glede energetske učinkovitosti, saj zahteva, da se poraba energije do leta 2030 dodatno zmanjša za 11,7 %; ker je izboljšanje energetske učinkovitosti stavb priložnost za industrijo, vendar odvisnost od sestavnih delov, ki niso iz EU, povzroča strateško ranljivost in izgubo dodane vrednosti; ker je cilj zakonodaje EU zagotoviti visokokakovostna stanovanja, primerna za prihodnost, vendar se s tem višajo tudi stroški gradnje, ki jih na koncu krijejo kupci in najemniki; ker topel in varen dom ne bi smel biti privilegij in nihče ne bi smel biti zapostavljen, pri čemer bi bilo treba na ravni EU ter nacionalni in lokalni ravni izvajati realistične rešitve;

K. ker je energetska revščina problem, ki prizadene vse države članice in nesorazmerno vpliva na ranljive družine, vključno z otroki in starejšimi, zlasti v velikih, starajočih se stanovanjih z nizko energetsko učinkovitostjo, kar povzroča visoke stroške ogrevanja; ker je leta 2023 14,5 milijona otrok v EU živelo v domovih, ki so puščali, bili vlažni ali plesnivi, 154.000 Evropejcev pa vsako leto prezgodaj umre zaradi slabe kakovosti zraka v zaprtih prostorih; ker je 75 % stavbnega fonda EU v slabem energijskem razredu; ker bi lahko energetsko učinkovite stavbe, ki se napajajo z energijo iz obnovljivih virov, znižale račune za energijo, izboljšale zdravje in dobro počutje ter zmanjšale dolgoročne operativne stroške; ker stavbe predstavljajo 40 % končne porabe energije v EU; ker bi morale vse države EU do 31. decembra 2025 pripraviti osnutek nacionalnega načrta prenove stavb; ker bodo načrti zagotovili bistvene informacije za stanovanjske politike, vključno s pregledom nacionalnega stavbnega fonda, naložbenih potreb in virov financiranja; ker sta hitrost in stopnja prenove še vedno

---

27 Eurostat, *SDG 7 - Affordable and clean energy* (Cilj trajnostnega razvoja 7 – cenovno dostopna in čista energija), spletišče Eurostata, april 2025.

28 Direktiva (EU) 2024/1275 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. aprila 2024 o energetski učinkovitosti stavb (UL L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

29 Direktiva (EU) 2023/1791 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. septembra 2023 o energetski učinkovitosti in spremembi Uredbe (EU) 2023/955 (UL L 231, 20.9.2023, str. 1), ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2023/1791/oj).

nezadovoljivi; ker energijska prenova ni privlačna za starejše, ki imajo v lasti največ starih stanovanj; ker bi morala pobuda „val prenove“ spodbujati energijsko učinkovito posodobitev, da bi dosegli ravni energijske učinkovitosti po razumni ceni;

L. ker so lahko stanovanja v nekaterih državah članicah pretirano obdavčena, pri čemer mejna efektivna davčna stopnja za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, v nekaterih državah članicah znaša do 30 %, zaradi česar je manj spodbud za zasebne naložbe v stanovanja; ker lahko nakup zemljišča v zahodni Evropi predstavlja približno 40 % končne nakupne cene hiše, na najgosteje poseljenih območjih pa tudi do 60 %; ker tako visoke stopnje obdavčitve zlasti mlade družine odvračajo od nakupa prvega doma, kar še zaostruje demografske izzive; ker lahko reforme obdavčitve nepremičnin izboljšajo njeno učinkovitost, podprejo finančno stabilnost in zmanjšajo izkrivljanje na stanovanjskih trgih[30]; ker bi lahko uravnotežene davčne spodbude, kot so nižji davki za osebe, ki prvič kupujejo stanovanje, prispevale k večji cenovni dostopnosti stanovanj; ker lahko zmanjšanje davčnih bremen za dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja izboljša dostop družin do kakovostnih stanovanj;

M. ker gradbeni sektor predstavlja približno 9 % BDP EU; ker so se stroški gradnje po pandemiji covida-19 od leta 2021 izrazito zvišali[31] in vplivajo na različne gospodarske sektorje, vključno z gradbenim, kar se je še poslabšalo zaradi ruske vojaške agresije proti Ukrajini; to je povzročilo motnje v dobavni verigi za gradbeni material in material za obnovo, višje cene energije in gradbenega materiala, pomanjkanje delovne sile in naraščajoče obrestne mere; ker je močno povečanje stroškov gradbenih materialov in energije še posebej izrazito na oddaljenih območjih, v najbolj oddaljenih regijah in na otokih;

N. ker je bil obseg gradnje v letu 2019 za 8,3 % manjši kot leta 2007, čeprav se je od leta 2019 spet nekoliko povečal; ker je mogoče produktivnost, učinkovitost in gospodarnost med drugim zboljšati z digitalnim, racionaliziranim izdajanjem dovoljenj po načelu „vse na enem mestu“, izboljšanimi upravnimi postopki, robotizacijo, umetno inteligenco, modularno gradnjo in gradnjo na daljavo, ponovno

---

30 OECD, *The Political Economy of Property Tax Reform* (Politična ekonomija reforme davka na nepremičnine), delovni dokumenti OECD o fiskalnem federalizmu št. 18, spletišče OECD, april 2014, https://www.oecd.org/en/publications/the-political-economy-of-property-tax-reform_5jz5pzvzv6r7-en.html; Mednarodni denarni sklad, *Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges* (Obdavčitev nepremičnin: potencial prihodkov in izzivi pri izvajanju), e-knjižnica MDS, maj 2013, https://www.imf.org/en/publications/wp/issues/2016/12/31/taxing-immovable-property-revenue-potential-and-implementation-challenges-40594.

31 Eurostat: Statistics Explained, *Construction producer price and construction cost indices overview* (Pregled indeksov cen in stroškov gradnje v gradbeništvu), spletišče Eurostata, oktober 2024.

uporabo gradbenih materialov ter serijsko in industrijsko gradnjo; ker bi morala tehnologija izboljšati varnost in delovne pogoje v gradbenem sektorju, vključno z zdravstvenimi in varnostnimi standardi, hkrati pa prispevati k okoljski in socialni trajnostnosti; ker lahko samo industrijska predhodna izdelava skrajša čas gradnje za 20–50 % ter ustvari znatne prihranke energije in stroškov, inovativne prakse pa lahko pomagajo ublažiti neučinkovito rabo mestnih območij; ker v gradbenem sektorju EU obstaja inovacijska vrzel, saj je le 6,5 % podjetij vodilnih na trgu inovacij, 75,9 % gradbenih podjetij v Evropi pa ni inovativnih[32]; ker bi morala EU spodbujati obsežno uporabo tehnologij, ki izboljšujejo energetsko učinkovitost stanovanjskega fonda;

O. ker je leta 2023 69,2 % lastnikov gospodinjstev EU živelo v lastni nepremičnini[33], kar kaže, da je lastništvo nepremičnin pomembno gonilo stabilnosti, medgeneracijskega premoženja in svobode naložb; ker polovica lastnikov stanovanj v EU nima hipoteke, približno četrtina pa je še vedno izpostavljena tveganju revščine[34]; ker lastništvo nepremičnin družinam in upokojencem zagotavlja dodatno finančno stabilnost; ker nespoštovanje lastnine vpliva na skupnosti in male lastnike nepremičnin, zlasti v primerih nezakonite zasedbe ali dolgotrajne zlorabe stanovanja v okviru pogodbenih razmerij, ki se ne izvršujejo učinkovito; ker zasebno lastnino ogrožata nezakonita zasedba, znana kot skvoterstvo, in sistematično neplačevanje najemnin, kar škoduje skupnostim in zlasti malim lastnikom nepremičnin ter jih sili, da zapustijo trg in upravičeno vrnejo svojo lastnino, s čimer se zmanjša razpoložljiva ponudba in prispeva k naraščajočim cenam, nezakonito bivanje v nepremičnini pa spodkopava Listino EU in pomeni kršitev načela pravne države; ker so EU, države članice in javni organi odgovorni za obravnavanje pravic lastnikov nepremičnin in zagotavljanje posebne podpore malim lastnikom, družinam v stiski in ranljivim gospodinjstvom;

---

32 Skupina Evropske investicijske banke, „*Invested in housing – How innovation is improving construction*“ (Naložbe v stanovanja – Kako inovacije izboljšujejo gradnjo), spletišče skupine Evropske investicijske banke, junij 2025, https://www.eib.org/en/essays/innovation-construction-affordable-sustainable-housing.

33 Eurostat, „Living conditions in Europe – housing“ (Življenjske razmere v Evropi – stanovanja), spletišče Eurostata, november 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing.

34 Evropska fundacija za izboljšanje življenjskih in delovnih razmer (Eurofound), Living conditions and quality of life – Unaffordable and inadequate housing in Europe (Življenjske razmere in kakovost življenja – cenovno nedostopna in neustrezna stanovanja v Evropi), 2023, str. 20, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/unaffordable-and-inadequate-housing-europe.

P. ker je tretjina prebivalstva EU najemnikov, številni pa nimajo ustreznih stanovanj; ker to poudarja, da so potrebni trdni stanovanjski sistemi, odporni na krize, kot so najemniška, socialna in zadružna stanovanja; ker obstajajo različni modeli, ki vključujejo ravnovesje med zaščito lastnikov nepremičnin in najemnikov; ker so prisilne izselitve opredeljene kot trajna ali začasna odstranitev posameznikov, družin ali skupnosti iz domov ali z zemljišča, ki ga zasedajo, proti njihovi volji, brez zagotovitve in dostopa do ustreznih oblik pravne ali druge zaščite; ker so za zagotavljanje stanovanjske pomoči ranljivim gospodinjstvom, zlasti v primerih prisilne izselitve, v prvi vrsti odgovorne države članice ter lokalne in regionalne oblasti; ker je varno in stabilno stanovanje, ne glede na to, ali je v lasti ali najemu, bistveno za blaginjo posameznika in skupnosti; ker je treba razviti in podpreti mehanizme za zastopanje najemnikov in skupnosti; ker nezadostna zaščita najemnikov in ranljivih gospodinjstev ogroža socialno kohezijo, enakost in stabilnost;

Q. ker podjetja v gradbenem sektorju in sektorju prenove poročajo o pomanjkanju usposobljenih delavcev[35]; ker je delovna sila v gradbeništvu med petimi glavnimi poklicnimi skupinami v Evropi, v katerih primanjkuje delavcev; ker gradbeni sektor neposredno zagotavlja 18 milijonov delovnih mest in je ključno gonilo gospodarske rasti v EU; ker podatki Eurofounda[36] kažejo, da je kakovost delovnih mest pomemben dejavnik pri privabljanju več delavcev v gradbeni sektor in da je pomanjkanje delovne sile posledica zahtevnih delovnih pogojev ter razmeroma visokih stopenj začasne zaposlitve in samozaposlitve, povezanih z dolgimi podizvajalskimi verigami ter ciklično in projektno naravo zaposlovanja v tem sektorju; ker so za odpravo tega pomanjkanja potrebne naložbe v poklicno izobraževanje in usposabljanje, vajeništvo in vseživljenjsko učenje ter zagotavljanjeprivlačnosti delovnih mest v sektorju s poštenimi pogodbami, dostojnimi plačami in stabilnimi zaposlitvenimi pogoji; ker so boljši delovni pogoji, strožji zdravstveni in varnostni standardi ter druge spodbude bistveni za zaščito zaposlenih v tem visoko tveganem sektorju, da bi gradbeništvo postalo trajnostna in zaželena poklicna pot ter da bi zagotovili dolgoročno ponudbo visokokakovostnega stanovanjskega fonda ter spodbudili konkurenčnost in inovacije v evropski gradbeni industriji;

R. ker je stanovanjska kriza velika ovira pri privabljanju in ohranjanju talentov v državah članicah; ker delovni migranti in sezonski delavci

---

35 Evropski organ za delo, „Report on labour shortages and surpluses 2023“ (Poročilo o pomanjkanju in presežkih delovne sile za leto 2023), maj 2024, str. 51.

36 Eurofound, „Building on growth potential: Preparing the construction sector for the twin transitions“, december 2025, https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/all/building-on-growth-potential-preparing-the-construction-sector-for-the-twin-transitions.

prispevajo h ključnim sektorjem po vsej EU, vendar so številni nastanjeni v prenatrpanih ali slabih stanovanjih; ker lahko na več mestnih območjih po vsej EU koncentracija delovnih migrantov in sezonskih delavcev v določenih soseskah, ki se že soočajo s socialno-ekonomskimi izzivi, privede do prostorske segregacije, slabih stanovanjskih razmer in socialnih napetosti; ker je Evropski organ za delo kot najpomembnejše kršitve v tem sektorju opredelil ustanavljanje slamnatih podjetij, nespoštovanje delovnih pogojev, navidezno samozaposlovanje, goljufive registracije socialnih zavarovanj in zlorabo napotitve državljanov tretjih držav; ker je treba jasno opredeliti odgovornost zasebnega sektorja za odpravo tovrstnih praks; ker bi morali imeti socialni partnerji v gradbenem sektorju še naprej dejavno vlogo pri ukrepanju proti neprijavljenemu delu;

S. ker je bilo leta 2019 v gradbenem sektorju EU dejavnih približno 3,4 milijona podjetij[37] – med njimi večina malih in srednjih[38] –, ki so ustvarila dodano vrednost v višini 549 milijard EUR in zaposlovala 12,7 milijona ljudi; ker so samozaposleni delavci, mikropodjetja ter mala in srednja podjetja osrednja delovna sila v sektorju in so ključni za njegovo konkurenčnost, zato potrebujejo spodbudno in stabilno regulativno in naložbeno okolje; ker je bilo leta 2022 v sektorju nepremičninskih dejavnosti zaposlenih 2,7 milijona ljudi, kar je 1,7 % vseh delovnih mest v poslovnem gospodarstvu EU, za kar bi bilo treba zagotoviti boljši dostop do posojil in druge finančne podpore; ker bi moral biti cilj podpore zasebnemu sektorju, tako nacionalne podpore kot podpore EU, spodbujanje vključevanja malih in srednjih podjetij poleg večjih subjektov, s čimer bi prispevali k zdravemu in konkurenčnemu gradbenemu sektorju ter diverzifikaciji velikosti in vrst stanovanjskih projektov;

T. ker je turizem ključno gonilo gospodarstva EU, saj prispeva k 10 % bruto družbenega proizvoda EU, s čimer pomembno vpliva na rast, zaposlovanje in socialni razvoj ter je zato pomembno sredstvo za spoprijemanje z upadi gospodarske rasti in brezposelnostjo; ker noben predlagani ukrep ne bi smel privesti do negativnega dojemanja turizma ali odvračati od njega; ker lahko sheme kratkoročnega najema, ki segajo od celotnih domov do posameznih sob, pozitivno prispevajo k lokalnemu gospodarstvu, pomagajo preprečevati odseljevanje s spodbujanjem podeželskega turizma, podpirajo ohranjanje starih nepremičnin ter zagotavljajo dodaten vir dohodka za lastnike in najemnike; ker lahko uporaba stanovanjskih nepremičnin za turistične namene prav tako ustvarja dodaten dohodek za družine, podpira njihovo ekonomsko neodvisnost ter služi kot vir financiranja za energijsko prenovo stavb; ker pa dokazi

---

37 Eurostat, „Key figures on European business – Construction“ (Ključni podatki o evropskih podjetjih – gradbeništvo), spletišče Eurostata, junij 2022, https://ec.europa.eu/eurostat/cache/htmlpub/key-figures-on-european-business-2022/construction.html..

38 SMEunited, „Construction“ (Gradbeni sektor), spletišče SMEunited, https://www.smeunited.eu/policies/sectors/construction.

kažejo, da je trg kratkoročnega najema vse bolj profesionaliziran in koncentriran ter sega od malih lastnikov nepremičnin do večlastniških vlagateljev; ker so študije pokazale, da v nekaterih soseskah Barcelone, Pariza in Rima kratkoročni najem predstavlja med 17 % in 25 % vseh stanovanjskih enot; ker so gostje leta 2024 v EU opravili 854,1 milijona prenočitev v kratkoročnih najemih, kar je 18,8 % več kot leta 2023; ker lahko povečanje števila stanovanj za kratkoročni najem in vse večji prehod z dolgoročnih stanovanj škoduje stanovanjskim domovanjem, zlasti v turistično intenzivnih regijah, kot so večja mesta ter obalne, otoške in najbolj oddaljene regije; ker je potrebnih več empiričnih študij, ki bodo podlaga za ukrepe proti širjenju kratkoročnega najema; ker so glede na raznolikost lokalnih razmer ter število občin in lokalnih ozemeljskih enot v EU potrebne različne rešitve; ker razdrobljen in nedosleden pravni okvir EU o kratkoročnem najemu ogroža izvrševanje; ker regije in mesta potrebujejo orodja za odpravo pravne negotovosti; ker se ta dejavnost po potrebi bolje regulira na ravni, ki je bliže državljanom, kot to določa načelo subsidiarnosti, in je skladna s sodno prakso EU;

U. ker je dostop do financiranja stanovanj bistven za izpolnjevanje stanovanjskih potreb ter za podporo gradnji, prenovi in spremembi namena, zlasti za približno 3,8 milijona malih in srednjih podjetij, dejavnih v gradbenem sektorju EU; ker bi morali v uravnoteženem odzivu na stanovanjsko krizo olajšati dostop do posojil, ne da bi to negativno vplivalo na makroekonomsko preudarnost; ker se je dostop do posojil za gradnjo od leta 2008 znatno zaostril, saj banke poročajo o upadanju povpraševanja po posojilih po vsej EU, hipotekarne obrestne mere pa so se zvišale, kar omejuje razvoj cenovno dostopnih stanovanj in trajnostno obnovo obstoječega fonda; ker bi moral biti celoten bonitetni okvir namenjen predvsem zagotavljanju finančne stabilnosti, biti osredotočen na trdna bančna merila in preprečevati nepremičninske balone; ker imajo lahko zasebni razvijalci pomembno vlogo pri učinkovitem in trajnostnem zagotavljanju različnih stanovanjskih rešitev po ceni, ki si jo ljudje lahko privoščijo; ker bi zato lahko bilo koristno privabiti zasebne naložbe; ker so obnova, prenova in razširitev obstoječega stanovanjskega fonda stroškovno učinkovita in hitra rešitev stanovanjske krize; ker so se po podatkih Evropske centralne banke v zadnjih 15 letih povečale razlike pri dostopu do trga stanovanjskih nepremičnin, pri čemer se gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki soočajo z večjimi težavami pri pridobivanju posojil za nakup stanovanja; ker je lahko dostop do posojil za nakup stanovanja izziv, zlasti za mlade družine in podeželska območja, zato je potreben dostop do dolgoročnega in cenovno dostopnega financiranja; ker ima lahko regulacija hipotekarnih trgov ključno vlogo pri podpiranju cenovne dostopnosti stanovanj; ker lahko povezovanje med nepremičninskimi skladi, bankami in drugimi institucionalnimi vlagatelji pomeni tveganje za finančno stabilnost; ker bi bilo treba o takšnih medsebojnih povezavah pregledno poročati;

V. ker socialna in cenovno dostopna stanovanja financirajo nacionalni, regionalni in lokalni organi, EU pa ima ključno vlogo prek instrumentov financiranja, spodbujanja sodelovanja in izmenjave dobre prakse med državami članicami in mesti; ker so se naložbe v socialni in cenovno dostopni stanovanjski fond od finančne krize leta 2008 močno zmanjšale; ker se delež javnih, zadružnih in socialnih stanovanj stalno zmanjšuje; ker je bilo leta 2024 samo 7 % sredstev iz sklada mehanizma EU za okrevanje in odpornost porabljenih za socialna stanovanja in drugo socialno infrastrukturo; ker so bile pri izvajanju mehanizma za okrevanje in odpornost ugotovljene pomanjkljivosti v zvezi s preglednostjo in jasnostjo pri opredelitvi in spremljanju meril na nacionalni ravni; ker imajo nacionalne spodbujevalne banke in institucije ključno vlogo pri financiranju dostojnih, cenovno dostopnih in trajnostnih stanovanj, spodbujanju zasebnih naložb ter krepitvi okvira financiranja na nacionalni in regionalni ravni; ker so nacionalne spodbujevalne banke in institucije samo v letu 2023 podprle več kot 380 000 stanovanj po vsej EU in namenile skoraj 50 milijard EUR za financiranje stanovanjskega sektorja, s čimer so pobude na ravni EU močno dopolnile s svojim dolgotrajnim strokovnim znanjem in izkušnjami; ker bi bilo treba najbolj ranljivim skupinam zagotoviti dostop do programov socialnih stanovanj;

W. ker je skupina Evropske investicijske banke (EIB) junija 2025 začela izvajati prvi akcijski načrt za cenovno dostopna stanovanja; ker akcijski načrt EIB vključuje finančne instrumente, kot so dolžniško financiranje, posredniška posojila, lastniški kapital in svetovalne storitve, hkrati pa ohranja svoj status investicijske banke in status banke AAA; ker EIB poudarja, da so med glavnimi izzivi stanovanjske krize pomanjkanje ponudbe zaradi širokega obsega dejavnikov, kar vpliva na socialno kohezijo in konkurenčnost EU in ki se lahko razlikuje od enega mesta do drugega; ker skupina EIB gradi svoj pristop na ključnih prednostnih nalogah, kot so cenovno dostopna stanovanja, inovativna stanovanja in prenove, s čimer znižuje stroške gospodinjstev in krepi dolgoročno energetsko varnost; ker mora EIB še vedno zagotoviti večjo preglednost in jasnost glede razpoložljivega financiranja stanovanj, vključno z vrstami instrumentov, finančnimi pogoji, merili za upravičenost, zahtevami za sofinanciranje, časovnimi razporedi, jamstvi in prožnimi ureditvami za posebne primere in posebna območja, kot so podeželska območja, otoki in najbolj oddaljene regije; ker pomanjkanje jasnih informacij in mehanizmov ovira dostop regij in občin, povzroča zamude in zaostruje stanovanjsko krizo;

X. ker je Komisija v vmesnem pregledu skladov kohezijske politike predlagala tudi možnost, da bi se sredstva, ki so na voljo za cenovno dostopna stanovanja, podvojila, in da se državam članicam omogoči. da prostovoljno prerazporedijo del sredstev v svojih sedanjih programih financiranja; ker je Evropsko računsko sodišče poudarilo, da predlog Komisije ne navaja analize vrzeli, s katero bi ugotovili, kje je ukrepanje EU najbolj potrebno; ker 7,5 milijarde EUR podpore EU,

dodeljene za stanovanja v okviru skladov kohezijske politike, predstavlja 2 % skupnih sredstev kohezijske politike (379 milijard EUR) za obdobje 2021–2027; ker bodo po navedbah Komisije države članice v svojih načrtih za nacionalna in regionalna partnerstva določile zneske, ki se bodo porabili za izdatke, povezane s stanovanji in kohezijo; ker bi to lahko ogrozilo njihovo zmožnost, da izkoristijo sredstva kohezijske politike in inovativne cenovno dostopne stanovanjske projekte; ker bi morale Komisija in države članice sprejeti večletne politike, namenjene vzpostavitvi nacionalnih zalog cenovno dostopnih in trajnostnih stanovanj ter spodbujanju prenove, ki znižuje stroške gospodinjstev; ker bi bilo treba sredstva kohezijske politike uporabljati strateško ter z učinkovitimi in preglednimi postopki, pri tem pa spoštovati pravice delavcev in kolektivne pogodbe, da se zagotovi poštena konkurenca; ker kohezijska politika ne more sama rešiti sedanje stanovanjske krize, saj je glede na ekonomsko analizo, ki je bila opravljena za poročilo EIB za obdobje 2024–2025, naložbena vrzel na področju cenovno dostopnih stanovanj ocenjena na 270 milijard EUR na leto; ker bi lahko javna sredstva dopolnili s privabljanjem zasebnih naložb; ker bi lahko s prerazporeditvijo neporabljenih sredstev Sklada za pravični prehod podprli gradnjo stanovanj, saj je Komisija države članice spodbudila, naj neporabljena sredstva usmerijo v cenovno dostopna, trajnostna in dostojna stanovanja;

Y. ker stanovanjska kriza, s katero se soočajo milijoni državljanov EU, še posebej močno prizadene mlade; ker so se v EU leta 2023 mladi od staršev odselili v povprečju v starosti 26,3 leta[39], v nekaterih državah članicah pa skoraj 70 % mladih odraslih, starih od 18 do 34 let, ni imelo druge možnosti, kot da še naprej živi s starši[40]; ker je leta 2024 skoraj polovica (49,1 %) vseh mladih odraslih v EU, starih od 18 do 34 let, živela z vsaj enim staršem ali prispevala k dohodkom gospodinjstva oziroma ga koristila; ker je bila leta 2024 skoraj polovica (47,2 %) mladih odraslih v EU, ki so živeli z vsaj enim staršem ali prispevali k dohodku gospodinjstva oziroma ga koristili, študentov ali kako drugače izključenih iz delovne sile;[41] ker ta zapoznela selitev od družinskega doma mlajšim generacijam preprečuje, da bi začele samostojno življenje, številne državljane pa sili, da odložijo pomembne življenjske odločitve, kot so ustvarjanje družine, samostojno življenje ali da se preselijo, da bi začeli poklicno pot; ker je dostop mladih do stanovanj prvi korak k omogočanju njihove neodvisnosti in uresničevanju njihovih ciljev in želja; ker

---

39 Eurostat, „Age of leaving the parental home steady in 2023“ (Starost odselitve od staršev v letu 2023 ostaja enaka), spletišče Eurostata, 30. september 2024.

40 Eurostat, „Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status“, (Delež mladih odraslih, starih od 18 do 34 let, ki živijo s starši, glede na samoopredeljen trenutni ekonomski status), spletišče Eurostata, julij 2025.

41 Eurostat, „Key figures on European living conditions“ (Ključni podatki o življenjskih pogojih v Evropi), september 2025

stanovanja neposredno vplivajo na demografske trende; ker 40,7 % vseh študentov v EU živi stran od družinskega doma, vendar jih le 38 % prebiva v študentskih nastanitvah, ki jih upravljajo univerze, javni subjekti ali akreditirani izvajalci[42]; ker te razmere razkrivajo strukturno pomanjkanje približno 4,8 milijona ležišč po vsej EU[43], kar kaže, da so nujno potrebni usklajeni evropski, nacionalni in lokalni ukrepi za razširitev in izboljšanje cenovno dostopnih in kakovostnih študentskih stanovanj; ker so visoki stanovanjski stroški ter pomanjkanje dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih najemnih in začetnih stanovanj poglobili generacijsko neenakost;

Z. ker se v številnih državah članicah najemnine zvišujejo hitreje od dohodkov, čakalne dobe za javna stanovanja naraščajo, dostop do dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj pa za gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki postaja nedosegljiv; ker izguba kupne moči gospodinjstev z nizkimi in srednjimi dohodki ter naraščajoči stanovanjski stroški ogrožajo njihove možnosti, da bi kupili ali najeli cenovno dostopna stanovanja, kar ima širše demografske in socialno-ekonomske posledice, kot je višja stopnja socialne izključenosti; ker so se stanovanjske transakcije v letu 2023 v primerjavi z letom 2022 zmanjšale v 13 od 16 držav članic, za katere so na voljo podatki, kar je drugo zaporedno leto upadanja prodaje[44]; ker je obravnavanje ne le ponudbe, temveč tudi strateške lokacije cenovno dostopnih stanovanj, zlasti v bližini centrov za zaposlovanje, javnih storitev in trajnostnih prometnih omrežij, bistveno za zmanjšanje bremena prevoza na delo in izboljšanje kakovosti življenja; ker bi morala vključujoča stanovanjska politika obravnavati te neenakosti in zagotoviti, da ima vsakdo, ne glede na svoje ozadje ali status, dostop do dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj;

AA. ker socialna in cenovno dostopna stanovanja financirajo nacionalni, regionalni in lokalni organi, EU pa ima ključno vlogo pri njihovi podpori, vključno s pravili o državni pomoči; ker v akademski literaturi in pravnem redu EU ni dosledne opredelitve cenovno dostopnih stanovanj in socialnih stanovanj, za merila, po katerih so določena, pa so pristojne posamezne države članice v skladu z nacionalnimi in regionalnimi razmerami; ker se po Programu

---

42 Eurostat, „Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status“, (Delež mladih odraslih, starih od 18 do 34 let, ki živijo s starši, glede na samoopredeljen trenutni ekonomski status), spletišče Eurostata, julij 2025.

43 Eurostudent VIII, „Housing situation: living away from home“ (Stanovanjske razmere: življenje zunaj doma), 2021–2024.

44 Declós, C., „From market good to social right? Shifting approaches to housing in Europe“ (Od tržnega blaga do socialne pravice? Sprememba pristopa k stanovanjskemu vprašanju v Evropi), Barcelona Centre for International Affairs, 30. september 2021, https://www.cidob.org/en/events/market-good-social-right-shifting-approaches-housing-europe..

Združenih narodov za naselja (UN-Habitat) stanovanje šteje za cenovno dostopno, kadar neto mesečni izdatki zanj ne presegajo 30 % skupnega mesečnega dohodka gospodinjstva[45]; ker OECD opredeljuje socialna stanovanja kot najemna stanovanja, ki se zagotavljajo po cenah, nižjih od tržnih, ter so ciljno usmerjena in dodeljena v skladu s posebnimi pravili; ker so ti pristopi združljivi z opredelitvami in merili, ki se uporabljajo v državah članicah, ki imajo vzpostavljene politike in regulativni okvir za cenovno dostopna stanovanja, in določajo podrobne kategorije za cenovno dostopna stanovanja, dohodkovne pragove in socialna merila, ki dajejo prednost dodeljevanju; ker v tej razpravi Parlament aktivno sodeluje in namerava prispevati k opredelitvam po nadaljnjem sodelovanju v posvetovanju z drugimi institucijami in organi EU, državami članicami in deležniki; ker opredelitve zahtevajo, da je dostop do cenovno dostopnih stanovanjskih trgov odprt za vse ponudnike storitev; ker je zagotavljanje socialnih stanovanj kot del storitev splošnega gospodarskega pomena namenjeno predvsem prikrajšanim državljanom ali skupinam z manj socialnimi ugodnostmi, ki si ne morejo privoščiti stanovanja pod tržnimi pogoji; ker bi bilo treba izvesti oceno učinka, da bi ocenili, kako bodo te opredelitve vplivale na dostop do socialnih in cenovno dostopnih stanovanj v državah članicah ter njihovo zagotavljanje; ker so bile učinkovite rešitve za izboljšanje cenovne dostopnosti stanovanj v številnih mestih EU razvite prek javno-zasebnih partnerstev, v katerih javni organi sodelujejo z zadružnimi ali neprofitnimi akterji, da bi zagotovili resnično cenovno dostopna in socialna stanovanja;

AB. ker so invalidi med skupinami, ki so najbolj prizadete pri dostopu do dostojnih in cenovno dostopnih stanovanj; ker je zaradi pomanjkanja dostopnih stanovanj preveč invalidov še vedno v neustrezni nastanitvi; ker morajo države članice za spoštovanje zavez EU iz Konvencije OZN o pravicah invalidov razširiti dostopna stanovanja v skupnosti; ker je bilo leta 2023 11,1 % invalidov preobremenjenih s stanovanjskimi stroški[46]; ker se 4,4 % invalidov sooča s hudo stanovanjsko prikrajšanostjo; ker 70–80 % obstoječega stanovanjskega fonda ni primernega za samostojno življenje invalidov; ker ocene kažejo, da v EU več kot milijon invalidov, mlajših od 65 let, in več kot 2 milijona invalidov, starejših od 65 let, živi v ustanovah za institucionalizirano oskrbo; ker nezadostna dostopnost stanovanjskega fonda povečuje socialno izključenost in omejuje zmožnost invalidov za samostojno življenje ter polno in enakopravno

---

45 UN-Habitat, „Capacity Development on SDGs Indicators“ Monitoring and Reporting, Indicator 11.1.1: Adequate housing and slum upgrading“ (Razvoj zmogljivosti v zvezi s kazalniki ciljev trajnostnega razvoja, spremljanje in poročanje – kazalnik 11.1.1: Ustrezna stanovanja in nadgradnja barakarskih naselij“, spletišče UN-Habitat, april 2022.

46 Eurostat: Statistični podatki o invalidnosti – stanovanjske razmere, junij 2025. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability_statistics_-_housing_conditions.

udeležbo v družbi;

AC. ker morajo za učinkovite stanovanjske politike biti na voljo pregledni, zanesljivi, podrobni in primerljivi statistični podatki po vsej EU; ker zbiranje in primerljivost podatkov še vedno pomenita izziv, saj so stanovanjske politike globoko zakoreninjene v lokalnem in območnem okviru; ker so sedanji nabori podatkov pogosto razdrobljeni in ne zajemajo teritorialne razsežnosti stanovanjske dinamike; ker bi zbiranje podatkov o stanovanjih omogočilo boljše razumevanje trendov glede na lokacijo in teritorialnih razlik; ker so ti podatki bistveni za spremljanje cenovne dostopnosti, ocenjevanje sistemskih tveganj in usmerjanje z dokazi podprtega oblikovanja politik; ker so za oblikovanje učinkovitih politik potrebni tudi zanesljivi podatki o brezdomstvu, cenovni dostopnosti, izkoriščanju zemljišč, nezasedenosti in uporabi stavbnega fonda ter o prenovi in naknadnem opremljanju; ker je Parlament začel pilotni projekt opazovalnice EU za zemljišča, ki se trenutno izvaja; ker se stanovanja upoštevajo pri izračunu življenjskih stroškov, kar razkriva razlike v cenah stanovanj in komunalnih storitev med državami EU na podlagi paritet kupne moči in splošnega indeksa ravni cen za gospodinjske izdatke; ker so med glavnimi elementi potrošniškega blaga in storitev, povezanimi s stanovanji, električna energija, plin in druga goriva[47]; ker je bilo leta 2021 19,5 % stanovanj v EU nezasedenih, kar pomeni, da so bila prazna ali sekundarna prebivališča; ker je to 23 % več kot leta 2011;

Vloga EU pri stanovanjskih politikah

Socialno-ekonomske posledice stanovanjske krize

1. izraža globoko zaskrbljenost zaradi stanovanjske krize, ki vpliva na EU in njene države članice ter spodkopava dostojanstvo, enakost in socialno kohezijo; poudarja, da milijoni Evropejcev zaradi stanovanjske krize živijo v negotovih življenjskih razmerah; poudarja, da je cenovna dostopnost v središču stanovanjske krize, zlasti za mlade, družine z nizkimi in srednjimi dohodki ter ranljive skupine, vključno s starejšimi in brezdomci, ki se soočajo z večjimi ovirami pri dostopu do ustreznih stanovanj; je zaskrbljen zaradi izzivov, s katerimi se soočajo mladi, koi zapuščajo družinski dom in sprejemajo osebne odločitve, ki vplivajo na njihovo poklicno in zasebno življenje, kot je ustvarjanje družine ali študij in iskanje prve zaposlitve v skladu s svojimi kvalifikacijami;

2. je zaskrbljen zaradi škodljivih socialno-ekonomskih posledic stanovanjske krize, ki med drugim ovira dostop ljudi do zaposlitve in mobilnost delavcev za delovna mesta na metropolitanskih območjih,

---

47 Eurostat, „Statistics Explained – Comparative price levels of consumer goods and services“ (Razlaga statističnih podatkov – primerjalne ravni cen potrošniškega blaga in storitev), december 2025, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Comparative_price_levels_of_consumer_goods_and_services.

kar povzroča pomanjkanje delavcev; poudarja, da je stanovanjska kriza postala ovira za konkurenčnost Evrope, saj spodkopava produktivnost in zmanjšuje privlačnost regij za naložbe; je zaskrbljen zaradi učinkov stanovanjske krize na kupno moč ljudi, kar podjetjem povzroča težave pri iskanju ustrezne delovne sile; se zavezuje, da bo spodbujal večjo politično voljo med državami članicami ter lokalnimi in regionalnimi oblastmi pri razvoju prilagojenih in inovativnih rešitev ter vključevanju stanovanjskih politik v širše socialne in gospodarske strategije;

EU in nacionalni organi

3. odločno pozdravlja zavezo Komisije, da bo pripravila in izvedla ambiciozen evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja; opozarja, da mora načrt za cenovno dostopna stanovanja spoštovati načelo subsidiarnosti in upoštevati posebne potrebe vsake države članice; meni, da mora biti načrt za cenovno dostopna stanovanja zasnovan tako, da bo stanovanjsko krizo obravnaval kot izredne socialne razmere;

4. poziva Komisijo, naj ustrezno upošteva stališče Parlamenta o stanovanjski krizi; poziva Komisijo, naj skliče prvi vrh EU o stanovanjih, ki bo osredotočen na konkretne rešitve; poudarja, da bi bilo treba v evropskem načrtu za cenovno dostopna stanovanja dati prednost ukrepom za povečanje dejanske cenovne dostopnosti in podpreti države članice pri zagotavljanju dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj za milijone Evropejcev; poudarja, da so stanovanja v pristojnosti držav članic, vendar priznava, da lahko sektorska zakonodaja EU vpliva na splošno izvedljivost in stroškovno učinkovitost stavb ter na prenovo in spremembo namena hiš; vztraja, da obstajajo pobude EU, ki lahko prinesejo resnično dodano vrednost pri reševanju stanovanjske krize, tudi z izkoriščanjem celotnega potenciala enotnega trga v gradbenem sektorju, omogočanjem večjih naložb z uporabo sredstev EU, dvigom standardov kakovosti stanovanj, izboljšanjem dokazov z zbiranjem in izmenjavo podatkov, podpiranjem prizadevanj in naložb v izpopolnjevanje in preusposabljanje, olajšanjem mobilnosti gradbenih delavcev ter povečanjem poenostavitve izdajanja dovoljenj; poziva, naj se evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja uskladi z evropskim stebrom socialnih pravic in naj prispeva k odpravljanju socialnih neenakosti, izkoreninjenju revščine v EU ter spodbujanju socialne, ekonomske in teritorialne kohezije in navzgor usmerjene konvergence;

Lokalni in regionalni organi

5. poziva EU in njene države članice, naj spoštujejo ustrezne pristojnosti lokalnih in regionalnih oblasti ter poudarijo njihovo ključno vlogo pri ugotavljanju stanovanjskih potreb in prispevanju k nacionalnim strategijam v okviru oblikovanja ciljno usmerjenih ukrepov za lokalno prebivalstvo; poziva EU in njene države članice, naj občine in regije spodbudijo k spodbujanju gradnje, prenove in spremembe namembnosti stanovanjskih objektov na svojih območjih;

ugotavlja tudi, da stanovanjska kriza kljub temu, da še posebej prizadene mestna in industrijska območja, vpliva na vse regije, zlasti tiste s trajnimi geografskimi ovirami, kot so podeželska in celinska območja, otoki, najbolj oddaljene regije, obmejne regije z velikim številom vozačev ter obalna in oddaljena območja, predvsem tista, ki jim grozi upad prebivalstva; poudarja pomen oblikovanja in spodbujanja celostnih strategij za urbani razvoj, ki zajemajo izobraževanje, zdravstveno varstvo, infrastrukturo (kot sta voda in elektrika), javni prevoz in prosti čas, pri čemer je treba zagotoviti, da bodo demografski izzivi učinkovito vključeni v oblikovanje politik na vseh ravneh; poziva, naj imajo lokalne in regionalne oblasti neposreden in ciljno usmerjen dostop do stanovanjskih skladov EU ter naj bodo pooblaščene za njihovo upravljanje, saj od blizu spremljajo lokalne potrebe, zato lahko hitro ukrepajo pri reševanju stanovanjskih izzivov;

6. poudarja, da morajo biti lokalne in regionalne oblasti vključene v evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja; poziva k izboljšanju posvetovalnih mehanizmov, usklajevanja in medobčinskega sodelovanja ter h krepitvi partnerstev in izkoriščanju lokalnega strokovnega znanja lokalnih in regionalnih oblasti, saj lahko najbolje poskrbijo za uspešno pripravo in izvajanje načrta; poziva k dejavnemu sodelovanju ključnih deležnikov pri oblikovanju in izvajanju stanovanjske politike na lokalni ravni; vztraja, da morajo pobude na ravni EU spoštovati raznolikost regionalnih razmer in upoštevati, da različni teritorialni okviri (kot so metropolitanske žariščne točke, regije, ki se krčijo, otoki in najbolj oddaljene regije) zahtevajo prilagojene pristope;

7. poziva k spodbujanju poenostavitve s pristopom upravljanja na več ravneh in v skladu z načelom partnerstva, vključno z integriranimi upravnimi strukturami in digitalnimi ukrepi, kot so popolnoma digitalni postopki izdaje dovoljenj in elektronska komunikacija v zvezi z izdajanjem dovoljenj, da bi podprli razvoj projektov za dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja, pri čemer je treba upoštevati potrebo po prenovi obstoječega stanovanjskega fonda;

8. poziva Komisijo, naj spodbuja sodelovanje in objavi primere dobre prakse, ki odražajo raznolikost izzivov, s katerimi se soočajo redko poseljena območja in območja, s katerih se prebivalstvo izseljuje, ter obmejne, otoške in najbolj oddaljene regije, in prepreči, da bi stanovanjska politika prispevala k odseljevanju z nekaterih območij; poziva EU in njene države članice, naj podprejo lokalne in regionalne oblasti pri povečanju ponudbe javnih, zadružnih in neprofitnih stanovanj; poziva, naj se spodbujajo projekti digitalne povezljivosti in prometne povezave s prestolnicami, večjimi mesti in mestnimi središči, ki bi lahko pomagali v boju proti odseljevanju in lokalnim prebivalcem zagotovili pravico ostati ter jim omogočili, da živijo v rodnem kraju, hkrati pa povečali število stanovanj, ki so na voljo na trgu, in prenovili obstoječi stanovanjski fond; v zvezi s tem poziva Komisijo, naj objavi poseben stanovanjski načrt za podeželske, otoške

in najbolj oddaljene regije ter za čezmejno sodelovanje, v katerem se bodo upoštevale potrebe v zvezi z izgradnjo in prenovo in ki bo podprt s študijo o življenjskih razmerah v teh regijah v Evropi; poziva Komisijo in države članice, naj izvajajo pobude, na primer v okviru kohezijske politike, za oživitev podeželskih regij, in sicer z izboljšanjem infrastrukture, podpiranjem programov za razvoj stanovanj in spodbujanjem politik, ki spodbujajo obnovo podeželja in podpirajo razvoj majhnih mest, da bi se spoprijeli z edinstvenimi izzivi, kot so omejena infrastruktura in gospodarske priložnosti;

9. podpira celostne teritorialne in lokalne razvojne strategije, katerih cilj je povečati odpornost podeželskih območij s sodelovalnimi in participativnimi pristopi, kot je opisano v dolgoročni viziji za podeželska območja EU in okviru za sodelovanje pakta za podeželje, da bi v stanovanjskih politikah obravnavali edinstvene izzive podeželskih, oddaljenih in gorskih območij; poziva Komisijo, naj predlaga „Statut otokov EU“ skupaj s „Paktom za otoke“, ki bi bil podoben paktu za podeželje, katerega cilj je priznati otoško lego kot razlikovalno značilnost in določiti posebne ukrepe politike za podporo otokom pri spoprijemanju z dodatnimi stroški, povezanih z otoško lego, da se zagotovijo dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja na otokih;

10. poudarja, da so potrebni ukrepi, s katerimi bi bila stanovanja namenjena prebivalcem in bi se ohranile raznolikost in vitalnost mestnih skupnosti ter dolgoročna življenjska sposobnost mest; poudarja tudi, kako pomembni sta obravnava gentrifikacije v urbanističnem načrtovanju in politika oživljanja mest, da prizadevanja za oživitev ne bodo povzročila razseljevanja prebivalcev, vključno s tistimi, ki imajo dolgotrajno prebivališče, in starejšimi lastniki stanovanj, ali izgube cenovno dostopnih stanovanj; poudarja, da je treba lokalnim in regionalnim oblastem dodeliti ustrezna sredstva za podporo krepitvi zmogljivosti ter države članice podpreti pri njihovih politikah teritorialnega razvoja, da bi se spodbudile gradnja, sprememba namena, prenova, naložbe ter racionalizacija postopkov izdaje dovoljenj in upravnih postopkov na podeželskih območjih, v majhnih in srednje velikih občinah ter na območjih, ki veljajo za manj privlačna; poudarja, da se številne občine soočajo s hudim pomanjkanjem osebja, kar omejuje njihove zmogljivosti za načrtovanje, zagotavljanje in upravljanje javnih in socialnih stanovanj ter zagotavljanje ustreznega nadzora nad dejavnostmi zasebnega sektorja; poudarja, da nezadostna upravna zmogljivost prispeva k slabemu upravljanju, dolgotrajnim postopkom za izdajo dovoljenj in slabemu izvrševanju proti nezakonitim praksam;

Povečanje ponudbe cenovno dostopnih zasebnih in javnih stanovanj

Zmanjšanje regulativnih bremen in spodbujanje poenostavljanja

11. poudarja, da so med glavnimi vzroki stanovanjske krize nezadostna

ponudba stanovanj, omejene naložbe v cenovno dostopna in javna stanovanja, neustrezni regulativni okviri, nezadostno vladno načrtovanje in usmerjanje, visoke cene zemljišč, konkurenčne prostorske zahteve, naraščajoči stroški gradnje, naraščajoči stroški energije in komunalnih storitev, infrastrukturna ozka grla, dolgotrajni postopki izdaje dovoljenj, rast prebivalstva in demografske spremembe, pomanjkanje delovne sile, obsežne nepoštene prakse financializacije ter vztrajno neskladje med povpraševanjem po stanovanjih in njihovo ponudbo; poudarja, da je treba povečati naložbe in ponudbo stanovanj, vključno z zadružnimi, socialnimi in neprofitnimi modeli, da bi prispevali k znižanju cen; poziva javne organe, naj sprejmejo nujne ukrepe za povečanje ponudbe cenovno dostopnih stanovanj, tako da zmanjšajo regulativna bremena, se vzdržijo dodajanja dodatnih upravnih ravni, odpravijo nepotrebne ovire in birokracijo ter zmanjšajo ozka grla v lokalni in nacionalni zakonodaji ter zakonodaji EU, ki ogrožajo konkurenčnost gradbenega sektorja in sektorja prenove; poziva k horizontalni celoviti oceni ustrezne zakonodaje EU, ki vpliva na zagotavljanje cenovno dostopnih, visokokakovostnih in energetsko učinkovitih stanovanj, pri čemer se je treba izogniti nepotrebnemu podvajanju in dodatnim bremenom za evropske državljane; v zvezi s tem poziva, naj Komisija in Evropsko računsko sodišče izvedeta skupno regulativno revizijo zakonodaje EU, ki bi lahko hromila ponudbo cenovno dostopnih stanovanj; meni, da bi se s takšno revizijo morale odpraviti ugotovljene pomanjkljivosti; opozarja, da dokazi kažejo, da lahko nadzor cen in državni posegi privedejo do nepričakovanih rezultatov, in da bi morali biti vsi taki ukrepi namenjeni omejevanju izkrivljanj na trgu; ugotavlja, da takšni ukrepi ustvarjajo negotovost, odvračajo od naložb in odvračajo tiste, ki bi lahko pomagali povečati ponudbo; poziva, naj se državam članicam in regijam omogoči prožnost pri doseganju ciljev zakonodaje Unije, povezanih s stanovanji, na podlagi njihovih posebnih okoliščin in potreb;

12. poziva Komisijo, naj predlaga sveženj za poenostavitev stanovanjskega področja, da bi poenostavili in racionalizirali zapleten sklop pravil, ki trenutno upočasnjujejo gradnjo in prenovo stanovanj po vsej Evropi z zmanjšanjem upravnih bremen, uskladitvijo prekrivajočih se predpisov in skrajšanjem postopkov za izdajo dovoljenj; poudarja, da bo taka pobuda olajšala in pospešila zagotavljanje ponudbe dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj, vključno z javnimi in socialnimi stanovanji, ali prenovo stanovanj in znižanje stroškov stavb; priznava, da bi s poenostavitvijo in ciljno usmerjeno prožnostjo, kjer je to ustrezno, odpravili nepotrebne ovire, hkrati pa ohranili ključne varnostne, okoljske in socialne standarde, da bi pospešili izdajanje dovoljenj, novogradnjo in prenovo, omogočili, da bi ponudba stanovanj dohitela povpraševanje, in izboljšali cenovno dostopnost stanovanj po vsej Evropi;

13. poziva k prizadevanjem, da bi bilo na trajnosten način na voljo več stavbnih zemljišč, zlasti na gosto poseljenih območjih; poudarja, da

morajo biti za odločitve o zemljiščih v javni lasti in postopkih načrtovanja še naprej odgovorni nacionalni in občinski organi; poziva pristojne javne organe, naj mobilizirajo zemljišča v javni lasti, pregledajo predpise o določanju namembnosti zemljišč in zemljišča, pripravljena za infrastrukturo, preklasificirajo za takojšen razvoj, da bi pospešili zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanj ter zadružnih, socialnih in neprofitnih modelov; poudarja, da mora vsaka strategija rabe zemljišč uravnotežiti stanovanjske potrebe z visokokakovostnimi gradbenimi standardi; poudarja, da je treba stanovanjski razvoj vedno vključiti v širše razvojne strategije na mestnih območjih, vključno z razvojem javne infrastrukture, da bi zagotovili socialno kohezijo ter preprečili socialno-ekonomsko segregacijo in prakse, ki izkrivljajo trg; poziva države članice ter lokalne in regionalne organe, naj sprejmejo celostne pristope, ki bodo zagotavljali skladnost med gradbenimi projekti ter okoljskimi in socialnimi cilji; poziva države članice, naj ocene tveganja za okolje vključijo v urbanistično načrtovanje in zagotovijo, da bodo imela nekatera območja, ki so izpostavljena nesrečam, povezanim s podnebjem, prednost pri zaščitnih ukrepih in odporni infrastrukturi;

14. poudarja, da že obstajajo rešitve za gradnjo novih stanovanj, ne da bi bilo treba uporabiti nova naravna območja, hkrati pa je treba izboljšati kakovost gradnje ter povečati ponudbo stanovanj in njihovo raznolikost; poudarja, da te rešitve segajo od šibke horizontalne in vertikalne gostote stanovanj, zasnovanih skupaj z lokalnimi prebivalci, do urbane prenove, vključno z gradnjo stanovanj z lahkimi gradbenimi materiali;

15. poudarja, da so bivalna degradirana območja dodaten vir mestnih zemljišč za morebitni razvoj; poziva države članice ter lokalne in regionalne organe, naj evidentirajo degradirana območja na svojem ozemlju, ki bi jih bilo mogoče preoblikovati v stanovanja, in uvedejo „potne liste za degradirana območja“, v katerih bodo opredeljeni pogoji, pod katerimi bi se lahko degradirana območja v urbanističnih načrtih samodejno spremenila v območja za gradnjo stanovanj; poziva Komisijo in države članice, naj dejavno spodbujajo sanacijo opuščenih ali premalo izkoriščenih lokacij v okviru obstoječih mestnih struktur, hkrati pa zagotovijo, da bodo taki projekti oživitve prispevali k cenovni dostopnosti, trajnostnosti in socialni vključenosti;

16. poziva pristojne javne organe naj odgovornim institucijam zagotovijo ustrezna sredstva za učinkovito in pravočasno obravnavo vlog, da bodo postopki izdaje dovoljenj hitrejši in enostavnejši, tudi z ukrepi, kot je uvedba načela pozitivnega upravnega molka za izdajo gradbenih dovoljenj za nova gradbena in obnovitvena dela, razen v primerih, ki vključujejo varnost oseb, okoljske standarde in zaščitne ukrepe ali zahteve za ohranjanje kulturne, zgodovinske in arheološke ali arhitekturne dediščine, ki jih je treba zaščititi; opozarja na pomen procesov participativnega načrtovanja in socialno funkcijo stanovanj; poziva Komisijo, naj države članice pozove, naj si zastavijo cilj, da

bodo dovoljenja za gradnjo stanovanj izdala v 60 dneh, da bi se zagotovila dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja; poziva države članice, naj spodbujajo zagotavljanje stanovanj s prednostnimi ukrepi, ki omogočajo uporabo krajših postopkov na nacionalni ravni, in naj uvedejo hitre postopke za odobritev stanovanjskih projektov, ki so ključni za odpravo najbolj perečega pomanjkanja;

17. poziva Komisijo, naj preuči, kako bi lahko podprla države članice pri njihovih prizadevanjih za učinkovito upravljanje postopkov urbanističnega načrtovanja in licenciranja, in sicer z dajanjem smernic, zagotavljanjem tehnične pomoči in ustreznih virov za krepitev tehničnih in upravnih zmogljivosti lokalnih organov v okviru programa Digitalna Evropa in Evropskega sklada za regionalni razvoj ali z nadgradnjo spletnih orodij za usmerjanje za države članice; se zavzema tudi za večjo digitalizacijo postopkov izdaje dovoljenj prek interoperabilnih nacionalnih platform, ki omogočajo elektronsko predložitev, sledenje in odobritev vlog za gradnjo, spremembo namena in prenovo; nadalje poziva, naj se na nacionalni ravni vzpostavijo točke „vse na enem mestu“, ki bodo zagotavljale svetovalno podporo, da bi se zmanjšale upravne zamude v skladu s pobudo Komisije za pametno financiranje pametnih stavb in valom prenove; poziva Komisijo, naj z namenom izboljšanja učinkovitosti izda študijo, v kateri bo ocenila vzroke za predolg čas, ki je potreben za pridobitev gradbenih dovoljenj in za vodenje postopkov za izdajo dovoljenj, vključno s primeri dobre prakse; poudarja, da bi morali postopki izdaje dovoljenj zagotavljati preglednost in olajšati izmenjavo podatkov med lokalnimi organi, razvijalci in državljani, hkrati pa izpolnjevati standarde EU na področju varstva podatkov; poudarja, da so potrebni pravočasni, dobro financirani in temeljiti sodni postopki in sodbe v zvezi z izdajo dovoljenj, gradnjo, okoljskimi zahtevami in lastništvom, da bi se izognili dolgotrajnim pravnim sporom ter zagotovili hitre in zanesljive postopke;

18. poudarja, da so potrebne dejavnosti prenove in spremembe namena, da bi odpravili razdrobljene stanovanjske politike in dolgotrajne postopke za izdajo dovoljenj, ki lahko ovirajo razvoj obstoječega stavbnega fonda; poziva države članice, naj zagotovijo dodatne spodbude za prenovo opuščenih stanovanj, in poudarja, da bi moral postopek prijave ostati enostaven; poziva, naj se prenovljena stanovanja dajo na voljo osebam, ki so uvrščene na čakalni seznam za stanovanja ali kupcem, ki stanovanje prvič kupujejo, pri čemer je treba upoštevati njihove potrebe; poziva države članice, naj določijo nove prednostne naloge in ustrezno financirajo obnovo nepremičninskih objektov za namene stanovanj na območjih, ki tradicionalno niso namenjena za prebivanje, tako da se prostori v višjih nadstropjih nad trgovinami v celoti izkoristijo za zadovoljitev nujnih stanovanjskih potreb v teh skupnostih;

19. meni, da bi morala EU ohraniti enake konkurenčne pogoje in zagotoviti učinkovito uporabo sredstev EU, ki bi morala biti

usmerjena v zagotavljanje dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj za vse; poziva Komisijo in države članice, naj strategijo Komisije za val prenove v celoti vključijo v stanovanjske politike, vključno s programi podpore za nadgradnjo zasebnih stanovanj, pri čemer naj zagotovijo, da prenova stavb ne bo osredotočena le na energijsko učinkovitost in razogljičenje, temveč tudi na socialno pravičnost in povečanje ponudbe cenovno dostopnih stanovanj, izboljšanje kakovosti življenja, preprečevanje nesorazmernega zvišanja najemnin med prenovo in zmanjšanje dolgoročnih stanovanjskih stroškov; poudarja, da je treba v prihodnjem evropskem načrtu za cenovno dostopna stanovanja določiti posebna namenska sredstva za prenovo ter prispevati k izboljšanju povprečnih ravni energijske učinkovitosti stanovanjskega sektorja in dati prednost najmanj učinkovitim stavbam; poziva države članice, ki se soočajo z visokimi koncentracijami nizko učinkovitih standardiziranih večnadstropnih stavb, naj razvijejo mehanizme, ki bodo omogočili potrebne stopnje prenove za doseganje ciljev EU; podpira spodbude za prenovo stanovanj na gosto poseljenih območjih in se zavzema za rešitve, ki bi lastnike pozitivno spodbudile, da bi hiše vrnili na trg in jih dali na voljo za dolgoročni najem, zlasti na mestnih območjih pod pritiskom; poudarja, da bi morali imeti pristojni organi pri oblikovanju stanovanjskih politik možnost, da pred razvojem stanovanjskih projektov izvedejo enotno in temeljito presojo vplivov na okolje, pri čemer bi se morali izogniti nepotrebnemu podvajanju, imeti pa bi morali tudi možnost, da dokončajo potrebne upravne in postopkovne korake za določeno geografsko območje;

20. poziva javne organe, naj okrepijo prizadevanja za boj proti energijski revščini, tudi s pospešitvijo in poenostavitvijo postopkov za energijsko učinkovita dovoljenja in licence za prenovo; poziva države članice, naj podprejo energijsko revna gospodinjstva v boju proti energijski revščini; poudarja pomen socialnih načrtov za podnebje pri podpiranju prenove, da bi pomagali pri spoprijemanju z visokimi cenami energije; poziva Komisijo, naj pozorno spremlja dosedanji napredek pri preprečevanju energijske revščine;

21. opozarja, da je cilj direktive o energetski učinkovitosti stavb zmanjšati porabo energije v gospodinjstvih; priznava, da so v tej direktivi opredeljene zahteve za stavbe, ki bi lahko vplivale na stroške gradnje; opozarja na pomen okoljskih standardov, kot je energijska izkaznica, in poziva k ukrepom, s katerimi bi zagotovili, da ti standardi ne bodo negativno vplivali na najemniški in nepremičninski trg; izraža zaskrbljenost zaradi metod izračuna in nedoslednosti pri označevanju energijske učinkovitosti stanovanjskih stavb, ki bi moralo natančno odražati dejansko energijsko učinkovitost nepremičnin; svari pred morebitnimi posledicami takšnega označevanja; priznava, da praktično izvajanje direktive o energetski učinkovitosti vpliva na številna gradbena podjetja in zasebne lastnike; poudarja, da je treba zagotoviti, da predpisi ne bodo povzročili višjih stroškov za najemnike in kupce nepremičnin;

poziva, naj projekti za povečanje energijske učinkovitosti stavb postanejo dostopnejši, in sicer s tehnično pomočjo in svetovalnimi storitvami; poziva države članice, naj prebivalcem socialnih stanovanj olajšajo sodelovanje v energetskih skupnostih in podprejo prenovo, ki jo vodijo državljani, pri tem pa spoštujejo nacionalne prednostne naloge in razpoložljive vire;

22. poziva države članice, naj na področju stanovanjske politike sprejmejo učinkovit in na spodbudah temelječ davčni sistem; poziva Komisijo, naj temeljito oceni, kako davčne spodbude na nacionalni ravni vplivajo na stanovanjski trg; poudarja, da bi morale davčne politike služiti socialni vključenosti; meni, da so se mednarodni standardi OECD v zvezi s stanovanjsko politiko izkazali za koristne, saj spodbujajo naložbe v stanovanja in pomagajo zmanjševati pritisk na cene stanovanj, s tem pa spodbujajo ponudbo na območjih z velikim povpraševanjem; poziva države članice, naj uvedejo davčne spodbude za prenovo stanovanj in novogradnjo; poziva, naj se na podlagi celovite ocene učinka izvede reforma direktive o DDV[48], s katero bi se omogočila uporaba zelo nizke stopnje davka na dodano vrednost za ponudbo in gradnjo stanovanj v okviru socialne politike, kot so jo opredelile države članice, pa tudi za obnovo in spremembo, vključno z rušenjem in rekonstrukcijo, ter popravilo stanovanjskih nepremičnin in zasebnih stanovanj ter dajanje nepremičnin v najem za stanovanjsko rabo; poudarja, da bi morali ti ukrepi spoštovati fiskalno nevtralnost, biti skladni s cilji EU in dajati prednost podpori gospodinjstvom z nizkimi in srednjimi dohodki;

23. poudarja, da je davčna politika v izključni pristojnosti držav članic; poziva k zdravi davčni mešanici v državah članicah, s katero bi okrepili prizadevanja za odpravo davčnih ovir za nove udeležence na stanovanjskem trgu, kot so visoki davki ob registraciji v nekaterih državah, hkrati pa spodbujali davčne pogoje, ki omogočajo cenovno dostopnejše, stabilnejše in varnejše dolgoročne najeme; poziva države članice, naj pregledajo davčne sisteme, da bi povečale mobilnost in zagotovile učinkovitejšo uporabo stanovanjskih nepremičnin; poziva države članice, naj zagotovijo, da bodo vse davčne in finančne spodbude za podporo stanovanjem prispevale k dostojnemu, trajnostnemu in cenovno ugodnemu stanovanjskemu trgu, pri čemer je treba preprečiti, da bi porast cen in prakse, ki izkrivljajo trg, poslabšale dostop do stanovanj;

Surovine in izdelki za gradnjo in obnovo

24. poziva Komisijo, naj objavi analizo različnih vzrokov, ki vplivajo na ceno in dobavo surovin in proizvodov za gradnjo in obnovo, vključno z zakonodajo, da bi izboljšali dostop do njih in zagotovili, da se stroški obnove prejšnjih značilnosti zasnove stavb ne bodo povečali, v skladu s pristojnostmi EU in načelom subsidiarnosti; obžaluje, da ni

---

48 Direktiva Sveta 2006/112/ES z dne 28. novembra 2006 o skupnem sistemu davka na dodano vrednost (UL L 347, 11.12.2006, str. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2006/112/oj).

enotnega trga za surovine in proizvode za gradnjo in obnovo; poziva Komisijo, naj izboljša ponudbo inovativnih in trajnostnih proizvodov ter njihovo dostopnost v vseh državah članicah; poziva k posebnemu nadzoru konkurence v sektorju gradbenih materialov, da bi zagotovili konkurenčnost sektorja; meni, da so potrebne inovativne rešitve, da bi zagotovili cenovno dostopna stanovanja in stavbni fond, primeren za prihodnost, pri čemer je ena od rešitev predhodna izdelava ali gradnja zunaj lokacije za prenovo, ne pa gradnja na kraju samem, kar lahko znatno skrajša čas gradnje in pomaga odpraviti vrzeli v ponudbi; poudarja, da se lahko z industrijsko proizvodnjo montažnih elementov čas gradnje skrajša za 20–50 %, s čimer se lahko zmanjšajo s tem povezane motnje ter ustvarijo znatni prihranki energije in stroškov; je prepričan, da sta krožnost materialov in odpornost stavbnega sektorja pomembni, tudi z zasnovo, ki omogoča ponovno uporabo in spodbuja pridobivanje gradbenih materialov iz lokalnih virov; poziva Komisijo, naj preuči vpliv uvoznih tarif na zanesljivost oskrbe in cene osnovnih gradbenih materialov, potrebnih za sektor prenove in gradbeni sektor, ter preuči nove trge za takšne materiale, tudi s spodbujanjem strateških sporazumov; poziva h krepitvi enotnega trga za surovine in proizvode, ki so bistveni za stanovanjski sektor; v zvezi s tem poziva k hitremu izvajanju uredbe o gradbenih proizvodih[49] in k vseevropskim certifikacijskim potem, da bi podprli trajnostno gradnjo in konkurenčnost;

25. poudarja, kako pomembno je, da EU okrepi svojo industrijsko suverenost v gradbenem sektorju in sektorju prenove ter pripravi ukrepe za opredelitev in odpravo vrzeli v gradbeni proizvodni verigi; poziva države članice, naj spodbujajo uporabo gradbenih materialov, proizvedenih v Evropski uniji, s čimer bi podprle ustvarjanje lokalnih delovnih mest in povečale konkurenčnost EU; poziva javne organe, naj spodbujajo tehnologije, proizvedene v Evropi, in sicer z uporabo načela dajanja prednosti evropskim proizvodom v postopkih javnega naročanja; poziva Komisijo, naj vključi minimalne klavzule o poreklu za projekte, ki jih sofinancira EU, v sektorju trajnostnega gradbeništva za komponente „izdelano v EU“ ter naj uvede podporne programe za industrijsko preobrazbo, raziskave in naložbe v evropski vrednostni verigi; poudarja, da so organi in industrija odgovorni za zagotavljanje visokih standardov na področju gradbeništva, zaščite pred pomanjkljivimi gradbenimi materiali in odgovornosti; poudarja, da so potrebni ustrezni zaščitni ukrepi na ravni EU za varstvo potrošnikov in delavcev; poudarja, da je treba izboljšati trajnostnost in trajnost evropskih stavb ter spodbujati trajnostno in trajno prenovo, pri tem pa ustrezno upoštevati razmere in omejitve, s katerimi se soočajo gospodinjstva, ki živijo v stanovanjih, ki jih je

---

49 Uredba (EU) 2024/3110 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. novembra 2024 o določitvi harmoniziranih pravil za trženje gradbenih proizvodov in razveljavitvi Uredbe (EU) št. 305/2011 (UL L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

treba prenoviti;

Produktivnost in inovacije

26. poudarja, da bi morali regulativni okviri podpirati inovacije; spodbuja pristojne javne organe, naj vlagajo v produktivnost in inovacije v stanovanjskem sektorju, da bi povečali zmogljivost in zmanjšali stroške gradnje, hkrati pa izboljšali kakovost stanovanjskega fonda v smislu energijske učinkovitosti, kakovosti zraka v zaprtih prostorih in prezračevanja, akustične in toplotne izolacije, strukturne trdnosti in dostopnosti, ter naj spodbujajo produktivnost in učinkovitost samega gradbenega procesa s hitrejšimi, stroškovno učinkovitejšimi in manj delovno intenzivnimi metodami, po potrebi vključno z industrializacijo, predhodno izdelavo in digitalizacijo gradbenih tehnik, hkrati pa zagotovijo, da se bodo še naprej podpirale tradicionalne in hibridne gradbene metode, zlasti pri prenovah;

27. poziva, naj nova stanovanja izpolnjujejo razumne standarde kakovosti in primernosti za bivanje glede izolacije, energijske učinkovitosti, kakovosti zraka v zaprtih prostorih in požarne varnosti; poziva k boljšemu usklajevanju na ravni EU, da bi povečali požarno varnost v državah članicah; poziva pristojne javne organe, naj zagotovijo, da bodo inovacije v stanovanjskem sektorju podpirale lokalna podjetja in tradicionalne obrti ter ne bodo povzročile višjih stanovanjskih stroškov ali razseljevanja prebivalcev; poziva, naj se s sredstvi EU in nacionalnimi sredstvi okrepi podpora za inovacije in raziskave v gradbenem sektorju, kot so projekti, ki jih vodijo evropska mikropodjetja ter mala in srednja podjetja in so osredotočeni na raziskave novih materialov in gradbenih metod, pri čemer naj se podpora inovacijam poveže s cenovno dostopnostjo; poziva k evropskim finančnim instrumentom za pomoč malim in srednjim podjetjem, da bi se povečala gradnja stavb na podlagi modulov in predhodno izdelanih montažnih elementov; poziva k razvoju in uporabi rešitev in tehnologij pametnih domov; poziva k standardizaciji informacijskega modeliranja gradbenih objektov; poziva k okrepitvi Evropskega observatorija za gradbeništvo; poziva, naj inovacije spremljajo delovni standardi, varni delovni pogoji ter pravične in stabilne pogodbe, da bi gradbeni sektor postal privlačnejši; poziva Komisijo, naj uvede pobudo „stanovanjske doline“ in vzpostavi sodelovalna vozlišča za stanovanjske rešitve, ki bodo temeljila na modelu inovacijskih dolin;

Zagotavljanje pravne varnosti in zaščite lastnikom in najemnikom nepremičnin

28. poudarja, da mora stanovanjska politika vzpostaviti pravično ravnovesje med varstvom pravic lastnikov in zaščito najemnikov; opozarja, da imajo državljani EU pravico do posedovanja, uporabe in dedovanja zakonito pridobljene lastnine ter do razpolaganja z njo; ostro obsoja pojav nezakonite zasedbe zasebnih in javnih nepremičnin po vsej Evropi, znane kot skvoterstvo, ki krši temeljno pravico do zasebne lastnine; poziva države članice, naj zaščitijo to

temeljno pravico in sprejmejo strožje ukrepe za zaščito lastnikov, zagotovijo hitre in učinkovite pravne mehanizme za vrnitev premoženja, vključno s hitrimi sodnimi odločbami za prisilne izselitve, okrepijo zaščito žrtev takih dejanj, ponovno vzpostavijo zakonito lastnino in zagotovijo spoštovanje pravne države; poudarja, da lahko nezakonita zasedba stanovanjskih enot povzroči negotovost, propadanje mest in socialne napetosti ter ogrozi socialno kohezijo; meni, da dejstvo, da lahko lastniki zakonito ponovno pridobijo nadzor nad svojimi stanovanji, ni le vprašanje pravičnosti in poštenosti, temveč je tudi bistveno za ohranjanje zaupanja vlagateljev in ponudbo najemnih stanovanj; poziva k usklajenim politikam na ravni EU za obravnavanje in omejevanje zasedbe stavb, ki lastnikom zagotavljajo lastninsko pravico in pravno varnost kot pomembna elementa za zagotavljanje gospodarske stabilnosti in varnosti, zlasti za zaščito malih lastnikov, ki so odvisni od dohodka od najemnin kot sredstva za preživljanje, kot so upokojenci; poziva k boljšemu sodelovanju, zbiranju podatkov in izmenjavi informacij med državami članicami v zvezi s tem; poziva k boljši uporabi orodij Europola, kadar obstaja sum, da je organizirani kriminal vpleten v skvoterstvo, tudi s preučitvijo dodane vrednosti in morebitne vzpostavitve spletne platforme;

29. spodbuja lastnike nepremičnin, naj ponudijo dolgoročne in stabilne najemne pogodbe, da bi povečali varnost posesti in najemnikom zagotovili večjo predvidljivost; spodbuja države članice, naj povečajo preglednost v zasebnem najemniškem sektorju na podlagi oglaševanih cen, da bi izboljšale stanovanjske pogoje za najemnike, in naj okrepijo nacionalno zakonodajo v zvezi s tem; poziva države članice, naj okrepijo varstvo pravic najemnikov, tudi s spodbujanjem spletnih platform za najem, s čimer se zagotovijo informacije o povprečnih najemninah na določenem območju, da bi zagotovile poštene pogoje in preprečile nesorazmerno zvišanje najemnin; poziva Komisijo in države članice, naj okrepijo svojo zavezanost zagotavljanju enakosti in nediskriminacije v stanovanjskem sektorju; poziva k usklajenim odzivom socialnih služb, da bi rešili spore med najemniki in lastniki ter preprečili nadaljnjo ranljivost udeleženih strani, vključno z malimi lastniki in ranljivimi najemniki v teh okoliščinah; spodbuja države članice, naj ponudijo mehanizme za reševanje pravnih sporov za reševanje stanovanjskih sporov, na primer v primerih dolgotrajnega ali nepoštenega neizpolnjevanja najemnih pogodb, zaradi česar lastniki ne morejo zakonito uporabljati svojih domov, pa tudi v primeru najemodajalcev, ki ne izpolnjujejo obveznosti v zvezi z najemom; poziva javne organe, naj zaščitijo družine, zlasti tiste z otroki, na primer z olajšanjem dostopa do začasnega zatočišča, da bi odpravili kratkoročno ranljivost, pri čemer morajo za zaščito ranljivih družin poskrbeti pristojni organi; poudarja, da morajo lokalni organi opredeliti in obravnavati primere neskladnosti z zahtevami glede lastnine, upravljanja in varnosti ter tako prispevati k višjim standardom na zasebnem najemniškem trgu; obsoja nepoštene stanovanjske prakse, zaradi katerih so najemniki v

ranljivem položaju izpostavljeni neustreznim, nevarnim ali nehigienskim razmeram; podpira vlogo sindikatov najemnikov in akterjev civilne družbe na področju stanovanj kot deležnikov v stanovanjski politiki;

Obravnavanje posebnih potreb po delovni sili: zagotavljanje kakovostnih delovnih mest, razvoj talentov ter vlaganje v znanja in spretnosti

30. je zaskrbljen zaradi vrzeli v delovni sili in pomanjkanja konkurenčnosti v gradbenem sektorju in sektorju prenove ter pomanjkanja kvalificiranih delavcev; poziva, naj se evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja poveže z načrtom EU za kakovostna delovna mesta; poudarja, da stanovanjske krize ni mogoče rešiti brez ustrezno usposobljene in mobilne gradbene delovne sile; poudarja, da je treba izboljšati delovne pogoje gradbenih delavcev, da bi odpravili pomanjkanje delavcev in privabili usposobljeno delovno silo; zato poudarja, da je treba poskrbeti za poštene plače, stabilno zaposlitev, varne delovne pogoje, boljše pogodbe ter zdravstvene in varnostne standarde; poudarja, da bi bilo treba spoštovati in uveljavljati pravice delavcev, ter spodbuja učinkovito spremljanje, vključno z uporabo digitalnih orodij in registrov podjetij za odkrivanje goljufij; poziva k nacionalnim ukrepom za preprečevanje nesreč na gradbiščih; poziva k boljšemu izvajanju pravnega reda EU na področju varnosti in zdravja pri delu; poziva države članice, naj izboljšajo kolektivna pogajanja za delavce v gradbenem sektorju in sektorju prenove;

31. poudarja, da je v okviru prihodnje evropske strategije za gradnjo stanovanj izjemno pomembno bolje obravnavati pomanjkanje znanj in spretnosti, da bi zagotovili razpoložljivost potrebnih, usposobljenih delavcev in tako izboljšali učinkovitost gradbenega sektorja; spodbuja države članice, javne organe in gradbena podjetja, naj v tesnem sodelovanju s socialnimi partnerji več vlagajo v poklicno izobraževanje in usposabljanje ter vajeništva, povezana z gradbenim sektorjem, pa tudi v vseživljenjsko učenje za izpopolnjevanje in preusposabljanje delavcev v teh sektorjih, vključno z znanji in spretnostmi za modularno gradnjo stanovanj, energijsko učinkovito gradnjo in prenovo, nove trajnostne gradbene materiale in digitalne rešitve; poudarja, da je treba razširiti poklicno izobraževanje in usposabljanje v gradbenem sektorju ter izboljšati dostop do usposabljanja za pridobivanje znanj in spretnosti v regijah z manjšim obsegom gradbenih dejavnosti; poziva k programom poklicnega usposabljanja in vajeništva, osredotočenim na sodobne metode gradnje; poudarja, da je treba z modularnim usposabljanjem v dveh formatih pospešiti vajeništvo v gradbeništvu; poudarja, da je treba delavce v gradbeni industriji usposabljati na področju neto ničelnih tehnologij ter uvesti s tem povezana znanja in spretnosti v celotni proizvodni verigi in na vseh ravneh usposobljenosti, da bi tudi manj kvalificiranim delavcem omogočili usposabljanje na področju novih tehnologij; poziva države članice, naj dejavno spodbujajo in uvajajo vsebine, ki jih ustvarijo akademije za spretnosti na področju neto

ničelne industrije; poziva države članice, naj sprejmejo določbe za prostovoljno in ustrezno usposabljanje učencev na gradbiščih, ki ga bo urejala industrija; poziva, naj se sredstva EU, na primer iz ESS+, uporabijo za podporo razvoju znanj in spretnosti v gradbenem sektorju in sektorju prenove;

32. poziva Komisijo in države članice, naj povečajo mobilnost delovne sile v gradbenem sektorju, saj je to eden od načinov za zmanjšanje pomanjkanja znanj in spretnosti; poziva države članice in Komisijo, naj učinkovito uporabljajo obstoječa orodja za usklajevanje znanj in spretnosti v gradbenem sektorju v skladu z izkaznico o spretnostih v gradbeništvu v okviru Evropskega centra za razvoj poklicnega usposabljanja (Cedefop), da bi pomagale regijam z resnim pomanjkanjem delovne sile ter spodbujale čezmejne priložnosti za usposobljene delavce; poudarja, da je treba mobilnim delavcem zagotoviti zaščito, vključno z enakimi pravicami, dostojnimi delovnimi pogoji in dostopom do usposabljanja, da bi zagotovili pravično mobilnost; poziva Komisijo, naj poenostavi mobilnost znotraj EU z minimalnim upravnim bremenom, in sicer s pobudami za krepitev vzajemnega priznavanja poklicnih kvalifikacij v sektorju, po potrebi tudi za kvalificirane delavce iz tretjih držav; poudarja, da je treba v okviru evropske strategije za gradnjo stanovanj priznati in potrditi poklicne spretnosti in kvalifikacije po vsej EU; poziva Komisijo, naj spremeni direktivo o poklicnih kvalifikacijah[50], da bo izboljšala vzajemno priznavanje kvalifikacij v sektorju; pozdravlja predlog Komisije za pobudo za prenosljivost spretnosti, da bi v okviru unije spretnosti izboljšali prenosljivost spretnosti in kvalifikacij po vsej EU, ne glede na to, kje so bile pridobljene; pozdravlja predlog Komisije o enotnem digitalnem portalu za prijave, da bi zmanjšali upravno breme za napotitev delavcev[51], in poziva k hitrim pogajanjem in izvajanju; poziva, naj nacionalna delovna zakonodaja podpre prizadevanja za odpravo dolgoročnega pomanjkanja delovne sile;

33. spodbuja Komisijo in države članice, naj poskrbijo, da bodo imeli zakoniti delovni migranti in sezonski delavci, ki jim delodajalec ponuja namestitev, dostop do dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj; poudarja, da noben delavec ne bi smel biti prisiljen živeti v prenatrpanih ali slabih razmerah; poziva, naj se te zadeve natančneje spremljajo; poziva Komisijo in države članice, naj analizirajo socialne in teritorialne učinke zgoščenih stanovanj za delovne migrante in sezonske delavce; poudarja, da je treba oceniti, ali takšna prostorska segregacija ogroža socialno kohezijo in

---

50 Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2005/36/ES z dne 7. septembra 2005 o priznavanju poklicnih kvalifikacij (UL L 255, 30.9.2005, str. 22, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2005/36/oj).

51 Evropska komisija, Nova digitalna platforma za prijavo napotenih delavcev, spletišče Evropske komisije, november 2024, https://commission.europa.eu/news-and-media/news/new-digital-platform-declaring-posted-workers-2024-11-14_sl.

vključevanje skupnosti; poziva države članice, naj na regionalni in lokalni ravni zbirajo podatke o lokaciji in pogojih nastanitve, ki jo ponuja delodajalec; poziva, naj Evropski organ za delo opravi pregled za učinkovitejše čezmejno izvrševanje;

Mala in srednja podjetja

34. poziva Komisijo in države članice, naj odločno podprejo mikropodjetja, mala in srednja podjetja ter samozaposlene v gradbenem in stanovanjskem sektorju, tudi z zagotavljanjem potrebnih in dostopnih finančnih instrumentov ter pravočasnih plačil za javna naročila, hkrati pa naj odpravijo upravna bremena, povezana z zapadlimi plačili; poudarja, da je treba izboljšati regulativne okvire, ki zmanjšujejo konkurenčnost in zaposljivost mikropodjetij, malih in srednjih podjetij ter samozaposlenih, ter obravnavati pomanjkanje standardov, usklajenih na ravni EU, ki temeljijo na uspešnosti, pa tudi vsesplošno razširjenost dolgih rokov za standardizacijo, ki preprečujejo uvajanje inovativnih gradbenih materialov, da bi privabili in spodbujali talente ter omogočili lažji dostop do trga; priznava prispevek samozaposlenih kot temeljne delovne sile v teh sektorjih ter poziva k posebnem varstvu zanje, da bi jim zagotovili stabilnost, pravično obravnavo in socialno zaščito; poziva Komisijo in skupino EIB, naj poenostavita dostop do shem financiranja EU za mikropodjetja in obrtnike, pri čemer naj posebno pozornost namenita podeželskim in redko poseljenim območjem, da bi ohranili lokalna znanja in spretnosti ter zaposlovanje; poudarja, da podpora mikropodjetjem in samozaposlenim ni le gospodarska prednostna naloga, temveč tudi kulturna in socialna, saj ohranja lokalne tradicije in krepi samozadostnost skupnosti; poudarja, da je treba mala in srednja podjetja, vključno s stanovanjskimi zadrugami in socialnimi podjetji, podpreti v sklopu širše strategije za dolgoročno zagotavljanje dostojnih, cenovno dostopnih in trajnostnih stanovanj;

35. opozarja na ključno vlogo javnih naročil v gradbenem sektorju, ki predstavljajo precejšen delež dejavnosti sektorja; poudarja, da se je kompleksnost javnih naročil sčasoma povečala, zaradi česar občine težje sklepajo pogodbe za javno gradnjo; poziva Komisijo, naj občutno poenostavi zakonodajo EU v zvezi z javnimi naročili; poziva javne organe, naj učinkovito regulirajo sklepanje pogodb s podizvajalci in zagotovijo, da se z javnimi sredstvi podpirajo podjetja, ki zagotavljajo visokokakovostne socialne delovne pogoje in spoštujejo industrijske standarde; poziva Komisijo, naj razmisli o vključitvi socialnih in okoljskih standardov v prihodnjo revizijo direktive o javnih naročilih[52] ter poskrbi za preglednost v zvezi s podizvajalci in obsegom njihovega dela; ugotavlja, da bi lahko uvedba dodatnih meril v postopkih javnega naročanja povečala njihovo kompleksnost, kar bi vplivalo na konkurenco med ponudniki in na

---

52 Direktiva 2014/24/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. februarja 2014 o javnem naročanju in razveljavitvi Direktive 2004/18/ES (UL L 94, 28.3.2014, str. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

cene; poudarja, da je skrbno oblikovanje teh meril pomembno za uskladitev s ciljem olajšanja gradnje cenovno dostopnejših stanovanj; meni, da bi morala evropska strategija za gradnjo stanovanj zagotoviti, da se javna naročila ne bodo oddajala, obsojenim zaradi korupcije ali kršitev človekovih pravic; poziva države članice, naj prilagodijo svoja pravila o javnem naročanju, da bi javnemu sektorju pomagale preprečiti sodelovanje z izvajalci, ki nimajo dokazanih potrebnih sposobnosti ali strokovnega znanja;

Podpiranje ponudbe javnih, zadružnih, neprofitnih in nizkoprofitnih stanovanj

36. priznava, da lahko razpoložljivost in dodeljevanje javnih, socialnih, zadružnih, neprofitnih in nizkoprofitnih stanovanj prispevata k cenovni dostopnosti, stabilnosti in socialni koheziji ter povečanju ponudbe stanovanj za določene skupine, kot so gospodinjstva z nizkimi dohodki, mladi, študenti, starejši, invalidi in kritični delavci; poudarja, da je pomembno zagotoviti ustrezen delež teh stanovanjskih modelov; poziva javne organe, naj vzpostavijo ciljno usmerjeno podporo za te stanovanjske modele, saj zagotavljajo dolgoročno cenovno dostopnost, stabilnost in vrednost za skupnost; poziva države članice, naj vzpostavijo mehanizme, ki bodo lokalnim organom omogočili, da razmislijo o sanaciji obstoječih javnih stavb, dodajanju dodatnih nadstropij zanje ali njihovi preureditvi ter sanaciji in spremembi namena neuporabljenega javnega stavbnega fonda, zlasti tistega, ki se nahaja v zgodovinskih središčih in predmestjih, v javna ali socialna stanovanja, kjer je to ustrezno, hkrati pa ohranijo arhitekturno vrednost ali vrednost kulturne dediščine zgodovinskih stavb; poudarja, da je treba preučiti potencial sodelovalnih stanovanjskih rešitev, vključno z zadružnimi, neprofitnimi in nizkoprofitnimi stanovanjskimi modeli, ki jih vodijo skupnosti in jih upravljajo lokalne organizacije, da bi spodbujali dostojne, cenovno dostopne in trajnostne stanovanjske možnosti ter okrepili sodelovanje skupnosti;

37. je seznanjen z vlogo javnih stanovanjskih rešitev v okviru širše stanovanjske strategije in meni, da bi morala EU v svojih stanovanjskih politikah zaščititi obstoječe uspešne modele porazdelitve javnih stanovanj v državah članicah in skupne nacionalne prakse; poudarja, da lahko javna stanovanja prispevajo k reševanju primerov podstandardnih stanovanj in izključenosti, ki prizadenejo ranljive skupine; poudarja, da je pomembno namenjati prednost projektom, katerih cilj je izboljšati vključujoče soseske s priložnostmi za vse; je sesznanjen s stroški vzdrževanja javnega stanovanjskega fonda, zato spodbuja učinkovite in uspešne postopke, s katerimi bi zmanjšali proračunsko breme za javne uprave in državljane; meni, da je pomembno zagotoviti, da se pri dodeljevanju socialnih stanovanj določijo pregledna in objektivna merila za upravičenost, ki bodo odražala lokalne stanovanjske razmere, hkrati pa zagotavljala učinkovito in sorazmerno uporabo javnih sredstev; poudarja, da zagotavljanje cenovno dostopnih javnih stanovanj ni

odvisno le od stroškov gradnje, temveč tudi od vzdržnosti upravljanja in zagotavljanja storitev; poudarja osrednjo vlogo usposobljenih stanovanjskih akterjev pri ohranjanju kakovosti in cenovne dostopnosti skozi čas; poziva k javnemu financiranju, da bi podprli del stroškov upravljanja in vzdrževanja, s čimer bi stanovanja postala cenovno dostopnejša za prebivalce;

38. meni, da lahko subjekti socialnega gospodarstva znatno prispevajo k obogatitvi ponudbe cenovno dostopnih in socialnih stanovanj, zlasti kadar se dolgoročno zavežejo tej nalogi, prav tako pa lahko dopolnijo vlogo zasebnih subjektov; ugotavlja pomen mehanizmov javno-zasebnega sodelovanja, vključno z javno-zasebnimi partnerstvi z omejenim dobičkom, ki se lahko osredotočijo na upravljanje cenovno dostopnih stanovanj in prispevajo k uravnoteženemu trgu po vsej Uniji; meni, da je bistveno mobilizirati zasebne naložbe s socialnimi cilji prek subjektov socialnega gospodarstva, ki s trajnostnim modelom socialnega gospodarstva dopolnjujejo trg in krepijo teritorialno kohezijo; poudarja, da projekti cenovno dostopnih in socialnih stanovanj, ki jih financirajo akterji, ki delujejo v okviru zadružnih, nizkoprofitnih ali neprofitnih modelov, podpirajo cilj izboljšanja cenovne dostopnosti stanovanj za lokalne skupnosti; opozarja, da bi morala merila za upravičenost do javnega financiranja omogočati sodelovanje subjektov socialnega gospodarstva, ki usmerjajo naložbe v cilje splošnega interesa in lahko glavni delež svoje dejavnosti namenijo dolgoročnemu upravljanju cenovno dostopnih stanovanj;

39. pozdravlja napoved[53] predsednice Komisije Ursule von der Leyen iz septembra 2025 o pravni pobudi o kratkoročnem najemu za odpravljanje preostalih regulativnih vrzeli; poziva Komisijo, naj posreduje dodatne informacije in podatke o nerešenih vprašanjih ter o primernosti posredovanja EU; meni, da bi moral biti cilj te pobude zagotoviti pravično ravnovesje med razvojem turizma in cenovno dostopnostjo stanovanj ter da bi bilo treba s to pobudo določiti skupne cilje na ravni EU, hkrati pa državam članicam, regijam in lokalnim organom omogočiti prožnost pri oblikovanju in izvajanju ukrepov, prilagojenih njihovim posebnim lokalnim razmeram in stanovanjskim trgom; poziva Komisijo, naj po polnem začetku izvajanja Uredbe (EU) 2024/1028[54] o kratkoročnih najemih izvede celovito, na podatkih in dokazih temelječo oceno učinka širjenja kratkoročnega najema na cene stanovanj ter cenovno dostopnost, razpoložljivost in varnost posesti na makro- in mikro nepremičninskih

---

53 Evropska komisija, „Nagovor predsednice Ursule von der Leyen o stanju v Uniji 2025“, spletišče Evropske komisije, 10. september 2025.

54 Uredba (EU) 2024/1028 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. aprila 2024 o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724 (UL L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj).

trgih, pri čemer naj posebno pozornost nameni učinku na dolgoročni najem; ugotavlja, da morajo države članice do 20. maja 2026 začeti izvajati to uredbo; priznava morebitne težave, povezane z interoperabilnostjo sistemov, ter izzive, s katerimi se soočajo mikropodjetja ter mala in srednja podjetja pri izpolnjevanju obveznosti iz te uredbe; priznava, da ima lahko širjenje kratkoročnih najemov različen vpliv na ozemlja, odvisno od njihovih značilnosti; priznava, da ni pravne jasnosti glede skladnosti nekaterih nacionalnih in lokalnih zakonov s pravom EU; poziva Komisijo, naj s smernicami pojasni okvir, v katerem lahko delujejo javni organi; poziva javne organe, naj od digitalnih platform zahtevajo odstranitev nezakonitih ponudb turističnih stanovanj; meni, da je potrebnih več podatkov, a je zaskrbljen, da bi utegnilo preveliko breme ovirati mala podjetja, na primer trajnostna in podeželska turistična podjetja; meni, da bi se bilo treba o vseh prihodnjih ukrepih posvetovati z lokalnimi organi, združenji in ustreznimi deležniki, saj lahko ti tudi na območjih v težavah najbolje določijo potrebne ukrepe, ki pa ne smejo odvračati od turizma; poziva, naj širjenje kratkoročnih najemov ne ogroža družbene strukture, cenovne dostopnosti in dolgoročne življenjske sposobnosti mest;

40. opozarja, da je Sodišče v sodbi v združenih zadevah C-724/18 in C-727/18[55] navedlo, da lahko obstaja legitimen javni interes za vzpostavitev mehanizmov za urejanje kratkoročnega najema na nacionalni, regionalni ali lokalni ravni, če so sprejeti ukrepi potrebni, ustrezni in sorazmerni; poziva k uravnoteženemu pristopu, ki bo uskladil pravico do lastništva zasebnih nepremičnin, pravno gotovost za lastnike in trajnostni turizem s potrebo po ohranitvi razpoložljivosti stanovanj in življenjskih pogojev v zgodovinskih mestnih središčih; meni, da bi lahko nekateri ukrepi mestnim središčem pomagali pri ponovni vzpostavitvi stanovanjskih funkcij, kot so ustrezni in sorazmerni sistemi izdajanja dovoljenj, večja preglednost v zvezi z obsežnimi nakupi tujih nepremičnin za spremljanje razpoložljivosti stanovanj, dovoljenja združenj sosedov ali glavnega lastnika ali standardi varnosti, kakovosti in varstva potrošnikov, s čimer bi zagotovili, da so te politike sorazmerne in prilagojene posebnim okoliščinam; poudarja, da so potrebni ukrepi, s katerimi bi bila stanovanja namenjena prebivalcem in bi se ohranili raznolikost in vitalnost mestnih skupnosti; poziva, naj se turistične dejavnosti in njihovi pozitivni učinki na lokalno gospodarstvo uravnotežijo z ohranjanjem dolgoročne razpoložljivosti stanovanj za lokalne prebivalce ter strateške in kritične delavce;

Zagotavljanje financiranja in sproščanje naložb

Zasebne naložbe

41. poziva k mobilizaciji zasebnih naložb, saj je pomembno dopolniti

---

55 Sodba Sodišča z dne 22. septembra 2020, Cali Apartments SCI in HX/Procureur général près la cour d’appel de Paris in Ville de Paris, združeni zadevi C-724/18 in C-727/18, ECLI:EU:C:2020:743.

javna prizadevanja za odpravo pomanjkanja dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj, javni sektor pa sam ne more odpraviti sedanjega pomanjkanja likvidnosti na trgu; priznava strateško vlogo zasebnega sektorja, zadrug in nepremičninskih podjetij, ki kotirajo na borzi, pri reševanju stanovanjske krize v EU s sprostitvijo dostopa do kapitala, zagotavljanjem obsežnih cenovno dostopnih in socialnih stanovanj ter podpiranjem inovacij na področju gradbeništva in trajnostnosti; poziva Komisijo, naj preuči vpliv nakupov nepremičnin, ki jih opravijo tujci; ugotavlja, da so tržne stanovanjske rešitve še vedno učinkovit način za trajnostno povečanje ponudbe, in v zvezi s tem poudarja, da je pomembno naložbam prijazno regulativno okolje; poziva države članice in institucije EU, naj omogočijo pogoje za privabljanje in uresničevanje dolgoročnih, odgovornih, zanesljivih in stabilnih zasebnih naložb v gradnjo stanovanj za gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki; poziva k dokončanju unije prihrankov in naložb, da bi povečali čezmejno razpoložljivost zasebnega kapitala; poudarja učinke vzvoda, ki jih lahko na trgu dosežejo majhni zneski javnih sredstev; poziva države članice, naj preučijo namenske instrumente za stanovanjske naložbe, da bi zasebne prihranke usmerile v projekte cenovno dostopnih stanovanj; poudarja, da je treba začeti izvajati na uspešnosti temelječe financiranje in odgovornost lokalnih organov, pri čemer je treba spodbude povezati s cilji zagotavljanja stanovanj; poziva k oblikovanju indeksa socialnega učinka, da bi izmerili in opredelili dodatnost, ki jo ustvarjajo naložbe v socialna in cenovno dostopna stanovanja, ter pritegnili več naložb v sektor;

42. poudarja vse večje težave pri dostopu do stanovanjskega financiranja, saj gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki čedalje težje pridobijo stanovanjsko posojilo, tudi ko gre za lastništvo stanovanj; poziva Komisijo in države članice, naj natančneje preučijo politike, namenjene zagotavljanju pravičnega in trajnostnega dostopa do stanovanjskega financiranja, zlasti za kupce, ki stanovanje kupujejo prvič, ter kupce z nizkimi in srednjimi dohodki; poudarja, da morajo makrobonitetni in nadzorni organi, vključno z Evropskim odborom za sistemska tveganja in Evropsko centralno banko, v svojih okvirih spremljanja in ocenah tveganja upoštevati sistemska tveganja; ugotavlja, da direktiva o kapitalskih zahtevah[56] državam članicam omogoča uvedbo blažilnikov sistemskih tveganj za nekatere izpostavljenosti in da so se nekatere od njih odločil, da jih bodo uvedle za nekatere izpostavljenosti, zavarovane s stanovanjskimi nepremičninami, kar povečuje stroške financiranja poslovnih nepremičnin; poziva Evropski bančni organ, naj v celoti izkoristi prilagodljivosti iz svojih smernic, da bi podprl hipoteke na

---

56 Direktiva 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij in investicijskih podjetij, spremembi Direktive 2002/87/ES in razveljavitvi direktiv 2006/48/ES in 2006/49/ES (UL L 176, 27.6.2013, str. 338, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj).

stanovanjske nepremičnine, hkrati pa zagotovil finančno stabilnost; poziva države članice, naj skrbno ocenijo ustreznost ravni blažilnikov sistemskih tveganj za izpostavljenosti, zavarovane s stanovanjskimi nepremičninami; podpira možnost iz uredbe o kapitalskih zahtevah[57], da se omogoči preferenčna bonitetna obravnava izpostavljenosti, povezanih s pridobitvijo, razvojem in gradnjo zemljišč, s čimer se olajša dostop do financiranja za razvoj stanovanj; poziva Komisijo in države članice, naj povečajo preglednost nepremičninskih transakcij in spremljajo povezave med nepremičninskimi skladi ter bankami in drugimi institucionalnimi vlagatelji, da bi opredelili morebitne kanale širjenja negativnih vplivov in zaščitili finančno stabilnost; v zvezi s tem pozdravlja pregled okvira EU za listinjenje, ki ga je Komisija predstavila 17. junija 2025, da bi sprostila bilance bank in povečala njihovo posojilno zmogljivost; poziva Komisijo, naj oceni učinek uredbe o kapitalskih zahtevah na mala gradbena podjetja, da bi se posojila za stanovanjske projekte obravnavala sorazmerno, pri čemer se velja dejstvo, da projekte z nižjim sistemskim tveganjem pogosto vnaprej prodajo, zavarujejo ali zanje jamčijo javni organi;

43. poudarja, da je pomembno zaščititi finančno stabilnost in poskrbeti, da bodo finančni instrumenti prispevali k cenovni dostopnosti stanovanj; spominja na vlogo Pakta za stabilnost in rast pri zagotavljanju finančne stabilnosti v EU, ki je pogoj za širjenje stanovanjskih nepremičnin; poudarja, da bi morali splošna in nacionalna odstopna klavzula ostati izjemno in začasno orodje; poudarja, da morajo biti vse javne naložbe v stanovanja še naprej skladne s fiskalnimi pravili Unije;

Javno-zasebno sodelovanje

44. poziva k močnejšim in preglednejšim mehanizmom za sodelovanje na področju stanovanjske politike med javnim in zasebnim sektorjem, da bi mobilizirali dodatna finančna sredstva prek evropskih okvirov sofinanciranja, ki združujejo javne naložbe z zmogljivostjo in inovacijami zasebnih in javnih akterjev; poudarja, da je mogoče s takimi partnerstvi povečati učinek javnih sredstev in pospešiti razvoj kakovostnih in cenovno dostopnih stanovanj; poziva javne organe, naj poskrbijo, da bodo taka partnerstva usklajena z javnim interesom in cilji glede dolgoročne cenovne dostopnosti; poziva javne organe, naj izkoristijo strokovno znanje zasebnega sektorja ter po potrebi ponudijo usmerjene dolgoročne spodbude podjetjem in deležnikom, ki sodelujejo pri resnično cenovno dostopnih stanovanjskih projektih, vključno z naložbami lokalnih organov in regionalnih uprav, na primer v razvoj infrastrukture na mestnih, primestnih, podeželskih in redko poseljenih območjih; poudarja vlogo, ki jo lahko imajo nacionalne spodbujevalne banke in institucije v zvezi s tem; spodbuja

---

57 Uredba (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L 176, 27.6.2013, str. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj).

Komisijo, naj zagotovi, da bosta val prenove in evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja ustvarila prave naložbene priložnosti ter olajšala javno-zasebna partnerstva pri obsežnih projektih prenove mest in razvoja infrastrukture; poudarja, da bi morali biti vladni ukrepi pomoči zasnovani tako, da bi dopolnjevali zasebne naložbe, da bi preprečili izrivanje in omogočili dolgoročno finančno stabilnost, hkrati pa poskrbeli, da podporni ukrepi ne bi preobremenili davkoplačevalcev ali izkrivljali trgov;

Javno financiranje

45. se zavzema za strateško, odgovorno in učinkovito izvajanje naložb v stanovanjski sektor z uporabo namenskih skladov EU, da bi povečali naložbe v stanovanja s konsolidacijo in dodelitvijo trenutno razpršenega financiranja v več programih, kot so skladi kohezijske politike, InvestEU ali NextGenerationEU, vključno z mehanizmom za okrevanje in odpornost, ter poudarja vlogo EIB ter nacionalnih spodbujevalnih bank in institucij, kjer je to izvedljivo, pri čemer je treba zagotoviti spoštovanje pristojnosti držav članic; poziva Komisijo, naj izda priporočila o namenskih finančnih mehanizmih za dolgoročna posojila držav članic za financiranje nujnih stanovanjskih projektov; spodbuja države članice, naj neporabljena sredstva iz svojih nacionalnih načrtov za okrevanje in odpornost prerazporedijo v finančne instrumente, da bi omogočile gradnjo in prenovo socialnih, javnih, zadružnih in cenovno dostopnih stanovanjskih enot, pod pogojem, da so za upravljanje teh sredstev pooblaščene lokalne in regionalne oblasti; spodbuja Komisijo in države članice, naj vključijo učinkovite, pregledne, vključujoče in pravične mehanizme dodeljevanja za upravičence do sredstev in finančnih instrumentov EU, kot so lokalni in regionalni organi, da bi zagotovili gospodarsko, socialno in teritorialno kohezijo; poudarja, da neenakomeren gospodarski razvoj v različnih regijah v Evropi in posledične ekonomske migracije znotraj EU znatno prispevajo k pritisku na cene stanovanj; v zvezi s tem poudarja pomen kohezijske politike EU za sedanji in prihodnji regionalni razvoj; poziva k poenostavljeni digitalni platformi „vse na enem mestu“, ki bo lokalnim in regionalnim oblastem omogočila neposreden dostop do stanovanjskih skladov EU; poziva, naj se sheme financiranja EU oblikujejo s poenostavljenimi postopki, vključno z mehanizmi predhodnega financiranja in nepovratnih sredstev, da bi zagotovili enak dostop manjšim gospodarstvom in občinam z omejenimi upravnimi zmogljivostmi ter pospešili naložbe v socialna in cenovno dostopna stanovanja; podpira nacionalna prizadevanja za lastništvo stanovanj, s čimer bi lahko gospodinjstva ustvarila premoženje, ki ga je mogoče posredovati naprej; poziva države članice, naj uporabijo prožnost pri oblikovanju in izvajanju shem financiranja za nova stanovanja, kar bo omogočilo pravično mešano uporabo javnih in zasebnih stanovanj; priporoča, naj se program InvestEU za obdobje 2028–2034 okrepi, da bi povečali obseg jamstev, podprtih s proračunom EU, za projekte dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj; poziva Komisijo, naj izboljša namenske stanovanjske strukture in dodatno

preuči dodano vrednost ustanovitve evropske stanovanjske agencije, ki bi zbirala in analizirala ustrezne podatke nacionalnih statističnih uradov, Eurostata in Eurofounda, s čimer bi podprli izmenjavo dobre prakse, zagotovili tehnično pomoč in smernice državam članicam ter regionalnim in lokalnim organom ter podprli krepitev zmogljivosti na vseh ravneh, da bi čim bolj povečali sinergije in sodelovanje med različnimi institucijami;

46. poudarja, da ima kohezijska politika pomembno vlogo pri spodbujanju ekonomske, socialne in teritorialne kohezije v EU, zmanjševanju razlik med regijami ter preprečevanju razdrobljenosti in izkrivljanja na enotnem trgu; meni, da bi bilo mogoče njen potencial za podporo izzivom pri razvoju mest in podeželja še povečati; poziva države članice, naj uporabijo razpoložljivo prožnost, da bi omogočile vključitev stanovanjskih ciljev v Evropski sklad za regionalni razvoj, Kohezijski sklad in Sklad za pravični prehod; poziva k večji finančni podpori lokalnim, regionalnim in mestnim organom za razvoj dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih javnih stanovanj, hkrati pa spodbuja države članice, naj zagotovijo učinkovito in pregledno porabo sredstev EU na vseh nacionalnih, regionalnih in lokalnih ravneh upravljanja; poudarja, da morajo biti take naložbe povezane z dolgoročno cenovno dostopnostjo, kar bi zagotovilo trajne koristi za skupnosti; poudarja, da bi morala biti javna podpora za stanovanjske projekte vezana na strategije mestnega in regionalnega razvoja, ki temeljijo na dobrem upravljanju; poziva, naj se pri naložbah EU spoštuje skladnost z ukrepi za dostopnost za starejše in invalide, te naložbe pa naj se uporabijo kot orodje za krepitev socialne kohezije; poziva Komisijo, naj spodbuja države članice, da predložijo nacionalno analizo stanovanjske vrzeli in nacionalni načrt za povečanje ponudbe stanovanj, skupaj z mejniki za izdajo dovoljenj in ukrepi za usklajevanje financiranja; poziva države članice, naj sprejmejo večletne cilje za zagotavljanje socialnih stanovanj, tudi v zvezi z infrastrukturo in storitvami; poziva, naj se posebna pozornost nameni gradbenim in sanacijskim projektom na območjih, ki so jih prizadele naravne nesreče in katastrofe ali bi jih utegnile prizadeti, pri čemer poudarja pomen prilagajanja in prostorskega načrtovanja, vključno z učinkovito uporabo Evropskega sklada za regionalni razvoj in ESS+ za financiranje podpornih ukrepov; poudarja, kako pomembno je poskrbeti, da bosta Evropski sklad za regionalni razvoj in program InvestEU zagotavljala ustrezne instrumente za nadgradnjo obstoječega stanovanjskega fonda;

47. podpira vlogo EIB pri spodbujanju javnega financiranja in zasebnega financiranja za sektor cenovno dostopnih stanovanj; podpira akcijski načrt skupine EIB za cenovno dostopna stanovanja in njeno namero, da bo sodelovala s Komisijo pri reševanju skupnih izzivov pri omogočanju dostopa do financiranja za cenovno dostopna stanovanja, vključno s spodbujanjem naložb v inovativno gradnjo, da bi zmanjšali stroške in skrajšali čas gradnje; podpira vzpostavitev vseevropske naložbene platforme skupaj z nacionalnimi

spodbujevalnimi bankami in institucijami, katere namen je povečati financiranje za dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja ter podpreti države članice pri razvoju omogočitvenih okvirov politike, kjer je to potrebno, hkrati pa ohraniti vlogo EIB kot investicijske banke in ohraniti njen status AAA; poudarja, da bi utegnila EIB v sodelovanju z nacionalnimi spodbujevalnimi bankami, Razvojno banko Sveta Evrope in mednarodnimi finančnimi institucijami prevzeti ključno vlogo pri zagotavljanju naložb, ki podpirajo socialno kohezijo, za ponudbo dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj; znova poudarja, da bi bilo treba to razviti na podlagi modela odprte arhitekture, ki bi zagotavljal smiselno in učinkovito sodelovanje nacionalnih spodbujevalnih bank in institucij; poziva Komisijo, naj z izmenjavo dobre prakse in hitrim izvajanjem evropskega načrta za cenovno dostopna stanovanja spodbuja delo nacionalnih spodbujevalnih bank in institucij, pri čemer naj se opre na njihovo dolgoletno strokovno znanje in regionalne povezave pri financiranju cenovno dostopnih in socialnih stanovanj; pozdravlja vrste financiranih projektov, kot so gradnja cenovno dostopnih stanovanj za ključne poklice, študentska nastanitev in stanovanja za starejše; poudarja, da je treba pri naložbah, ki jih podpira EIB, dati prednost dolgoročni cenovni dostopnosti; podpira vzpostavitev spletnega portala More homes. Better homes kot gradnika vseevropske naložbene platforme; meni, da bi morale biti nacionalne spodbujevalne banke in institucije že od samega začetka vključene v razvoj vseh ustreznih portalov ali orodij na ravni EU; poziva EIB, naj preuči vzpostavitev evropske platforme za financiranje, namenjene povečanju financiranja in listinjenja za dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja; pozdravlja novi osrednji portal EIB za stanovanjsko svetovanje in spodbujanje inovacij v gradbenem sektorju; poziva EIB, naj razširi dostop do dolgoročnih posojil z nizkimi obrestnimi merami, podprtih z jamstvi EU, ter obseg in geografski doseg svojega financiranja, povezanega s stanovanji, pri čemer naj ne upošteva le meril energijske učinkovitosti in trajnostnosti, temveč tudi potrebe in prednostne naloge lokalnih skupnosti ter prenovo stanovanjskega fonda po vsej Evropi; poudarja, da je treba vse večje povpraševanje po stanovanjih zadovoljiti z ukrepi za povečanje ponudbe socialnih, dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj;

48. poziva Komisijo, naj analizira dinamiko cen stanovanj, tudi z razpoložljivimi dokazi o morebitnih nepoštenih špekulacijah, in na podlagi te analize pozove države članice, naj sprejmejo morebitne ustrezne ukrepe; poudarja, da je pomembno zaščititi finančno stabilnost in poskrbeti, da bodo finančni instrumenti prispevali k zagotavljanju dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj za vse; poziva Komisijo in države članice, naj povečajo preglednost nepremičninskih transakcij, tudi z boljšim zbiranjem podatkov in morebitnimi orodji na ravni EU; poziva Komisijo in države članice, naj si izmenjujejo podatke in dobre prakse v boju proti nepoštenim praksam financializacije in špekulativnim nakupom, da bi zmanjšali

verjetnost destabilizacije lokalnih stanovanjskih trgov; poziva države članice, naj sprejmejo ukrepe za spodbujanje ponovne uporabe praznih in opuščenih stanovanj, saj je to bistveno za povečanje ponudbe, zaščito cenovne dostopnosti in oživitev skupnosti; poudarja, da bi morale javne naložbe v stanovanja služiti javnemu interesu in zagotavljati dolgoročno vrednost; pozdravlja modele javnega lastništva, pri katerih stanovanja ostajajo javno upravljana, kar bi lahko bilo v nekaterih okoliščinah koristno za preprečevanje zlorab pri financializaciji, in poudarja, da so zakoniti tudi stanovanjski projekti, ki prehajajo v zasebne roke; poudarja, da bi morale imeti države članice možnost, da se same odločijo, kako bodo te projekte upravljale v skladu s svojimi nacionalnimi politikami;

Podpiranje povpraševanja po stanovanjih

Mladi

49. poudarja, da je treba posebno pozornost nameniti mlajšim in prihodnjim generacijam, zlasti na območjih z nizko stopnjo ekonomske neodvisnosti, kjer mladi dlje časa ostanejo v družinskem domu; ugotavlja, da so mladi vse bolj odvisni od najemniškega trga kot glavne oblike lastništva stanovanj[58], zato poziva k večjim pravicam najemnikov in lastninskih pravic lastnikov ter zaščiti najemnikov, da bi mlajšim generacijam zagotovili stabilnost in cenovno dostopnost; poziva Komisijo, naj preuči in spodbuja najboljše regionalne in lokalne dobre prakse v zvezi s stanovanjskimi pobudami za mlade s poenostavljenimi postopki, vključno s shemami za kupce, ki kupujejo prvič; poziva države članice in lokalne organe, naj spodbujajo ukrepe, ki mladim omogočajo dostop do stanovanjskih kreditov, vključno s spodbudami, kot so nižje stopnje transakcij za mlade kupce in kupce, ki prvič kupujejo; poziva k oprostitvi davka na transakcije za kupce, ki prvič kupujejo nepremičnino in jo določeno obdobje uporabljajo; podpira zagotavljanje posojil z nizkimi obrestnimi merami za mlade in kupce, ki prvič kupujejo; poudarja, da bi lahko zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanj za mlade, ki vstopajo na trg dela, priznali kot strateško razsežnost socialnih politik; poziva države članice, naj potrebe mladih po stanovanjih vključijo v svoje nacionalne programe reform v okviru evropskega semestra; poziva države članice, naj prilagodijo zakonodajo o načrtovanju rabe zemljišč, da bi mladim omogočile gradnjo cenovno dostopnih stanovanj na družinskih zemljiščih, kar bo omogočilo podeželske in medgeneracijske stanovanjske rešitve; poziva države članice, naj sprejmejo namenske spodbude, tudi pri uporabi sredstev EU, za gradnjo in prenovo cenovno dostopnih in socialnih stanovanj za mlade; poziva k razmisleku o spodbudah za male lastnike nepremičnin, ki oddajajo stanovanja družinam ali mladim na podlagi

---

58 Paz-Pardo, G., *Younger generations and the lost dream of home ownership* (Mlade generacije in izgubljene sanje o lastništvu stanovanj), spletno mesto Evropske centralne banke, 26. januar 2022, https://www.ecb.europa.eu/press/research-publications/resbull/2022/html/ecb.rb220126~4542d3cea0.en.html.

dolgoročnih pogodb, zlasti na območjih z naraščajočimi stanovanjskimi stroški, ki jih poganjajo tržne sile, kot so davčne spodbude ali podporni ukrepi za najemnike; opozarja, da je cene mogoče znižati tudi z drugimi finančnimi spodbudami za lastnike nepremičnin, hkrati pa povečati število stanovanj, ki so na voljo za najem; poudarja, da je treba poenostaviti upravne in transakcijske postopke, vključno v zvezi z dodatnimi in stanovanjskimi stroški, da bi povečali preglednost, predvidljivost in cenovno dostopnost, zlasti za mlade in kupce, ki prvič kupujejo, po vsej EU;

50. poziva Komisijo, naj predstavi predlog za priporočilo Sveta o reševanju stanovanjske krize mladih, da bi povečali razpoložljivost ustreznih in cenovno dostopnih stanovanj; poudarja, da bi morale države članice s ciljem uresničitve tega priporočila Sveta prostovoljno predložiti nacionalne akcijske načrte, v katerih bodo opredelile konkretne ukrepe in po potrebi nove politike v zvezi s cenovno dostopnostjo za mlade in njihovo izključenostjo iz stanovanjskega sektorja;

51. poziva Komisijo in države članice, naj študentom zagotovijo dostojne, trajnostne in cenovno dostopne stanovanjske rešitve; poudarja, da je treba spodbujati boljši dostop do najemniških stanovanj, podpirati nacionalno mobilnost študentov, ki se preselijo v drugo mesto, pa tudi za izkušnje Erasmus+, akademske izmenjave in pripravništva; poziva Komisijo, naj uvede evropski model študentskih stanovanj, ki bodo nudila več kot zgolj nastanitev ter bodo spodbujala dobro počutje študentov, življenje v skupnosti in osebno rast; poziva države članice, naj oblikujejo nacionalne stanovanjske strategije, ki bodo vključevale določbe za študentska stanovanja ter izboljšale fond javnih in zasebnih študentskih nastanitev; poudarja, da je treba cenovno dostopna študentska stanovanja priznati kot pomembno razsežnost izobraževalnih politik; poziva države članice, naj spodbujajo razvoj cenovno dostopnih študentskih nastanitev v bližini terciarnih izobraževalnih ustanov, da bi zadostile vse večjemu povpraševanju; poziva EU, naj nastanitev mladih vključi v svoje naložbene in politične programe, tudi s podpiranjem financiranja študentskih vozlišč in drugih stanovanjskih pobud za mlade prek javno-zasebnih partnerstev; poziva, naj se s sredstvi EU zagotovijo ciljno usmerjene spodbude za gradnjo cenovno dostopnih in dostojnih študentskih stanovanj; poudarja, da so za omogočanje cenovno ugodnega dostopa do kakovostnih študentskih stanovanj, ki ponujajo izobraževalne storitve in storitve skupnosti, potrebni inovativni zasebni, javni in skupni javno-zasebni okviri financiranja, v katerih javna podpora dopolnjuje prispevke zasebnega sektorja; poudarja, da bi morale biti stanovanjske politike EU usklajene z medsektorskimi cilji glede življenjskih spretnosti, državljanskega udejstvovanja in duševnega zdravja, kot je določeno v sporočilu o uniji spretnosti in evropski strategiji za mlade za obdobje 2019–2027; priporoča vzpostavitev pilotnega projekta za razširitev integriranih modelov študentskih stanovanj, ki bodo združevali cenovno dostopno nastanitev z izobraževalnimi programi in programi skupnosti;

52. spominja na zavezo predsednice Komisije Ursule von der Leyen iz leta 2019, da bo vsakemu otroku v Evropi, ki mu grozi revščina ali socialna izključenost, vključno z brezdomstvom, omogočila uveljavljanje najosnovnejših pravic, kot so zdravstveno varstvo, stanovanje in izobraževanje, čemur je sledilo sprejetje priporočila Sveta (EU) 2021/1004 z dne 14. junija 2021 o vzpostavitvi evropskega jamstva za otroke[59]; poudarja, da ciljev evropskega jamstva za otroke ni mogoče doseči brez ambicioznih namenskih proračunskih sredstev na evropski in nacionalni ravni; v zvezi s tem ponovno poziva k znatnemu namenskemu proračunu v višini vsaj 20 milijard EUR za evropsko jamstvo za otroke; poudarja, da je treba ta namenski proračun nujno predvideti že v naslednjem večletnem finančnem okviru, da bi se odzvali na vse večji izziv revščine in socialne izključenosti otrok, vključno z brezdomstvom;

Gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki

53. poziva države članice, naj rešujejo težave pri dostopu do stanovanj za gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki in pri tem posebno pozornost namenijo strateškim in kritičnim delavcem, vključno z zdravstvenimi delavci, učitelji, uradniki organov preprečevanja, odkrivanja in preiskovanja kaznivih dejanj, gasilci, socialnimi delavci in delavci v oskrbi ter drugimi ključnimi zaposlenimi v javnih službah, hkrati pa zagotovijo uravnotežene pogodbene okvire, ki bodo ščitili ranljive najemnike in male najemodajalce; poziva države članice, naj vzpostavijo modele nastanitvenih storitev in pri tem posebno pozornost namenijo strateškim in kritičnim delavcem kot dobri praksi; poziva k podpori za vse cenovno dostopne stanovanjske možnosti, vključno z modeli najema, javnimi, zadružnimi, nizkoprofitnimi in neprofitnimi modeli, ki zagotavljajo dolgoročno cenovno dostopnost, ter stabilnimi in varnimi najemnimi pogodbami v zvezi s tem; poziva države članice, naj pregledajo in po potrebi revidirajo svoja merila o cenovni dostopnosti, da bodo resnično odražala življenjske stroške in gospodinjstvom z nizkimi in srednjimi dohodki omogočala učinkovit dostop do dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj;

54. pozdravlja posvetovanje Komisije, ki se je začelo 5. junija 2025, in je seznanjen z revizijo pravil o državni pomoči za storitve splošnega gospodarskega pomena, da bi omogočili hitrejše in učinkovitejše zagotavljanje dostojnih, trajnostnih in cenovno dostopnih stanovanj, hkrati pa omogočili večjo prožnost za spodbujanje nacionalnih naložb; poudarja, da bi morale imeti države članice v skladu z načelom subsidiarnosti diskrecijsko pravico, da to podprejo v skladu s svojimi lokalnimi, regionalnimi ali nacionalnimi potrebami; poudarja pomen predhodne ocene učinka vseh predlaganih sprememb pravil o storitvah splošnega gospodarskega pomena za vsako državo posebej; poudarja, da morebitna revizija pravil o

---

[59] UL L 223, 22.6.2021, str. 14, ELI: http://data.europa.eu/eli/reco/2021/1004/oj.

državni pomoči ne bi smela škodovati naložbam držav članic v socialna stanovanja, lahko pa bi omogočila večjo prožnost pri spodbujanju javnih naložb v stanovanja, pri čemer bi bilo treba spoštovati raznolikost nacionalnih trgov; priznava tveganja, ki bi jih bilo treba upoštevati, vključno z morebitnim zasebnim in javnim izrivanjem, preusmerjanjem naložb proč od socialnih stanovanj, skladnostjo s sodno prakso EU in celovitostjo enotnega trga; opozarja na prvotni namen storitev splošnega gospodarskega pomena in dejstvo, da razširitev področja uporabe na širše ciljne skupine ne preusmerja sredstev od najranljivejših skupin; je zaskrbljen, da bi lahko razširitev ciljne skupine za socialna stanovanja v skladu s temi pravili povečala izkrivljanje trga in ogrozila pošteno konkurenco; poudarja, da je treba ohraniti skrbno ravnovesje med obravnavanjem potreb po socialnih stanovanjih ter ohranjanjem konkurenčnih in učinkovitih stanovanjskih trgov za vse ponudnike storitev, tako javne kot zasebne, pri zagotavljanju cenovno dostopnih stanovanj; poudarja, da je treba poskrbeti, da bo vsak prihodnji okvir v zvezi s cenovno dostopnimi stanovanji ostal odprt, kar bo javnim in zasebnim izvajalcem omogočilo sodelovanje, s tem pa se bodo ohranili enaki konkurenčni pogoji in preprečila neupravičena izključenost s trga;

Družine

55. meni, da je treba spodbujati evropski akcijski načrt za podporo družinam in pri tem posebno pozornost nameniti velikim družinam, enostarševskim družinam in družinam v ranljivem položaju, ki se spoprijemajo z negotovimi stanovanjskimi razmerami; poziva Komisijo in države članice, naj potrebe po družinskih stanovanjih vključijo v evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja in evropsko jamstvo za otroke ter naj zagotovijo, da noben otrok ne bo odraščal v neprimernih stanovanjih; priznava obstoj generacijske stanovanjske vrzeli, saj zapozneli dostop do stanovanj omejuje zmožnost mlajših generacij, da bi živele samostojno in sprejemale svobodne življenjske odločitve, ter zaostruje demografske izzive v Evropi; opozarja, da so stanovanja ključni dejavnik pri podpiranju demografske dinamike in obravnavanju upada prebivalstva, zlasti v regijah, ki se spoprijemajo z izgubo prebivalstva in odseljevanjem; opozarja, da neustrezna stanovanjska politika ogroža demografsko rast v EU; opozarja, da je Evropa starajoča se celina, kar pomeni izziv za stanovanjski sektor; poziva Komisijo, naj prilagajanje staranju vključi v vse svoje stanovanjske politike; poziva k stanovanjskim politikam, ki bodo zagotavljale pravočasen dostop do cenovno dostopnih stanovanj, zmanjšale število nezdravih stanovanj in spodbujale stabilnost za družine v vseh življenjskih obdobjih; spodbuja države članice, naj demografske prednostne naloge vključijo v svoje nacionalne stanovanjske strategije in prihodnje programe financiranja EU; poziva države članice, naj uvedejo ciljno usmerjene finančne spodbude za družine, da bi omogočili lastništvo stanovanj in dolgoročne najemne pogodbe, s tem pa zmanjšali njihovo finančno breme, pozitivno vplivali na demografske trende in

okrepili socialno stabilnost v Evropi; poziva države članice, naj lokalne in regionalne oblasti v celoti vključijo v razvoj ciljno usmerjenih stanovanjskih programov za družine; priznava, da so zasebni stanovanjski varčevalni skladi praktično in učinkovito orodje, s katerim lahko posamezniki in družine vlagajo v stanovanja in spodbujajo večjo dostopnost hipotekarnega financiranja; poziva države članice, naj olajšajo izvajanje in spodbujanje teh ukrepov v okviru širših prizadevanj za reševanje stanovanjske krize; z veliko zaskrbljenostjo ugotavlja, da prenatrpana stanovanja ali nestabilni bivalni pogoji vplivajo na izobraževalne dosežke otrok; zahteva znatno povečanje evropskega jamstva za otroke za dostop do ustreznih stanovanj in s tem povezanih socialnih potreb; poziva k letnemu spremljanju in poročanju o napredku pri odpravljanju stanovanjske revščine otrok po vsej EU;

56. poudarja, da je treba starejšim zagotoviti dostopna in starostnikom prijazna stanovanja; priznava izzive, s katerimi se spoprijemajo starejši, ki so povezani s stroški vzdrževanja in njihovimi potrebami po oskrbi; opozarja na izzive, ki pestijo starejše lastnike stanovanj, ki si ne morejo privoščiti prenove svojih nepremičnin, da bi izpolnjevale nove standarde energetske učinkovitosti; poziva Komisijo in države članice, naj zagotovijo ciljno usmerjene, prostovoljne in nebirokratske podporne ukrepe za ranljive lastnike stanovanj; spodbuja države članice in lokalne vlade, naj spodbujajo večgeneracijske življenjske ureditve, stanovanja v skupnosti, pobude za sobivanje in druge inovativne rešitve za dolgotrajno oskrbo in nastanitve starejših, ki lahko ustvarijo gospodarske in socialne koristi ter prispevajo k zmanjšanju pritiska na sisteme socialnega varstva in krepitvi lokalnih skupnosti; priznava vlogo, ki jo imajo integrirane pokojninske skupnosti in modeli sobivanja starejših, ki jim omogočajo daljše samostojno življenje in zmanjšujejo odvisnost od dolgotrajne oskrbe;

57. poudarja, da bi morale države članice, stanovanjske agencije in zasebni sektor ustrezno pomagati žrtvam nasilja v družini, na primer z začasno zasilno nastanitvijo v zavetiščih in centrih za oskrbo, ter da bi bilo treba posameznikom ponuditi rešitve s hitrimi upravnimi postopki; poziva Komisijo, naj vidike nasilja na podlagi spola vključi v stanovanjsko politiko EU;

Invalidi

58. poziva Komisijo in države članice, naj ustrezno pozornost posvetijo vprašanju dostopnih stanovanj za invalide; svari pred zelo majhno ponudbo dostopnih stanovanj in škodljivimi učinki, ki jih to ima na socialno-ekonomsko vključevanje invalidov in njihovo sposobnost samostojnega življenja; poziva k večji dostopnosti stanovanjskega fonda za invalide; poziva Komisijo in države članice, naj znatno povečajo ponudbo dostopnih stanovanj in vzpostavijo mehanizme, ki bodo zagotavljali zadosten delež dostopnih stanovanj v novih gradnjah; poziva k polnemu izvajanju strategije EU o pravicah invalidov za obdobje 2021–2030; poudarja, da je dostopno stanovanje

osnovni pogoj za polno udeležbo invalidov v družbi; poziva k ciljno usmerjenemu in učinkovitemu sklopu ukrepov, namenjenih zagotavljanju popolnega in doslednega izvajanja zahtev o dostopnosti stanovanj iz Konvencije OZN o pravicah invalidov; poudarja, da je treba zagotoviti razpoložljivost in vzdrževanje dostopnih stanovanj ter ustrezne podporne storitve v skupnosti, prilagojene funkcionalnim in kognitivnim sposobnostim posameznikov, vključno s stanovanjskimi skupinami; podpira javne, javno-zasebne in zasebne zadružne stanovanjske pobude, tudi za invalide, pri katerih skupnosti skupaj razvijajo in upravljajo stanovanjske projekte, ki spodbujajo socialno kohezijo in zagotavljajo dolgoročno cenovno dostopnost; poziva države članice, naj zagotovijo celovite, dostopne in sistemske storitve v skupnosti za invalide; poudarja, da so podporne storitve, ki se zagotavljajo v kraju prebivališča, bistvene za neodvisno življenje in socialno vključenost ter preprečujejo, da bi bili invalidi prisiljeni poiskati pomoč s pomočjo institucionalizacije;

Brezdomstvo

59. poudarja, da je brezdomstvo najhujša oblika revščine in socialne izključenosti; opozarja, da so ukrepi v zvezi z brezdomstvom predvsem v pristojnosti držav članic, EU pa bi morala podpirati in usklajevati prizadevanja; poziva k okrepitvi evropske platforme za boj proti brezdomstvu za usklajevanje in izmenjavo informacij ter izmenjavo dobrih praks; poziva Komisijo, naj zagotovi sinergije med strategijo EU za boj proti revščini, novim akcijskim načrtom za evropski steber socialnih pravic, evropsko platformo za boj proti brezdomstvu in evropskim načrtom za cenovno dostopna stanovanja; poziva k ambiciozno zastavljenemu in pospešenemu izvajanju evropskega jamstva za otroke v EU kot načinu preprečevanja in odprave brezdomstva otrok; poziva Komisijo, naj zagotovi tehnično pomoč, krepitev zmogljivosti in podporo politiki na področju brezdomstva ter naj spremlja napredek na tem področju; poziva Komisijo in nacionalne statistične urade, naj okrepijo zbiranje in usklajevanje podatkov o stanovanjskih objektih; ugotavlja, da se je strategija „najprej stanovanje“ izkazala za koristno v nekaterih nacionalnih okvirih, njeno izvajanje pa ostaja v pristojnosti vsake države članice; poziva države članice, naj razvijejo in izvajajo stanovanjske strategije za zmanjšanje brezdomstva in povečajo število ukrepov, ki temeljijo na dokazih, kot je pristop „najprej stanovanje“; poziva države članice, naj brezdomcem zagotovijo dostop do socialnih stanovanj; poziva države članice, naj sprejmejo nacionalne cilje za preprečevanje izselitve otrok v primerih, ko pri izvajanju evropskega jamstva za otroke obstaja očitno tveganje brezdomstva; poziva države članice, naj se borijo proti diskriminaciji brezdomcev; priznava vlogo nevladnih organizacij pri obravnavanju brezdomstva in podpiranju stabilnosti stanovanj;

Izmenjava in analiza podatkov

60. vztraja, da morajo tržne intervencije temeljiti na zanesljivih podatkih, ki jih hranijo javne institucije; poudarja vlogo, ki jo imajo javni

podatki pri oblikovanju stanovanjske politike; pozdravlja sprejetje uredbe o evropski statistiki o prebivalstvu in stanovanjih[60], ki bo Eurostatu zagotovila večjo zmogljivost za zbiranje podatkov o stanovanjskih razmerah in dostopu do stanovanj v EU; poziva Komisijo, naj začne nove pilotne projekte in študije izvedljivosti v okviru nedavno sprejete uredbe o evropski statistiki o prebivalstvu in stanovanjih s poudarkom na dostopu invalidov do ustreznih in cenovno dostopnih stanovanj; poziva Eurostat, naj zbira, analizira in izmenjuje podatke o stanovanjih na nacionalni, regionalni in lokalni ravni prek nove namenske digitalne platforme EU za podporo oblikovanju politik na podlagi dokazov, izboljšanje preglednosti, spremljanje prostih delovnih mest, nizke stopnje zasedenosti in potenciala za prenovo ter zagotavljanje dodatnih informacij opazovalnici EU za stavbni fond o kakovosti stanovanj in tehničnih stavbnih sistemov; poziva Komisijo, naj zbere in objavi podatke o dostopu do stanovanj in shem socialnih stanovanj, razčlenjene po spolu; poziva Komisijo, naj pripravi letno evropsko poročilo o stanovanjskih razmerah, da bi ocenili te razmere v Evropi, ki bi moralo vključevati podatke o cenovni dostopnosti, gibanju najemnin in cen, lastništvu zemljišč in nepremičnin, varnosti posesti, brezdomstvu in izključenosti s stanovanjskega trga; poziva k pripravi dopolnilnih rednih poročil o dodeljevanju in učinku stanovanjskih skladov EU; poziva države članice, naj od lokalnih organov zahtevajo redna poročila o infrastrukturnih zmogljivostih, usklajenih s stanovanjskimi projekti, ter da spremljajo prazna stanovanja in uvedejo spodbude za lastnike, da bi prenovili in oddali prazna stanovanja v najem; poziva EU, naj izboljša spremljanje in po potrebi državam članicam zagotovi orodja za boljši nadzor nad trgom stanovanjskih nepremičnin; poziva Komisijo, naj se v procesu evropskega semestra in v priporočilih za posamezne države odločneje osredotoči na metriko cenovno dostopnih, trajnostnih in dostojnih stanovanj; poziva, naj se pilotni projekt opazovalnice EU za zemljišča v celoti izkoristi za zapolnitev podatkovnih vrzeli, da bi izboljšali spremljanje zemljišč in opredelili dobre prakse in s tem podprli dostop mladih do zemljišč; poziva države članice, naj izboljšajo preglednost svojega trga zemljišč in obravnavajo problem dostopa do zemljišč za nekatere skupine, kot so mladi kmetje; poziva Komisijo, naj vzpostavi metodologijo za zbiranje in obdelavo podatkov o stanovanjih ter opredeli sklop skupnih kazalnikov, da bi zagotovila primerljivost med državami članicami; poziva, naj se stanovanjski izdatki upoštevajo pri merjenju življenjskih stroškov, kupne moči državljanov in njihove splošne blaginje; poziva, naj se stanovanjski stroški stanovanj, v katerih bivajo lastniki, upoštevajo v harmoniziranem indeksu cen življenjskih potrebščin, da bi se v

60 Uredba (EU) 2025/2458 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. novembra 2025 o evropski statistiki o prebivalstvu in stanovanjih, spremembi Uredbe (ES) št. 862/2007 ter razveljavitvi uredb (ES) št. 763/2008 in (EU) št. 1260/2013 (UL L, 2025/2458, 12.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2025/2458/oj).

statističnih podatkih o inflaciji bolje odražali dejanski stroški stanovanj;

°

° °

61. naroči svoji predsednici, naj to resolucijo posreduje Svetu, Komisiji, Evropskemu svetu, vladam in parlamentom držav članic, Evropskemu ekonomsko-socialnemu odboru, Evropskemu odboru regij ter vodjem regionalnih oblasti EU.