C/2025/771

11.2.2025.

Mišljenje Europskog gospodarskog i socijalnog odbora

Primjereno, održivo i cjenovno pristupačno socijalno stanovanje u EU-u

(samoinicijativno mišljenje)

(C/2025/771)

Izvjestitelj: **Thomas KATTNIG**

Suizvjestitelj: **Rudolf KOLBE**

Savjetnik/ica:	Thomas RITT (savjetnik izvjestitelja)
Odluka Plenarne skupštine:	15.2.2024.
Pravna osnova:	pravilo 52. stavak 2. Poslovnika (samoinicijativno mišljenje)
Nadležna stručna skupina:	Stručna skupina za promet, energiju, infrastrukturu i informacijsko društvo
Datum usvajanja u Stručnoj skupini:	14.11.2024.
Datum usvajanja na plenarnom zasjedanju:	5.12.2024.
Plenarno zasjedanje br.:	592
Rezultat glasanja (za/protiv/suzdržani):	134/5/13

1. Zaključci i preporuke

1.1. Europski gospodarski i socijalni odbor (EGSO) smatra da je tržište u području stanovanja disfunkcionalno. Taj se problem mora riješiti poboljšanjem okvirnih uvjeta, primjerice u području podataka, koordinacije, postupaka odobravanja i pravila planiranja uporabe zemljišta, uspostavom temeljnog prava na stanovanje, osiguravanjem dostatnih financijskih sredstava, provedbom pristupa „stanovanje na prvom mjestu” ([1]) za beskućnike i većim fokusom na potrebe mladih i održivost.

1.2. EGSO vjeruje da stambena politika EU-a može funkcionirati samo ako se temelji na dobrim podacima. Stoga je potrebno uspostaviti i usavršiti, na razini EU-a, statistički alat koji pruža sve važne i operativne elemente ključne za razvoj, provedbu i praćenje stambenih politika, kako je navedeno u točki 3.6.

1.3. EGSO pozdravlja imenovanje novog povjerenika za stanovanje, kojem bi trebala pomagati stručna skupina, uključujući predstavnike EGSO-a i Europskog odbora regija (OR). Osim toga, EGSO traži da kao promatrač ili savjetnik bude uključen u rad planiranog odbora za stanovanje koji će se osnovati u okviru Europskog parlamenta.

1.4. EGSO poziva Komisiju da socijalno stanovanje prizna kao ključan i obećavajući instrument aktivnih stambenih politika. Srednjoročno bi temeljno pravo na cjenovno pristupačno, dostupno i primjereno stanovanje za sve trebalo biti sadržano u primarnom pravu EU-a. Treba odbaciti trenutačni pristup, prema kojem bi stambena politika trebala biti

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

program samo za kućanstva s najnižim dohotkom, i shodno tome prilagoditi zakonodavstvo o državnim potporama u skladu sa sustavom kojim su uređene usluge od općeg gospodarskog interesa. Dimenziju invaliditeta trebalo bi uključiti u sve programe stanovanja kako bi se osiguralo da stanovanje bude ne samo cjenovno pristupačno i održivo nego i dostupno svima. Osim toga, pokazatelje stanovanja trebalo bi uključiti u nacionalne programe reformi i programe stabilnosti i konvergencije.

1.5. EGSO poziva Komisiju da sastavi akcijski plan s kratkoročnim i srednjoročnim mjerama za provedbu temeljnog prava na stanovanje te za koordinaciju i provedbu nacionalnih i europskih planova ulaganja u javno stanovanje.

1.6. Nacionalna i lokalna tijela trebala bi povećati financiranje projekata socijalnog stanovanja i pojednostaviti pristup sredstvima. EGSO pozdravlja planiranu paneuropsku platformu za ulaganja u cjenovno pristupačno, dostupno i održivo stanovanje. Nadalje, neprofitni investitori u području nekretnina, zadruge i lokalna tijela trebali bi preko te platforme ili izravno od Europske investicijske banke moći dobiti kamatne stope od 0 % za dugoročne zajmove.

1.7. EGSO uviđa da je stambena kriza uzrokovana, među ostalim, nedovoljnom ponudom održivog i cjenovno pristupačnog stanovanja u odnosu na postojeće potrebe. Stoga moramo iskoristiti sva moguća sredstva kako bismo povećali količinu stambenih objekata dostupnih za kupnju ili najam. Da bismo to postigli, moramo uključiti sve aktere, kako javne tako i privatne.

1.8. EGSO poziva Komisiju da podrži države članice izdavanjem, prema potrebi, preporuka o uspostavi paketa mjera za suzbijanje nekontroliranih povećanja najamnina, uključujući, primjerice, zakonske gornje granice najamnine, porez na prazne stambene nekretnine, porezne poticaje za obnovu nepopunjenih stambenih prostora kako bi ih se iznajmilo, više socijalnih stanova, ograničenja za dozvole za kratkoročno iznajmljivanje itd.

1.9. EGSO se zalaže za veći prostor za dugoročna ulaganja u socijalnu infrastrukturu i smatra da javna ulaganja u dostupno i cjenovno pristupačno stanovanje ne bi trebala podlijegati pravilima o dugu utvrđenima u fiskalnim pravilima u okviru Pakta o stabilnosti i rastu.

1.10. U potpori za stanovanje prednost treba dati prenamjeni i obnovi umjesto novim zgradama i treba promicati klimatski neutralne i resursno učinkovite metode gradnje, kolektivno stanovanje i alternativne pristupe mobilnosti kojima se poboljšava kvaliteta života.

1.11. EGSO poziva na donošenje akcijskog plana posebno usmjerenog na poboljšanje pristupa cjenovno pristupačnom stanovanju za mlade.

2. **Kontekst**

2.1. EGSO već godinama ukazuje na pitanje cjenovno pristupačnog socijalnog stanovanja i skreće pozornost na sve veću zabrinutost Europljana u pogledu dostupnosti, pristupačnosti i održivosti primjerenog stanovanja ([2]) i na izvješće radne skupine na visokoj razini za ulaganje u socijalnu infrastrukturu u Europi, u kojem autori pozivaju na ulaganje u socijalnu infrastrukturu kao što je cjenovno pristupačno stanovanje. EGSO se stoga i dalje zalaže za razvoj europskog akcijskog plana za stanovanje.

2.2. Podjela nadležnosti između EU-a i država članica u području socijalnog stanovanja složena je i u velikoj mjeri obilježena supsidijarnošću. Izgradnja i najam stambenih nekretnina u načelu su autonomne regulatorne nadležnosti pojedinačnih država članica. To je vidljivo u raznolikosti rješenja kad je riječ o upravljanju i stambenoj politici u državama članicama, koja su prilagođena posebnim lokalnim potrebama i okolnostima i u kojima se uzimaju u obzir demografska kretanja i socijalni izazovi. Istodobno, Komisija utječe na tu situaciju temeljem prava tržišnog natjecanja EU-a i njegovih iznimaka (zakonodavstvo o socijalnim državnim potporama, usluge od općeg gospodarskog interesa) i pruža regulatorni okvir.

([2]) Vidjeti, na primjer, mišljenja SL C 275, 18.7.2022., str. 73.; SL C 155, 30.4.2021., str. 73.; SL C 429, 11.12.2020., str. 93.; SL C 290, 29.7.2022., str. 114.

2.3. Pristup cjenovno pristupačnom, adekvatnom, održivom, dostupnom, uključivom i otpornom stanovanju ujedno je i socijalna potreba i socijalno pravo, jedno od ključnih načela europskog stupa socijalnih prava i u skladu je s Programom Ujedinjenih naroda za održivi razvoj do 2030., Ženevskom poveljom UN-a o održivom stanovanju, Konvencijom UN-a o pravima osoba s invaliditetom i Poveljom EU-a o temeljnim pravima. Međutim, to je pravo ugroženo raznim krizama u proteklom razdoblju.

2.4. Tijekom posljednja dva desetljeća najamnine i cijene stambenih nekretnina u EU-u povećale su se znatno iznad prosječnog raspoloživog dohotka. Usklađene europske politike štednje koje su uslijedile nakon financijske i gospodarske krize 2008. i s njima povezani rezovi u javnoj potpori i ulaganjima ozbiljno su ograničili sposobnost nacionalnih, regionalnih i lokalnih vlasti da promiču cjenovno pristupačno i primjereno stanovanje te da obnove i povećaju postojeći fond stambenih jedinica. To je dovelo do smanjenja broja cjenovno pristupačnih stambenih jedinica u Europi ([3]). Istodobno, kamatne stope na hipotekarne kredite naglo su porasle od 2022., dok su troškovi izgradnje u porastu od 2020. ([4]) Oba ta faktora iznimno su otežala izgradnju novih cjenovno pristupačnih domova. Osim toga, bogati stranci kupuju stambene nekretnine u privlačnim područjima kao svoje sekundarno boravište, a u porastu je i kratkoročno iznajmljivanje, čime se te nekretnine izuzimaju iz stambene ponude za lokalno stanovništvo. Općenito govoreći, nedostatak cjenovno pristupačnog stanovanja problem je u svim državama članicama, iako mogu postojati razlike kad je riječ o konkretnim izazovima.

2.5. Stopa preopterećenosti troškovima stanovanja ([5]) u EU-u 2022. godine iznosila je 10,6 % u gradovima, dok je u ruralnim područjima iznosila 6,6 %. Preopterećenje je iznadprosječno posebno za privatne najmoprimce.

2.6. U razdoblju od 10 godina nominalna vrijednost nekretnina povećala se za 30,9 % u svim velikim europskim gradovima, pri čemu najviše u državama članicama EU-a zbog „financijalizacije stanovanja” ([6]). U mnogim je državama članicama taj trend još ekstremniji (npr. povećanje od 66 % u Austriji od 2014.). Objedinjavanje, sekuritizacija i prodaja hipotekarnih kredita bili su glavni uzrok financijske krize 2008. godine ([7]). Razdoblja niskih i nultih kamatnih stopa koja su uslijedila, a koja su započela 2012., snažno su pak potaknula ulaganja u stambene nekretnine u mnogim zemljama. Masovno preusmjeravanje financijske imovine u ulaganja u nekretnine potaknulo je golema povećanja cijena zemljišta i nekretnina. Istodobno se stambene jedinice često pretvaraju u dionice, udjele i obveznice, što je dovelo do globalizacije nekretnina i vlasništva, pri čemu se nekretnine ponovno pretvaraju u financijsku imovinu, a vlasništvo postaje manje jasno. Prema izvješću „Financijalizacija u 13 gradova”, glavni je razlog te krize visoka razina elastičnosti stvaranja novca u kombinaciji s ograničenom raspoloživošću zemljišta.

2.7. Kako bi se osiguralo dovoljno cjenovno pristupačnih, dostupnih i održivih stambenih jedinica, potrebna je aktivna politika u cijelom EU-u da bi se zemljište stavilo na raspolaganje za stanovanje. Za to je ključno neprofitnom stambenom sektoru osigurati cjenovno pristupačno zemljište aktivnim upravljanjem i socijalnom politikom u području upravljanja zemljištem i obnovom.

2.8. Cijene zemljišta činile su 80 % povećanja cijena stambenih nekretnina između 1950. i 2012. ([8]) Zbog toga je nemoguće na odgovarajući način proširiti ponudu cjenovno pristupačnog stanovanja za kućanstva u dvama najnižim dohodovnim kvintilima. Potrebno je razviti odgovarajuća sredstva kontrole kako bi se osiguralo da određeni dio zemljišta bude dostupan za neprofitne stambene objekte, primjerice putem zakona o prostornom planiranju.

2.9. Kratkoročni trendovi dodatno su pogoršali strukturne probleme opisane u prethodnim točkama. Građevinski troškovi znatno su se povećali zbog problema u lancu opskrbe, klimatskih propisa i visokih cijena energije (zbog ruskog rata protiv Ukrajine), dok je urbanizacija u punom jeku.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_hr.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Udio stanovništva koje živi u kućanstvu u kojem troškovi stanovanja premašuju 40 % dohotka kućanstva.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Cjenovno nepristupačne stambene nekretnine dovode do nesigurnosti i isključenja dijelova stanovništva iz stanovanja, problematičnih troškova i nedovoljne ponude stambenog fonda. Ti problemi štete zdravlju i dobrobiti ljudi, doprinose nejednakim životnim uvjetima i mogućnostima (posebno za žene, djecu i mlade) te dovode do većih zdravstvenih troškova, smanjene produktivnosti, štete za okoliš i negativnih gospodarskih posljedica zbog smanjene kupovne moći. Doprinose i manjku radne snage u osnovnim uslugama u geografskim područjima u kojima su troškovi stanovanja visoki u usporedbi s prihodima. Visoki troškovi stanovanja ujedno su i gospodarski problem. Nižim dostupnim prihodima smanjuje se kupovna moć i potrošnja građana.

2.11. Za održiv i troškovno učinkovit građevinski sektor potrebno je određivanje stvarnih troškova koji bi u sklopu troškova projekta uključivali troškove održavanja i životnog ciklusa, kao i štetu za okoliš, primjerice otisak stakleničkih plinova.

2.12. Enrico Letta u svojem izvješću o budućnosti jedinstvenog tržišta EU-a navodi da rast cijena stambenih nekretnina predstavlja prijetnju temeljnim slobodama ljudi. Iako stanovanje nije u nadležnosti EU-a, ti trendovi ugrožavaju neometano funkcioniranje unutarnjeg tržišta.

2.13. U izvješću se stoga, među ostalim, poziva na reviziju koncepta socijalnog stanovanja u uvodnoj izjavi 11. Odluke 2012/21/EU. Taj je koncept preuzak i nacionalnim tijelima ne daje fleksibilnost koja im je potrebna za provedbu odgovarajuće stambene politike. U izvješću se predlaže i osnivanje radne skupine EU-a za cjenovnu pristupačnost stanovanja.

3. **Opće napomene**

Nefunkcioniranje tržišta u području stanovanja

3.1. EGSO smatra da je tržište u području stanovanja disfunkcionalno. Taj se problem mora riješiti poboljšanjem okvirnih uvjeta, primjerice u području podataka, koordinacije, postupaka odobravanja i pravila planiranja uporabe zemljišta, uspostavom temeljnog prava na stanovanje, osiguravanjem dostatnih financijskih sredstava, provedbom vodećeg načela „stanovanje na prvom mjestu” ([9]) za beskućnike i većim fokusom na potrebe mladih i održivost.

3.2. Nefunkcioniranje tržišta znači da je na razini EU-a potrebna nova paradigma stambene politike. Stambena politika u korist širokog dijela stanovništva u općem je gospodarskom interesu. Treba odbaciti trenutačni pristup, prema kojem bi stambena politika trebala biti program samo za kućanstva s najnižim dohotkom, i shodno tome prilagoditi zakonodavstvo o državnim potporama u skladu sa sustavom kojim su uređene usluge od općeg gospodarskog interesa.

3.3. Razvoj novih partnerstava i struktura, kao što su zadružni, socijalni i kolektivni stambeni programi te programi mješovitog stanovanja putem raznih vidova partnerstava između zadružnog sektora, nevladinih organizacija i javnih institucija, pozitivno utječe na cjenovno pristupačno stanovanje i stoga iziskuje odgovarajući sustav državne potpore, u skladu s ažuriranim načelom usluga od općeg gospodarskog interesa, s dodatnim mjerama za javno zemljište i oslobođenje od poreza.

3.4. Kao što je istaknuto u mišljenju TEN/772 ([10]), zajedničko stvaranje usluga od općeg interesa uz sudjelovanje organizacija civilnog društva i izravnu participaciju građana jedan je od najdjelotvornijih instrumenata za poticanje participativne demokracije i za jačanje europske integracije. Stoga je ključno ojačati ulogu zajedničkog stvaranja u stambenom sektoru.

3.5. Usklađivanjem i pojednostavnjenjem propisa i normi u građevinskom sektoru mogu se smanjiti troškovi stanovanja. Revizija tih propisa ni u kojem slučaju ne smije dovesti do smanjenja ili zaobilaženja propisa o zaštiti okoliša, socijalnim pitanjima ili sigurnosti na radu ili pak ugroziti estetske arhitektonske vrijednosti koje doprinose dobrobiti stanovništva.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) SL C 486, 21.12.2022., str. 76.

Poboljšani podaci i koordinacija

3.6. EGSO vjeruje da stambena politika EU-a može funkcionirati samo ako se temelji na dobrim podacima. Ti bi podaci trebali uključivati indeks cijena stambenih nekretnina, broj i vrijednost prodanih stambenih nekretnina, stvarne vlasnike nekretnina, udio i vrstu vlasnika i stanara, udio javnih i privatnih stambenih nekretnina, količinu, kvalitetu i utjecaj stambenih nekretnina na okoliš itd. Stoga je potrebno uspostaviti i usavršiti, na razini EU-a, statistički alat koji pruža sve važne i operativne elemente ključne za razvoj, provedbu i praćenje stambenih politika, i koji poboljšava transparentnost i pomaže u borbi protiv špekulacija i pranja novca na tržištu stambenih nekretnina, koji su problem u posljednjih 10 godina.

3.7. EGSO smatra da je hitno potrebno uspostaviti posebnu platformu EU-a za stanovanje, koja bi se mogla iskoristiti za poboljšanje prikupljanja podataka kako bi se pružila bolja osnova za prilagodbu stambenih i regulatornih standarda te razvoj i promicanje inovativnih načina upravljanja stanovanjem.

3.8. EGSO predlaže jačanje razvoja interoperabilnih digitalnih platformi za postupke izdavanja građevinskih dozvola kako bi se povećala administrativna i troškovna učinkovitost projekata.

3.9. Digitalna transformacija ključna je za razvoj i provedbu okolišnih ciljeva u stambenom sektoru i može poboljšati održivost materijala, proizvoda i zgrada.

3.10. EGSO pozdravlja imenovanje novog povjerenika za stanovanje s obzirom na međusektorsku prirodu tog pitanja. Tom povjereniku trebala bi pomagati stručna skupina sastavljena od organizacija dionika u području stanovanja, predstavnika udruga stanara, beskućnika, mladih, osoba s invaliditetom, zagovornika ravnopravnosti, stručnjaka za urbanizam, predstavnika pružatelja cjenovno pristupačnog stanovanja, predstavnika gradova, općina i regija te EGSO-a i OR-a. Osim toga, u Europskom parlamentu planira se osnivanje posebnog odbora za stanovanje, koji će sastaviti izvješće o prijedlozima i rješenjima koja treba provesti za rješavanje stambene krize. EGSO traži da kao promatrač ili savjetnik bude uključen u rad tog odbora.

3.11. EGSO poziva Komisiju da u okviru europskog semestra počne sastavljati godišnja izvješća o stanju stanovanja u EU-u, koja bi uključivala detaljne podatke za pojedine države članice o dostupnom stanovanju, stambenim potrebama, nepopunjenim nekretninama te cijenama, cjenovnoj pristupačnosti i održivosti u sektoru. Podatke bi pružale države članice, a izvješće bi trebali odobriti Parlament, EGSO i OR.

3.12. EGSO snažno ističe poziv upućen Komisiji u Deklaraciji iz Liègea da organizira godišnji europski sastanak na vrhu o socijalnom i cjenovno pristupačnom stanovanju u suradnji s Europskim parlamentom, EGSO-om i OR-om. Na tom sastanku na vrhu okupili bi se svi dionici uključeni u provedbu mjera država članica u području stanovanja na temelju višerazinskog pristupa i razmjene najboljih praksi, uz poštovanje supsidijarnosti.

Temeljno pravo na stanovanje

3.13. EU mora zajamčiti istinsko univerzalno pravo na stanovanje. U tu svrhu, načela i uvjeti za osiguravanje, izgradnju i financiranje cjenovno pristupačnog i primjerenog stanovanja moraju se utvrditi u skladu s člankom 14. UFEU-a, koji se odnosi na usluge od općeg gospodarskog interesa, donošenjem sektorskih uredbi u skladu s redovnim zakonodavnim postupkom.

3.14. Povećanje ponude socijalnog stanovanja ključno je za rješavanje strukturnih stambenih problema u EU-u. EGSO poziva Komisiju da socijalno stanovanje prizna kao ključan i obećavajući instrument aktivnih stambenih politika. Trebalo bi podupirati nacionalne inicijative i na njih bi trebalo pozivati u državama članicama s posebno neodgovarajućim stambenim politikama, i to isticanjem modela najbolje prakse.

3.15. EGSO poziva Komisiju da sastavi akcijski plan s kratkoročnim i srednjoročnim mjerama za provedbu temeljnog prava na stanovanje te za koordinaciju i provedbu nacionalnih i europskih planova ulaganja u javno stanovanje.

3.16. Srednjoročno bi temeljno pravo na cjenovno pristupačno i primjereno stanovanje za sve trebalo biti sadržano u primarnom pravu EU-a. Dimenziju invaliditeta trebalo bi uključiti u sve programe stanovanja kako bi se osiguralo da stanovanje bude ne samo cjenovno pristupačno i održivo nego i dostupno svima. Osim toga, pokazatelje stanovanja trebalo bi uključiti u nacionalne programe reformi i programe stabilnosti i konvergencije.

3.17. EGSO poziva Komisiju da podrži države članice izdavanjem, prema potrebi, preporuka o uspostavi paketa mjera za suzbijanje nekontroliranih povećanja najamnina, uključujući, primjerice, zakonske gornje granice najamnine, porez na prazne stambene nekretnine, porezne poticaje za obnovu nepopunjenih stambenih prostora kako bi ih se iznajmilo, više socijalnih stanova, ograničenja za dozvole za kratkoročno iznajmljivanje itd. U nekoliko država članica mogu se pronaći korisni primjeri najbolje prakse za takve mjere.

3.18. Zbog negativnog učinka kratkoročnog iznajmljivanja smještaja ([11]) Komisija bi trebala preporučiti državama članicama da uvedu obvezu registracije i vremenska ograničenja te da osiguraju pošteno tržišno natjecanje između takvog vida iznajmljivanja i ostatka ugostiteljskog sektora.

3.19. Srednjoročno je potrebno postaviti i realističan cilj EU-a za izgradnju novih domova odnosno upotrebu stambenih objekata kojima je potrebna obnova ili praznih stambenih jedinica u razdoblju 2024. – 2029. U tu svrhu države članice moraju, među ostalim, osigurati dovoljan udio zemljišta za neprofitne stambene projekte. Takvi ciljevi, uključujući praćenje, dodatno bi pružili uvid u to imaju li inicijative novog povjerenika za stanovanje navedene u mandatnom pismu željene učinke.

3.20. EGSO smatra da je olakšavanje pristupa cjenovno pristupačnom socijalnom stanovanju za sve, kako je navedeno u točki 2.13., važan korak prema provedbi temeljnog prava na stanovanje.

Okončanje beskućništva

3.21. EGSO poziva na izradu strategije na temelju Europske platforme za borbu protiv beskućništva, s operativnim proračunom i programom rada za razdoblje 2024. – 2029., kao i preporuke Vijeća o iskorjenjivanju beskućništva.

3.22. EGSO preporučuje da sve države članice uvedu program „stanovanje na prvom mjestu” ([12]) za beskućnike i da podrže neprofitne i lokalne aktere koji ga već provode kako bi mogli proširiti svoju ponudu. Pritom je važno usredotočiti se na različite vrste stanovanja i različite stilove života kako bi se omogućilo miješanje društvenih i dobnih skupina.

Dostatna financijska sredstva

3.23. EGSO se zalaže za veći prostor za dugoročna ulaganja u socijalnu infrastrukturu i smatra da javna ulaganja u cjenovno pristupačno i dostupno stanovanje ne bi trebala podlijegati pravilima o dugu utvrđenima u fiskalnim pravilima u okviru Pakta o stabilnosti i rastu. Programima ulaganja u socijalno stanovanje trebalo bi osigurati ispunjavanje obveznih zahtjeva za dostupnost izgrađenog okoliša.

3.24. Nacionalna i lokalna tijela trebala bi povećati financiranje projekata socijalnog stanovanja i pojednostaviti pristup sredstvima. EGSO pozdravlja planiranu paneuropsku platformu za ulaganja u cjenovno pristupačno i održivo stanovanje. Nadalje, neprofitni investitori u području nekretnina, zadruge i lokalna tijela trebali bi preko te platforme ili izravno od Europske investicijske banke moći dobiti kamatne stope od 0 % za dugoročne zajmove.

3.25. EGSO preporučuje povećanje javnih ulaganja u stanovanje uključivanjem revidiranih i dobro prilagođenih pokazatelja preopterećenosti troškovima stanovanja i energetskog siromaštva u europski semestar i financijske strukturne planove, posebno u pogledu rodne neravnopravnosti i neravnopravnosti zbog invaliditeta, te postavljanjem kvantitativnih nacionalnih ciljeva javnih ulaganja za javno, socijalno, dostupno i cjenovno pristupačno stanovanje u svim državama članicama, uz sankcije u slučaju nepostizanja tog cilja.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Održivost

3.26. U inicijativi Komisije „novi europski Bauhaus” održivost se kombinira s kulturom izgradnje i uključenošću, a na temelju tih načela promiče se cjenovna pristupačnost, dobra kvaliteta života i osjećaj pripadnosti za stanovnike, pri čemu se posebna pozornost posvećuje uzlaznoj konvergenciji.

3.27. U potpori za stanovanje prednost se mora dati prenamjeni i obnovi umjesto novim zgradama i treba promicati klimatski neutralne i resursno učinkovite metode gradnje, kolektivno stanovanje i alternativne pristupe mobilnosti kojima se poboljšava kvaliteta života. Međutim, prenamjena i obnova zgrada moraju uključivati obvezne zahtjeve u vezi s dostupnošću kako bi se zadovoljile potrebe širokog raspona društvenih skupina, uključujući osobe s invaliditetom, starije osobe, obitelji s djecom itd.

3.28. EGSO podržava val obnove u EU-u i ističe da na stambeni sektor otpada 40 % potrošnje energije u EU-u i 36 % emisija stakleničkih plinova u Europi. S obzirom na to, provedba socijalno pravedne i u javnosti prihvatljive toplinske i energetske obnove ili zamjena sustava grijanja održivim energetskim sustavima ključni su za postizanje klimatskih ciljeva.

3.29. EGSO poziva na kombinaciju obveznih i potpornih mjera kako bi se osiguralo pravedno djelovanje u području klime. Potrebni su alati za potporu kako bi se svima, bez obzira na financijsku situaciju, omogućila provedba toplinske i energetske obnove te potrebna poboljšanja vodoopskrbe i sanitarnih uvjeta. Istodobno su potrebne obveze za vlasnike nekretnina, posebno za najmodavce. Najmoprimci moraju biti zaštićeni od prekomjernog povećanja najamnine uslijed prijenosa troškova. Za njihovu su zaštitu primarno važni transparentni ugovori, jasan jezik, sposobnost osporavanja nepoštenih uvjeta i besplatno rješavanje sporova o najmu.

3.30. EGSO smatra da bi trebalo olakšati pristup 19 postojećih instrumenata potpore i tokova financiranja EU-a, uz jasne uvjete povezane sa socijalnim kriterijima, stvaranjem fonda za transformaciju kojim bi se uskladili svi postojeći alati i koji bi se svake godine mogao upotrebljavati za financiranje projekata obnove koji su pravedni za pojedince.

Usmjerenost na mlade

3.31. EGSO ističe da 47 % Europljana u dobi od 18 do 34 godine živi s roditeljima, od kojih mnogi zbog nužde, a samo 17 % studenata i mladih ima pristup studentskom smještaju. Poziva na donošenje akcijskog plana posebno usmjerenog na poboljšanje pristupa cjenovno pristupačnom stanovanju za mlade i mlade obitelji.

3.32. EGSO poziva sve države članice da uz potporu Komisije u svoje politike uključe načelo „stanovanje na prvom mjestu za mlade” i da osmisle posebne programe kako bi se mladima omogućilo cjenovno pristupačnije stanovanje.

Bruxelles, 5. prosinca 2024.

Predsjednik

Europskog gospodarskog i socijalnog odbora

Oliver RÖPKE

PRILOG

mišljenju EGSO-a

Sljedeći su amandmani odbijeni tijekom rasprave premda su dobili barem četvrtinu glasova:

AMANDMAN 3. **TEN/841** **Socijalno stanovanje u EU-u – dostojanstveno, održivo i cjenovno pristupačno** **Točka 3.23.** **Izmijeniti kako slijedi:**	**Podnose:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Mišljenje stručne skupine	Amandman
EGSO se zalaže za veći prostor za dugoročna ulaganja u socijalnu infrastrukturu ***i smatra da javna ulaganja u cjenovno pristupačno stanovanje ne bi trebala podlijegati pravilima o dugu utvrđenima u fiskalnim pravilima u okviru Pakta o stabilnosti i rastu***.	EGSO se zalaže za veći prostor za dugoročna ulaganja u socijalnu infrastrukturu.

Obrazloženje

Reforma Pakta o stabilnosti i rastu, o kojoj je nedavno donesena odluka, omogućit će državama članicama EU-a koje imaju poteškoće da oporave svoje javne financije uz istodobno očuvanje ulaganja potrebnih za suočavanje s velikim izazovima, posebno ekološkom i digitalnom tranzicijom. Time se omogućuju pravila koja su bolje prilagođena specifičnoj situaciji svake zemlje. U ovoj fazi nije prikladno zatražiti daljnje prilagodbe Pakta o stabilnosti i rastu.

Rezultat glasanja

Za:	51
Protiv:	87
Suzdržani:	9

AMANDMAN 6. **TEN/841** **Socijalno stanovanje u EU-u – dostojanstveno, održivo i cjenovno pristupačno** **Točka 1.8.** **Izmijeniti kako slijedi:**	**Podnose:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINCHEVA Mariya

Mišljenje stručne skupine	Amandman
EGSO se zalaže za veći prostor za dugoročna ulaganja u socijalnu infrastrukturu ***i smatra da javna ulaganja u cjenovno pristupačno stanovanje ne bi trebala podlijegati pravilima o dugu utvrđenima u fiskalnim pravilima u okviru Pakta o stabilnosti i rastu***.	EGSO se zalaže za veći prostor za dugoročna ulaganja u socijalnu infrastrukturu.

Obrazloženje

Reforma Pakta o stabilnosti i rastu, o kojoj je nedavno donesena odluka, omogućit će državama članicama EU-a koje imaju poteškoće da oporave svoje javne financije uz istodobno očuvanje ulaganja potrebnih za suočavanje s velikim izazovima, posebno ekološkom i digitalnom tranzicijom. Time se omogućuju pravila koja su bolje prilagođena specifičnoj situaciji svake zemlje. U ovoj fazi nije prikladno zatražiti daljnje prilagodbe Pakta o stabilnosti i rastu.

Rezultat glasanja

Za:	51
Protiv:	87
Suzdržani:	9