Uradni list
Evropske unije

SL
Serija C

C/2025/5153

28.10.2025

# Mnenje Evropskega ekonomsko-socialnega odbora

# Cenovno dostopna stanovanja za vse s pomočjo kohezijske politike, agende za mesta in civilne družbe

**(mnenje na lastno pobudo)**

(C/2025/5153)

Poročevalka: **Elena-Alexandra CALISTRU**

Soporočevalka: **María del Carmen BARRERA CHAMORRO**

| | |
|---|---|
| Svetovalca | Ioannis GRIGORIADIS (za soporočevalko)<br>Maxime STAELENS (za I. skupino) |
| Sklep plenarne skupščine | 23. 1. 2025 |
| Pravna podlaga | člen 52(2) Poslovnika |
| Pristojnost | strokovna skupina za ekonomsko in monetarno unijo ter ekonomsko in socialno kohezijo |
| Datum sprejetja na seji strokovne skupine | 4. 7. 2025 |
| Datum sprejetja na plenarnem zasedanju | 17. 7. 2025 |
| Plenarno zasedanje št. | 598 |
| Rezultat glasovanja (za/proti/vzdržani) | 144/0/2 |

## 1. Sklepi in priporočila

1.1 Evropski ekonomsko-socialni odbor (EESO) meni, da kriza cenovne dostopnosti stanovanj ni le socialni izziv, temveč tudi velika gospodarska grožnja konkurenčnosti EU, saj se podjetja soočajo s plačnimi pritiski, ki zmanjšujejo njihovo mednarodno konkurenčnost in so v nasprotju s ciljem kohezijske politike, tj. ustvarjanjem konkurenčnih regionalnih gospodarstev. Kriza cenovne dostopnosti stanovanj poleg tega ustvarja širše ovire za zaposlovanje, saj so delavci in ponudniki osnovnih storitev izrinjeni z območij z visokimi stroški, kar povzroča pomanjkanje osebja v ključnih sektorjih, kot so zdravstvo, izobraževanje in javne storitve. Navsezadnje je to dejavnik ranljivosti za pretrese, kot se je pokazalo med pandemijo, saj zmanjšuje odpornost, ki naj bi jo kohezijska politika vgradila v regionalne gospodarske sisteme.

1.2 EESO poudarja, da so za reševanje stanovanjske krize poleg dodatnih sredstev potrebni tudi pametnejši pristopi k financiranju. Glede na letni naložbeni primanjkljaj v višini 270 milijard EUR, ki ga je ugotovila Evropska investicijska banka (EIB), je prenos sredstev v okviru sedanjih dodelitev kohezijske politike očitno nezadosten. V zvezi s tem EESO meni, da bi morala kohezijska politika delovati kot glavni okvir za usklajevanje dopolnilnih instrumentov ter mobilizacijo javnega in zasebnega kapitala za cenovno dostopne stanovanjske rešitve, pri čemer bi imela EIB osrednjo vlogo pri oblikovanju finančnih instrumentov, prilagojenih različnim regionalnim potrebam.

1.3 EESO pozdravlja, da je Komisija ustanovila prvo projektno skupino za stanovanja in imenovala komisarja za stanovanja, da se pripravi evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja. Ta delovna skupina pa bi morala zajemati tudi predstavnike držav članic, lokalnih oblasti, socialnih partnerjev, organizacij svobodnih poklicev in drugih organizacij civilne družbe, da bi stanovanjske cilje učinkovito vključili v politike EU. Ta vključitev bi morala temeljiti na zanesljivih podatkih in dokazih za merjenje učinka ukrepov in razširitev uspešnih pristopov, zlasti glede na nujne stanovanjske potrebe povsod v Evropi.

1.4 EESO podpira sprejetje celovitega okvira EU, v katerem bodo opredeljena cenovno dostopna stanovanja v celotnem procesu (socialna stanovanja, cenovno dostopna najemnina, cenovno dostopno lastništvo), da se zagotovi pravna varnost za naložbe. Podpira tudi predlog Odbora regij (OR) za povečanje sredstev, dodeljenih socialnemu sklopu InvestEU, države članice pa spodbuja, naj neporabljena sredstva iz svojih nacionalnih načrtov za okrevanje in odpornost prerazporedijo v finančne instrumente, osredotočene na stanovanja, ki jih upravljajo lokalne oblasti.

1.5 EESO meni, da bi morale biti naložbe v cenovno dostopna in trajnostna stanovanja strateška prednostna naloga Kohezijskega sklada EU po letu 2027, pri čemer bi morala biti poleg socialnih stanovanj vključena tudi cenovno dostopna stanovanja ter ukrepi prenove. Te pristope je treba prilagoditi tveganjem, ki jih povzroča podnebna kriza, in spodbujati gradnjo stanovanj, ki lahko prenesejo posledice podnebne krize, zlasti v regijah in na območjih, ki so najbolj izpostavljeni podnebnim spremembam. Kohezijska politika mora imeti osrednjo vlogo pri uresničevanju stanovanjskih ciljev agende za mesta, zlasti na metropolitanskih območjih, kjer so izzivi glede cenovne dostopnosti največji.

1.6 EESO se tako kot OR zaveda pomena zakonodajnega okvira EU za odgovor na izzive, ki jih prinaša stanovanjska kriza. To pomeni, da je treba odpraviti regulativne pomanjkljivosti EU, na katere je v svojih sodbah opozorilo Sodišče Evropske unije in ki so države članice omejevale pri financiranju pobud za socialna in cenovno dostopna stanovanja.

1.7 EESO pozdravlja platformo EU za cenovno dostopna stanovanja, ki vključuje EIB, da bi spodbudili zasebne naložbe na lokalni in regionalni ravni ter svetovalne storitve, ki zajemajo vse faze od projektiranja naprej. Platforma bi morala spodbujati inovativne finančne instrumente, ki so se izkazali za učinkovite v različnih regionalnih okvirih, in olajšati prenos znanja med državami članicami.

1.8 EESO podpira predlog iz prvega poročila Odbora Evropskega parlamenta za regionalni razvoj (REGI), da se posojila, jamstva in lastna sredstva za cenovno dostopna stanovanja ne bi smela šteti kot dolg držav v okviru Pakta za stabilnost in rast ter evropskega semestra.

1.9 EESO meni, da pravila o državni pomoči in opredelitve storitev splošnega gospodarskega pomena omejujejo javne naložbe v cenovno dostopna stanovanja, ki presegajo ozko opredelitev socialnih stanovanj, zato priporoča nujno revizijo teh pravil, da bi omogočili učinkovitejše javno posredovanje prek kohezijskih instrumentov.

1.10 EESO meni, da se lahko s finančnimi instrumenti, ki reinvestirajo donose, oblikujejo trajnostni mehanizmi financiranja stanovanj, ki presegajo programske cikle. Podpira tudi predlog OR, da bi bilo treba okvir za finančne instrumente kohezijske politike razširiti, da bi bolje ustrezal naložbam v stanovanja, s posebnim poudarkom na skladih za trajnostni razvoj mest.

1.11 EESO pričakuje, da bodo v naslednjem večletnem finančnem okviru stanovanja izrecno priznana kot dejavnik gospodarske konkurenčnosti in vključena v področje uporabe Evropskega sklada za konkurenčnost, pri čemer bodo stanovanjski ukrepi povezani z učinkovitostjo trga dela in razvojem inovacijskih ekosistemov.

1.12 EESO meni, da bi bilo treba v okviru nacionalnih politik in politik EU, namenjenih spodbujanju gospodarske rasti s turizmom in gradnjo nepremičnin, upoštevati njun morebitni vpliv na lokalne stanovanjske trge in sprejeti ustrezne ukrepe za zaščito pravice do cenovno dostopnih in dostojnih stanovanj.

1.13 Zelo pomembno je, da EESO upošteva izkušnje in najboljše prakse nacionalnih, regionalnih in lokalnih oblasti, ki so zavezane gradnji cenovno dostopnih socialnih stanovanj po vsej Evropski uniji. Finska politika „najprej stanovanje“ je odličen primer, kako je mogoče zmanjšati brezdomstvo in bistveno izboljšati stanovanjske razmere ranljivih skupin.

1.14 V zvezi s tem EESO poudarja, da je treba cenovno dostopna stanovanja obravnavati kot temelj evropskega socialnega modela, v okviru katerega Evropska unija in njene države članice izvajajo politike, da bi stanovanja postala cenovno dostopna, trajnostna in vsem na voljo kot temeljna socialna pravica, kar bi morala biti referenčna točka za vse ekonomske in socialne politike ter s tem vse pomembnejši del kohezijske politike. EESO meni, da mora EU, če želi prispevati k doseganju ciljev kohezijske politike, bolj vključiti socialne partnerje kot ključne spodbujevalce sprememb, zlasti glede na njihovo operativno prisotnost na ravni EU in nacionalni ravni.

2. **Ozadje mnenja**

2.1 EU se sooča z vsesplošno krizo cenovne dostopnosti stanovanj, in čeprav so za zagotavljanje cenovne dostopnosti stanovanj na nacionalni ravni pristojne države članice, med katerimi je nekaj razlik, ima ta kriza na evropski ravni globoke posledice za teritorialno kohezijo in gospodarski razvoj. Cene stanovanj in najemnine so se med letoma 2015 in 2023 v povprečju zvišale za 48 %, kar je precej več od rasti dohodkov. Leta 2023 so stanovanjski stroški presegli 40 % razpoložljivega dohodka za 10,6 % mestnih gospodinjstev in 7 % podeželskih gospodinjstev (Eurostat, 2024) ([1]). Projekt House4All Evropskega omrežja za spremljanje prostorskega razvoja in kohezije (ESPON) razkriva velike teritorialne razlike v cenovni dostopnosti stanovanj med regijami, pri čemer se tako mestna središča kot območja s stalnimi geografskimi ovirami soočajo s hudimi težavami ([2]).

2.2 Cenovna dostopnost stanovanj je večdimenzionalni koncept, pri katerem ne gre zgolj za stroške najemnine ali odplačevanje hipotekarnega kredita. Zajema najrazličnejše dejavnike, ki vplivajo na zmožnost gospodinjstva, da ima dostop do ustreznega stanovanja in ga ohrani, vključno z računi za energijo in električno energijo, stroški prenove in vzdrževanja, elementi fizične dostopnosti ter razpoložljivostjo prevoza in storitev splošnega pomena. Na strani ponudbe je cenovna dostopnost stanovanj tudi posledica razpoložljivosti ustreznih stanovanjskih enot. Ker se stroški po EU močno razlikujejo glede na vrsto stanovanja, energijsko učinkovitost, lokacijo in raven dohodkov, izzivi cenovne dostopnosti po EU niso enotni, temveč odražajo različne nacionalne stanovanjske sisteme, razlike med mesti in podeželjem ter lokalne gospodarske razmere, zato so potrebni lokalni odzivi politike, ne pa enotne rešitve za vse.

2.3 Ta kriza cenovne dostopnosti stanovanj ima daljnosežne gospodarske posledice, ki neposredno vplivajo na cilje kohezijske politike:

— omejuje mobilnost delovne sile in delavcem preprečuje selitev v regije z boljšimi gospodarskimi priložnostmi;

— zaradi neustrezne razporeditve človeškega kapitala in predolgih potovanj zmanjšuje gospodarsko produktivnost;

— povečuje ozemeljsko polarizacijo med regijami z visoko rastjo in tistimi, ki so pod demografskim pritiskom;

— dohodek gospodinjstev preusmerja iz drugih produktivnih gospodarskih dejavnosti, kar zmanjšuje lokalne gospodarske multiplikatorje;

— ustvarja ovire pri dostopanju do izobraževalnih in zaposlitvenih možnosti, kar zlasti vpliva na mlade;

— povečuje socialno neenakost, saj se je število brezdomcev močno povečalo, vse več Evropejcev pa si ne more več privoščiti dostojnega stanovanja in živi v nesprejemljivih razmerah;

— zlasti prizadene nekatere ranljive družbene skupine, katerih sposobnost prilagajanja spreminjajočim se pravilom stanovanjskega trga je še vedno precej omejena, in gospodinjstva s srednjimi dohodki, ali pa invalide in starejše, ker je število zanje fizično dostopnih stanovanj omejeno.

2.4 Kohezijska politika od leta 2007 vse bolj podpira ukrepe na stanovanjskem področju. V programskem obdobju 2021–2027 je bilo približno 6,5 milijarde EUR dodeljene za energetsko učinkovitost stanovanj, skupaj z naložbami v energijo iz obnovljivih virov, prilagajanje podnebnim spremembam in socialna stanovanja prek različnih ciljev politike. Vendar je za reševanje izzivov sedanje stanovanjske krize potreben bolj strateški in celovit pristop.

([1]) Naraščajoči stanovanjski stroški v EU – dejstva (infografike): https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics#:~:text=If%20housing%20costs%20are%20above,40%25%20of%20their%20disposable%20income.

([2]) [HOUSE4ALL] Access to affordable and quality housing for all people: https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all ([HOUSE4ALL] Dostop do cenovno dostopnih in kakovostnih stanovanj za vse ljudi).

2.5 Namen tega mnenja je preučiti, kako bi kohezijska politika učinkoviteje odgovorila na izzive cenovne dostopnosti stanovanj in spodbudila svoje temeljne cilje ekonomske, socialne in teritorialne kohezije ter kako bi strateške naložbe v stanovanja spodbudile regionalni gospodarski razvoj, povečale konkurenčnost, izboljšale učinkovitost trga dela in zmanjšale teritorialne razlike. Vsebuje konkretna priporočila za izboljšanje učinkovitosti obstoječih instrumentov za preostanek obdobja 2021–2027 in razvoj celovitejšega pristopa k cenovno dostopnim stanovanjem v okviru kohezijske politike po letu 2027.

## 3. **Splošne ugotovitve**

3.1 EESO meni, da bi bilo treba cenovno dostopna in socialna stanovanja obravnavati kot temelj evropskega socialnega modela. Evropska unija, njene države članice ter regionalne in lokalne oblasti morajo izvajati politike, s katerimi bodo socialna stanovanja postala cenovno dostopna, trajnostna in na voljo vsem, ki jih potrebujejo. Podobno je treba za reševanje te krize pospešiti in povečati gradnjo cenovno dostopnih stanovanj ter povečati ponudbo najemnih stanovanj. EESO meni, da je v ta namen primerno preučiti tehnike, ki omogočajo ne le hitro gradnjo cenovno dostopnih stanovanj, temveč tudi znižanje stanovanjskih stroškov.

3.2 EESO ugotavlja, da je cenovna dostopnost stanovanj ključno vprašanje gospodarske infrastrukture in ne le vprašanje socialnega varstva, čeprav so cenovno dostopna in trajnostna stanovanja temeljna socialna pravica. Ko stanovanjski stroški presežejo rast dohodka, je ogroženo temeljno ekonomsko načelo mobilnosti delovne sile, ki je temelj enotnega trga EU, kar povzroča neučinkovitost trga, kar vpliva na celotno evropsko gospodarstvo. Stanovanjske razmere so hkrati vzrok in posledica teritorialnih razlik, vzorci cenovne dostopnosti pa razkrivajo neenakomerno geografijo, ki povečuje gospodarske razlike med evropskimi regijami ([3]).

3.3 Stanovanjska gradnja in najemna politika v skladu z načeli subsidiarnosti ostajata v pristojnosti držav članic, EU pa na sektor vpliva s konkurenčnim pravom in njegovimi izjemami (zakonodaja o socialnem varstvu, storitve splošnega gospodarskega pomena). Naloga Evropske komisije je oblikovati ustrezen okvir, ki bo nacionalnim in regionalnim oblastem omogočil učinkovit boj proti stanovanjski krizi ob upoštevanju raznolikosti lokalnih potreb in demografskih izzivov.

3.4 EESO poudarja, da so za reševanje stanovanjske krize poleg dodatnih sredstev potrebni tudi pametnejši pristopi k financiranju. Glede na letno naložbeno vrzel v višini 270 milijard EUR, ki jo je ugotovila EIB, je prenos sredstev v okviru sedanjih dodelitev kohezijske politike očitno nezadosten. Kohezijska politika bi morala delovati kot glavni okvir za usklajevanje dopolnilnih instrumentov ter mobilizacijo javnega in zasebnega kapitala za cenovno dostopne stanovanjske rešitve, pri čemer bi imela EIB osrednjo vlogo pri oblikovanju finančnih instrumentov, prilagojenih različnim regionalnim potrebam.

3.5 EESO pozdravlja, da je Komisija ustanovila prvo projektno skupino za stanovanja in imenovala komisarja za stanovanja, da se pripravi evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja. Vendar bi morala ta delovna skupina zajemati tudi predstavnike držav članic, lokalnih oblasti, socialnih partnerjev, organizacij svobodnih poklicev in drugih organizacij civilne družbe, EESO in OR, da bi zagotovili celovito vključitev stanovanjskih ciljev v politike EU. Komisija bi morala izvesti temeljito oceno učinka sedanje porabe za kohezijo na stanovanjske trge, pri čemer bi se morala opreti na inovativno spremljanje, ki ga izvaja ESPON, da bi oblikovala celovit pregled cenovne dostopnosti, s katerim bi se spremljali gospodarska in teritorialna uspešnost.

3.6 EESO podpira sprejetje celovitega evropskega okvira, ki bi razjasnil „stanovanjski kontinuum“ (socialna stanovanja, cenovno dostopno najemanje, cenovno dostopno lastništvo) in zagotovil pravno varnost za naložbe, čeprav bi morala konkretna opredelitev dopuščati vključitev posebnosti na ravni držav članic. Podpira tudi predlog Odbora regij za povečanje sredstev, dodeljenih socialnemu sklopu InvestEU, države članice pa spodbuja, naj neporabljena sredstva iz svojih nacionalnih načrtov za okrevanje in odpornost prerazporedijo v finančne instrumente, osredotočene na stanovanja, ki jih upravljajo lokalne oblasti.

([3]) How many months of salary do you need to buy a house in Europe?: https://www.euronews.com/business/2024/12/27/how-many-months-of-salary-do-you-need-to-buy-a-house-in-europe (Koliko mesečnih plač potrebujete za nakup hiše v Evropi?).

3.7 EESO meni, da bi bilo treba v okviru nacionalnih in evropskih politik, namenjenih spodbujanju gospodarske rasti s turizmom ali razvojem nepremičnin, upoštevati njun morebitni vpliv na lokalne stanovanjske trge in sprejeti ustrezne ukrepe za zaščito pravice do cenovno dostopnih in dostojnih stanovanj.

## 4. **Posebne ugotovitve**

*Gospodarska konkurenčnost in mobilnost delovne sile*

4.1 Kriza cenovne dostopnosti stanovanj je socialni izziv poleg drugih izzivov, kot so demografski, vključno s staranjem prebivalstva, pomeni pa tudi veliko gospodarsko grožnjo za konkurenčnost EU. Kot je poudarjeno v devetem kohezijskem poročilu ([4]), postajajo stanovanjski stroški vse večje breme, kar upočasnjuje splošno gospodarsko rast in lokalni razvoj. Podobno regije, ki se spopadajo z begom možganov, pogosto nimajo cenovno dostopnih stanovanjskih možnosti za mlade strokovnjake in kvalificirane delavce, kar ohranja cikle gospodarskega nazadovanja kljub drugim ukrepom kohezijske politike, katerih cilj je obrniti te trende.

4.2 Konkurenčnost podjetij trpi, saj se podjetja na območjih z dragimi stanovanji soočajo s plačnimi pritiski, ki zmanjšujejo njihovo mednarodno konkurenčnost in so v nasprotju s ciljem kohezijske politike, tj. ustvarjanjem konkurenčnih regionalnih gospodarstev. Produktivnost se še dodatno zmanjšuje zaradi dolgih dnevnih migracij, ki so posledica težav s cenovno dostopnostjo stanovanj v mestnih središčih, kar ima merljive negativne učinke na regionalno gospodarsko proizvodnjo in znaten ogljični odtis. Stanovanjski stroški presegajo 40 % dohodka gospodinjstev, kar upočasnjuje splošno gospodarsko rast in razvoj lokalnih podjetij ter zmanjšuje učinkovitost drugih naložb kohezijske politike za spodbujanje gospodarske dejavnosti.

4.3 Stanovanjska kriza ustvarja ovire za zaposlovanje, saj so ključni delavci in ponudniki storitev izrinjeni z območij z visokimi stroški, kar povzroča pomanjkanje osebja v ključnih sektorjih, kot so zdravstvo, izobraževanje, storitve splošnega pomena in javne storitve. Inovacije so omejene, saj si mladi podjetniki in zaposleni v zagonskih podjetjih ne morejo privoščiti življenja v inovacijskih središčih, kar je v nasprotju s poudarkom kohezijske politike na inovacijah in pametni specializaciji kot gonilih regionalne konvergence. Zaradi bremen stanovanjskih stroškov so gospodinjstva in regionalna gospodarstva bolj ranljiva za gospodarske pretrese, kot se je pokazalo med pandemijo, kar spodkopava cilj kohezijske politike glede odpornosti.

*Teritorialna kohezija in regionalni razvoj*

4.4 Stanovanjska kriza se v različnih evropskih regijah kaže različno, podatki mreže ESPON House4All pa razkrivajo velike razlike med mestnimi središči, obrobnimi regijami in podeželskimi območji. Te razlike odražajo in krepijo širše vzorce teritorialne neenakosti, ki naj bi jih kohezijska politika odpravila. Zaradi nedavne krize življenjskih stroškov so se stanovanjski problemi s tradicionalne problematike socialnih stanovanj zelo razširili še na druga področja, tako da vključujejo tudi cenovno dostopna stanovanja za gospodinjstva s srednjimi dohodki, zlasti na območjih gospodarske rasti in metropolitanskih območjih. Kohezijska politika bi morala biti ključen instrument za uresničevanje priporočil Dogovora iz Amsterdama, zlasti v zvezi z izboljševanjem regulativnih okvirov in modeli financiranja cenovno dostopnih stanovanj na mestnih območjih.

4.5 Koncentracija gospodarske dejavnosti v mestnih središčih je povzročila stanovanjski pritisk na teh območjih, medtem ko so nepremičnine v regijah, ki se soočajo z depopulacijo, ostale prazne, kar je okrepilo teritorialno polarizacijo. Težave s cenovno dostopnostjo zdaj vplivajo na gospodinjstva s srednjimi dohodki na območjih rasti, podeželska območja pa se kljub nižjim cenam soočajo z vse slabšo kakovostjo stanovanj. Otoki, gorske regije in najbolj oddaljene regije se spopadajo s posebnimi izzivi, povezanimi z omejitvami zemljišč in turističnim pritiskom, ki jim je treba v skladu s členom 174 PDEU nameniti posebno pozornost, za čezmejne regije pa je izziv njihova edinstvena dinamika stanovanjskega trga.

([4]) https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/reports/cohesion9/9CR_Report_FINAL.pdf.

4.6 Težave s cenovno dostopnostjo stanovanj presegajo upravne meje mest in se širijo na funkcionalna mestna območja, kar zahteva usklajene metropolitanske pristope. Osnova zanje je poudarek agende za mesta na upravljanju na več ravneh. Srednje velika mesta ponujajo možne rešitve za stanovanjsko krizo, če so podprta z ustreznimi naložbami in povezljivostjo ter storitvami splošnega pomena, saj zagotavljajo cenovno dostopnejše stanovanjske možnosti, hkrati pa še vedno ponujajo gospodarske priložnosti. Kljub temu so premalo izkoriščen vir v strategijah teritorialnega razvoja, čeprav lahko prispevajo k zmanjšanju pritiska na pregrete metropolitanske stanovanjske trge.

4.7 Najbolj akutno pomanjkanje cenovno dostopnih stanovanj je skoncentrirano na gospodarsko uspešnih območjih metropolitanske rasti. Paradoksalno je, da gospodarska rast pogosto poslabša cenovno dostopnost stanovanj na teh območjih, kar ogroža samo blaginjo, ki jo ustvarja, saj izključuje ključne delavce in ustvarja nevzdržne življenjske pogoje za gospodinjstva s srednjimi dohodki. Regije z veliko gostoto turistov se soočajo z edinstvenimi pritiski zaradi sekundarnih domov in kratkoročnih najemov, ki lokalnim prebivalcem povzročajo resne težave s cenovno dostopnostjo, kar ogroža socialno kohezijo in gospodarsko vzdržnost ([5]).

4.8 Pokazalo se je, da ima privabljanje naložb v nepremičninski sektor prek programov zlatih vizumov znatne škodljive učinke na nekatere segmente nepremičninskih trgov v več državah članicah ([6]).

4.9 Brezdomstvo je postalo velik družbeni problem, ki je vse bolj razširjen med zaposlenimi, katerih dohodek ne zadostuje za stanovanjske stroške, zaradi česar so delavci najhitreje rastoča skupina brezdomcev v Evropi ([7]). EESO je v mnenju, sprejetem decembra 2023 ([8]), pozval k strategiji EU za odpravljanje brezdomstva, ki bi zajemala vključitev evropske platforme za boj proti brezdomstvu (EPOCH) v evropski semester, Svet pa jo je podprl s priporočilom. Za to so potrebne različne stanovanjske ureditve, ki omogočajo mešanje socialnih skupin, in učinkovitejša kolektivna pogajanja, da se zagotovijo dostojne plače.

4.10 Močno bi bilo treba upoštevati izkušnje in najboljše prakse nacionalnih, regionalnih in lokalnih oblasti, ki so zavezane razvoju cenovno dostopnih socialnih stanovanj po EU, da bi dolgoročno ohranili cenovno dostopnost. V zvezi s tem je treba omeniti zlasti francoski model, po katerem se zasebno financiranje iz individualnih varčevalnih računov uporablja za zagotavljanje dolgoročnih brezobrestnih posojil za socialna stanovanja, ki imajo trajno nizko ceno. V danskem modelu se zasebno financiranje uporablja v obnovljivih skladih za vzdrževanje in obnovo socialnih stanovanj, ki prav tako ostajajo cenovno dostopna za nedoločen čas. Finska politika „najprej stanovanje“ je odličen primer, kako je mogoče zmanjšati brezdomstvo in bistveno izboljšati stanovanjske razmere ranljivih skupin ([9]). EESO zato poziva države članice, naj sprejmejo zaveze iz Lizbonske deklaracije in pristop „najprej stanovanje“ vključijo v svoje nacionalne strategije.

*Naložbe in finančni instrumenti*

4.11 Kot je poudarjeno v pripravljalnih dokumentih, se v okviru kohezijske politike za naložbe, povezane s stanovanji, trenutno namenja približno 7,5 milijarde EUR, kar z nacionalnim sofinanciranjem znaša 10,5 milijarde EUR. Komisar Raffaele Fitto je predlagal, naj se podvojijo naložbe kohezijske politike v cenovno dostopna stanovanja, kar je pomembna priložnost, vendar so za čim večji učinek potrebni inovativni finančni pristopi in strateško dodeljevanje sredstev v okviru kohezijske politike. Sredstva morajo biti finančno trdna in dostopna tudi javnim podjetjem za socialna stanovanja in neprofitnim ponudnikom stanovanj, vključno z zadrugami in stanovanjskimi združenji. EIB je v poročilu o naložbah ocenila, da letna naložbena vrzel na področju cenovno dostopnih stanovanj znaša 270 milijard EUR, in da je samo letos ostalo nezgrajenih kar milijon stanovanj, v Evropi pa bi morali prenoviti po 5 milijonov stanovanj na leto. Kohezijska politika sama ne more zapolniti te vrzeli, vendar bi morala delovati kot glavni usklajevalni okvir za mobilizacijo dodatnih sredstev, pri čemer bi imele EIB in nacionalne spodbujevalne banke pomembno vlogo kot finančne partnerice ([10]).

([5]) Cities start fighting rental crisis triggered by overtourism: https://www.dw.com/en/cities-start-fighting-rental-crisis-triggered-by-overtourism/a-70228085 (Mesta so se začela boriti proti krizi najemnin, ki jo je povzročil pretirani turizem).

([6]) Greek Real Estate Market Not Happy with Golden Visa Program Changes: https://news.gtp.gr/2024/10/24/greek-real-estate-market-not-happy-with-golden-visa-program-changes/ (Grški nepremičninski trg nezadovoljen s spremembami programa zlatih vizumov).

([7]) 9th Overview of housing exclusion in Europe: https://www.feantsa.org/public/user/Activities/events/2024/9th_overview/Executive_summary.pdf (Deveti pregled izključenosti s stanovanjskega trga v Evropi).

([8]) Mnenje Evropskega ekonomsko-socialnega odbora – Oblikovanje okvira EU za nacionalne strategije za odpravljanje brezdomstva na podlagi načela „najprej stanovanje“ (mnenje na lastno pobudo) (UL C, C/2024/1567, 5.3.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2024/1567/oj).

([9]) Finska: https://housingfirsteurope.eu/country/finland/.

([10]) Osnutek poročila o finančnih dejavnostih Evropske investicijske banke – letno poročilo: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/ECON-PR-770192_EN.pdf.

4.12 Naložbe v cenovno in fizično dostopna ter trajnostna stanovanja bi morala biti strateška prednostna naloga kohezijskega sklada EU po letu 2027, pri čemer bi morala biti poleg socialnih stanovanj vključena tudi cenovno dostopna stanovanja ter ukrepi prenove. Pri vseh naložbah v prenovo in gradnjo novih stavb v vseh pobudah na področju energetske učinkovitosti in drugih politikah, katerih cilj je povečati trajnostnost stavb, bi bilo treba vključiti tudi zahtevo po fizični dostopnosti. Naložbe bi morale biti namenjene tudi naknadnemu prilagajanju obstoječih nepremičnin, da bi bile fizično dostopne, kadar je to mogoče, in kritju stroškov dodatnega materiala, ki invalidom omogoča, da v celoti izkoristijo svoj dom in premagujejo morebitne strukturne ovire. Financiranje kohezijske politike bi bilo lahko povezano z javnim lastništvom zemljišč ali neprofitnimi zadrugami. Področje uporabe kohezijske politike bi lahko razširili, da bi vključevalo skupne zadruge za nakup zemljišč in stanovanjske modele na podlagi stroškov, ki delujejo na nacionalni ravni. Te pristope bi bilo treba prilagoditi tveganjem, ki jih povzroča podnebna kriza, in spodbujati gradnjo stanovanj, ki lahko prenesejo posledice podnebne krize, zlasti v regijah in na območjih, ki so najbolj izpostavljeni podnebnim spremembam.

4.13 EESO se tako kot OR zaveda pomena zakonodajnega okvira EU za odgovor na izzive, ki jih prinaša stanovanjska kriza. To pomeni, da je treba odpraviti regulativne pomanjkljivosti EU, na katere je v svojih sodbah opozorilo Sodišče Evropske unije ([11]), ki so države članice omejile pri financiranju pobud za socialna in cenovno dostopna stanovanja. Brez jasnih pravnih instrumentov se špekulacije na stanovanjskih trgih še povečujejo. Vzporedno pa je treba obravnavati tudi preglednost nepremičninskih transakcij in omejiti uporabo zlatih vizumov.

4.14 Ena od glavnih ovir za financiranje je pravna negotovost glede pravil EU o državni pomoči za naložbe v cenovno dostopna stanovanja zaradi ozke opredelitve pojma „socialna stanovanja“. EESO pozdravlja zavezo Evropske komisije, da bo pregledala pravila o storitvah splošnega gospodarskega pomena in vključila opredelitev cenovno dostopnih stanovanj, ki bo upoštevala posebne značilnosti držav članic in potrebo po boljši opredelitvi socialnih stanovanj ([12]). Te opredelitve je treba uporabljati na vseh področjih v programih ESRR in Kohezijskega sklada. EESO meni, da je ključno orodje za premagovanje krize na področju cenovno dostopnih stanovanj uporaba sinergije in kombinacije finančnih instrumentov iz različnih vrst skladov, da se vsem zagotovi dostop do cenovno dostopnih stanovanj.

4.15 Sredstva iz ESRR, Kohezijskega sklada in ESS+ bi se lahko uporabila tudi za cenovno dostopna stanovanja, čeprav je potreben pregled ESRR ([13]), kohezijske uredbe in uredbe o pravičnem prehodu, vključno z ESRR+, da se zagotovi večja podpora za naložbe, pri čemer se je treba osredotočiti na povečanje energetske učinkovitosti in cenovno dostopnih stanovanj ter preučiti, kako optimizirati uporabo obnovljivih virov energije pri novogradnjah in kako optimizirati zagotavljanje zemljišč.

4.16 EESO pozdravlja platformo EU za cenovno dostopna stanovanja z EIB, da bi v tesnem sodelovanju z EIB in lokalnimi oblastmi spodbudili zasebne naložbe na lokalni in regionalni ravni ter svetovalne storitve za državljane in regije v vseh fazah od projektiranja naprej. Ta platforma je instrument, ki lahko odpravi dokazano neučinkovitost nacionalnih politik pri spodbujanju financiranja stanovanjskega trga ([14]). V zvezi s tem EESO meni, da bi bilo treba za posojila EIB za socialna stanovanja uporabiti 0-odstotno obrestno mero. Skupaj s tem ukrepom bi bila učinkovitost še večja, če se v skladu s pozivi iz nedavnega mnenja EESO ([15]) ter prvega poročila odbora EP REGI posojila, jamstva in lastna sredstva za cenovno dostopna stanovanja ne bi štela kot dolg držav v okviru Pakta za stabilnost in rast ter evropskega semestra.

4.17 Glede na to, da je stanovanjska politika v nacionalni pristojnosti, EESO priporoča strateško uporabo sredstev za povečanje učinkovitosti. V zvezi s tem bi bilo treba sredstva Evropske komisije dodeliti za izboljšanje preglednosti in oceno potreb. Potrebni so jasni podatki o dodelitvah, saj sedanje informacije večinoma temeljijo na projektih, ne pa na splošni sliki dodelitev stanovanj v okviru mehanizma za okrevanje in odpornost.

([11]) Zadeva T-202/10: Tožba, vložena 29. aprila 2010 – Stichting Woonlinie in drugi proti Komisiji (UL C 179, 3.7.2010, str. 50).

([12]) Državna pomoč – revizija pravil o storitvah splošnega gospodarskega pomena, Evropska komisija –https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/14708-State-aid-revision-of-the-rules-on-services-of-general-economic-interest_en.

([13]) https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-10014-2025-INIT/sl/pdf.

([14]) The European Commission and the EIB Group lay the foundations for a new pan-European platform for investment in affordable and sustainable housing: https://www.eib.org/fr/press/all/2025-123-eib-group-and-european-commission-lay-foundations-for-a-new-pan-european-investment-platform-for-affordable-and-sustainable-housing. (Evropska komisija in skupina EIB postavili temelje za novo vseevropsko naložbeno platformo za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja).

([15]) Mnenje Evropskega ekonomsko-socialnega odbora – Dostojna, trajnostna in cenovno dostopna socialna stanovanja v EU (mnenje na lastno pobudo) (UL C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj).

4.18 Stanovanjska politika EU se lahko izvaja le na podlagi zanesljivih podatkov, za kar je potrebno statistično orodje na ravni EU, ki bo vsebovalo vse ključne in operativne elemente, potrebne za razvoj, izvajanje in spremljanje stanovanjske politike. Na ravni EU bi bilo zato treba oblikovati in optimizirati statistično orodje za zagotavljanje vseh ustreznih in operativnih podatkov, ki so bistveni za oblikovanje, izvajanje in spremljanje stanovanjskih politik, da bi izboljšali preglednost ter prispevali k boju proti špekulacijam in pranju denarja na stanovanjskem trgu, kar je problem v zadnjem desetletju.

4.19 Številne regije, zlasti tiste z manj razvitimi finančnimi in upravnimi zmogljivostmi, imajo težave pri učinkoviti uporabi kohezijskih sredstev, ki so na voljo za stanovanja. Ta izziv absorpcije zahteva posebno tehnično pomoč in krepitev zmogljivosti za razširitev sedanje ponudbe. Pristop mešanega financiranja, ki ga EIB predlaga za povečanje kohezijskih sredstev za stanovanjske projekte, je obetavna rešitev, vendar zahteva poenostavitev in standardizacijo, da bi se povečala njegova uporaba.

4.20 Pravila o državni pomoči in opredelitve storitev splošnega gospodarskega pomena omejujejo javne naložbe v cenovno dostopna stanovanja, ki presegajo ozko opredelitev socialnih stanovanj. Ta pravila je nujno treba revidirati, da bi omogočili učinkovitejše javno posredovanje prek kohezijskih instrumentov.

4.21 Stanovanjski sektor potrebuje inovativne finančne produkte, ki lahko mobilizirajo omejena javna sredstva za privabljanje zasebnega kapitala, hkrati pa zagotavljajo dolgoročno cenovno dostopnost. Zmogljivosti finančnega inženiringa kohezijske politike, zlasti prek finančnih instrumentov, ponujajo velik potencial za obravnavanje stanovanjskih potreb. Naložbe v cenovno dostopna stanovanja imajo znatne gospodarske koristi z ustvarjanjem delovnih mest, manjšimi javnimi izdatki za začasno nastanitev, boljšimi zdravstvenimi rezultati in večjo produktivnostjo. Te koristi bi bilo treba upoštevati pri analizah stroškov in koristi kohezijske politike ter programskih odločitvah.

4.22 Izkoriščanje praznega stanovanjskega fonda je nujno. Instrumenti, ki so se v nekaterih okoliščinah izkazali za učinkovite, kot so davčna kategorija za neuporabljene ali prazne domove, orodja za načrtovanje rabe zemljišč, obdavčitev dobičkov iz spremembe namembnosti zemljišč in določitev posebnih območij za socialna stanovanja ali davčne spodbude za prenovo stanovanjskih objektov, bi lahko bili načini za vrnitev teh enot na stanovanjski trg.

4.23 Načelo cenovno dostopnih in trajnostnih stanovanj pomeni tudi, da razvoj novih stanovanj ne bi smel potekati na račun naravnega ali socialnega okolja. Prednost pred gradnjo novih stanovanjskih naselij bi bilo treba dati obnovi starih ali ponovni uporabi starih nestanovanjskih stavb.

4.24 Stanovanjske naložbe zahtevajo potrpežljivi kapital in dolgoročna obdobja financiranja, ki ustrezajo naravi stanovanj kot infrastrukture in ne kot blaga. Za to so potrebni finančni instrumenti z daljšo zapadlostjo od tistih, ki so običajno na voljo na komercialnih trgih, zaradi česar je EIB idealen partner za kohezijsko politiko na tem področju. S finančnimi instrumenti, ki reinvestirajo donose, se lahko oblikujejo trajnostni mehanizmi financiranja stanovanj, ki presegajo programske cikle. Okvir za finančne instrumente kohezijske politike bi bilo treba razširiti, da bi bolje upošteval stanovanjske naložbe, s posebnim poudarkom na skladih za trajnostni razvoj mest, kot je predlagal Odbor regij.

4.25 Reformni in naložbeni pristop prihodnjega večletnega finančnega okvira ustvarja obetavne priložnosti za reševanje krize na področju cenovno dostopnih stanovanj, zlasti če lahko kohezijska sredstva uskladi s potrebnimi strukturnimi reformami. S povezovanjem naložb v gradnjo stanovanj z reformami postopkov izdaje dovoljenj ([16]), predpisov o določanju namembnosti in rabe zemljišč (da se zagotovijo določene zahteve glede neprofitnih stanovanj), pravil o državni pomoči ter z odpravo pomanjkanja delovne sile v gradbenem sektorju in sektorju ([17]) prenove bi lahko EU hkrati obravnavala omejitve na strani ponudbe in vrzeli v financiranju.

([16]) Evropska investicijska banka, *Investment Report 2024–25 Innovation, Integration and Simplification in Europe* (Poročilo o naložbah za obdobje 2024–2025 – inovacije, integracija in poenostavitev v Evropi).

([17]) European Labour Authority, Labour shortages and surpluses in Europe 2023: https://www.ela.europa.eu/en/publications/labour-shortages-and-surpluses-europe-2023 (Evropski organ za delo, Pomanjkanje in presežki delovne sile v Evropi 2023).

4.26 Vendar so težave pri izvajanju še vedno velike. Pogojevanje financiranja s posebnimi reformami bi lahko ustvarilo ozka grla v regijah, kjer oblasti nimajo zmogljivosti ali politične volje za izvajanje sprememb. Stanovanjski trgi in potrebe po stanovanjih se po EU in celo v državah članicah močno razlikujejo, zato bo morala Evropska komisija skupaj z državami članicami in v skladu s prakso, razvito v okviru evropskega semestra, imeti prilagojen pristop, ki bo upošteval posebnosti vsake države članice. Poleg tega pristop, ki temelji na rezultatih, sproža vprašanja o ustreznem načinu merjenja, saj se stanovanjski rezultati pogosto pokažejo v daljših časovnih okvirih, ki presegajo programska obdobja, kar povzroča tveganje spodbujanja hitrih rešitev namesto trajnostnih.

4.27 V naslednjem večletnem finančnem okviru bi lahko stanovanja izrecno priznali kot dejavnik gospodarske konkurenčnosti in jih vključili v področje uporabe Evropskega sklada za konkurenčnost, pri čemer bi ukrepe na stanovanjskem področju povezali z učinkovitostjo trga dela in razvojem inovacijskih ekosistemov. Prednostno bi morali obravnavati tudi naložbe v cenovno dostopna stanovanja za gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki. Poseben odstotni delež sredstev iz Evropskega razvojnega sklada (ERS) bi bilo treba nameniti nacionalnim in regionalnim stanovanjskim strategijam, ki bi bile povezane s tradicionalnimi programi kohezijske politike.

4.28 V posebnem primeru kohezijskih regij morajo strategije celostnega teritorialnega razvoja upoštevati dejstvo, da je treba pri ukrepih za cenovno dostopna stanovanja skrbno uravnotežiti takojšnje potrebe z dolgoročnimi razvojnimi cilji. Cenovna dostopnost stanovanj je ključna za teritorialno kohezijo in mobilnost delovne sile, vendar obstaja tveganje, da bodo stanovanja postala še eno področje, na katerem se financiranje preusmerja od ključnih konvergenčnih prednostnih nalog. Uspeh bo navsezadnje odvisen od iskanja pravega ravnovesja med potrebnimi reformami in prožnimi naložbenimi strategijami, ki priznavajo dvojno vlogo stanovanj pri socialni koheziji in gospodarskem razvoju, hkrati pa zagotavljajo, da stanovanjske omejitve ne bodo ogrozile splošne konkurenčnosti Evrope v svetovnem gospodarstvu.

V Bruslju, 17. julija 2025

*Predsednik*
*Evropskega ekonomsko-socialnega odbora*
Oliver RÖPKE