



Briuselis, 2025 m. gruodžio 18 d.
(OR. en)

17011/25

SOC 858
EMPL 560
ENER 697
ENV 1419
ECOFIN 1779
COMPET 1378

PRIDEDAMAS PRANEŠIMAS

| | |
|---------------------|--|
| nuo: | Europos Komisijos generalinės sekretorės, kurios vardu pasirašo direktorė Martine DEPREZ |
| gavimo data: | 2025 m. gruodžio 17 d. |
| kam: | Europos Sąjungos Tarybos generalinei sekretorei Thérèse BLANCHET |
| Komisijos dok. Nr.: | COM(2025) 1025 final |
| Dalykas: | KOMISIJOS KOMUNIKATAS EUROPOS PARLAMENTUI, TARYBAI, EUROPOS EKONOMIKOS IR SOCIALINIŲ REIKALŲ KOMITETUI IR REGIONŲ KOMITETUI Europos įperkamo būsto planas |

Delegacijoms pridedamas dokumentas COM(2025) 1025 final.

Pridedama: COM(2025) 1025 final



Briuselis, **XXX**
COM(2025) 1025/2

**KOMISIJOS KOMUNIKATAS EUROPOS PARLAMENTUI, TARYBAI, EUROPOS
EKONOMIKOS IR SOCIALINIŲ REIKALŲ KOMITETUI IR REGIONŲ
KOMITETUI**

Europos įperkamo būsto planas

{SWD(2025) 1053}

Ivadas

„Namai – ne vien keturios sienos ir stogas. Tai saugi, šilta buvimo su šeima ir draugais erdvė. Tai jausmas, kad tu čia priklausai. Tačiau šiuo metu dėl namų priversti nerimauti per daug europiečių. Namai jiems gali reikšti skolą ar nežinią.“ – Pirmininkės U. von der Leyen 2025 m. pranešimas apie Sąjungos padėtį

Mūsų namai yra mūsų bendruomenių pamatai, mūsų visuomenės ir demokratijos pagrindas. Būstas yra ne tik prekė, bet ir viena iš pagrindinių teisių bei žmogaus orumo pagrindas. Tačiau visoje Europoje jaučiamas akivaizdus neteisybės jausmas, susijęs su būsto neįperkamumu ir neprieinamumu.

Europa susiduria ne tik su būsto krize. Tai socialinė krizė. Ji silpnina mūsų sanglaudą ir kelia grėsmę mūsų konkurencingumui, nes ribojamas darbo jėgos ir besimokančiųjų judumas, o tai didina darbo jėgos trūkumą ekonomikos augimo centruose. Europa turi imtis ryžtingų veiksmų, kad būstas taptų įperkamesnis visiems europiečiams. Be to, pastangos didinti įperkamumą turėtų būti derinamos su tvarumu ir kokybe. Efektyviai energiją vartojantys, atsparūs namai, pastatyti išmetant kuo mažiau anglies dioksido, padeda mažinti techninės priežiūros ir komunalinių paslaugų išlaidas ir kartu didinti ilgalaikę vertę, o pakankama kokybė yra labai svarbi siekiant užtikrinti sveikas, saugias ir orias gyvenimo sąlygas. Integravus šiuos tikslus bus užtikrinta, kad Europos būsto politika duotų ilgalaikę socialinę, ekonominę ir aplinkosauginę naudą.

Šiandien Komisija siūlo planą, kaip įgyvendinti šią viziją. Šiame pirmajame Europos įperkamo būsto plane pateikiami konkretūs veiksmai, kuriais siekiama padėti šalinti struktūrines šios krizės priežastis ir užtikrinti rezultatus europiečiams. Juo siekiama didinti būsto pasiūlą, skatinti investicijas ir reformas, taip pat remti labiausiai paveiktus žmones ir vietas. Juo taip pat formuojamas naujas būdas, kaip ES institucijos, nacionalinės, regioninės ir vietos valdžios institucijos, finansų įstaigos ir suinteresuotieji subjektai gali bendradarbiauti, kad atremtų būsto krizę.

Būstas, be abejonės, ir toliau priklauso valstybių narių, regionų ir miestų kompetencijai. ES visapusiškai atliks savo vaidmenį, tačiau **tik bendrais visų lygmenų veiksmais galime užtikrinti, kad visi europiečiai galėtų gauti būstą, kurio jie nusipelno.**

1. Europos būsto krizė – neatidėliotina ir bendra problema

2013–2024 m. būsto kainos nominaliaja verte visoje ES padidėjo daugiau kaip 60 proc. ir augo greičiau nei namų ūkių pajamos, vidutinis nuomos mokestis padidėjo maždaug 20 proc., o nuoma pagal naujas sutartis brango dar labiau. Per pastarąjį dešimtmetį investicijos į būsto pasiūlą gerokai sumažėjo. Pasiūla neatitinka kintančios paklausos dėl didelių statybos sąnaudų, inovacijų trūkumo, kvalifikuotos darbo jėgos trūkumo ir pernelyg didelio biurokratizmo. Nuo 2021 m. gyvenamųjų pastatų statybos leidimų išduota 22 proc. mažiau, o esamas būstų ūkis nėra visapusiškai išnaudojamas – apie 20 proc. būstų yra nenaudojami.

Komisija apskaičiavo, kad dabartinei paklausai patenkinti **ES reikės daugiau kaip dviejų milijonų būstų per metus**. Tai reiškia, kad, be šiuo metu pastatomų **1,6 mln. būstų, kasmet** reikia pastatyti dar apie **650 000 būstų**. Šių papildomų būstų statyba **kasmet** kainuotų apie **150 mlrd. EUR**.

Būsto krizė šiuo metu daro vis didesnę poveikį platesniam visuomenės segmentui, nes vis daugiau vidutinės pajamas gaunančių namų ūkių sunku rasti įperkama būstą. Svarbių profesijų atstovai – tarp jų mokytojai, slaugytojai, ugniagesiai ir policijos pareigūnai – negali sau leisti gyventi bendruomenėse, kuriose dirba. Daug jaunuolių yra priversti mesti studijas, atsisakyti darbo galimybių, atidėti šeimos kūrimą ar gausinimą arba gyventi perpildytame ir standartų neatitinkančiame būste. Sunkiausia yra nepalankiausioje padėtyje esantiems mūsų visuomenės nariams – dėl didėjančių nuomos kainų ir ribotų galimybių gauti socialinį būstą didėja benamystės rizika. Kadangi pragyvenimo išlaidos toliau didėja, vis daugiau europiečių, kad sudurtų galą su galu, turi ko nors atsisakyti.

Kai kuriose srityse krizė jaučiama ypač stipriai. Didžiausią spaudimą patiria Europos miestai ir populiarios turistinės vietovės. O vietovėse, kuriose mažėja gyventojų, ir kaimo vietovėse, taip pat kai kuriuose atokiausiuose ES regionuose kainos mažėja, sunku gauti pagrindinių paslaugų, įskaitant socialines paslaugas, ir trūksta infrastruktūros.

Kartu su šiuo planu Komisija pateikia **pagrindinių būsto krizės veiksnių analizę**¹, kuria grindžiamos aprašytos politikos gairės ir veiksmai.

2. Europos atsakas. Įperkamo, tvaraus ir kokybiško būsto planas

Bendrai Europos būsto problemai spręsti reikalingas bendras atsakas. ES gali ir turi atlikti svarbesnę vaidmenį remdama, koordinuodama ir stiprindama nacionalines, regionines ir vietos pastangas – ne jas pakeisti, o nustatyti bendrus užmojus ir suteikti išteklių. Europos sprendimai turi atspindėti būsto poreikį, rinkų ir valdymo sistemų įvairovę visame žemyne, kartu siekiant mūsų bendrų tikslų.

Šiame plane pateikti veiksmai grindžiami plataus masto konsultacijomis, įskaitant viešas konsultacijas, per kurias gauta daugiau kaip 13 300 atsakymų. Planu reaguojama į 2025 m. spalio mėn. Europos Vadovų Tarybos raginimą pateikti plataus užmojo ir išsamų įperkamo būsto planą². Jis grindžiamas Europos Parlamento Specialiojo komiteto būsto krizės ES klausimais ir Užimtumo, socialinės politikos, sveikatos ir vartotojų reikalų tarybos darbu³. Komisija taip pat rinko informaciją iš Europos regionų komiteto, Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komiteto, miestų ir regionų atstovų iš visos ES ir įvairių suinteresuotųjų subjektų. Planas taip pat grindžiamas nepriklausomomis Būsto patarimosios tarybos rekomendacijomis⁴.

Europos įperkamo būsto planas grindžiamas **keturiais ramsčiais**, dėl kurių reikia imtis veiksmų. Tai:

- I. Pasiūlos didinimas
- II. Investicijų pritraukimas
- III. Sąlygų teikti skubią paramą sudarymas ir reformų skatinimas
- IV. Parama labiausiai paveiktiems asmenims

Pagal šiuos keturis ramsčius šiame plane nustatyta **dešimt pagrindinių veiksmų sričių**, kuriose ES gali sukurti pridėtinę vertę ir remti kitų valdžios institucijų ir suinteresuotųjų subjektų pastangas, įskaitant naują teisėkūros iniciatyvą dėl **trumpalaikės nuomos**, kuri yra

¹ Žr. Komisijos tarnybų darbinį dokumentą COM(2025) 1025.

² 2025 m. spalio 23 d. Europos Vadovų Tarybos išvados. Žr. [20251023-european-council-conclusions-en.pdf](https://ec.europa.eu/economy_finance/20251023-european-council-conclusions-en.pdf).

³ Pirmininkaujančios valstybės narės išvados, 2025 m. gruodžio 1 d.

⁴ https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en.

Įperkamo būsto akto dalis, supaprastinimo dokumentų rinkinį ir naujų investicijų pritraukimą pagal dabartinę ir kitą daugiametę finansinę programą (DFP). Jame taip pat siūlomos sritys, kuriose valstybės narės galėtų ir turėtų veikti pirmiausia. Naujasis **Europos būsto aljansas** remis šiuos veiksmus padėdamas valstybėms narėms, miestams, regionams, kitoms ES institucijoms ir suinteresuotiesiems subjektams bendradarbiauti ir dalytis gerąja praktika.

Europos įperkamo būsto planas pateikiamas kartu su visuotinės svarbos paslaugoms, teikiamoms siekiant labiau remti įperkama būstą, taikomų **valstybės pagalbos taisyklių peržiūra, Europos būsto statybos strategija** ir komunikatu bei Tarybos rekomendacijos dėl **naujojo europinio bauhauzo** pasiūlymu. 2026 m. jį papildys piliečių energetikos dokumentų rinkinys, kuriuo siekiama toliau mažinti sąskaitas už energiją, užtikrinti teisingą pertvarką, panaikinti energijos nepriteklių ir įgalinti žmones ir bendruomenes.

I ramstis. Pasiūlos didinimas

Siekiant spręsti būsto pasiūlos ir paklausos neatitikimo problemą, reikia gerokai padidinti naujų būstų skaičių, ypač ten, kur jų paklausa didelė. Socialinio ir įperkamo būsto plėtra yra ypač svarbi remiant mažas ir vidutines pajamas gaunančius namų ūkius.

Didinti būsto pasiūlą trukdo mažas statybos ir renovacijos pramonės našumas, nepakankamas mastas bei pajėgumai ir didelės sąnaudos, taip pat kvalifikuotos darbo jėgos trūkumas. Dėl daugybės sudėtingų taisyklių visais valdymo lygmenimis atsiranda papildomų vėlavimų ir išlaidų. Naujojo europinio bauhauzo įkvėpta Europa turi vadovauti būsto pertvarkai, kuria įperkamumas susiejamas su tvarumu ir kokybe, kad būtų sukurtos įtraukios ir perspektyvios gyvenamosios erdvės. Didinti būsto pasiūlą taip pat padės investicijos į kiekvieno būsto planavimo, projektavimo, leidimų išdavimo ir eksploatavimo etapo skaitmenizaciją.

Be naujos statybos, pirmenybė turėtų būti teikiama kuo veiksmingesniam esamo būstų ūkio naudojimui, kad būtų išvengta nereikalingų griovimo darbų ir atliekų. Tai apima neefektyvių pastatų renovaciją ir paskirties keitimą, laisvo nekilnojamojo turto gražinimą naudoti, taip pat trumpalaikės nuomos reguliavimą tais atvejais, kai ji konkuruoja su ilgalaikiu būsto naudojimu. Pagerinus transporto jungtis, plačiajuostį ryšį ir pagrindinių paslaugų teikimą nepakankamai naudojamas būstas kaimo vietovėse taip pat gali tapti perspektyvesnis ir patrauklesnis, o tai padėtų sumažinti spaudimą miestų rinkoms ir remti subalansuotą ir darnų vystymąsi visoje ES.

1 veiksmas. Statybos pramonės našumo, pajėgumų ir inovacijų didinimas

Per pastaruosius dešimt metų statybos ir renovacijos sąnaudos augo sparčiau nei infliacija, o pramonės našumas nekito. Statyba yra gyvybiškai svarbi Europos konkurencingumui, todėl reikia didinti jos pajėgumus ir mastą, kad būtų patenkinta būsto paklausa. Didesnės **investicijos į inovacijas ir technologijas, perėjimas prie žiediškesnės ekonomikos, naujoviškos medžiagos ir šiuolaikinių statybos metodų naudojimas**, kurį įgalina nauji darnieji standartai, padėtų sutaupyti laiko ir išlaidų ir padidintų tiekimo grandinės atsparumą.

Isanijos strateginio ekonomikos gaivinimo ir pramoninės statybos pertvarkos projekto tikslas – parūpinti 15 000 įperkamu, kokybiškų ir efektyviai energiją vartojančių būstų per metus, tam per 10 metų bus investuota 1,3 mlrd. EUR ir tikimasi, kad kiekvienas viešasis euras pritrauks 1,4 EUR privačiųjų investicijų.

Darbo jėgos ir įgūdžių trūkumas statybos sektoriuje šiuo metu yra tris kartus didesnis nei prieš dešimtmetį. Iki 2035 m. rasis daugiau kaip 4 mln. laisvų darbo vietų⁵. Todėl reikia, kad didėtų karjeros statybos sektoriuje patrauklumas naujiems darbuotojams, įskaitant moteris. Nors statybos sektoriuje dirba 11 proc. ES mobiliųjų darbuotojų ir 34 proc. mobiliųjų savarankiškai dirbančių asmenų, tik 1 proc. statybos paslaugų ES teikiamos tarpvalstybiniu mastu. Mobiliesiems darbuotojams taikomų ES taisyklių vykdymo užtikrinimą pagerins 2026 m. pateiksimas sąžiningo darbo jėgos judumo dokumentų rinkinys.

Sveika, gerai veikianti ir konkurencinga statybos ir renovacijos **rinka** taip pat yra labai svarbi siekiant išlaikyti mažesnes kainas. Komisija atidžiai stebės visus antikonkurencinės veiklos įrodymus, dėl kurių gali prireikti imtis veiksmų ES lygmeniu.

| Tikslas | Stipresnė pramonė būsto statybai ir renovacijai skatinti |
|----------------------------|--|
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Siekdama padėti statybos pramonei spręsti įperkamo būsto pasiūlos problemą, Komisija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • glaudžiai koordinuodama veiksmus su pramone, skatins statybos ir renovacijos medžiagų ir metodų inovacijas ir remis perėjimą prie didesnio žiediškumo ir skaitmeninių procesų, įgyvendindama naują Europos būsto statybos strategiją, pateiktą kartu su šiuo planu⁶; • Statybos paslaugų aktu (2026 m. IV ketv.) užtikrins, kad įmonės ir specialistai galėtų teikti statybos paslaugas tarpvalstybiniu mastu, nemažinant darbo ir socialinių standartų; • spręs įgūdžių trūkumo statybos sektoriuje problemą įgyvendindama didelio masto su statyba susijusių profesijų mokymo ir pameistrystės programas pagal Įgūdžių paklą, Naujojo europinio bauhauzo akademiją ir programą „Erasmus+“ bei skatindama statybos inovacijas mokymo programose, kurių pagrindas – iniciatyva „Build Up Skills“⁷; • stebės bet kokius galimus antikonkurencinius veiksmus statybos sektoriuje ir prireikus imsis veiksmų, glaudžiai bendradarbiaudama su Europos konkurencijos tinklu jo narių nagrinėjamose bylose. <p>Valstybės narės raginamos pasinaudoti ES teisės teikiamomis galimybėmis remti statybos įperkumą padidinti galinčias investicijas, įskaitant investicijas į šiuolaikinių statybos ir renovacijos metodų diegimą, novatoriškas medžiagas, prieinamumo sprendimus ir didelio masto pameistrystės, kvalifikacijos kėlimo ir perkvalifikavimo iniciatyvas, taip pat didinti statybos tvarumą investicijomis į mažai anglies dioksido išskiriančią europinę gamybą iš biožaliavų arba integruojant atitinkamus kriterijus į viešųjų pirkimų ir paramos schemas.</p> |

⁵ Europos profesinio mokymo plėtros centro (CEDEFOP) įgūdžių prognozė.

⁶ COM(2025) 991

⁷ Iniciatyva pagal programos LIFE Perėjimo prie švarios energijos paprogramę išplečiama ir taikoma visoms valstybėms narėms.

2 veiksmas. Biurokratizmo mažinimas siekiant paspartinti būsto pasiūlą

Būsto pasiūlai taikoma daug griežtų ES, nacionalinių, regioninių ir vietos taisyklių, kuriomis siekiama išsaugoti mūsų saugumą ir gyvenimo kokybę, propaguoti socialinius ir ekonominius tikslus ir apsaugoti mūsų aplinką bei kultūros paveldą. Šios taisyklės yra įvairių formų, įskaitant statybos kodeksus, žemės naudojimo ir skirstymo į zonas politiką, viešuosius pirkimus ir vietos mokesčius. Tačiau pernelyg dažnai jos lemia administracinį sudėtingumą, dėl kurio atsiranda nereikalingų išlaidų ir vėlavimų, o tai riboja būsto pasiūlą ten, kur jo labiausiai reikia.

Komisija jau imasi **veiksmų, kad supaprastintų ES teisės aktų sistemą** taip, kad tai būtų naudinga būsto pasiūlai, ir toliau tai darys, be kita ko, prireikus įtraukdama būsto klausimą į kitus susijusius supaprastinimo veiksmus. 2025 m. liepos mėn. Komisija priėmė tvaraus finansavimo sistemos pakeitimus, kuriais siekiama supaprastinti ataskaitų teikimą statybos sektoriuje ir sumažinti administracinę naštą, be kita ko, daugybei labai mažų, mažųjų ir vidutinių įmonių (MVI), vykdančių statybos ir renovacijos veiklą⁸. 2025 m. gruodžio 10 d. Europos Komisija pateikė reglamentą dėl poveikio aplinkai vertinimo spartinimo⁹, kuriuo paspartinami ir racionalizuojami leidimų išdavimo procesai strateginiuose sektoriuose, įskaitant įperkama ir socialinį būstą. Dar yra galimybių supaprastinti ES taisykles ir geriau pasinaudoti esamomis lankstumo priemonėmis, siekiant padėti didinti būsto pasiūlą.

Be to, **daugumą taisyklių, darančių poveikį būsto pasiūlai, nustato valstybės narės, be kita ko, regionų ir vietos lygmenimis**, todėl dažnai visoje ES ir kai kuriose valstybėse narėse taikomos sudėtingos vienos kitoms prieštaraujančios taisyklės. Pavyzdžiui, ribojamas pastato aukštis arba tūris, nustatant mažiausius sklypų dydžius arba automobilių stovėjimo vietų skaičių – visa tai riboja būstų tankumą, didina išlaidas ir reikalauja daugiau žemės. Projektų informacija dažnai laikoma atskirose sistemose, kurios ne visos yra skaitmeninės, todėl žmonės turi peržiūrėti dokumentus neautomatizuotai.

Sukūrus vieno langelio principu veikiantį portalą, kuriame galima pasitikrinti taikomas taisykles, ir nuo požiūrio, jog leidimo reikia, nebent galioja tam tikros sąlygos, perėjus prie požiūrio, jog leidimo nereikia, nebent galioja tam tikros sąlygos, Nyderlandų iniciatyva „Omgevingswet“ leidimų išdavimo laikas sutrumpintas nuo 26 savaičių iki 8 savaičių – .

Vokietijos Hamburgo standartas – 65 priemonių rinkinys, skirtas subsidijuojamo būsto statybos sąnaudoms sumažinti iki 3 000 EUR/m².

Estija turi visiškai skaitmenizuotą statybos leidimų sistemą, kuria naudojasi visos 79 savivaldybės ir kurioje kasmet atliekama daugiau kaip 42 000 procedūrų. Visos institucijos tą patį projektą vienu metu vertina internetu. Taip sutaupoma daug laiko ir pinigų.

Todėl norint supaprastinti taisykles ir procedūras, kurios riboja būsto pasiūlą, reikia **bendrų ES, nacionalinių, regioninių ir vietos valdžios institucijų pastangų**, kartu laikantis platesnio masto politikos tikslų, be kita ko, susijusių su mūsų klimatu ir aplinka.

| | |
|---------|---|
| Tikslas | Greitesnės ir paprastesnės administracinės procedūros būsto pasiūlai didinti |
|---------|---|

⁸ Komisijos [deleguotasis aktas, kuriuo iš dalies keičiami informacijos atskleidimo pagal Taksonomijos reglamentą, klimato ir aplinkos srities deleguotieji aktai](#).

⁹ COM(2025) 984.

| | |
|----------------------------|---|
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Komisija padės mažinti biurokratizmą, kad būtų palengvinta įperkamo ir tvaraus būsto pasiūla ten, kur jo labiausiai reikia, pateikdama būsto supaprastinimo dokumentų rinkinį (2027 m.), be kita ko:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pateiks išsamų susijusių ES teisės aktų bei iniciatyvų ir jų bendro poveikio būsto pasiūlai ir įperkamumui žemėlapi, kuriame nustatytos visos galimybės sumažinti nereikalingą administracinę našta, visų pirma MVI, paspartinti leidimų išdavimo ir renovacijos procesus ir padidinti išlaidų efektyvumą, kartu laikantis platesnio masto politikos tikslų; • padės valstybėms narėms veiksmingai įgyvendinti ES taisykles, naudojantis supaprastinimo galimybėmis, nustatytomis Reglamento dėl poveikio aplinkai vertinimo spartinimo pasiūlyme, ir Europos būsto aljanse dalijantis geriausia nacionalinio, regioninio ir vietos lygmens supaprastinimo praktika, ypatingą dėmesį skiriant skaitmenizacijai kaip palankias sąlygas sudarančiam veiksmui. <p>Valstybės narės raginamos supaprastinti nacionalines, regionines ir vietos planavimo, skirstymo į zonas ir leidimų išdavimo taisykles bei statybos kodeksus, taip pat didinti administracinius gebėjimus, įskaitant skaitmenizacijos išteklius. Jos taip pat raginamos pasinaudoti viešųjų pirkimų direktyvose numatytais lankstumo priemonėmis, kad būtų skatinamas ekonomiškai efektyvus ir veiksmingas aprūpinimas būstu, visų pirma taikant paspartintas procedūras ir bendrus viešuosius pirkimus.</p> |
|----------------------------|---|

3 veiksmas. Būsto įperkamumo, tvarumo ir kokybės derinimas

Didesnio būsto įperkamumo neturėtų būti siekiama tvarumo, įskaitant atsparumą, ar kokybės sąskaita. Energijos išlaidos sudaro didelę visų namų ūkių pragyvenimo išlaidų dalį. Įperkamos energijos veiksmų plane Komisija paragino valstybes nares sumažinti mokesčius ir rinkliavas, kad būtų skatinama elektrifikacija ir mažėtų kainos. Dėl paprastesnių sutarčių sąlygų ir didesnio skaidrumo vartotojams padidės konkurencija ir sumažės kainos. Be to, statybos sektorius turi didžiulį potencialą sumažinti išmetamą šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekį, atliekų kiekį ir suvartojamo vandens kiekį, pereidamas prie novatoriškesnių, dekarbonizuotų ir biožaliavinių medžiagų.

Kiekvienas euras, išleistas **energijos vartojimo efektyvumui būstuose didinti**, reiškia, kad per visą investicijos gyvavimo laikotarpį bus sutaupyta energijos už dvylika eurų. Todėl siekiant sumažinti išlaidas labai svarbu spartinti renovaciją gyvenamųjų pastatų energiniam naudingumui didinti. Tačiau tam, kad žmonės galėtų imtis veiksmų, reikia ir finansavimo, ir patikimos informacijos. Namų ūkiams taip pat turėtų būti suteikta galimybė pasigaminti atsinaujinančiųjų išteklių energijos, kad jie galėtų mažinti savo sąskaitas už energiją ir gauti naudos, kuria galėtų dalytis su savo kaimynais energetikos bendrijoje.

Būsto tvarumas taip pat susijęs su medžiagomis, vandeniu, vietos transportu, oro taršos ir triukšmo poveikiu bei prisitaikymu prie kintančio klimato. Į būsto plėtrą integravus hidrologinį atsparumą, tvarią vandentvarką ir patikimą potvynių rizikos valdymą, kaip

nustatyta ES hidrologinio atsparumo strategijoje¹⁰, bus įmanoma užtikrinti ilgalaikį tvarumą ir įperkamumą.

Socialinis ir įperkamas būstas turėtų būti tokios **kokybės, kokios europiečiai nusipelno**, ypatingą dėmesį skiriant įtraukumui, teisingumui, sveikatai, saugai, prieinamumui ir pritaikomumui prie bet kurios kartos poreikių. Nuo 2020 m. pradėtas įgyvendinti naujasis europinis bauhausas¹¹ propaguoja tvarumo, kokybės ir įtraukimo vertybes kasdieniam žmonių gyvenimui gerinti ir gyvenamiesiems rajonams formuoti. Juo remiamas įperkamas, tvarus ir kokybiškas būstas didinant finansavimą ir kuriant bei atkartojant naujus sprendimus, skirtus įtraukesniams, teisingesniems ir prieinamesniems gyvenamiesiems rajonams. Naudoti novatoriškus ir taupyti padedančius sprendimus įperkamumui, tvarumui, atsparumui klimato kaitai ir apstatytosios aplinkos kokybei užtikrinti skatinama ir kitomis iniciatyvomis, tokiomis kaip ES neutralaus poveikio klimatui ir pažangiųjų miestų misija ir ES prisitaikymo prie klimato kaitos misija.

| | |
|----------------------------|---|
| Tikslas | Sumažinti europiečių pragyvenimo išlaidas, kartu išlaikant aukštus standartus |
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Komisija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mažins namų ūkių sąskaitas už energiją spartindama renovaciją šiais būdais: <ul style="list-style-type: none"> ○ įgyvendins naujas geresnių namų partnerystės iniciatyvas, kad būtų įveiktos vietos lygmens praktinės kliūtys teikti finansavimą ir pasiekti mastą, (2026 m.); ○ teiks rekomendacijas dėl vieno langelio principu teikiamų būsto renovacijos paslaugų, kurios yra paramos priemonių energijos vartojimo efektyvumui finansuoti rinkinio dalis; ○ padės valstybėms narėms parengti išsamius nacionalinius pastatų renovacijos planus (2026 m.); • padės bendruomenėms ir namų ūkiams taupyti pinigus ir gauti papildomą naudą iš atsinaujinančiųjų išteklių energijos – rems energetikos bendrijų plėtrą praktinėmis priemonėmis esamoms administracinėms, techninėms ir finansinėms kliūtims šalinti pagal Energetikos bendrijų veiksmų planą (2026 m.); • skatins gyvenamųjų rajonų atgaivinimą ir gerins galimybes gauti finansavimą bendruomenės inicijuotiems įperkamo būsto sprendimams pagal naująjį europinį bauhausą¹². <p>Valstybės narės raginamos teikti pirmenybę esamų pastatų renovacijai ir paskirties keitimui ir kartu vengti nereikalingo griovimo, siekiant atgaivinti gyvenamuosius rajonus.</p> |

II ramstis. Investicijų pritraukimas

¹⁰ COM(2025) 280 *final*.

¹¹ https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en?prefLang=lt.

¹² COM(2025) 1026 ir COM(2025) 1027.

Bendros investicijos į būsto pasiūlą, įskaitant viešąjį ir privatųjį finansavimą, daugelyje valstybių narių sumažėjo ir tebėra mažesnės, nei reikia būsto pasiūlai didinti. Tai galima paaikškinti sumažėjusiomis investicijomis iš kelių pagrindinių šaltinių, pavyzdžiui, namų ūkių, bankų ir viešųjų biudžetų. Tam įtakos turi keli veiksniai: mažesnis viešasis finansavimas po didelės finansų krizės, didėjanti žemės kaina ir statybos sąnaudos, griežtesnės skolinimo sąlygos. Siekiant pritraukti investicijų, kurių reikia būsto trūkumui per ateinančią dešimtmetį pašalinti, bus labai svarbu sutelkti daugiau viešųjų ir privačiųjų investicijų.

ES jau remia šį tikslą dabartinėje DFP tam skirdama bent **43 mlrd. EUR su būstu susijusių investicijų** per sanglaudos politikos fondus, programą „InvestEU“, programą LIFE, Bendrosios rinkos programą ir programą „Europos horizontas“, taip pat pagal priemonę „NextGenerationEU“. Žvelgiant į ateitį, iš Socialinio klimato fondo bus finansuojamos investicijos į energijos vartojimo efektyvumą ir pastatų renovaciją bei ekologišką šildymą ir vėsinimą.

Vis dėlto galima nuveikti ir daroma dar daugiau. **Sanglaudos politikos laikotarpio vidurio peržiūros reglamentu**¹³, be 10,4 mlrd. EUR¹⁴, jau numatytų energijos vartojimo efektyvumui didinti ir socialiniam būstui, dabar valstybėms narėms ir regionams leidžiama skirti finansavimą įperkamam būstui, kartu suteikiant lankstumo ir finansinių paskatų perprogramuojant lėšas būstui. Šios reguliavimo lankstumo priemonės ir galimybė nustatyti didesnę Sąjungos bendro finansavimo normą investicijoms į būstą galios iki 2029–2030 m., o tai palengvins tolesnį perprogramavimą ateinančiais metais. Galiausiai naujas finansinės priemonės modelis padės pritraukti sanglaudos politikos finansavimą iš kitų išteklių¹⁵.

Atlikus sanglaudos politikos laikotarpio vidurio peržiūrą, Kroatija išplės savo būstų ūkį, kad miestuose būtų galima nuomotis būstą už prieinamą kainą. 15 mln. EUR ES finansavimas bus pritrauktas per pasidalytos rizikos paskolas, valdomas nacionalinio skatinamojo finansavimo banko HBOR. Dalis paskolų gali būti nurašyta įvykdžius kriterijus, susijusius su naujojo europinio bauhauso principais.

Kitame ilgalaikiame 2028–2034 m. ES biudžete bus atverta naujų finansavimo galimybių. Visų pirma į būsimus nacionalinės ir regioninės partnerystės planus kaip vienas iš konkrečių tikslų įtrauktas socialinis ir įperkamas būstas, kad valstybės narės galėtų spręsti konkrečias savo problemas vykdydamos su būstu susijusias investicijas ir reformas¹⁶. ES priemonė taip pat prisideda prie socialinio ir įperkamo būsto, o pagal programą „Erasmus+“ gali būti teikiama studentams skirta parama būstui, kad būtų palengvintos ir padidintos mobilumo, savanorystės ir mokymosi galimybės. Be to, Europos konkurencingumo fondas į savo bendruosius tikslus įtraukia socialinę infrastruktūrą ir sudaro sąlygas remti pastatų priklausomybės nuo iškastinio kuro mažinimą.

Didėjant ES lygmens paramai, savo investicijas turi didinti ir valstybės narės. Todėl Komisija, peržiūredama valstybės pagalbos taisykles, kaip išdėstyta toliau, sudaro palankesnes sąlygas valstybėms narėms finansiškai remti įperkamą būstą.

¹³ Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas, kuriuo dėl konkrečių priemonių strateginiams uždaviniams spręsti atliekant laikotarpio vidurio peržiūrą iš dalies keičiami reglamentai (ES) 2021/1058 ir (ES) 2021/1056.

¹⁴ Apima nacionalinį bendrą finansavimą.

¹⁵ Žr. [swd-affordable-housing-2025_en.pdf](#).

¹⁶ Poveikis gali būti dar didesnis naudojant politikos paskolas valstybėms narėms, galėsiančioms remti nacionalinės ir regioninės partnerystės planus.

Siekiant sutelkti investicijas į būsto pasiūlą, būtina plati finansų subjektų koalicija. Europos investicijų bankas (EIB) tai daro įgyvendindamas savąjį įperkamo ir tvaraus būsto veiksmų planą. Nacionaliniai ir regioniniai skatinamojo finansavimo bankai ir kitos tarptautinės finansų įstaigos, pavyzdžiui, Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas (ERPB) ir Europos Tarybos vystymo bankas (ETVB), atlieka labai svarbų vaidmenį sutelkiant viešąjį ir privatųjį kapitalą ir teikiant konsultacinę paramą.

Danijos nacionalinis statybų fondas „Landsbyggefonden“ – 1967 m. įsteigtas apyvartinis fondas, skirtas pelno nesiekiančiam būsto sektoriui remti. Tai yra savo lėšomis finansuojama schema, daugiausia finansuojama iš ne pelno būsto organizacijų nuomininkų nuomos mokesčio, o jos išteklių naudojami socialiniam būstui renovuoti, prižiūrėti, statyti ir socialinėms paslaugoms teikti.

Panašūs apyvartiniai fondai veikia kitose valstybėse narėse, įskaitant Austriją, Slovėniją ir Nyderlandus, kur jie naudojami socialinio būsto plėtrai, renovacijai ir ilgalaikiai priežiūrai remti, dažnai derinant nuomininkų įnašus su viešuoju finansavimu, kad būtų užtikrintas ilgalaikis stabilumas.

Kintamo masto novatoriškų finansavimo modelių kūrimas ir stiprinimas remiantis sėkmingais pavyzdžiais, pavyzdžiui, apyvartiniais fondais¹⁷, dar labiau padės kurti viešojo ir privačiojo kapitalo sinergiją.

4 veiksmas. Papildomų viešųjų ir privačiųjų investicijų sutelkimas

Galimybės investuoti į įperkamą ir socialinį būstą tebėra pernelyg fragmentiškos ir joms neretai trūksta matomumo, kurio reikia investuotojams ir projektų vykdytojams pritraukti. Labai svarbios yra privačiosios investicijos ir joms pritraukti turi būti panaudoti visi mechanizmai, įskaitant viešojo ir privačiojo sektorių partnerystės iniciatyvas. Reikia išnaudoti visą Europos investicijų į būstą ekosistemos potencialą. Siekdama spręsti šį klausimą, Komisija, glaudžiai bendradarbiaudama su EIB grupe, nacionaliniais ir regioniniais skatinamojo finansavimo bankais ir tarptautinėmis finansų įstaigomis, tokiomis kaip ETVB bei ERPB, ir kitais pagrindiniais partneriais, kuria naują **visos Europos investavimo į įperkamą ir tvarų būstą platformą**.

Šiame kontekste Komisija labai palankiai vertina tai, kad **nacionaliniai ir regioniniai skatinamojo finansavimo bankai** iki 2029 m. sieks investuoti **375 mlrd. EUR** į socialinį, įperkamą ir tvarų būstą, be kita ko, pagal programą „InvestEU“, ir kad **EIB grupė** labai padidino savo finansavimą įperkamam ir tvariam būstui ir siekia jį dar didinti ateinančiais metais, paramą teikti visose valstybėse narėse ir pritraukti ES lėšų, kad būtų teikiama teikti konsultacinę paramą valstybėms narėms, regionams ir miestams. Komisija taip pat palankiai vertina reikšmingą paramą, kurią jau teikia ir artimiausiais metais toliau teiks tarptautinės finansų įstaigos, kaip antai **ETVB** ir **ERPB**.

Platforma remis valdžios institucijų ir privačių investuotojų bendradarbiavimą siekiant sutelkti išteklius ir padidinti investicijas į būsto pasiūlą visoje ES. Ji suteiks tiesioginę prieigą prie informacijos apie finansavimo galimybes, geriausią praktiką, atvejų tyrimus ir novatoriškus metodus visose valstybėse narėse. Ji padės kurti keičiamo masto ir novatoriškus finansavimo modelius ir skatins projektų telkimą per skaitmeninį portalą, ekspertų grupę ir savanoriškus nacionalinius finansavimo centrus. Platforma papildys kitoje daugiametėje finansinėje

¹⁷ Apyvartinis fondas – finansinė sistema, kurioje kapitalas nuolat papildomas ir vėl panaudojamas konkrečioms tikslams, pavyzdžiui, projektams finansuoti arba paskoloms teikti. Kai paskolos gražinamos, kapitalas vėl paskolinamas – jau kitam projektui, taigi jis naudojamas kartotinai.

programoje siūlomas priemonės, visų pirma bendruosius vartus¹⁸, kad paramos gavėjams būtų lengviau gauti ES lėšų. Ji veiks užtikrindama sinergiją ir prireikus rengs bendrus veiksmus su 2024 m. sukurta Europos energijos vartojimo efektyvumo finansavimo koalicija (EEFC), kad būtų telkiamas privatusis finansavimas energijos vartojimo efektyvumui didinti.

Kaip kliūtį investicijoms rinkos specialistai nurodo tai, kad nėra orientacinės sistemos, pagal kurią būtų vertinami socialiniai investicijų į būstą rezultatai, o tai lemia projektų vertinimo neapibrėžtumą, dideles išsamaus patikrinimo išlaidas ir neproporcingus ataskaitų teikimo reikalavimus būsto teikėjams. Išnagrinėjus rinkos praktika grindžiamas savanoriškas ES lygmens gaires galėtų būti sudarytos palankesnės sąlygos viešajam ir privačiajam sektoriams bendradarbiauti ir sutelktos investicijos nenustatant naujų ženklinimo ar informacijos atskleidimo pareigų.

¹⁸ Bendrieji vartai taps bendru prieigos prie konsoliduotos informacijos apie projektų vykdytojų finansavimo galimybes pagal kitą DFP punktu.

| | |
|----------------------------|---|
| Tikslas | Didinti viešąsias ir privačiąsias investicijas į įperkamą ir tvarų būstą |
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Komisija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gerins galimybes gauti finansavimą, pasinaudoti geriausia patirtimi ir novatoriškais finansavimo metodais, kad būtų sutelktos viešosios ir privačiosios investicijos, pasitelkdamą naują visos Europos investavimo į įperkamą ir tvarų būstą platformą, įskaitant skaitmeninį portalą, ekspertų grupę ir nacionalinius centrus, (2026 m. III ketv.); • telks naujas investicijas į būstą pagal šią DFP, įskaitant papildomus 10 mlrd. EUR investicijoms 2026 ir 2027 m. pagal programą „InvestEU“¹⁹ ir bent 1,5 mlrd. EUR iki šiol iš valstybių narių ir regionų gautiems pasiūlymams perprogramuoti sanglaudos fondus remiantis laikotarpio vidurio peržiūra²⁰. Papildoma parama taip pat bus teikiama iš Socialinio klimato fondo; • suteiks naujų galimybių padidinti investicijas į būstą pagal kitą DFP, visų pirma pagal nacionalinės ir regioninės partnerystės planus ir ES priemonę, taip pat Europos konkurencingumo fondą ir jo naują priemonę „InvestEU“, grindžiamą sėkmingu programos „InvestEU“ modeliu; • padės valstybėms narėms kurti kintamo masto ir novatoriškus investicijų į būstą finansavimo modelius, tokius kaip skolos ir nuosavo kapitalo derinimas, būsto obligacijos ir apyvartiniai fondai, dalijantis geriausia praktika, teikiant techninę pagalbą ir, kai tinkama, naudojant ES lėšas; • išnagrinės galimybę sukurti savanorišką rinkos principais grindžiamą investavimo į įperkamą ir socialinį būstą sistemą, kuri padėtų investuotojams didinti savo investicijas; • teiks gaires valstybėms narėms, kad padėtų joms parengti finansinius ir teisinius sprendimus socialiniam ir įperkamam būstui remti, jose bus apsvarstyti ir valstybės skolos aspektai. <p>Valstybės narės ir regionai raginami didinti investicijas socialiniam ir įperkamam būstui remti, be kita ko, naudojant finansines priemones ir derinamąjį finansavimą pagal dabartinę sanglaudos politiką ir rengiant savo nacionalinės ir regioninės partnerystės planus pagal kitą DFP.</p> |

5 veiksmas. Greitesnės ir paprastesnės viešosios paramos socialiniam ir įperkamam būstui užtikrinimas

Komisija reaguoja į vietas, regioninių ir nacionalinių valdžios institucijų bei suinteresuotųjų subjektų prašymus peržiūrėti valstybės pagalbos taisykles, kad būtų sudarytos palankesnės sąlygos finansuoti įperkamą būstą.

¹⁹ Be kita ko, dėl papildomos garantijos pagal bendrajame investavimo supaprastinimo rinkinyje nustatytą pakeitimą.

²⁰ 2025 m. gruodžio 11 d. jau gauti valstybių narių pasiūlymai, įskaitant nacionalinį bendrą finansavimą.

Pagal galiojančias ES valstybės pagalbos taisyklės valstybės narės, vadovaudamosi Sprendimu dėl visuotinės ekonominės svarbos paslaugų (toliau – VESP sprendimas), gali lanksčiai remti socialinį būstą, kad juo galėtų pasinaudoti nepalankioje padėtyje ir mažiau palankioje socialinėje padėtyje esančios grupės, įskaitant benamius. Apie šią paramą, neatsižvelgiant į jos sumą, Komisijai pranešti nereikia. Tačiau nustatyta, kad parama įperkama būstui negali viršyti 15 mln. EUR per metus, o apie didesnes sumas reikia pranešti²¹.

Siekdama palengvinti paramą įperkama būstui, skirtam mažas ir vidutines pajamas gaunantiems namų ūkiams, įskaitant ypač svarbius darbuotojus, namų ūkius, kurių šeiminių aplinkybės yra specifinės, žmones su negalia ir studentus, Komisija nusprendė peržiūrėti VESP sprendimą. Nors šiuo sprendimu socialinio būsto paramos taisyklės iš esmės nekeičiamos, į kategorijas, kurioms netaikomas reikalavimas pranešti ir kurioms nenustatyta didžiausia kompensacijos riba, aiškiai įtraukta **nauja įperkamo būsto kategorija**. Tokiu būdu valstybės narės gali išlaikyti savo esamas socialinio būsto programas ir sukurti papildomas įperkamo būsto programas kitoms tikslinėms grupėms. Atliekant peržiūrą taip pat bus supaprastintos, atnaujintos ir paaiškintos tam tikros VESP sprendimo sąvokos. Komisijos tarnybos teiks valstybėms narėms gaires ir paramą pagal poreikį, kad padėtų joms kurti socialinio ir įperkamo būsto VESP pagal valstybės pagalbos taisyklės.

| Tikslas | Didinti viešąsias investicijas į įperkama ir socialinį būstą |
|----------------------------|---|
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Kartu su šiuo planu Komisija peržiūrėjo valstybės pagalbos taisyklės, kad:</p> <ul style="list-style-type: none"> leistų valstybėms narėms remti įperkamo būsto projektus iš anksto nepranešus Komisijai ir negavus jos leidimo, kai tenkinamos VESP sprendime nustatytos sąlygos; suteiktų joms galimybę nustatyti paramos sąlygas, tikslines grupes, tinkamumo kriterijus, būsto kainą ir socialinio bei įperkamo būsto kokybės standartus, atsižvelgiant į jų aplinkybes ir būsto poreikius; supaprastintų valstybės pagalbos administracinius reikalavimus dėl visų VESP pranešimo, stebėsenos ir ataskaitų teikimo. |

III ramstis. Sąlygų teikti skubią paramą sudarymas ir reformų skatinimas

Kai kuriuose gyvenamuosiuose rajonuose, visų pirma miestuose, taip pat kitose gausiai turistų lankomose vietose, būstą labai sunku įpirkti. Šiose vietovėse, kuriose trūksta būsto, sparti trumpalaikės nuomos plėtra kartu su spekuliacine investavimo praktika gali sustiprinti konkurenciją dėl riboto būstų ūkio, o tai didina kainas. Vietos gyventojams kyla pavojus būti išstumtiems iš rinkos dėl per didelių įsigijimo ir nuomos kainų, o kiti negali ten įsidarbinti arba pasinaudoti švietimo galimybėmis, nes negali rasti būsto, kurį galėtų sau leisti. Neseniai atlikta „Eurobarometro“ apklausa²² parodė, kad miestuose gyvenantiems europiečiams įperkamo būsto trūkumas kelia didžiulį susirūpinimą.

²¹ Parama įperkama būstui priskiriama prie visuotinės ekonominės svarbos paslaugų (VESP) kategorijos.

²² Viešojo nuomonė dėl iššūkių ir investicijų miestuose, 2025 m. birželio mėn., „Eurobarometro“ apklausa.

ES teisėkūros ir ne teisėkūros priemonėmis remis vietoves, kuriose trūksta būsto, kad padidintų būsto įperkamumą. Jos apims sistemą, pagal kurią valdžios institucijos nustatys vietoves, kuriose trūksta būsto, ir paaiškins, kokių tikslinių ir proporcingų veiksmų galima imtis siekiant valdyti trumpalaikę būsto nuomą ir apsaugoti bei skatinti būsto įperkamumą tose vietovėse, be kita ko, sparčiau planuoti ir išduoti leidimus.

Jas turi papildyti ilgalaikės struktūrinės reformomis, kuriomis būtų didinamas būsto įperkamumas įvairiose valstybių narių kontroliuojamose srityse, pavyzdžiui, veiksmai dėl laisvo nekilnojamojo turto, socialinio būsto plėtra, vietos transportas, apmokestinimas ir administracinės procedūros.

Apskritai reikia geriau suprasti didėjančio sufinansinimo ir spekuliacijos reikšmę būsto krizės metu, ypač atsižvelgiant į tai, kad šioje srityje trūksta duomenų ir skaidrumo.

6 veiksmas. Trumpalaikės nuomos problemų sprendimas vietovėse, kuriose trūksta būsto

Trumpalaikio apgyvendinimo paslaugos, užsakomos interneto platformose, teikia daug privalumų: didesnis pasirinkimas, papildomi patogumai vartotojams, papildomos pajamos šeiminiškams, paskata investuoti į renovaciją ir turizmo, pajamų ir darbo vietų skatinimas. Tačiau spartų šių paslaugų augimą (beveik 93 proc.) 2018–2024 m. lėmė tai, kad atsitiktinės tarpusavio paslaugos virto reikšminga komercine veikla, kuri kai kuriose vietovėse galėjo apriboti įperkamo būsto pasiūlą vietos gyventojams. Labai populiariose lankytinose vietose trumpam nuomojami būstai gali sudaryti net 20 proc. būstų ūkio. Reikia išsaugoti trumpalaikės nuomos naudą ir kartu sumažinti neigiamą poveikį.

Nacionalinėms ir vietos valdžios institucijoms reikia daugiau teisinio tikrumo, kad jos galėtų nustatyti tinkamas priemones. Trumpalaikės nuomos paslaugų teikėjams taip pat reikia tikrumo dėl to, kas teisiškai įmanoma. Susirūpinimą kelia tai, kad trumpalaikės nuomos paslaugų teikėjai, visų pirma profesionalūs nuomotojai, konkuruoja su tradicinių apgyvendinimo paslaugų teikėjais, įskaitant MVĮ, kurie turi laikytis griežtesnių nacionalinių reikalavimų, pavyzdžiui, saugos, atsakomybės ir vartotojų apsaugos taisyklių.

Trumpalaikės nuomos reglamentas²³, taikysimas nuo 2026 m. gegužės mėn., užtikrins didesnę skaidrumą ir padės valdžios institucijoms proporcingai reguliuoti rinką, nustatant reikalavimą šeiminiškams privaloma tvarka registruotis ir dalytis duomenimis apie faktinius sandorius tarp skaitmeninių platformų ir nacionalinių valdžios institucijų. Be to, bus svarbu, kad reglamentas būtų tinkamai įgyvendinamas, įskaitant interneto platformų pastangas atlikti atsitiktinius patikrinimus ir pašalinti neteisėtus skelbimus, apie kuriuos pranešta.

Galiojančiam reglamentui papildyti Komisija pasiūlys **teisėkūros procedūra priimtą aktą**, kuriuo sprendžiamas trumpalaikės nuomos klausimas ir nustatoma nuosekli, duomenimis grindžiama, aiški ir nuspėjama ES teisinė sistema, kad vietos valdžios institucijos galėtų imtis tikslingų ir proporcingų veiksmų, visų pirma vietovėse, kur būsto trūksta, ir remti tvarų turizmą. Taip bus užtikrintas didesnis teisinis nuoseklumas bendrojoje rinkoje nacionalinėms ir vietos valdžios institucijoms, kad jos galėtų valdyti trumpalaikę nuomą, kartu suteikiant joms lankstumo, visapusiškai laikantis subsidiarumo principo. Tai leis valstybėms narėms, miestams ir regionams trumpalaikės būsto nuomos naudą suderinti su galimu neigiamu

²³ Reglamentas (ES) 2024/1028.

poveikiu būsto rinkoms ir bendruomenėms. Šia iniciatyva taip pat būtų reaguojama į E. Lettos pranešime pateiktą raginimą imtis konkrečioms sektoriams skirtų veiksmų sparčiai augančiose paslaugų rinkose, kad būtų sukurta tvaresnė bendroji rinka.

| | |
|----------------------------|---|
| Tikslas | Spręsti būsto stygiaus problemas vietovėse, kuriose trūksta būsto |
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Komisija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pasiūlys naują teisėkūros iniciatyvą dėl trumpalaikės nuomos, kad valdžios institucijos galėtų imtis pagrįstų ir proporcingų veiksmų, visų pirma vietovėse, kur būsto trūksta, ir spręsti likusius klausimus, pavyzdžiui, vartotojų apsaugos ir profesionalių bei neprofesionalių nuomotojų atskyrimo; • ši iniciatyva bus viena iš pagrindinių Įperkamo būsto akto sudedamųjų dalių, padėsianti valdžios institucijoms nustatyti vietoves, kuriose trūksta būsto, remiantis viešai prieinamais duomenimis, ir, visapusiškai laikantis subsidarumo principo, leisianti joms imtis priemonių būsto įperkamumui tose vietovėse išsaugoti ir skatinti, be kita ko, supaprastinant tokias administracines procedūras, kaip planavimas ir leidimų išdavimas, (teisėkūros ir ne teisėkūros iniciatyva, 2026 m. IV ketv.). <p>Valstybės narės raginamos stebėti duomenis apie trumpalaikę būsto nuomą savo teritorijoje ir įvertinti jos poveikį būsto įperkamumui.</p> |

7 veiksmas. Spekuliacijos būsto rinkoje problemos sprendimas

Reikia privačių investicijų į būstą, o didelę dalį lėšų investuoja pensijų ir draudimo fondai, kurie paprastai siekia ilgalaikės stabilios grąžos. Tokios investicijos atlieka svarbų vaidmenį aprūpinant socialine infrastruktūra, įskaitant įperkamą ir tvarų būstą. Be to, trumpalaikių pelno siekiančių investicijų požymiai kelia susirūpinimą dėl rinkos iškraipymų, pervertinimo ir spekuliacinio spaudimo. Daugelyje miestų ir turistinių vietovių būsto kainų ir vietos pajamų atotrūkis vis didėja. Riboti duomenys ir nepakankamas nuosavybės ir pagrindinių nekilnojamojo turto sandorių skaidrumas trukdo valdžios institucijoms stebėti rinkos pokyčius. Gerinti tokių duomenų rinkimą ir analizę yra būtina sąlyga siekiant įvertinti spekuliacinio elgesio būsto rinkoje mastą ir poveikį ir imtis atitinkamų veiksmų.

Įperkamo ir socialinio būsto kiekio ir prieinamumo didinimas ir parama pelno nesiekiantiems arba riboto pelno siekiantiems būsto teikėjams, įskaitant būsto kooperatyvus ir bendruomeninius žemės patikos fondus, gali padėti spręsti kainų svyravimo problemą užtikrinant prieinamas kainas būtų ilguoju laikotarpiu. Tačiau tokie paslaugų teikėjai susiduria kliūtimis plėsti veiklą, pavyzdžiui, jiems trūksta teisinio pripažinimo ir sunku gauti finansavimą. Spekuliacinio elgesio riziką taip pat gali sumažinti mokesčių politika ir kitos priemonės.

| | |
|----------------------------|--|
| Tikslas | Nustatyti spekuliacinį elgesį būsto rinkoje |
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Komisija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pateiks būsto kainų dinamikos analizę, apimsiančią turimus spekuliacinio modelius ir rodymus, duomenų spragas ir ekonomines pasekmes, taip pat prireikus pasiūlys tolesnius veiksmus (2026 m. IV ketv.); |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • skatins didesnį gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkos skaidrumą bendradarbiaudama su valdžios institucijomis, kad būtų atskleista nekilnojamojo turto nuosavybė bei nekilnojamojo turto sandoriai ir būtų nustatyti spekuliaciniai modeliai; • sudarys palankesnes sąlygas investuoti į pelno nesiekiančių ir riboto pelno siekiančių būsto teikėjų projektus, nustatydama technines ir teisines kliūtis, kurdama rinkos principais grindžiamą investavimo į socialinį ir įperkamą būstą sistemą ir sutelkdama investicijas per visos Europos investavimo platformą (žr. 4 veiksmą); • sudarys palankesnes sąlygas mokytis vieniems iš kitų ir kurti inovacijas kovojuant su spekuliacija būstu, remiantis vietos ir nacionaline patirtimi (pvz., apmokestinimo ir priemonių, skirtų laisvo nekilnojamojo turto problemai spręsti, srityse). <p>Valstybės narės raginamos nustatyti priemonės, kuriomis būtų ribojamas žalingas spekuliacinis elgesys būsto rinkoje, be kita ko, rengiant veiksmingą mokesčių politiką, didinant rinkos skaidrumą ir tam tikrą naujų būsto plėtros projektų dalį skiriant socialiniam ir įperkamam būstui pagal vietos būsto poreikius.</p> |
|--|--|

8 veiksmas. Valstybių narių struktūrinių reformų skatinimas

Siekdamos padidinti būsto įperkamumą, valstybės narės turi įgyvendinti struktūrines reformas įvairiose politikos srityse. Komisija remia šias pastangas įvairiomis priemonėmis ir teikdama strategines gaires pagal Europos semestrą.

Siekiant padidinti įperkamo ir socialinio būsto pasiūlą, būtina **mažinti nacionalinį, regioninį ir vietos biurokratizmą** ir sutelkti investicijas į administracinius gebėjimus ir skaitmeninius sprendimus. Valdžios institucijos taip pat turi užtikrinti, kad būtų tinkamos žemės būstui statyti, ir geriau išnaudoti esamą būstų ūkį.

Reformomis turėtų būti remiamos tiek miestų vietovės, kuriose trūksta būsto, tiek kaimo vietovės ir atokios teritorijos, patiriančios demografinį nuosmukį. Tai reiškia, kad vietovėse, kuriose trūksta būsto, reikia didinti pasiūlą statant naujus pastatus, taip pat renovuojant pastatus, keičiant jų paskirtį ir tankinant miestus, užtikrinant, kad šiemis projektams būtų taikomos paprastesnės ir greitesnės administracinės procedūros. O mažiau paveiktose vietovėse remti teisę pasilikti, remiant vietos būstų renovaciją ir modernizavimą ekonominį potencialą turinčiose vietovėse, taip pat investicijas į transportą, infrastruktūrą ir paslaugas, laikantis ES sanglaudos politikos.

Apmokestinimas yra viena pagrindinių pagalbinių priemonių būsto įperkamumo klausimui spręsti. Pavyzdžiui, mokesčiai yra labai svarbi būsto išlaidų sudedamoji dalis, taip pat ir perkant būstą.

Ypatingą dėmesį reikia skirti **socialiniam būstui**, nes pastaraisiais dešimtmečiais jo pasiūla ES sumažėjo. Nors tenka pripažinti skirtingą valstybių narių padėtį ir tradicijas, reikia pakeisti dabartinę tendenciją, kai, EBPO duomenimis, socialinis būstas šiuo metu vidutiniškai sudaro tik maždaug 6–7 proc. ES būstų ūkio²⁴.

Prancūzijoje 18 proc. namų ūkių (daugiau kaip 10 mln. žmonių) gyvena socialiniuose būstuose. Visapusiška valstybės reguliuojama sistema daugiausia grindžiama ilgalaikiu finansavimu iš taupomųjų sąskaitų (Livret A) ir darbdavių įnašų per darbdavio įnašų statybai sistemą (PEEC).

Austrijoje pagal Vienos modelį kas ketvirtas Vienos gyventojas gyvena savivaldybės, kooperatiniame ar ribotą pelną duodančiame būste, pastatytame per pastarąjį šimtmetį. Beveik 70 proc. būstų atitinka aukščiausią A kategorijos standartą.

Čekijoje ir Lenkijoje kuriamos socialinio būsto sistemos mažas pajamas gaunančioms šeimoms apgyvendinti ir benamystei mažinti, kartu skatinant privačius nuomotojus nuomoti per socialinio būsto nuomos agentūras.

²⁴ EBPO statistikoje socialinės nuomos būstas apibrėžiamas kaip gyvenamasis būstas, nuomojamas mažesne nei rinkos kaina ir skiriamas pagal konkrečias taisykles, o ne rinkos mechanizmus (Salvi Del Pero et al., 2016).

| | |
|----------------------------|--|
| Tikslas | Didinti būsto įperkamumą ir būsto rinkų atsparumą vykdant struktūrines reformas |
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Komisija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • padės valstybėms narėms rengti veiksmingas įperkamo ir socialinio būsto reformas, vykdydama griežtesnę stebėseną ir teikdama tikslines rekomendacijas pagal Europos semestrą; • skatins su būstu susijusią Europos statistiką, kad būtų toliau stiprinamas įrodymais ir duomenimis grindžiamas politikos formavimas siekiant geriau paskirstyti išteklius būstui, ir sukurs ES lygmens prieigos prie būsto rinkos duomenų ir analizės punktą; • bendradarbiaus su valstybėmis narėmis, be kita ko, per Būsto aljansą, kad remiantis pirmiau nurodytais duomenimis ir analize būtų nustatyta, kuriose srityse ES politika ir finansavimas gali turėti didžiausią poveikį gerinant būsto rinkų veikimą; • padės valstybėms narėms rengti tokią mokesčių politiką, kuria būtų skatinamas būsto įperkamumas, įvertinant su būstu susijusių mokesčių poveikį būsto rinkoms, paskelbiant praktines gaires ir sudarant palankesnes sąlygas keistis gerąja praktika; • teiks techninę ir finansinę paramą valstybėms narėms, regionams ir miestams, kad jie galėtų vykdyti reformas per Europos būsto aljansą, pagal techninės paramos priemonę²⁵ ir kitą DFP. <p>Valstybės narės raginamos įgyvendinti plataus užmojo ir visapusiškas reformas, kuriomis daugiausia dėmesio būtų skiriama įperkamumui, visapusiškai pasinaudojant turimomis dalijimosi duomenimis, tarpusavio mokymosi ir techninės pagalbos galimybėmis, be kita ko, Europos būsto aljanse.</p> |

IV ramstis. Parama labiausiai paveiktiems asmenims

Būsto krizė ne visus veikia vienodai. Didėjančios būsto išlaidos ir ribotos galimybės gauti įperkama būstą turi neproporcingai didelį poveikį tam tikroms grupėms. Dėl įperkamo būsto trūkumo **jaunimas**, ypač iš nepalankios aplinkos, negali pasinaudoti švietimo, stažučių, pameistrystės ir užimtumo galimybėmis, o tai turi didelių ekonominių ir socialinių pasekmių²⁶. Dėl to atidedamas šeimos kūrimas. **Studentams ir praktikantams** didelės išlaidos būstui yra ypač nepakeliamos ir gali atbaidyti juos nuo studijų, dalyvavimo mobilumo programose, pavyzdžiui, programoje „Erasmus+“, arba neskatinti pabaigti mokslus.

Tam, kad bendruomenės išliktų atsparios ir įtraukios, labai svarbu galimybę gauti įperkama būstą užtikrinti **ypač svarbiems darbuotojams** – sveikatos priežiūros ir slaugos specialistams, mokytojams, skubiosios pagalbos tarnybų darbuotojams ir kt. Šie darbuotojai

²⁵ Pagal 2027 m. techninės paramos priemonės kvietimą teikti paraiškas.

²⁶ ES pajamų ir gyvenimo sąlygų statistiniai duomenys rodo, kad vidutiniškai 42 proc. 16–29 metų jaunuolių, kuriems gresia skurdas, būstui išleidžia daugiau kaip 40 proc. savo pajamų.

dažnai susiduria su būsto trūkumo problema arba patiria didelių išlaidų, ypač miestų vietovėse, kur jų paslaugos yra reikalingiausios. Komisijos pristatyta įperkama būstui taikomų valstybės pagalbos taisyklių peržiūra padės valstybėms narėms lengviau remti įperkama būstą, skirtą mažas ir vidutines pajamas gaunantiems namų ūkiams, įskaitant ypač svarbius darbuotojus.

2021 m. visos valstybės narės įsipareigojo siekti bendro tikslo – iki 2030 m. panaikinti **benamystę** Europoje. Nepaisant iki šiol įdėtų pastangų, benamystės atvejų daugėja – ES benamių yra daugiau kaip milijonas, tarp jų – 400 000 vaikų, apie 80 000 miega gatvėje²⁷. Turime nedelsdami imtis veiksmų, kad pakeistume kursą.

Būsto krizė ypač smogė **mažas pajamas gaunančioms grupėms**. Konkrečių sunkumų gauti būstą taip pat kyla nepalankioje padėtyje esančioms grupėms – vyresnio amžiaus žmonėms, gaunantiems mažą pensiją, vienišioms tėvams ir šeimoms su vaikais, kuriems gresia skurdas, LGBTIQ+ asmenims, smurto dėl lyties aukoms, romams ir kitoms marginalizuotoms mažumoms, migrantams ir kitoms grupėms, kurioms gresia atskirtis ar diskriminacija. Be to, ribotos ir asmenų su negalia galimybės gauti jiems pritaikytą būstą, dėl to didėja rizika būti apgyvendintam specialioje įstaigoje.

Nuomininkai susiduria su didėjančia būsto neužtikrintumo rizika dėl didėjančių nuomos mokesčių, o kai kuriose valstybėse narėse – dėl nepakankamos teisinės ar socialinės pagalbos, kai jos reikia.

Dėl prastos būsto kokybės ir mažo energinio naudingumo sunku išlaikyti tinkamą patalpų temperatūrą ir oro kokybę, o tai didina **energijos nepriteklių**. Apie 42 mln. europiečių neišgali tinkamai šildyti savo namų²⁸.

9 veiksmas. Jaunimo aprūpinimas būstu

Daugeliui **jaunuolių** vis sunkiau gauti įperkama būstą, o tai riboja jų nepriklausomumą ir dalyvavimą visuomenės gyvenime ir ekonomikoje. Šiai problemai spręsti reikia visapusiško požiūrio, apimančio didesnes investicijas į studentų būstą, tikslines priemones, kuriomis plečiamos įperkamos nuomos ir nuosavybės galimybės, konkrečiai skirtos jaunesnėms kartoms, ir paramą novatoriškiems būsto modeliams, pavyzdžiui, bendro gyvenimo erdvėms ir skirtingų kartų gyvenimui. Kai kuriose šalyse jau atsirado keletas perspektyvių metodų, kuriais užtikrinama kokybė ir įperkamumas, ir jie gali būti naudojami kaip modeliai, kuriuos reikia plėsti ir atkartoti visoje ES.

Iš 2,7 mlrd. EUR EGADP biudžeto, skirto socialiniam ir įperkama būstui teikti, Portugalija pradėjo įperkamo studentų būsto iniciatyvą (375 mln. EUR), pagal kurią suteikiama gyvenamoji vieta 18 239 studentams, 11 795 iš šių vietų yra naujos, todėl padidės esama pasiūla. 6 444 vietos priklauso dabartiniam studentų apgyvendinimo tinklui, kuris bus atnaujintas.

| | |
|----------------------------|---|
| Tikslas | Gerinti jaunimo, studentų, praktikantų ir stažuotojų galimybes gauti būstą |
| Kaip jis bus įgyvendinamas | Komisija: <ul style="list-style-type: none"> • padės statyti daugiau būstų studentams, sutelkdama investicijas |

²⁷ EBPO įperkamo būsto duomenų bazė, HC3.1 „Benamiai“. Suderintų duomenų dar nėra.

²⁸ Eurostatas.

| | |
|--|---|
| | <p>per programą „InvestEU“, visos Europos investicijų platformą ir padėdama valstybėms narėms ir regionams kreipti savo sanglaudos politikos finansavimą šia kryptimi;</p> <ul style="list-style-type: none"> • padės studentams, stažuotojams ir praktikantams rasti būstą privačioje nuomos rinkoje, įvertindama garantijų sistemas²⁹, kuria siekiama sumažinti arba panaikinti užstato poreikį, įgyvendinamumą; • nustatys ir populiarins novatoriškus studentų ir jaunimo apgyvendinimo modelius; • pradės bandomąjį projektą pagal programą „Erasmus+“, kuriame bendradarbiaujama su miestais visoje ES ir atitinkamais suinteresuotaisiais subjektais, siekiant padidinti įperkamo ir novatoriško būsto sprendimų prieinamumą mobilumo programose dalyvaujantiems studentams iš nepalankios aplinkos. Be to, Komisija bendradarbiaus su valstybėmis narėmis, kad paskatintų jas pasinaudoti „Europos socialiniu fondu +“ labiau paremti įperkamo būsto sprendimams, skirtiems palankių sąlygų neturintiems studentams. <p>Valstybės narės raginamos parengti ir įgyvendinti tikslines programas, kuriomis būtų gerinamos jaunimo galimybės gauti būstą, įskaitant įperkama nuomą ir dalijimosi būstu ar bendro gyvenimo modelių rėmimą.</p> |
|--|---|

10 veiksmas. Benamystės problemos sprendimas ir parama nuomininkams bei pažeidžiamoje padėtyje esantiems namų ūkiams

Benamystė yra nuolatinė ir sudėtinga problema, kurią reikia spręsti taikant į aprūpinimą būstu orientuotus sprendimus (įskaitant principą „svarbiausia – būstas“ atitinkančius sprendimus)³⁰ ir kartu taikant integruotus kovos su skurdu ir atskirtimi metodus. **ES kovos su skurdu strategijoje**, kuri turi būti priimta 2026 m., bus laikomasi į asmenį orientuoto, daugialypio požiūrio siekiant šalinti pagrindines skurdo priežastis. Ja benamystė bus traktuojama kaip viena iš sunkiausių socialinės atskirties formų, bus stiprinama prevencija ir propaguojamos integruotos priemonės nelygybei, skurdui ir atskirčiai mažinti bei galimybėms naudotis pagrindinėmis paslaugomis, socialine apsauga ir darbo rinka gerinti.

Suomijoje 2008 m. pradėjus taikyti principą „svarbiausia – būstas“, benamių skaičius iki 2024 m. sumažėjo 30 proc., o ilgalaikių benamių skaičius – daugiau kaip 35 proc. Vyriausybė rengia naują planą, kaip iki 2027 m. panaikinti benamystę.

Siekiant rasti ilgalaikius benamystės problemos sprendimo būdus ir užkirsti kelią socialinei atskirčiai ir nesaugiai padėčiai dėl būsto, labai svarbu didinti **socialinio būsto** prieinamumą. Benamių galimybės gauti socialinį būstą ir pagalbą yra vienas iš 20 Europos socialinių teisių ramsčio principų. Su būstu susijusių paslaugų, pavyzdžiui, konsultavimo skolų klausimais ir jų mažinimo priemonių, stiprinimas yra labai svarbus siekiant užkirsti kelią išskeldinimui.

²⁹ EIB grupės „InvestEU“ konsultacijų centras.

³⁰ Laikantis į aprūpinimą būstu orientuoto požiūrio asmenims, kurie yra benamiai arba kuriems gresia benamystė, užuot reikalavus, kad jie pirmiausia atitiktų tam tikras sąlygas, pirmiausia kuo greičiau suteikiamas stabilus ir nuolatinis būstas, o paramos paslaugos pasiūlomos jiems jau įsikrausčius.

Skatinant socialinę įvairovę ir **kartų solidarumą** gyvenamuosiuose rajonuose užkertamas kelias segregacijai, skatinama įtrauktis ir užtikrinama, kad pažeidžiami nuomininkai būtų klestinčių ir įvairių bendruomenių dalis. Be to, vykdant teisingą pertvarką ir dedant pastangas panaikinti energijos nepriteklių, nuo atjungimo nuo energijos tiekimo reikia apsaugoti nepalankiausioje padėtyje esančias grupes, kurios dažnai gyvena prasčiausio energinio naudingumo būstuose.

| | |
|----------------------------|---|
| Tikslas | Skatinti būsto sprendimus, kuriais apsaugomi ir įgalinami pažeidžiamoje padėtyje esantys asmenys |
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Komisija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pasiūlys Tarybos rekomendaciją dėl kovos su atskirtimi dėl būsto, kuria siekiama remti pažeidžiamus asmenis, atsidūrusius nesaugioje padėtyje dėl būsto, ir užkirsti kelią benamystei bei spręsti su ja susijusias problemas. Ja bus siekiama skatinti formuoti ir įgyvendinti politiką, kuri būtų orientuota į žmogų bei aprūpinimą būstu ir būtų integruota. Inicatyva bus pristatyta atsižvelgiant į būsimą kovos su skurdu strategiją ir bus grindžiama Europos kovos su benamyste platformos darbu; • telks naujas investicijas į socialinį būstą ir aprūpinimo būsto sprendimus, skirtus benamiams, sukurdamą specialią darbo kryptį visos Europos investicijų platformoje, įskaitant galimas bendradarbiavimo su filantropinėmis organizacijomis ir privačiais subjektais siekiant išplėsti finansinę ir nepiniginę paramą iniciatyvas; • nustatys savininkų nuosavybės teisių apsaugos derinimo su nuomininkų saugumu modelius bei dalyvis šios srities gerąja praktika ir remis mokslinius tyrimus bei keitimąsi gerąja praktika³¹; • remis namų ūkius, būsimo piliečių energetikos dokumentų rinkinio (2026 m.) priemonėmis kovodama su energijos nepriteklumi ir apsaugodama nepalankioje padėtyse esančius asmenis nuo atjungimo nuo energijos tiekimo. <p>Valstybės narės ir regionai raginami didinti paramą benamiams ir kitoms pažeidžiamoje padėtyje esančioms grupėms, be kita ko, įgyvendinant savo nacionalinės ir regioninės partnerystės planus pagal kitą DFP. Papildoma parama galėtų būti numatyta pagal ES priemonę, kuria remiamas socialinis ir įperkamas būstas. Jie taip pat raginami didinti asmenų su negalia galimybes gauti jiems pritaikytą būstą.</p> <p>Valstybės narės, regionų ir vietos valdžios institucijos raginamos didinti nuomos sutarčių skaidrumą, pavyzdžiui, reikalaujant, kad nuomos paslaugų teikėjai skelbtų vidutines nuomos išlaidas ir (arba) paskutinę nekilnojamojo turto nuomos kainą.</p> |

3. Europos būsto aljansas bendradarbiavimui visoje ES stiprinti

„*Europinės pastangos, grindžiamos vietos realijomis.*“ Pirmininkės U. von der Leyen 2025 m. pranešimas apie Sąjungos padėtį

Iki šiol ES lygmens bendradarbiavimas būsto politikos srityje buvo ribotas, todėl galimybės koordinuoti veiksmus, dalytis geriausia praktika ir daryti pažangą siekiant bendrų tikslų iš

³¹ Pavyzdžiui, vykdant tolesnę veiklą pagal TEN-LAW projektą, 28 Europos šalyse atliktas išsamus ES finansuojamas lyginamasis tyrimas, kuriame išnagrinėti nacionaliniai nuomos įstatymai ir platesnės nuomos apsaugos sistemos, įskaitant nuomininkų ir nuomotojų teisių ir pareigų pusiausvyrą.

esmės nebuvo išnaudotos. Naujasis **Europos būsto aljansas** suvienys visus valdžios lygmenis – nuo miestų ir regionų iki nacionalinių ir Europos institucijų, taip pat pagrindinius būsto sektoriaus suinteresuotuosius subjektus, kad būtų skatinamas bendras įsipareigojimas užtikrinti įperkamą, tvarų ir kokybišką būstą visiems. Aljansas veiks kaip bendradarbiavimo, tarpusavio mokymosi ir keitimosi geriausios praktikos pavyzdžiais visoje Europoje centras, formuojantis naują su būstu susijusios ES lygmens darbo būdą ir mezgantis ryšius su vietos gyventojais. Jis skatins sinergiją ir sąveiką, visų pirma su ES miestų darbotvarka³², naujuoju europiniu bauhausu, Europos kovos su benamyste platforma ir Aukšto lygio statybos forumu. Europos Komisija yra pasirengusi stiprinti bendradarbiavimą su Taryba ir Europos Parlamentu šiuo klausimu.

2025 m. pranešime apie Sąjungos padėtį Pirmininkė U. von der Leyen anonsavo pirmąjį **ES aukščiausiojo lygio susitikimą būsto klausimais**. Jį 2026 m. organizuos Komisija kartu su Europos Vadovų Taryba ir jame aukščiausiu lygmeniu bus suburti visi pagrindiniai būsto sektoriaus subjektai.

| | |
|----------------------------|---|
| Tikslas | Stiprinti visų valdžios lygmenų ir suinteresuotųjų subjektų bendradarbiavimą ir tarpusavio mokymąsi |
| Kaip jis bus įgyvendinamas | <p>Komisija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • surengs pirmąjį ES aukščiausiojo lygio susitikimą būsto klausimais (2026 m.); • įsteigs Europos būsto aljansą (2026 m. III ketv.), kurio tikslas: <ul style="list-style-type: none"> ○ palengvinti bendradarbiavimą būsto klausimais su valstybėmis narėmis ir įvairiais valdžios lygmenimis ir jų tarpusavio bendradarbiavimą, taip pat bendradarbiavimą su miestais ir regionais, pagrindiniais būsto sektoriaus suinteresuotaisiais subjektais, Europos Parlamentu, Europos regionų komitetu ir Europos ekonomikos ir socialinių reikalų komitetu; ○ dalytis žiniomis ir gerąja praktika tarp valstybių narių, regionų ir miestų pagal naują visų valdžios lygmenų tarpusavio mokymosi būsto srityje programą. |

Išvados

Užtikrinti, kad įperkamas, tvarus ir kokybiškas būstas taptų vienu iš svarbiausių mūsų darbotvarkės klausimų, reiškia spręsti vieną iš europiečiams aktualiausių kasdienių problemų. Didelės būsto išlaidos yra pragyvenimo išlaidų krizės pagrindas, lemiantis žmonių pasirinkimą, galimybes ir gerovę. Užtikrinti, kad kiekvienas europietis galėtų sau leisti padorų būstą, ne tik teisinga, bet ir labai svarbu Europos konkurencingumui, nes žmonėms suteikiama galimybė gauti darbą, prisidėti prie ekonomikos ir kurti stabilią ateitį.

Šiame plane išdėstyta vizija ir veiksmai, kuriais siekiama didinti pasiūlą, skatinti investicijas, teikti neatidėliotiną paramą, kartu spartinant ilgalaikes reformas ir remiant labiausiai paveiktus asmenis. Tai kolektyvinių pastangų, kurias reikės tęsti, pradžia. Kad būtų daroma

³² Visų pirma ES miestų platformoje, per kurią miestai galės paprasčiau pasinaudoti ES parama, pavyzdžiui, finansavimo priemonėmis, žinių ištekliais ir technine pagalba, be kita ko, pagal ES priemonę.

pažanga, reikės bendradarbiauti ir imtis veiksmų visais lygmenimis: nuo Europos institucijų iki valstybių narių, miestų ir regionų, nuo suinteresuotųjų subjektų iki plačiosios visuomenės. Komisija laukia tolesnio Europos Parlamento indėlio, kuris bus suformuluotas jo būsimoje ataskaitoje, ir bendradarbiavimo su Taryba rengiantis 2026 m. įvyksiančiam pirmajam ES aukščiausiojo lygio susitikimui būsto klausimais. Tai itin svarbus momentas siekiant užtikrinti, kad būstas išliktų svarbiu politinės darbotvarkės klausimu ir kad politikos priemonės būtų veiksmingai įgyvendinamos vietoje.

Iki šios kadencijos pabaigos Komisija pateiks pagal šį planą padarytos pažangos ataskaitą.

PRIEDAS. VEIKSMŲ SANTRAUKA IR TERMINAI

Šioje lentelėje apibendrinami šiame dokumente siūlomi veiksmai, įskaitant politikos gaires, pateiktas siekiant paraginti valstybes nares jas apsvarstyti.

| Kokių veiksmų reikia imtis? | Kas jų imsis? | Kada? |
|---|--|-------------------|
| I ramstis. Pasiūlos didinimas | | |
| 1 veiksmas. Statybos pramonės našumo, pajėgumų ir inovacijų didinimas | | |
| Europos būsto statybos strategija | EK | 2025 m. IV ketv. |
| Statybos paslaugų aktas | EK | 2026 m. IV ketv. |
| Didelio masto mokymo programos, kuriomis skatinamos statybos srities mokymo programų inovacijos | EK, VN, pramonė | |
| Stebėti ir prireikus imtis veiksmų prieš bet kokią galimą antikonkurencinę praktiką statybos sektoriuje | EK, VN | |
| Remti investicijas į mažai anglies dioksido išskiriančią europinę gamybą iš biožaliavų, tvarumo kriterijų integravimą į viešųjų pirkimų ir paramos schemas, šiuolaikinių statybos ir renovacijos metodų diegimą ir didelio masto pameistrystės, kvalifikacijos kėlimo ir perkvalifikavimo pastangas | VN | |
| 2 veiksmas. Biurokratizmo mažinimas siekiant paspartinti būsto pasiūlą | | |
| Būsto supaprastinimo dokumentų rinkinys | EK, VN | 2027 m. |
| Supaprastinti nacionalines, regionines ir vietos planavimo, skirstymo į zonas ir leidimų išdavimo taisykles bei statybos kodeksus, didinti administracinius gebėjimus, įskaitant skaitmenizacijos išteklius, ir pasinaudoti viešųjų pirkimų direktyvose numatytais lankstumo priemonėmis | VN | |
| 3 veiksmas. Būsto įperkamo, tvarumo ir kokybės derinimas | | |
| Nauja geresnių namų partnerystė, gairės dėl vieno langelio principu teikiamų renovacijos paslaugų, parama išsamiems nacionaliniams pastatų renovacijos planams rengti | EK, VN | 2026 m. |
| Energetikos bendrijų veiksmų planas | EK | 2026 m. |
| Gyvenamųjų rajonų atgaivinimas pasitelkiant naująjį europinį bauhausą | EK, VN | Nuo 2026 m. |
| Teikti pirmenybę esamų pastatų renovacijai ir paskirties keitimui, vengti nereikalingo griovimo | VN, regioninės ir vietos valdžios institucijos | |
| II ramstis. Investicijų pritraukimas | | |
| 4 veiksmas. Papildomų viešųjų ir privačiųjų investicijų sutelkimas | | |
| Visos Europos investavimo į įperkama ir tvarų būstą platforma | EK, EIB, nacionaliniai skatinamojo finansavimo bankai ir įstaigos, TFI | 2026 m. III ketv. |
| Remti naujas investicijas į būstą pagal dabartinę DFP | EK, VN | 2026–2027 m. |
| Galimybės padidinti investicijas į būstą pagal kitą DFP | EK, VN, regionai | Nuo 2028 m. |
| Padėti kurti kintamo masto ir novatoriškus finansavimo modelius | EK, VN | 2026–2027 m. |
| Savanoriška rinkos principais grindžiama investavimo į socialinį ir įperkama būstą sistema | EK, rinkos dalyviai, valdžios | |

| | | |
|--|--|------------------|
| | institucijos | |
| Gairės valstybėms narėms, kaip parengti finansinius ir teisinius sprendimus socialiniam ir įperkamam būstui remti, atsižvelgiant į valstybės skolą | EK, VN | |
| Didinti užmojų remti investicijas į socialinį ir įperkamą būstą | VN, regionai | |
| 5 veiksmas. Greitesnės ir paprastesnės viešosios paramos socialiniam ir įperkamam būstui užtikrinimas | | |
| Peržiūrėtos valstybės pagalbos taisyklės | EK | 2025 m. IV ketv. |
| III ramstis. Sąlygų teikti skubią paramą sudarymas ir reformų skatinimas | | |
| 6 veiksmas. Trumpalaikės nuomos problemų sprendimas vietovėse, kuriose trūksta būsto | | |
| Nauja teisėkūros iniciatyva dėl trumpalaikės būsto nuomos, kuri yra įperkamo būsto akto dalis | EK | 2026 m. IV ketv. |
| Stebėti duomenis apie trumpalaikę būsto nuomą, vertinti jos poveikį būsto įperkamumui | VN | |
| 7 veiksmas. Spekuliacijos būsto rinkoje problemos sprendimas | | |
| Būsto kainų dinamikos analizė, apimti turimus spekuliacijos modelių įrodymus, duomenų spragas ir ekonomines pasekmes | EK | 2026 m. IV ketv. |
| Skatinti didesnę gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkos skaidrumą | EK, VN | |
| Sudaryti palankesnes sąlygas investuoti į pelno nesiekiančių ir riboto pelno siekiančių būsto teikėjų projektus | EK, VN | |
| Tarpusavio mokymasis ir inovacijos kovojant su spekuliacija būstu | EK, VN, regioninės ir vietos valdžios institucijos | |
| Imtis priemonių žalingam spekuliaciniam elgesiui apriboti atsižvelgiant į vietos poreikius | VN, regioninės ir vietos valdžios institucijos | |
| 8 veiksmas. Valstybių narių struktūrinių reformų skatinimas | | |
| Vykdyti griežtesnę stebėseną ir teikti tikslines rekomendacijas pagal Europos semestrą | EK | Nuo 2026 m. |
| Skatinti su būstu susijusią Europos statistiką ir sukurti ES lygmens prieigos prie būsto rinkos duomenų ir analizės punktą | EK, VN | |
| Nustatyti sritis, kuriose ES politika ir finansavimas gali turėti didžiausią poveikį gerinant būsto rinkų veikimą | EK, VN | |
| Remti valstybės nares rengiant mokesčių politiką, kuria skatinamas būsto įperkamumas | EK, VN | |
| Teikti techninę ir finansinę paramą valstybėms narėms, regionams ir miestams reformoms vykdyti | EK | Nuo 2026 m. |
| Įgyvendinti plataus užmojo ir visapusiškas reformas, kuriomis daugiausia dėmesio skiriama įperkamumui | VN | |
| IV ramstis. Labiausiai paveiktų asmenų apsauga | | |
| 9 veiksmas. Jaunimo aprūpinimas būstu | | |
| Pritraukti investicijų į studentų būstą | EK, VN | |
| Įvertinti galimybę įdiegti garantijų sistemą, kuria siekiama sumažinti arba panaikinti užstato poreikį | EK, EIB grupė | |
| Nustatyti ir populiarinti novatoriškus studentų ir jaunimo apgyvendinimo modelius | EK, VN | |
| Bandomasis projektas pagal programą „Erasmus+“, skirtas mobilumo programose dalyvaujantiems studentams iš nepalankios aplinkos | EK, miestai | |
| Parengti ir įgyvendinti tikslines programas, kuriomis būtų gerinamos jaunimo galimybės gauti būstą | VN | |

| 10 veiksmas. Benamystės problemos sprendimas ir parama nuomininkams bei pažeidžiamoje padėtyje esantiems namų ūkiams | | |
|---|--|-------------------|
| Tarybos rekomendacija dėl kovos su atskirtimi dėl būsto | EK, VN | 2026 m. |
| Pritraukti naujų investicijų į socialinį būstą ir būsto sprendimus benamiams per visos Europos investavimo platformą | EK, EIB, nacionaliniai skatinamojo finansavimo bankai ir įstaigos, TFI | 2026 m. III ketv. |
| Nustatyti savininkų nuosavybės teisių apsaugos derinimo su nuomininkų saugumu modelius ir dalytis šios srities gerąja praktika | EK | |
| Kovoti su energijos nepriteklumi ir apsaugoti pažeidžiamus asmenis nuo atjungimo priimant piliečių energetikos dokumentų rinkinį | EK | 2026 m. |
| Didinti paramą benamiams ir kitoms pažeidžiamoje padėtyje esančioms grupėms, be kita ko, įgyvendinant nacionalinės ir regioninės partnerystės planus pagal kitą DFP | EK, regionai | |
| Didinti nuomos sutarčių skaidrumą | VN, regioninės ir vietos valdžios institucijos | |
| Europos būsto aljansas bendradarbiavimui visoje ES stiprinti | | |
| ES aukščiausiojo lygio susitikimas būsto klausimais | EK, Taryba, VN | 2026 m. |
| Europos būsto aljansas | EK | 2026 m. |
| Visų valdžios lygmenų tarpusavio mokymosi būsto srityje programa | EK, VN, regionai, vietos valdžios institucijos | 2026 m. III ketv. |