

Bruselj, 18. december 2025  
(OR. en)

17011/25

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

## SPREMNI DOPIS

---

Pošiljatelj: za generalno sekretarko Evropske komisije:  
direktorica Martine DEPREZ

Datum prejema: 17. december 2025

Prejemnik: Thérèse BLANCHET, generalna sekretarka Sveta Evropske unije

---

Št. dok. Kom.: COM(2025) 1025 final

---

Zadeva: SPOROČILO KOMISIJE EVROPSKEMU PARLAMENTU, SVETU,  
EVROPSKEMU EKONOMSKO-SOCIALNEMU ODBORU IN ODBORU  
REGIJ  
Evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja

---

Delegacije prejmejo priloženi dokument COM(2025) 1025 final.

---

Priloga: COM(2025) 1025 final



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

**SPOROČILO KOMISIJE EVROPSKEMU PARLAMENTU, SVETU, EVROPSKEMU  
EKONOMSKO-SOCIALNEMU ODBORU IN ODBORU REGIJ**

**Evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja**

{SWD(2025) 1053}

## Uvod

*„Dom niso le štiri stene in streha. Je varnost, toplina, prostor za družino in prijatelje. Občutek pripadnosti. Vendar je preveč Evropejk in Evropejcev zaskrbljenih zaradi doma. Pomeni lahko dolg ali negotovost.“* – Govor predsednice Ursule von der Leyen o stanju v Uniji leta 2025

Naše hiše, naši domovi, so gradniki naših skupnosti, temelj naše družbe in demokracije. Stanovanje ni le blago, ampak temeljna pravica in temelj človekovega dostojanstva. Toda po vsej Evropi je otipljiv občutek nepravilnosti zaradi same nedostopnosti in nerazpoložljivosti stanovanj.

Evropa se sooča z več kot le stanovanjsko krizo. To je socialna kriza. Slabi našo kohezijo in ogroža našo konkurenčnost, saj omejuje mobilnost delovne sile in izobraževanja, s tem pa se povečuje pomanjkanje delovne sile v žariščih rasti. Evropa mora odločno ukrepati, da bodo stanovanja cenovno dostopnejša za vse Evropejce. Hkrati bi morala biti prizadevanja za izboljšanje cenovne dostopnosti tesno povezana s trajnostjo in kakovostjo. Energijsko učinkoviti, odporni domovi, ki so zgrajeni z najnižjim možnim ogljičnim odtisom, zmanjšujejo stroške vzdrževanja in komunalnih storitev ter povečujejo dolgoročno vrednost, zadostna kakovost pa je bistvena za zagotavljanje zdravih, varnih in dostojnih življenjskih razmer. Z vključitvijo teh ciljev bo zagotovljeno, da bodo evropske stanovanjske politike imele trajne socialne, gospodarske in okoljske koristi.

Komisija danes predlaga načrt za uresničitev te vizije. Ta prvi evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja predstavlja vrsto konkretnih ukrepov za odpravo strukturnih vzrokov te krize in doseganje rezultatov za Evropejce. Cilj načrta je povečati ponudbo stanovanj, spodbuditi naložbe in reforme ter podpreti ljudi in območja, ki so najbolj prizadeta. Oblikuje tudi nov način sodelovanja institucij EU, nacionalnih, regionalnih in lokalnih organov, finančnih institucij in deležnikov pri reševanju stanovanjske krize.

Stanovanjska politika ostaja predvsem v pristojnosti držav članic, regij in mest. EU bo v celoti prevzela svojo vlogo, vendar **lahko le s skupnim ukrepanjem na vseh ravneh zagotovimo, da bodo imeli vsi Evropejci dostop do domov, ki si jih zaslužijo.**

### **1. Stanovanjska kriza v Evropi: pereč in skupen izziv**

V obdobju 2013–2024 so se nominalne cene stanovanj po vsej EU zvišale za več kot 60 % in rasle hitreje kot dohodki gospodinjev, povprečne najemnine pa so se zvišale za približno 20 %, pri čemer so nove najemnine postale še bistveno dražje. Naložbe v ponudbo stanovanj so se v zadnjem desetletju občutno zmanjšale. Ponudba ni sledila spreminjajočemu se povpraševanju zaradi visokih gradbenih stroškov, pomanjkanja inovacij, pomanjkanja usposobljene delovne sile in pretirane birokracije. Število stanovanjskih gradbenih dovoljenj se je od leta 2021 zmanjšalo za 22 %, obstoječi stanovanjski fond pa ni v celoti izkoriščen, saj je približno 20 % stanovanj nezasedenih.

Komisija ocenjuje, da bo **EU potrebovala več kot dva milijona domov na leto**, da bi zadovoljila trenutno povpraševanje. To pomeni, da bi morala EU poleg **1,6 milijona** trenutno zgrajenih **domov na leto** zgraditi še približno **650 000 domov**. Zagotavljanje teh dodatnih stanovanjskih enot bi stalo približno **150 milijard EUR letno**.

Stanovanjska kriza zdaj vse bolj vpliva na širši del družbe, saj ima vse več gospodinjstev s srednjimi dohodki težave pri dostopu do cenovno dostopnih stanovanj. Kritični delavci, vključno z učitelji, medicinskimi sestrami, gasilci ali policisti, si ne morejo privoščiti življenja v skupnostih, v katerih delajo. Mnogi mladi so prisiljeni opustiti študij, zavrtni zaposlitvene priložnosti, odložiti ustvarjanje ali razširitev družine ali bivati v prenatrpanih in neustreznih nastanitvah. Najbolj prikrajšane skupine v naši družbi se soočajo z največjimi težavami, saj se najemnine višajo, dostop do socialnih stanovanj pa je omejen, kar povečuje tveganje brezdomstva. Ker življenjski stroški še naprej naraščajo, mora vse več Evropejcev sklepati kompromise, da bi preživeli.

Nekatera območja krizo občutijo še zlasti močno. Evropska mesta in priljubljene turistične destinacije so pod največjimi pritiski. Hkrati se območja z upadanjem prebivalstva in podeželska območja, vključno z nekaterimi najbolj oddaljenimi regijami EU, soočajo s padanjem cen in težavami pri dostopu do bistvenih storitev, tudi socialnih storitev, ter infrastrukture.

Komisija skupaj s tem načrtom predstavlja **analizo ključnih dejavnikov stanovanjske krize**<sup>1</sup>, ki je podlaga za usmeritev politike in predstavljene ukrepe.

## **2. Odziv Evrope: načrt za cenovno dostopna, trajnostna in kakovostna stanovanja**

Skupni evropski stanovanjski izziv zahteva skupen odziv. Evropska unija lahko ima in mora imeti močnejšo vlogo pri podpiranju, usklajevanju in krepitevi nacionalnih, regionalnih in lokalnih prizadevanj, in sicer ne tako, da jih nadomesti, temveč z zagotavljanjem skupnih ambicij in virov. Evropske rešitve morajo odražati raznolikost stanovanjskih potreb, trgov in sistemov upravljanja po vsej celini, hkrati pa spodbujati naše skupne cilje.

Ukrepi, predstavljeni v tem načrtu, temeljijo na obsežnih posvetovanjih, vključno z javnim posvetovanjem, v okviru katerega je bilo prejetih več kot 13 300 odgovorov. Načrt je odziv na poziv Evropskega sveta iz oktobra 2025 glede predstavitve ambicioznega in celovitega načrta za cenovno dostopna stanovanja<sup>2</sup>. Temelji na delu Evropskega parlamenta prek njegovega posebnega odbora za stanovanjsko krizo v EU ter Sveta za zaposlovanje, socialno politiko, zdravje in varstvo potrošnikov<sup>3</sup>. Komisija je zbrala tudi prispevke Evropskega odbora regij, Evropskega ekonomsko-socialnega odbora, predstavnikov mest in regij po vsej EU ter širokega nabora deležnikov. Načrt dodatno temelji na neodvisnih priporočilih svetovalnega odbora za stanovanja<sup>4</sup>.

Evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja temelji na **štirih stebrih**, kjer je potrebno ukrepanje:

- I. povečanje ponudbe;
- II. mobilizacija naložb;
- III. zagotavljanje takojšnje podpore hkrati z izvajanjem reform;
- IV. podpora najbolj prizadetim.

V okviru teh štirih stebrov ta načrt določa **deset ključnih področij ukrepanja**, na katerih lahko EU doda vrednost in podpre prizadevanja drugih javnih organov in deležnikov,

<sup>1</sup> Glej delovni dokument služb Komisije. COM(2025) 1025 final.

<sup>2</sup> Sklepi Evropskega sveta, 23. oktober 2025. Glej: <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-18-2025-INIT/sl/pdf>.

<sup>3</sup> Sklepi predsedstva, 1. december 2025.

<sup>4</sup> [https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecc-da7da9738588\\_en?prefLang=sl](https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecc-da7da9738588_en?prefLang=sl).

vključno z novo zakonodajno pobudo o **kratkoročnih najemih** kot del **akta o cenovno dostopnih stanovanjih, svežnjem za poenostavitev in mobilizacijo novih naložb** v okviru tega in naslednjega večletnega finančnega okvira. Prav tako predlaga področja, na katerih bi lahko in bi morale države članice ukrepati prednostno. Nova **evropska stanovanjska zveza** bo podpirala te ukrepe s sodelovanjem in izmenjavo dobre prakse med državami članicami, mesti, regijami, drugimi institucijami EU in deležniki.

Evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja je predstavljen skupaj z **revizijo pravil o državni pomoči** za storitve splošnega pomena za boljšo podporo cenovno dostopnim stanovanjem, **evropsko strategijo za gradnjo stanovanj** ter sporočilom in predlogom priporočila Sveta o **novem evropskem Bauhausu**. Leta 2026 ga bo dopolnil energetske sveženj za državljane, katerega cilj je dodatno znižati račune za energijo, zagotoviti pravičen prehod, odpraviti energijsko revščino ter opolnomočiti ljudi in skupnost.

### **Steber I: povečanje ponudbe**

Za odpravo neskladja med stanovanjsko ponudbo in povpraševanjem je potrebno znatno povečanje števila novih domov, zlasti na območjih z velikim povpraševanjem. Povečanje števila socialnih in cenovno dostopnih stanovanj je še zlasti pomembno za podporo gospodinjstvom z nizkimi in srednjimi dohodki.

Ponudbo stanovanj ovirajo nizka produktivnost, nezadosten obseg in zmogljivost, visoki stroški v gradbeništvu in prenovi ter pomanjkanje usposobljene delovne sile. Številna in zapletena pravila na vseh ravneh upravljanja povzročajo dodatne zamude in stroške. Evropa mora po zgledu novega evropskega Bauhauusa prevzeti vodilno vlogo pri preoblikovanju stanovanj, ki cenovno dostopnost združuje s trajnostnostjo in kakovostjo, da bi ustvarila vključujoče bivalne prostore, primerne za prihodnost. Naložbe v digitalizacijo v vseh fazah načrtovanja, zasnove, izdajanja dovoljenj in upravljanja stanovanj bodo dodatno podprle ponudbo stanovanj.

Maksimalno učinkovita uporaba obstoječega stavbnega fonda – izogibanje nepotrebni rušenjem in odpadkom – bi morala biti poleg novogradnje prednostna naloga. To vključuje prenovu energetske neučinkovitih stavb in spremembo njihove namembnosti ter ponovno uporabo praznih nepremičnin, pa tudi urejanje kratkoročnih najemov, kadar ti konkurirajo dolgoročni stanovanjski uporabi. Izboljšanje prometnih povezav in širokopasovne povezljivosti ter zagotavljanje bistvenih storitev lahko prav tako povečata uspešnost in privlačnost premalo izkoriščenih stanovanj na podeželskih območjih ter pomagata ublažiti pritisk na trge v mestih ter podpirata uravnotežen in trajnosten razvoj po vsej EU.

### **Ukrep 1: krepitev produktivnosti, zmogljivosti in inovativnosti gradbene industrije**

V zadnjih desetih letih so stroški gradnje in prenove rasli hitreje od inflacije, produktivnost v panogi pa je stagnirala. Gradbeništvu je bistvenega pomena za konkurenčnost Evrope in mora povečati svoje zmogljivosti ter obseg, da bi zadostilo povpraševanju po stanovanjih. Številnejše **naložbe v inovacije in tehnologijo, prehod na bolj krožno gospodarstvo, inovativni materiali in uporaba sodobnih**

*Strateški projekt Španije za okrepanje in preobrazbo gospodarstva na področju industrializirane gradnje si prizadeva zagotoviti 15 000 cenovno dostopnih, kakovostnih in energijsko učinkovitih stanovanjskih enot na leto, pri čemer naj bi naložba v višini 1,3 milijarde EUR v desetih letih mobilizirala 1,4 milijarde EUR zasebnih naložb za vsak javni euro.*

**metod gradnje**, ki jih omogočajo novi harmonizirani standardi, bi prihranili čas in stroške ter izboljšali odpornost dobavne verige.

**Pomanjkanje delovne sile in spretnosti** v gradbenem sektorju je zdaj trikrat večje kot pred desetletjem. Do leta 2035 naj bi bilo več kot 4 milijone prostih delovnih mest<sup>5</sup>. Zato je treba poklice v gradbeništvu narediti privlačnejše za nove talente, tudi za ženske. Čeprav 11 % mobilnih delavcev v EU in 34 % mobilnih samozaposlenih dela v gradbeništvu, se le 1 % gradbenih storitev v EU zagotavlja čezmejno. Sveženj za pravično mobilnost delovne sile, ki bo sprejet leta 2026, bo izboljšal izvrševanje pravil EU za mobilne delavce.

Za ohranjanje nizkih cen je prav tako bistven **zdrav, dobro delujoč in konkurenčen trg** za gradnjo in prenavo. Komisija bo pozorna na vse dokaze o protikonkurenčnih dejavnostih, ki bi lahko upravičili ukrepanje na ravni EU.

Cilj	<b>Močnejša industrija za pospeševanje gradnje in prenov stanovanj</b>
Kako	<p>Da bi podprla gradbeno industrijo pri soočanju z izzivom zagotavljanja cenovno dostopnih stanovanj, bo Komisija:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• v tesnem sodelovanju z industrijo spodbujala <b>inovacije gradbenih materialov ter metod za gradnjo in prenavo</b> in podpirala prehod na večjo krožnost in digitalne procese z novo <b>evropsko strategijo za gradnjo stanovanj</b>, predstavljeno skupaj s tem načrtom<sup>6</sup>;</li> <li>• zagotovila, da lahko podjetja in strokovnjaki zagotavljajo gradbene storitve čezmejno brez zniževanja delovnih in socialnih standardov z <b>aktom o gradbenih storitvah</b> (četrto četrletje 2026);</li> <li>• obravnavala pomanjkanje spretnosti v gradbenem sektorju z <b>izvajanjem obsežnih programov usposabljanja in vajeništva</b> v poklicih, povezanih z gradbeništvom, prek pakta za spretnosti, Akademije novega evropskega Bauhauusa in programa Erasmus+ ter s spodbujanjem inovacij v učnih načrtih na področju gradbeništvu na podlagi pobude BUILD UP Skills<sup>7</sup>;</li> <li>• spremljala morebitne <b>protikonkurenčne prakse</b> v gradbenem sektorju ter po potrebi ukrepala v tesnem sodelovanju v okviru Evropske mreže za konkurencu pri zadevah, ki jih obravnavajo njeni člani.</li> </ul> <p><b>Države članice</b> se spodbuja, naj izkoristijo priložnosti, ki jih ponuja zakonodaja EU, s podpiranjem naložb, ki lahko omogočijo cenovno dostopnejšo gradnjo, vključno z uvajanjem sodobnih metod gradnje in prenov ter inovativnih materialov, rešitvami za dostopnost ter obsežnimi prizadevanji za vajeništvo, izpopolnjevanje in preusposabljanje, pa tudi bolj trajnostno gradnjo, z naložbami v nizkoogljično evropsko proizvodnjo na biološki osnovi ali vključevanjem ustreznih meril v javna naročila in podporne sheme.</p>

<sup>5</sup> Napovedovanje potreb po spretnostih Evropskega centra za razvoj poklicnega usposabljanja (CEDEFOP).

<sup>6</sup> COM(2025) 991.

<sup>7</sup> Pobuda v okviru podprograma Prehod na čisto energijo programa LIFE se razširja na vse države članice.

## **Ukrep 2: zmanjšanje birokratskih ovir za pospešitev ponudbe stanovanj**

Za ponudbo stanovanj veljajo številna stroga pravila, ki so določena na ravni EU, nacionalni, regionalni in lokalni ravni ter katerih cilj je ohraniti našo varnost in kakovost življenja, spodbujati socialne in gospodarske cilje ter varovati naše okolje in kulturno dediščino. Ta pravila imajo različne oblike, vključno z gradbenimi predpisi, politiko rabe zemljišč in prostorsko politiko, javnimi naročili in lokalnimi davki. Prepogosto pa povzročajo upravno zapletenost, kar vodi v nepotrebne stroške in zamude ter omejuje ponudbo stanovanj tam, kjer je najbolj potrebna.

Komisija že sprejema **ukrepe za poenostavitev zakonodajnega okvira EU** na načine, ki bodo koristili ponudbi stanovanj, za to pa si bo prizadevala tudi v prihodnje, tudi z vključevanjem stanovanj v druge ustrezne ukrepe za poenostavitev, kjer je to primerno. Komisija je julija 2025 sprejela spremembe okvira za trajnostno financiranje, da bi poenostavila poročanje za gradbeni sektor in zmanjšala upravno breme, tudi za številna mikro, mala in srednja podjetja, ki so dejavna v gradnji in prenovi<sup>8</sup>. Evropska komisija je 10. decembra 2025 predstavila uredbo o pospešitvi presoj vplivov na okolje<sup>9</sup>, s katero bo pospešila in racionalizirala postopke izdaje dovoljenj za strateške sektorje, tudi za cenovno dostopna in socialna stanovanja. Obstajajo še dodatne možnosti za poenostavitev pravil EU in boljšo uporabo obstoječih prožnosti, da bi prispevali k povečanju ponudbe stanovanj.

Hkrati **večino pravil, ki vplivajo na ponudbo stanovanj, določajo države članice, tudi na regionalni in lokalni ravni**, kar pogosto vodi do zapletenih in prekrivajočih se pravil po vsej EU in v nekaterih državah članicah. Primeri vključujejo omejitve višine ali prostornine stavb, določanje najmanjših velikosti parcel ali števila parkirnih mest, kar vse omejuje gostoto stanovanj, zvišuje stroške in zahteva več zemljišč. Informacije o projektih so pogosto shranjene v ločenih sistemih, ki niso vsi digitalni, zato je potrebno ročno pregledovanje dokumentov.

*S portalom „vse na enem mestu“ za preverjanje veljavnih pravil in s prehodom s pristopa „potrebujete dovoljenje, razen če“ na pristop „ne potrebujete dovoljenja, razen če“ je nizozemska pobuda **Omgevingswet** skrajšala čas izdaje dovoljenj s 26 na 8 tednov.*

*Nemška pobuda „Hamburg Standard“ je sklop 65 ukrepov, namenjenih zmanjšanju stroškov subvencionirane stanovanjske gradnje na 3 000 EUR na m<sup>2</sup>.*

*Estonija ima popolnoma digitaliziran sistem za izdajo gradbenih dovoljenj, ki ga uporablja vseh 79 občin in letno opravi več kot 42 000 postopkov. Vsi organi ocenjujejo isti projekt hkrati prek spleta. S tem se prihrani precej časa in denarja.*

Zato so za poenostavitev pravil in postopkov, ki omejujejo ponudbo stanovanj, potrebna **skupna prizadevanja** EU ter nacionalnih, regionalnih in lokalnih organov, ob spoštovanju širših ciljev politike, tudi za naše podnebje in okolje.

Cilj	<b>Hitrejši in enostavnejši upravni postopki za ponudbo stanovanj</b>
Kako	Komisija bo prispevala k zmanjšanju birokracije, da bi olajšala ponudbo cenovno dostopnih in trajnostnih stanovanj tam, kjer so najbolj potrebna, in bo predstavila <b>sveženj za poenostavitev stanovanjskega področja (2027)</b> ,

<sup>8</sup> Komisija, [Delegirani akt o spremembi delegiranih aktov o razkritjih v zvezi s taksonomijo, o podnebnju in okolju](#).

<sup>9</sup> COM(2025) 984.

	<p> vključno s:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• celovitim pregledom ustrezne zakonodaje in pobud EU ter njihovega skupnega vpliva na ponudbo in cenovno dostopnost stanovanj, pri čemer se opredelijo morebitne priložnosti za zmanjšanje nepotrebne upravne bremena, zlasti za mala in srednja podjetja, pospešitev postopkov za izdajo dovoljenj in prenovo ter izboljšanje stroškovne učinkovitosti ob upoštevanju širših ciljev politike;</li> <li>• podporo državam članicam pri učinkovitem izvajanju pravil EU, vključno z možnostmi za poenostavitev, uvedenimi v okviru predloga uredbe o pospešitvi presoj vplivov na okolje, ter pri izmenjavi dobrih praks poenostavitve na nacionalni, regionalni in lokalni ravni v okviru Evropske stanovanjske zveze s posebnim poudarkom na digitalizaciji kot omogočitvenem dejavniku.</li> </ul> <p><b>Države članice</b> se spodbuja, naj poenostavijo nacionalne, regionalne in lokalne predpise o načrtovanju, prostorskem urejanju in dovoljenjih ter gradbene predpise, prav tako pa naj povečajo upravne zmogljivosti, tudi za digitalizacijo. Poziva se jih tudi, naj izkoristijo prožnosti, ki jih omogočajo direktive o javnem naročanju, za spodbujanje stroškovno učinkovitega in uspešnega zagotavljanja stanovanj, zlasti s pospešenimi postopki in skupnim naročanjem.</p>
--	--

### **Ukrep 3: združevanje cenovne dostopnosti, trajnostnosti in kakovosti stanovanj**

Zaradi povečanja cenovne dostopnosti stanovanj ne bi smela trpeti trajnostnost, vključno z odpornostjo, ali kakovost. Stroški energije predstavljajo velik delež skupnih življenjskih stroškov gospodinjstev. Komisija je v akcijskem načrtu za cenovno dostopno energijo spodbudila države članice k znižanju davkov in dajatev, da bi spodbudile elektrifikacijo in znižale cene. Preprostejši pogodbeni pogoji in večja preglednost za potrošnike bodo spodbudili konkurenco in znižali cene. Poleg tega ima gradbeni sektor ogromen potencial za zmanjšanje emisij toplogrednih plinov, odpadkov in porabe vode s prehodom na bolj inovativne in razgledane materiale ter materiale na biološki osnovi.

Vsak euro, porabljen za **energijsko učinkovitost v stanovanjih**, pomeni dvanajst eurov prihrankov energije v življenjski dobi naložbe. Pospeševanje prenov za povečanje energijske učinkovitosti stanovanjskih stavb je zato ključno za znižanje stroškov. Vendar ljudje za ukrepanje potrebujejo dostop tako do financiranja kot do zaupanja vrednih informacij. Poleg tega bi bilo treba gospodinjstva opolnomočiti za proizvodnjo lastne energije iz obnovljivih virov, da bi lahko prihranila pri računih za energijo in ustvarila koristi, ki jih lahko delijo s svojimi sosedi v energetske skupnosti.

**Trajnostnost na področju stanovanj** se nanaša tudi na materiale, vodo, lokalno mobilnost, izpostavljenost onesnaženosti zraka in hrupu ter prilagajanje na spreminjajoče se podnebje. Vključevanje odpornosti v zvezi z vodo, trajnostnega upravljanja z vodo in ustreznega upravljanja poplavne ogroženosti v stanovanjske projekte, kot je določeno v strategiji EU za odpornost v zvezi z vodo<sup>10</sup>, bo omogočilo dolgoročno trajnostnost in cenovno dostopnost.

<sup>10</sup> COM(2025) 280 final.

Socialna in cenovno dostopna stanovanja morajo biti take **kakovosti, kot si jo Evropejci zaslužijo**, pri čemer je treba posebno pozornost nameniti vključevalnosti, pravičnosti, zdravju, varnosti, dostopnosti in prilagodljivosti za vse generacije. Novi evropski Bauhaus od svojega začetka leta 2020<sup>11</sup> spodbuja vrednote trajnostnosti, kakovosti in vključevalnosti za izboljšanje vsakdanjega življenja ljudi in oblikovanje njihovih sosesk. Podpira cenovno dostopna, trajnostna in kakovostna stanovanja s povečanjem financiranja ter razvojem in posnemanjem novih rešitev za bolj vključujoče, pravičnejše in dostopnejše soseske. Tudi druge pobude, kot sta misija EU za podnebno nevtralna in pametna mesta ter misija EU za prilagajanje podnebnim spremembam, spodbujajo uporabo inovativnih in stroškovno učinkovitih rešitev za cenovno dostopnost, trajnost, odpornost proti podnebnim spremembam in kakovost grajenega okolja.

Cilj	<b>Zmanjšanje življenjskih stroškov za Evropejce hkrati z ohranitvijo visokih standardov</b>
Kako	<p>Komisija bo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>znižala račune za energijo za gospodinjstva</b> s pospešitvijo prenove: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ z <b>novimi partnerstvi za boljše domove</b> za odpravo praktičnih ovir na lokalni ravni za zagotavljanje financiranja in doseganje obsega (2026),</li> <li>○ s smernicami o <b>storitvah „vse na enem mestu“</b> za prenovo stanovanj kot dela podpornega svežnja za financiranje energijske učinkovitosti,</li> <li>○ s podporo državam članicam pri pripravi celovitih <b>nacionalnih načrtov prenove stavb</b> (2026);</li> </ul> </li> <li>• pomagala skupnostim in gospodinjstvom <b>prihraniti denar in pridobiti dodatne koristi od energije iz obnovljivih virov</b> s podporo razvoju <b>energetskih skupnosti</b> s praktičnimi orodji za odpravo obstoječih upravnih, tehničnih in finančnih ovir v akcijskem načrtu za energetske skupnosti (2026);</li> <li>• spodbujala <b>prenovo sosesk</b> in izboljšala dostop do financiranja za rešitve za cenovno dostopna stanovanja, ki jih vodi skupnost, prek <b>novega evropskega Bauhaua</b><sup>12</sup>.</li> </ul> <p><b>Države članice</b> se poziva, naj dajejo prednost prenovi in spremembi namembnosti obstoječih stavb ter se izogibajo nepotrebnemu rušenju kot načinu za oživitev sosesk.</p>

## Steber II: mobilizacija naložb

Skupne naložbe v ponudbo stanovanj, vključno z javnim in zasebnim financiranjem, so se v številnih državah članicah zmanjšale in ostajajo pod ravnmi, potrebnimi za povečanje ponudbe stanovanj. To je mogoče pripisati zmanjšanju naložb iz več ključnih virov, kot so gospodinjstva, banke in javni proračuni. Pri tem je pomembnih več dejavnikov: manj javnih sredstev, ki so na voljo po veliki finančni krizi, naraščajoči stroški zemljišč in gradnje ter

<sup>11</sup> [https://new-european-bauhaus.europa.eu/index\\_en?prefLang=sl](https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en?prefLang=sl).

<sup>12</sup> COM(2025) 1026 in COM(2025) 1027.

strožji posojilni pogoji. Za ustvarjanje naložb, potrebnih za zapolnitev stanovanjske vrzeli v naslednjem desetletju, bo ključno mobilizirati več javnih in zasebnih naložb.

EU podpira ta cilj tako, da je že mobilizirala vsaj **43 milijard EUR naložb, povezanih s stanovanji**, v okviru sedanjega večletnega finančnega okvira prek skladov kohezijske politike, programa InvestEU, programa LIFE, programa Enotni trg in programa Obzorje Evropa ter prek instrumenta NextGenerationEU. V prihodnje se bodo iz Socialnega sklada za podnebje financirale naložbe v energijsko učinkovitost, prenavo stavb ter čisto ogrevanje in hlajenje.

Vendar je mogoče narediti in se tudi dejansko dela še več. **Vmesni pregled uredbe o kohezijski politiki**<sup>13</sup> zdaj državam članicam in regijam omogoča, da poleg že načrtovanih 10,4 milijarde EUR<sup>14</sup> za energijsko učinkovitost in socialna stanovanja dodelijo sredstva za cenovno dostopna stanovanja, hkrati pa jim zagotavlja prožnost in finančne spodbude pri reprogramiranju sredstev za stanovanja. Ta regulativna prožnost in možnost višje stopnje sofinanciranja Unije za stanovanjske naložbe bosta ostali v veljavi do leta 2029–2030, kar bo spodbudilo nadaljnje reprogramiranje v prihodnjih letih. Nazadnje, nov model finančnega instrumenta bo pomagal povečati financiranje kohezijske politike z drugimi viri<sup>15</sup>.

*Kot rezultat vmesnega pregleda kohezijske politike bo **Hrvaška** razširila svoj stanovanjski fond za cenovno dostopna najemna stanovanja na mestnih območjih. Sredstva EU v višini 15 milijonov EUR bodo pridobljena prek posojil z delitvijo tveganja, ki jih upravlja nacionalna spodbujevalna banka HBOR. Del posojil se lahko odpiše ob izpolnitvi meril, povezanih z načeli novega evropskega Bauhausa.*

Nove možnosti financiranja se bodo sprostile v **naslednjem dolgoročnem proračunu EU za obdobje 2028–2034**. Prihodnji načrti za nacionalna in regionalna partnerstva v svojih posebnih ciljeh vključujejo socialna in cenovno dostopna stanovanja, kar državam članicam omogoča, da svoje posebne izzive obravnavajo z naložbami in reformami, povezanimi s stanovanji<sup>16</sup>. Instrument EU prav tako prispeva k socialnim in cenovno dostopnim stanovanjem, program Erasmus+ pa lahko zagotovi stanovanjsko podporo študentom za olajšanje in povečanje dostopa do mobilnosti, prostovoljstva in učenja. Poleg tega Evropski sklad za konkurenčnost med svoje splošne cilje vključuje socialno infrastrukturo in zagotavlja podporo za razogljičenje stavb.

Skupaj z okrepljeno podporo na ravni EU morajo naložbe povečati tudi države članice. Zato Komisija državam članicam omogoča lažje zagotavljanje finančne podpore za cenovno dostopna stanovanja z revizijo pravil o državni pomoči, kot je navedeno v nadaljevanju.

Za mobilizacijo naložb v ponudbo stanovanj je ključna široka koalicija

***Danski „Landsbyggefonden“**, tj. Nacionalni gradbeni sklad, je obnovljivi sklad, vzpostavljen leta 1967 za podporo neprofitnim stanovanjem. Ta program se financira sam, in sicer predvsem s prispevkom od najemnin najemnikov pri neprofitnih stanovanjskih organizacijah, njegova sredstva pa se uporabljajo za prenavo, vzdrževanje in gradnjo socialnih stanovanj ter zagotavljanje socialnih storitev.*

*Podobni obnovljivi skladi obstajajo v drugih državah članicah, vključno z **Avstrijo, Slovenijo in Nizozemsko**, kjer se uporabljajo za podporo razvoju, prenavi in dolgoročnemu vzdrževanju socialnih stanovanj, pri čemer se prispevki najemnikov pogosto kombinirajo z javnim financiranjem, da se zagotovi dolgoročna stabilnost.*

<sup>13</sup> Uredba Evropskega parlamenta in Sveta o spremembi uredb (EU) 2021/1058 in (EU) 2021/1056 glede posebnih ukrepov za obravnavanje strateških izzivov v okviru vmesnega pregleda.

<sup>14</sup> Vključno z nacionalnim sofinanciranjem.

<sup>15</sup> Glej: [swd-affordable-housing-2025\\_en.pdf](#).

<sup>16</sup> Učinek se lahko še poveča z uporabo posojil državam članicam za politike, ki bodo lahko podprle načrte za nacionalna in regionalna partnerstva.

finančnih akterjev. Evropska investicijska banka (EIB) to uresničuje s svojim akcijskim načrtom za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja. Nacionalne in regionalne spodbujevalne banke ter druge mednarodne finančne institucije, kot sta Evropska banka za obnovo in razvoj (EBRD) ter Razvojna banka Sveta Evrope, imajo ključno vlogo pri mobilizaciji javnega in zasebnega kapitala ter zagotavljanju svetovalne podpore.

Razvoj in krepitev nadgradljivih inovativnih modelov financiranja na podlagi uspešnih primerov, kot so obnovljivi skladi<sup>17</sup>, bosta dodatno pripomogla k ustvarjanju sinergij med javnim in zasebnim kapitalom.

#### **Ukrep 4: mobilizacija dodatnih javnih in zasebnih naložb**

Priložnosti za naložbe v cenovno dostopna in socialna stanovanja so še vedno preveč razdrobljene in pogosto niso dovolj prepoznavne, da bi pritegnile vlagatelje in nosilce projektov. Zasebne naložbe so bistvene, zato je treba uporabiti vse mehanizme, vključno z javno-zasebnimi partnerstvi. Treba je izkoristiti ves potencial evropskega ekosistema stanovanjskih naložb. Za obravnavanje tega Komisija v tesnem sodelovanju s skupino EIB, nacionalnimi in regionalnimi spodbujevalnimi bankami ter mednarodnimi finančnimi institucijami, kot so Razvojna banka Sveta Evrope, Evropska banka za obnovo in razvoj ter drugi ključni partnerji, razvija novo **vseevropsko naložbeno platformo za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja**.

V tem kontekstu Komisija odločno pozdravlja dejstvo, da si bodo **nacionalne in regionalne spodbujevalne banke** prizadevale, da bodo do leta 2029 vložile **375 milijard EUR sredstev** v viro za socialna, cenovno dostopna in trajnostna stanovanja, tudi prek programa InvestEU, ter da je **Skupina EIB** znatno povečala financiranje cenovno dostopnih in trajnostnih stanovanj ter ga namerava v prihodnjih letih še povečati, razširiti podporo na vse države članice ter uporabiti sredstva EU za zagotavljanje svetovalne podpore državam članicam, regijam in mestom. Komisija pozdravlja tudi pomembno podporo, ki jo mednarodne finančne institucije, kot sta **Razvojna banka Sveta Evrope** in **Evropska banka za obnovo**, že zagotavljajo in jo bodo zagotavljali tudi v prihodnjih letih.

Platforma bo podpirala sodelovanje med javnimi organi in zasebnimi vlagatelji za združevanje virov in povečanje naložb v ponudbo stanovanj po vsej EU. Zagotovila bo neposreden dostop do informacij o možnostih financiranja, dobrih praksah, študijah primerov in inovativnih pristopih v državah članicah. Pripomogla bo k razvoju razširljivih in inovativnih modelov financiranja ter spodbujala združevanje projektov prek digitalnega portala, strokovne skupine in prostovoljnih nacionalnih vozlišč za financiranje. Platforma bo dopolnjevala orodja, predlagana v okviru naslednjega večletnega finančnega okvira, da bi se upravičencem poenostavil dostop do sredstev EU, zlasti prek enotnega portala<sup>18</sup>. Delovala bo v sinergiji z evropsko koalicijo za financiranje energijske učinkovitosti, ki je bila ustanovljena leta 2024 za mobilizacijo zasebnega financiranja na področju energijske učinkovitosti, in po potrebi pripravljala skupne ukrepe.

---

<sup>17</sup> Obnovljivi sklad je finančna shema, ki se uporablja za stalno obnavljanje in ponovno uporabo kapitala za posebne namene, kot je financiranje projektov ali zagotavljanje posojil. Ko se posojila povrnejo, se kapital ponovno uporabi kot posojilo za drug projekt, kar omogoča njegovo večkratno uporabo.

<sup>18</sup> Enotni portal bo postal enotna vstopna točka za konsolidirane informacije o možnostih financiranja za nosilce projektov v naslednjem večletnem finančnem okviru.

Ovira za naložbe, ki so jo izpostavili tržni strokovnjaki, je pomanjkanje referenčnega okvira za ocenjevanje socialnih rezultatov stanovanjskih naložb, kar povzroča negotovost pri ocenjevanju projektov, visoke stroške primerne skrbnosti in nesorazmerne zahteve glede poročanja za ponudnike stanovanj. Z razmislekom o prostovoljnih smernicah na ravni EU, ki bi temeljile na tržnih praksah, bi se lahko olajšalo sodelovanje med javnim in zasebnim sektorjem ter spodbudile naložbe brez nalaganja novih obveznosti glede označevanja ali razkritja.

Cilj	<b>Povečanje javnih in zasebnih naložb v cenovno dostopna in trajnostna stanovanja</b>
Kako	<p>Komisija bo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• izboljšala dostop do možnosti financiranja, dobrih praks in inovativnih pristopov za mobilizacijo javnih in zasebnih naložb z novo <b>vseevropsko naložbeno platformo za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja</b>, vključno z digitalnim portalom, strokovno skupino in nacionalnimi vozlišči (tretje četrletje 2026);</li> <li>• mobilizirala <b>nove naložbe v stanovanja</b> znotraj tega večletnega finančnega okvira, vključno z dodatnimi <b>10 milijardami</b> EUR naložb, ocenjenimi za leti 2026 in 2027, prek programa InvestEU<sup>19</sup>, <b>innajmanj 1,5 milijarde EUR</b> v predlogih, ki jih je do sedaj prejela od držav članic in regij za reprogramiranje kohezijskih skladov v okviru vmesnega pregleda<sup>20</sup>. Dodatna podpora bo zagotovljena tudi iz Socialnega sklada za podnebje;</li> <li>• ponudila <b>nove priložnosti za povečanje stanovanjskih naložb v okviru naslednjega večletnega finančnega okvira</b>, zlasti v okviru načrtov za nacionalna in regionalna partnerstva ter Instrumenta EU, pa tudi Evropskega sklada za konkurenčnost in njegovega novega instrumenta InvestEU ESK, ki temelji na uspešnem modelu programa InvestEU;</li> <li>• pomagala državam članicam razvijati <b>prilagodljive in inovativne modele financiranja</b> za stanovanjske naložbe, kot so dolg/kapital, kombinirano financiranje, stanovanjske obveznice, obnovljivi skladi, in sicer z izmenjavo dobrih praks in tehnično pomočjo ter po potrebi z uporabo sredstev EU;</li> <li>• preučila razvoj <b>prostovoljnega naložbenega okvira, ki ga narekuje trg, za cenovno dostopna in socialna stanovanja</b>, ki bi vlagateljem pomagal pri povečanju njihovih naložb;</li> <li>• zagotovila <b>smernice državam članicam, da bi jim pomagala pri oblikovanju finančnih in pravnih rešitev za podporo socialnim in cenovno dostopnim stanovanjem</b>, ki upoštevajo tudi vidike javnega dolga.</li> </ul> <p><b>Države članice in regije</b> se spodbuja, naj povečajo naložbe v podporo socialnim in cenovno dostopnim stanovanjem, vključno z uporabo finančnih instrumentov in kombiniranega financiranja v okviru sedanje kohezijske politike ter prek svojih načrtov za nacionalna in regionalna partnerstva znotraj naslednjega večletnega finančnega okvira.</p>

### **Ukrep 5: omogočanje hitrejših in enostavnejših javnih podpor za socialna in cenovno dostopna stanovanja**

<sup>19</sup> Tudi zaradi dodatnega jamstva iz zbirnega svežnja sprememb.

<sup>20</sup> Predlogi, ki so jih države članice že prejele do 11. decembra 2025, vključno z nacionalnim sofinanciranjem.

Komisija se odziva na zahteve lokalnih, regionalnih in nacionalnih organov ter deležnikov, naj pregleda pravila o državni pomoči, da bi olajšala financiranje cenovno dostopnih stanovanj.

V skladu z obstoječimi pravili EU o državni pomoči lahko države članice prožno podprejo socialna stanovanja na podlagi sklepa o storitvah splošnega gospodarskega pomena, da pomagajo prikrajšanim skupinam in skupinam z manj socialnimi ugodnostmi, vključno z brezdomci. Te podpore ni treba priglasiti Komisiji, ne glede na znesek. Podpora za cenovno dostopna stanovanja pa je bila omejena na 15 milijonov EUR na leto in višje zneske je treba priglasiti<sup>21</sup>.

Komisija se je odločila revidirati sklep o storitvah splošnega gospodarskega pomena, da bi olajšala podporo za cenovno dostopna stanovanja za gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki, vključno s kritičnimi delavci, gospodinjstvi s posebnimi družinskimi okoliščinami, invalidi in študenti. Čeprav ta sklep v temelju ne spreminja pravil o podpori za socialna stanovanja, je z njim med kategorije, ki so izvzete iz obveznosti priglasitve in za katere ni določena zgornja meja nadomestila, izrecno vključena **nova kategorija cenovno dostopnih stanovanj**. Države članice lahko tako ohranijo svoje obstoječe sheme socialnih stanovanj in ustvarijo dodatne sheme cenovno dostopnih stanovanj za druge ciljne skupine. Z revizijo se bodo tudi poenostavili, posodobili in pojasnili nekateri pojmi v sklepu o storitvah splošnega gospodarskega pomena. Službe Komisije bodo državam članicam, ki bodo za to prosile, zagotovile smernice in podporo, da jim bodo pomagale oblikovati storitve splošnega gospodarskega pomena na področju socialnih in cenovno dostopnih stanovanj v skladu s pravili o državni pomoči.

Cilj	<b>Krepitev javnih naložb v cenovno dostopna in socialna stanovanja</b>
Kako	<p>Skupaj s tem načrtom je Komisija revidirala pravila o državni pomoči, da bi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• državam članicam omogočila, da <b>podprejo projekte cenovno dostopnih stanovanj brez predhodnega uradnega obvestila in odobritve s strani Komisije</b>, kadar so izpolnjeni pogoji iz sklepa o storitvah splošnega gospodarskega pomena;</li> <li>• jim omogočila, da opredelijo načine podpore, ciljne skupine, merila za upravičenost, ceno stanovanj ter standarde kakovosti za socialna in cenovno dostopna stanovanja <b>glede na svoje razmere in stanovanjske potrebe</b>;</li> <li>• <b>poenostavila upravne zahteve za državno pomoč</b> glede priglasitve, spremljanja in poročanja za vse storitve splošnega gospodarskega pomena.</li> </ul>

### **Steber III: zagotavljanje takojšnje podpore hkrati z izvajanjem reform**

Nekatere soseske, zlasti v mestih, pa tudi v drugih turističnih žariščih, se soočajo z izrazitimi pritiski na cenovno dostopnost stanovanj. Na teh območjih pod stanovanjskih pritiskom lahko hitra rast kratkoročnih najemov skupaj s špekulativnimi naložbenimi praksami še poveča konkurenco za omejen stanovanjski fond, kar povzroči zviševanje cen. Lokalni prebivalci tvegajo, da jih bodo zaradi nedostopnih cen in najemnin izrinili s trga, drugi pa ne morejo sprejeti zaposlitve ali izobraževalnih priložnosti, ker ne morejo najti cenovno dostopnega

<sup>21</sup> Podpora za cenovno dostopna stanovanja spada v splošno kategorijo storitev splošnega gospodarskega pomena.

stanovanja. Nedavna raziskava Eurobarometra<sup>22</sup> je pokazala, da je daleč največja skrb Evropejcev, ki živijo v mestih, pomanjkanje cenovno dostopnih stanovanj.

EU bo z zakonodajnimi in nezakonodajnimi ukrepi podprla območja, ki so pod stanovanjskim pritiskom, da bi se povečala ponudba cenovno dostopnih stanovanj. To bo vključevalo okvir, ki bo javnim organom omogočil prepoznavanje območij pod stanovanjskim pritiskom ter pojasnil, kateri ciljno usmerjeni in sorazmerni ukrepi se lahko sprejmejo za upravljanje kratkoročnih najemov ter za zaščito in spodbujanje cenovne dostopnosti stanovanj na teh območjih, tudi s hitrejšim načrtovanjem in izdajanjem dovoljenj.

To je treba dopolniti z dolgoročnimi strukturnimi reformami za izboljšanje cenovne dostopnosti stanovanj na različnih področjih, ki so pod nadzorom držav članic, kot so ukrepi glede praznih nepremičnin, razvoj socialnih stanovanj, lokalni prevoz, obdavčitev in upravni postopki.

Izboljšati je treba razumevanje vloge, ki jo povečana financiralizacija in špekulacije na splošno igrajo v stanovanjski krizi, še zlasti ker je za to področje značilno pomanjkanje podatkov in preglednosti.

### **Ukrep 6: obravnavanje kratkoročnih najemov na območjih pod stanovanjskim pritiskom**

Kratkoročne nastanitve, rezervirane prek spletnih platform, ponujajo številne prednosti: večjo izbiro, dodatno družbeno javno infrastrukturo za potrošnike, dodaten dohodek za gostitelje, spodbudo za naložbe v prenavo ter povečanje turizma, dohodkov in delovnih mest. Vendar so se s hitro rastjo, ki je med letoma 2018 in 2024 dosegala skoraj 93 %, iz občasnih „medvrstniških“ storitev razvile v pomembno komercialno dejavnost, ki je morda povzročila zmanjšanje ponudbe cenovno dostopnih stanovanj za lokalne prebivalce na nekaterih območjih. V zelo priljubljenih destinacijah lahko kratkoročni najemi zajemajo kar 20 % stanovanjskega fonda. Ohraniti je treba koristi kratkoročnih najemov, hkrati pa zmanjšati njihove negativne učinke.

Nacionalni in lokalni organi potrebujejo več pravne gotovosti za določitev ustreznih ukrepov. Ponudniki storitev kratkoročnih najemov prav tako potrebujejo pravno gotovost glede tega, kaj je pravno mogoče. Obstajajo pomisleki, da kratkoročni najemi, zlasti tisti, ki jih upravljajo poklicni gostitelji, konkurirajo tradicionalnim ponudnikom nastanitve, vključno z malimi in srednjimi podjetji, ki morajo izpolnjevati strožje nacionalne zahteve, kot so pravila o varnosti, odgovornosti in varstvu potrošnikov.

Uredba o kratkoročnem najemu nastanitve<sup>23</sup>, ki se bo začela uporabljati maja 2026, bo povečala preglednost in javnim organom pomagala, da trg sorazmerno regulirajo, saj določa obvezno registracijo gostiteljev ter izmenjavo podatkov o dejanskih transakcijah med digitalnimi platformami in nacionalnimi organi. Poleg tega bo pomembno, da se uredba pravilno izvaja, vključno s prizadevanji spletnih platform, da izvajajo naključna preverjanja in odstranjujejo prijavljene nezakonite ponudbe.

---

<sup>22</sup> *Public opinion on urban challenges and investment in cities* (Javno mnenje o mestnih izzivih in naložbah) – junij 2025 – raziskava Eurobarometer.

<sup>23</sup> Uredba (EU) 2024/1028.

Komisija bo kot dopolnilo k obstoječi uredbi predlagala **zakonodajni akt**, s katerim bo obravnavala kratkoročne najeme in vzpostavila skladen, na podatkih temelječ, jasen in predvidljiv pravni okvir EU, ki bo lokalnim organom omogočil sprejemanje ciljno usmerjenih in sorazmernih ukrepov ter jih pri tem podpiral, zlasti na območjih pod stanovanjskim pritiskom, hkrati pa bo spodbujal trajnostni turizem. S tem se bo povečala pravna skladnost na enotnem trgu za nacionalne in lokalne organe pri upravljanju kratkoročnih najemov, kar jim bo zagotovilo prožnost popolnoma v skladu z načelom subsidiarnosti. To bo državam članicam, mestom in regijam omogočilo, da koristi kratkoročnih najemov uravnotežijo z morebitnimi negativnimi učinki na stanovanjske trge in skupnosti. S to pobudo bi se tudi upošteval poziv iz Lettovega poročila, da so na hitro rastočih trgih storitev potrebni sektorski ukrepi za vzpostavitev bolj trajnostnega enotnega trga.

Cilj	<b>Odprava pomanjkanja na območjih pod stanovanjskim pritiskom</b>
Kako	<p>Komisija bo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• predlagala novo <b>zakonodajno pobudo o kratkoročnih najemih</b>, da se javnim organom omogoči sprejetje sklopa upravičenih in sorazmernih ukrepov, zlasti na območjih pod stanovanjskim pritiskom, ter reševanje preostalih vprašanj, kot sta varstvo potrošnikov ter razlikovanje med poklicnimi in nepoklicnimi gostitelji;</li> <li>• ta pobuda bo osrednji sestavni del <b>akta o cenovno dostopnih stanovanjih</b> in bo podpirala javne organe pri opredelitvi območij pod stanovanjskim pritiskom na podlagi javno dostopnih podatkov ter jim ob polnem spoštovanju načela subsidiarnosti omogočila sprejemanje ukrepov za zaščito in spodbujanje cenovne dostopnosti stanovanj na teh območjih, vključno s poenostavitvijo upravnih postopkov, kot sta načrtovanje in izdajanje dovoljenj (zakonodajna in nezakonodajna pobuda, četrto četrletje 2026).</li> </ul> <p><b>Države članice</b> se spodbuja, naj spremljajo podatke o kratkoročnih najemih na svojem ozemlju in ocenijo njihov vpliv na cenovno dostopnost stanovanj.</p>

### **Ukrep 7: obravnavanje špekulacij na stanovanjskem trgu**

Potrebne so zasebne naložbe v stanovanjski sektor, pri čemer pomemben delež prihaja iz pokojninskih in zavarovalniških skladov, ki si običajno prizadevajo za dolgoročne in stabilne donose. Take naložbe imajo pomembno vlogo pri zagotavljanju socialne infrastrukture, vključno s cenovno dostopnimi in trajnostnimi stanovanji. Hkrati znaki kratkoročnih profitnih naložb vzbujajo zaskrbljenost zaradi izkrivljanja trga, precenjenosti in špekulativnih pritiskov. V številnih mestih in turističnih destinacijah se cene stanovanj vse bolj oddaljujejo od lokalnih dohodkov. Omejeni podatki in pomanjkanje preglednosti glede lastništva ter ključnih nepremičninskih transakcij ovirajo javne organe pri spremljanju razvoja trga. Izboljšanje zbiranja in analize takih podatkov je osnova za oceno in nadaljnje ukrepe, s katerimi bi se obravnavala obseg in vpliv špekulativnega ravnanja na stanovanjski trg.

Povečanje količine in razpoložljivosti cenovno dostopnih in socialnih stanovanj ter podpora ponudnikom neprofitnih ali omejeno profitnih stanovanj, vključno z združenimi stanovanji in skupnostnimi zemljiškimi trusti, lahko pomaga ublažiti nihanje cen, saj dolgoročno ohranja cenovno dostopnost. Vendar se ti ponudniki soočajo z ovirami za širitev, kot so pomanjkanje pravnega priznanja in težave pri dostopu do financiranja. Tveganje špekulativnega ravnanja se lahko zmanjša tudi z davčnimi politikami in drugimi ukrepi.

Cilj	<b>Opredelitev primerov špekulativna ravnanja na stanovanjskem trgu</b>
Kako	<p>Komisija bo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• predstavila <b>analizo dinamike cen stanovanj, vključno z razpoložljivimi dokazi o vzorcih špekulacij</b>, vrzeli v podatkih in gospodarske posledice ter po potrebi predlaga nadaljnje ukrepe (četrtletje 2026);</li> <li>• spodbujala <b>večjo preglednost na stanovanjskem nepremičninskem trgu</b> s sodelovanjem z javnimi organi, da bi pojasnili lastništvo in transakcije z nepremičninami ter prepoznali špekulativne vzorce;</li> <li>• olajšala <b>naložbe v ponudnike neprofitnih in omejeno profitnih stanovanj</b> z opredelitvijo tehničnih in zakonodajnih ovir, oblikovanjem naložbenega okvira, ki ga narekuje trg, za socialna in cenovno dostopna stanovanja ter mobilizacijo naložb v okviru vseevropske naložbene platforme (glej ukrep 4);</li> <li>• spodbujala vzajemno učenje in inovacije pri <b>spopadanju s špekulacijami s stanovanji</b> na podlagi lokalnih in nacionalnih izkušenj (npr. glede obdavčitve in ukrepov za obravnavanje vprašanja praznih nepremičnin).</li> </ul> <p><b>Države članice</b> se spodbuja, naj uvedejo ukrepe za omejitev škodljivega špekulativnega ravnanja na stanovanjskem trgu, tudi z oblikovanjem učinkovitih davčnih politik, izboljšanjem preglednosti trga in namenitvijo določenega deleža novih stanovanjskih gradenj za socialna in cenovno dostopna stanovanja ob upoštevanju lokalnih stanovanjskih potreb.</p>

### **Ukrep 8: spodbujanje strukturnih reform držav članic**

Za povečanje cenovne dostopnosti stanovanj morajo države članice izvesti strukturne reforme na različnih področjih politike. Komisija bo ta prizadevanja podprla z različnimi orodji in strateškimi smernicami v okviru evropskega semestra.

**Zmanjšanje nacionalne, regionalne in lokalne birokracije** ter mobilizacija naložb v upravno zmogljivost in digitalne rešitve so ključni za povečanje ponudbe cenovno dostopnih in socialnih stanovanj. Javni organi morajo prav tako zagotoviti, da bodo na voljo ustrezna zemljišča za stanovanjsko gradnjo, in bolje izkoristiti obstoječi stavbni fond.

**Reforme** bi morale podpirati mestna območja, kjer je zaznano pomanjkanje, pa tudi podeželska in oddaljena območja, ki se soočajo z demografskim upadom. Na območjih pod stanovanjskim pritiskom to pomeni, da je treba ponudbo povečati z novogradnjami ter prenovo, spremembo namembnosti in zgoščevanjem mest, pri čemer je treba za te projekte zagotoviti enostavnejše in hitreje upravne postopke. Na območjih pod manjšim pritiskom pa to pomeni, da je treba spodbujati „pravico ostati“, tako da se podpirata prenova in

*V Franciji živi v socialnih stanovanjih 18 % gospodinjstev, kar je več kot 10 milijonov oseb. Celovit državno urejen sistem temelji predvsem na dolgoročnem financiranju iz varčevalnih računov (Livret A) in prispevkih delodajalcev prek prispevka delodajalcev za gradbena prizadevanja (PEEC).*

*V Avstriji po dunajskem modelu vsak četrti Dunajčan živi v eni od občinskih ali zadružnih stanovanjskih enot ali stanovanjskih enot z omejenim profitom, ki so bile razvite v zadnjem stoletju. Skoraj 70 % stanovanj ima najvišje standarde kategorije A.*

*Češka in Poljska vzpostavljata sisteme socialnih stanovanj za nastanitev družin z nizkimi dohodki in zmanjšanje brezdomstva, hkrati pa spodbujata zasebne najemodajalce k oddaji stanovanj prek agencij za socialni najem.*

nadgradnja lokalnih stanovanj v krajih, ki imajo gospodarski potencial, ter zagotovijo naložbe v promet, infrastrukturo in storitve v skladu s kohezijsko politiko EU.

**Obdavčitev** je ključno podporno orodje za obravnavanje cenovne dostopnosti stanovanj. Davki so na primer pomemben sestavni del stroškov stanovanja, tudi ob nakupu.

Posebno pozornost je treba nameniti **socialnim stanovanjem**, saj se je njihova ponudba v EU v zadnjih desetletjih zmanjšala. Ob priznavanju različnih razmer in tradicij držav članic je treba spremeniti sedanji trend, saj po podatkih OECD povprečni delež socialnih stanovanj danes predstavlja le približno 6–7 % stanovanjskega fonda EU<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Za namene statistike OECD so „socialna najemna stanovanja“ opredeljena kot stanovanjska najemna nastanitev, zagotovljena po cenah pod tržno vrednostjo in dodeljena v skladu s posebnimi pravili, ne pa s tržnimi mehanizmi (Salvi Del Pero in dr., 2016).

Cilj	<b>Povečanje cenovne dostopnosti stanovanj in odpornosti stanovanjskih trgov s strukturnimi reformami</b>
Kako	<p>Komisija bo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pomagala državam članicam pri oblikovanju učinkovitih reform za cenovno dostopna in socialna stanovanja z okrepljenim spremljanjem in ciljno usmerjenimi priporočili v okviru <b>evropskega semestra</b>;</li> <li>• spodbujala <b>evropsko statistiko</b> v zvezi s stanovanji, da bi se dodatno okrepilo na dokazih temelječe in podatkovno vodeno oblikovanje politik z namenom izboljšanja dodeljevanja sredstev za stanovanja, ter vzpostavila <b>točko dostopa na ravni EU za podatke in analize o stanovanjih</b>;</li> <li>• sodelovala z državami članicami, tudi v okviru stanovanjskega zavezištva, da bi se na podlagi zgoraj navedenih podatkov in analiz opredelila <b>področja, na katerih lahko politika in financiranje EU najbolj prispevata</b> k izboljšanju delovanja stanovanjskih trgov;</li> <li>• podpirala države članice pri <b>oblikovanju davčnih politik</b>, ki spodbujajo cenovno dostopnost stanovanj, z ocenjevanjem vpliva davkov, povezanih s stanovanji, na stanovanjske trge, izdajanjem praktičnih smernic in omogočanjem izmenjave dobrih praks;</li> <li>• <b>zagotovila tehnično in finančno podporo</b> državam članicam, regijam in mestom za izvajanje reform prek evropske stanovanjske zveze, Instrumenta za tehnično podporo<sup>25</sup> in znotraj naslednjega večletnega finančnega okvira.</li> </ul> <p><b>Države članice</b> se spodbuja k izvajanju ambicioznih in celovitih reform, osredotočenih na cenovno dostopnost, pri čemer naj v celoti izkoristijo razpoložljive možnosti za souporabo podatkov, vzajemno učenje in tehnično pomoč, tudi v okviru evropske stanovanjske zveze.</p>

#### Steber IV: podpora najbolj prizadetim

Stanovanjska kriza ne vpliva enako na vse ljudi. Nekatere skupine so nesorazmerno prizadete zaradi naraščajočih stanovanjskih stroškov in omejenega dostopa do cenovno dostopnih stanovanj. Pomanjkanje cenovno dostopnih stanovanj **mladim**, zlasti iz prikrajšanih okolij, preprečuje, da bi se vključili v izobraževanje, pripravništvo in vajeništvo ter našli zaposlitvene priložnosti, kar ima daljnosežne gospodarske in socialne posledice<sup>26</sup>. Med drugim povzroči zamik pri ustvarjanju družine. **Študenti in vajenci** so še zlasti izpostavljeni visokim stanovanjskim stroškom, ki jih lahko odvrnejo od študija, sodelovanja v programih mobilnosti, kot je Erasmus+, ali dokončanja izobraževanja.

Zagotavljanje dostopa do cenovno dostopnih stanovanj za **kritično osebje**, kot so med drugim zdravstveno in negovalno osebje, učitelji ali osebje služb za ukrepanje v izrednih razmerah, je bistvenega pomena za ohranjanje odpornih in vključujočih skupnosti. Ti delavci se pogosto

<sup>25</sup> V okviru razpisa Instrumenta za tehnično podporo za leto 2027.

<sup>26</sup> Statistični podatki EU o dohodku in življenjskih pogojih (SILC) kažejo, da v povprečju 42 % mladih, starih od 16 do 29 let, ki so izpostavljeni tveganju revščine, več kot 40 % svojega dohodka porabi za stanovanje.

soočajo s pomanjkanjem stanovanj ali visokimi stroški, zlasti na mestnih območjih, kjer so njihove storitve najbolj potrebne. Revizija pravil o državni pomoči za cenovno dostopna stanovanja, ki jo je predstavila Komisija, bo državam članicam omogočila, da lažje zagotovijo podporo za cenovno dostopna stanovanja za gospodinjstva z nizkimi in srednjimi dohodki, vključno s kritičnimi delavci.

Leta 2021 so se vse države članice zavezale skupnemu cilju, da bodo do leta 2030 odpravile **brezdomstvo** v Evropi. Kljub dosedanjim prizadevanjem brezdomstvo narašča, saj je v EU več kot milijon brezdomcev, vključno s 400 000 otroki, približno 80 000 oseb pa spi na prostem<sup>27</sup>. Nemudoma moramo ukrepati, da to spremenimo stanje.

**Skupine z nizkimi dohodki** so zaradi stanovanjske krize še posebej prizadete. Skupine v okoliščinah prikrajšanosti – kot so starejši z nizkimi pokojninami, starši samohranilci in družine z otroki, ki jim grozi revščina, LGBTIQ+ osebe, žrtve nasilja na podlagi spola, Romi in druge marginalizirane manjšine, migranti ter druge skupine, ki jim grozi izključenost ali diskriminacija, ki se pri dostopu do stanovanj soočajo s posebnimi izzivi. Tudi invalidi imajo na voljo le omejeno število dostopnih stanovanj, kar povečuje tveganje institucionalizacije.

**Najemniki** se soočajo z vse večjim tveganjem stanovanjske negotovosti zaradi naraščajočih najemnin in v nekaterih državah članicah nezadostnega pravne ali socialne pomoči, kjer je to potrebno.

Slaba kakovost stanovanj in nizka energijska učinkovitost otežujeta ohranjanje ustreznih notranjih temperatur in kakovosti zraka ter prispevata k **energijski revščini**. Približno 42 milijonov Evropejcev si ne more privoščiti ustreznega ogrevanja svojih domov<sup>28</sup>.

### **Ukrep 9: stanovanja za mlade**

Dostop do cenovno dostopnih stanovanj je za številne **mlade** vse bolj nedosegljiv, kar omejuje njihovo samostojnost ter udeležbo v družbi in gospodarstvu. Za obravnavanje tega izziva je potreben celovit pristop, ki združuje povečane naložbe v študentska stanovanja, ciljno usmerjene ukrepe za razširitev cenovno dostopnih možnosti najema in lastništva posebej za mlajše generacije ter podporo inovativnim stanovanjskim modelom, kot so prostori za sobivanje in medgeneracijsko bivanje. V nekaterih državah so se že pojavili številni obetavni pristopi za zagotavljanje kakovosti in cenovne dostopnosti, ki lahko služijo kot modeli za razširitev in ponovitev po vsej EU.

*Na podlagi dodeljenega proračuna mehanizma za okrevanje in odpornost v višini 2,7 milijarde EUR za zagotavljanje socialnih in cenovno dostopnih stanovanj je **Portugalska** začela izvajati projekt cenovno dostopnih študentskih stanovanj (375 milijonov EUR), ki zagotavlja 18 239 postelj, od katerih je 11 795 novih, kar bo povečalo obstoječo ponudbo. S prenovo sedanje mreže študentskih nastanitev bo na voljo 6 444 postelj.*

Cilj	<b>Izboljšanje dostopa do stanovanj za mlade, študente, vajence in pripravnike</b>
Kako	Komisija bo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pomagala <b>zgraditi več študentskih stanovanj</b> z mobilizacijo <b>naložb</b> prek programa InvestEU, vseevropske naložbene platforme ter s</li> </ul>

<sup>27</sup> Zbirka podatkov OECD o cenovno dostopnih stanovanjih, HC3.1 Brezdomci. Usklajeni podatki še niso na voljo.

<sup>28</sup> Eurostat.

	<p>podporo državam članicam in regijam pri usmerjanju sredstev kohezijske politike v ta namen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pomagala študentom, pripravnikom in vajencem pri iskanju stanovanj na zasebnem najemnem trgu tako, da bo ocenila izvedljivost jamstvene sheme<sup>29</sup> za <b>zmanjšanje ali odpravo potrebe po varščini</b>;</li> <li>• opredelila in razširila <b>inovativne modele nastanitev za študente in mlade</b>;</li> <li>• začela pilotni projekt v okviru Erasmus+, ki bo potekal v partnerstvu z mesti po vsej EU in ustreznimi deležniki, da bi <b>povečala razpoložljivost cenovno dostopnih in inovativnih stanovanjskih rešitev za mobilne študente iz prikrajšanih okolij</b>. Poleg tega bo Komisija sodelovala z državami članicami, da bi spodbudila uporabo Evropskega socialnega sklada plus za nadaljnjo podporo cenovno dostopnim stanovanjskim rešitvam za prikrajšane študente.</li> </ul> <p><b>Države članice</b> se spodbuja, naj oblikujejo in izvajajo ciljno usmerjene sheme za izboljšanje dostopa mladih do stanovanj, vključno s cenovno dostopnimi možnostmi najema ter podporo za deljeno bivanje ali sobivanje.</p>
--	---

### **Ukrep 10: obravnavanje brezdomstva ter podpora najemnikom in gospodinjstvom v ranljivem položaju**

**Brezdomstvo** je vztrajen in zapleten izziv, ki ga je treba obravnavati z rešitvami, ki temeljijo na zagotavljanju nastanitve (vključno z rešitvami „najprej stanovanje“)<sup>30</sup>, dopolnjevati pa jih morajo celostni pristopi za boj proti revščini in izključenosti. **Strategija EU za boj proti revščini**, ki bo sprejeta leta 2026, bo za odpravo temeljnih vzrokov revščine uporabila večdimenzionalen pristop, osredotočen na posameznika. V njej se bo brezdomstvo obravnavalo kot ena najhujših oblik socialne izključenosti, okrepljena se bo preventiva in spodbujala uporaba integriranih orodij za zmanjšanje neenakosti, revščine in izključenosti ter izboljšanje dostopa do osnovnih storitev, socialne zaščite in trga dela.

*Na Finskem se je po uvedbi rešitve „najprej stanovanje“ leta 2008 število brezdomcev do leta 2024 zmanjšalo za 30 %, število dolgotrajno brezdomnih pa za več kot 35 %. Vlada pripravlja nov načrt za odpravo brezdomstva do leta 2027.*

Povečanje razpoložljivosti **socialnih stanovanj** je bistveno za ustvarjanje poti, ki omogočajo dolgoročno rešitev težave brezdomstva, ter za preprečevanje socialne izključenosti in negotovih stanovanjskih razmer. Dostop do socialnih stanovanj in pomoč brezdomcem sta poudarjena kot eno od 20 načel evropskega stebra socialnih pravic. Izboljšanje storitev, povezanih s stanovanji, kot so svetovanje glede dolgov in blažilni ukrepi, je bistveno za preprečevanje prisilnih izselitev.

Spodbujanje socialne raznolikosti in **medgeneracijske solidarnosti** v soseskah preprečuje segregacijo, spodbuja vključevanje ter zagotavlja, da so ranljivi najemniki del uspešnih in raznolikih skupnosti. V okviru pravičnega prehoda in prizadevanj za odpravo energetske

<sup>29</sup> Skupina EIB v okviru svetovalnega vozlišča InvestEU.

<sup>30</sup> Pristopi, ki temeljijo na zagotavljanju nastanitve, dajejo prednost čim hitrejši zagotovitvi stabilnega in trajnega bivališča brezdomcem in osebam, ki jim grozi brezdomstvo, tako da se jim podporne storitve ponudijo po vselitvi, namesto da bi morali najprej izpolniti določene pogoje.

revščine je treba najbolj prikrajšane skupine, ki pogosto živijo v stanovanjih z najslabšo energijsko učinkovitostjo, zaščititi tudi pred prekinitvijo oskrbe z energijo.

Cilj	<b>Spodbujanje stanovanjskih rešitev, ki varujejo državljane v ranljivem položaju in jih opolnomočijo</b>
Kako	<p>Komisija bo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• predlagala <b>priporočilo Sveta o boju proti izključenosti s stanovanjskega trga</b> za podporo ranljivim osebam v negotovih stanovanjskih razmerah ter za preprečevanje in obravnavanje brezdomstva. Njegov cilj bo spodbujati oblikovanje in izvajanje politik na podlagi celostnega pristopa, ki temelji na zagotavljanju nastanitve in je osredotočen na posameznika. Pobuda bo predstavljena v okviru prihodnje strategije za boj proti revščini in bo temeljila na delu evropske platforme za boj proti brezdomstvu;</li> <li>• <b>spodbudila nove naložbe v socialna stanovanja in rešitve, ki temeljijo na zagotavljanju nastanitve za brezdomce</b>, z vzpostavitvijo posebnega delovnega področja v okviru vseevropske naložbene platforme, vključno z morebitnimi pobudami za sodelovanje s človekoljubnimi organizacijami in zasebnimi akterji za razširitev finančne podpore in podpore v naravi;</li> <li>• opredelila modele in izmenjevala dobre prakse, ki združujejo <b>varstvo lastninskih pravic lastnikov z varnostjo najemnikov</b>, ter podpirala raziskave in izmenjavo dobrih praks<sup>31</sup>;</li> <li>• podpirala gospodinjstva, ki se borijo proti <b>energijski revščini</b>, ter zaščitila ranljive državljane pred prekinitvijo oskrbe z energijo v okviru prihodnjega <b>energetskega svežnja za državljane (2026)</b>.</li> </ul> <p><b>Države članice in regije</b> se spodbuja, naj okrepijo podporo brezdomcem in drugim skupinam v ranljivem položaju, tudi prek svojih načrtov za nacionalna in regionalna partnerstva v okviru naslednjega večletnega finančnega okvira. Dodatna podpora bi se lahko predvidela v okviru Instrumenta EU za podporo socialnim in cenovno dostopnim stanovanjem. Poleg tega se jih poziva, naj spodbujajo dostop do dostopnih stanovanj za invalide.</p> <p><b>Države članice ter regionalne in lokalne organe</b> se spodbuja, naj povečajo preglednost najemnih pogodb, na primer tako, da od ponudnikov storitev najema zahtevajo, da objavijo povprečne stroške najema in/ali zadnjo ceno najema nepremičnine.</p>

### **3. Evropska stanovanjska zveza za okrepitev sodelovanja po vsej EU**

„*To bo evropsko prizadevanje, ki bo temeljilo na lokalnih razmerah.*“ (Govor predsednice Ursule von der Leyen o stanju v Uniji leta 2025.)

Sodelovanje na ravni EU na področju stanovanjske politike je bilo doslej omejeno, zato so priložnosti za usklajevanje ukrepov, izmenjavo najboljših praks in napredek pri doseganju skupnih ciljev večinoma neizkoriščene. Nova **evropska stanovanjska zveza** bo združila vse ravni upravljanja, od mest in regij do nacionalnih in evropskih institucij, skupaj s ključnimi

<sup>31</sup> Na primer, prek spremljanja projekta TEN-LAW, celovite primerjalne študije, ki jo je financirala EU in je bila izvedena v 28 evropskih državah ter v kateri so bili preučeni nacionalna zakonodaja o najemu ter širši okvirji za zaščito najemnikov, vključno z ravnovesjem pravic in dolžnosti med najemniki in najemodajalci.

deležniki na področju stanovanj, da bi spodbudili skupno zavezanost zagotavljanju cenovno dostopnih, trajnostnih in kakovostnih stanovanj za vse. Zveza bo delovala kot vozlišče za sodelovanje, vzajemno učenje in izmenjavo najboljših praks po vsej Evropi, pri čemer bo oblikovala nov način dela na stanovanjskem področju na ravni EU in se povezovala z lokalnimi skupnostmi. Spodbujala bo sinergije in sodelovanje, zlasti z agendo EU za mesta<sup>32</sup>, novim evropskim Bauhausom, evropsko platformo za boj proti brezdomstvu in gradbenim forumom na visoki ravni. Evropska komisija je pripravljena okrepiti sodelovanje s Svetom in Evropskim parlamentom na tem področju.

Predsednica Ursula von der Leyen je v govoru o stanju v Uniji leta 2025 napovedala prvi **vrh EU o stanovanjih**. Ta vrh bo leta 2026 organizirala Komisija skupaj z Evropskim svetom in bo združil vse ključne akterje na področju stanovanj na najvišji ravni.

Cilj	<b>Okrepitev sodelovanja in vzajemnega učenja med vsemi ravnmi upravljanja in deležniki</b>
Kako	<p>Komisija bo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• organizirala prvi <b>stanovanjski vrh EU (2026)</b>;</li> <li>• ustanovila <b>evropsko stanovanjsko zvezo</b> (tretje četrletje 2026) za: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>lažje sodelovanje</b> na področju stanovanj z državami članicami in med njimi ter z različnimi ravnmi upravljanja, vključno z mesti in regijami, ključnimi deležniki na področju stanovanj, Evropskim parlamentom, Evropskim odborom regij in Evropskim ekonomsko-socialnim odborom;</li> <li>○ <b>izmenjavo znanja in dobre prakse</b> med državami članicami, regijami in mesti prek novega <b>programa vzajemnega učenja o stanovanjskih vprašanjih na več ravneh upravljanja</b>.</li> </ul> </li> </ul>

### Sklepne ugotovitve

Z uvrstitvijo cenovno dostopnih, trajnostnih in kakovostnih stanovanj na vrh našega dnevnega reda se rešuje ena največjih vsakodnevnih skrbi Evropejcev. Visoki stanovanjski stroški so v središču krize življenjskih stroškov, saj vplivajo na odločitve, priložnosti in blaginjo ljudi. Skrb za to, da bi si lahko vsak Evropejec privoščil dostojen dom, ni le vprašanje pravičnosti, temveč je tudi bistvenega pomena za konkurenčnost Evrope, saj ljudem omogoča, da se zaposlijo, prispevajo h gospodarstvu in si zgradijo stabilno prihodnost.

Ta načrt določa vizijo in nabor ukrepov za povečanje ponudbe, sprostitvev naložb in zagotavljanje takojšnje podpore, hkrati pa spodbuja izvajanje trajnih reform ter podporo najbolj prizadetim. To pomeni začetek skupnih prizadevanj, ki jih bo treba nadaljevati. Za napredek bo potrebno sodelovanje in ukrepanje na vseh ravneh: od evropskih institucij do držav članic, mest in regij, od deležnikov do celotne družbe. Komisija se veseli nadaljnjega prispevka Evropskega parlamenta v obliki njegovega prihodnjega poročila in sodelovanja s Svetom pri pripravah na prvi vrh EU o stanovanjih leta 2026, saj je to ključen trenutek za zagotovitev, da bodo stanovanja ostala visoko na političnem dnevnem redu in da se bodo ukrepi politike učinkovito izvajali na terenu.

<sup>32</sup> Zlasti prek platforme EU za mesta, ki bo mestom omogočila poenostavljen dostop do podpore EU, kot so instrumenti financiranja, viri znanja in tehnična pomoč, tudi iz Instrumenta EU.

Komisija bo pred koncem tega mandata predstavila poročilo o napredku, doseženem v okviru tega načrta.

## PRILOGA: POVZETEK UKREPOV IN ČASOVNI OKVIR

*V tej preglednici so povzeti ukrepi, predlagani v tem dokumentu, vključno s političnimi usmeritvami, ki so predstavljene kot spodbuda za razmislek državam članicam (DČ).*

Kaj	Kdo	Kdaj
<b>Steber I: povečanje ponudbe</b>		
<b>Ukrep 1: krepitev produktivnosti, zmogljivosti in inovativnosti gradbene industrije</b>		
Evropska strategija za gradnjo stanovanj	EK	četrto četrtnetletje 2025
Akt o gradbenih storitvah	EK	četrto četrtnetletje 2026
Obsežni programi usposabljanja, spodbujanje inovacij v učnih načrtih na področju gradbeništva	EK, DČ, industrija	
Spremljanje in po potrebi ukrepanje proti morebitnim protikonkurenčnim praksam v gradbenem sektorju	EK, DČ	
Podpiranje naložb v nizkoogljično evropsko proizvodnjo na biološki osnovi, vključevanje trajnostnih meril v javna naročila in podporne sheme, uvajanje sodobnih metod gradnje in prenove ter obsežna prizadevanja za vajeništvo, izpopolnjevanje in preusposabljanje	DČ	
<b>Ukrep 2: zmanjšanje birokratskih ovir za pospešitev ponudbe stanovanj</b>		
Sveženj za poenostavitev stanovanjskega področja	EK, DČ	2027
Poenostavitev nacionalnih, regionalnih in lokalnih predpisov o načrtovanju, prostorskem urejanju in izdajanju dovoljenj ter gradbenih predpisov, povečanje upravnih zmogljivosti, tudi za digitalizacijo, in izkoriščanje prožnosti, ki jih omogočajo direktive o javnem naročanju	DČ	
<b>Ukrep 3: združevanje cenovne dostopnosti, trajnostnosti in kakovosti stanovanj</b>		
Novo partnerstvo za boljše domove, smernice o storitvah „vse na enem mestu“ za prenovo, podpora celovitim nacionalnim načrtom prenove stavb	EK, DČ	2026
Akcijski načrt za energetske skupnosti	EK	2026
Prenova sosesk v okviru novega evropskega Bauhauusa	EK, DČ	od 2026
Dajanje prednosti prenovi/spremembi namembnosti obstoječih stavb, izogibanje nepotrebnemu rušenju	DČ, regionalni in lokalni organi	
<b>Steber II: mobilizacija naložb</b>		
<b>Ukrep 4: mobilizacija dodatnih javnih in zasebnih naložb</b>		
Vseevropska naložbena platforma za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja	EK, EIB, nacionalne spodbujevalne banke, mednarodne finančne institucije	tretje četrtnetletje 2026
Podpiranje novih naložb v stanovanja znotraj sedanjega večletnega finančnega okvira	EK, DČ	2026–2027
Priložnosti za povečanje stanovanjskih naložb znotraj naslednjega večletnega finančnega okvira	EK, DČ, regije	od 2028
Pomoč razvoju prilagodljivih in inovativnih modelov financiranja	EK, DČ	2026–2027
Prostovoljni naložbeni okvir, ki ga narekuje trg, za socialna in cenovno dostopna stanovanja	EK, tržni akterji, javni organi	
Smernice za države članice o oblikovanju finančnih in pravnih rešitev za podporo socialnim in cenovno dostopnim stanovanjem ob upoštevanju vidikov javnega dolga	EK, DČ	
Povečanje ambicij za podporo naložbam v socialna in cenovno dostopna stanovanja	DČ, regije	

<b>Ukrep 5: omogočanje hitrejše in enostavnejše javne podpore za socialna in cenovno dostopna stanovanja</b>		
Revizija pravil o državni pomoči	EK	četrto četrtnetletje 2025
<b>Steber III: zagotavljanje takojšnje podpore hkrati z izvajanjem reform</b>		
<b>Ukrep 6: obravnavanje kratkoročnih najemov na območjih pod stanovanjskim pritiskom</b>		
Nova zakonodajna pobuda o kratkoročnem najemu kot del akta o cenovno dostopnih stanovanjih	EK	četrto četrtnetletje 2026
Spremljanje podatkov o kratkoročnih najemih, ocenjevanje njihovega vpliva na dostopnost stanovanj	DČ	
<b>Ukrep 7: obravnavanje špekulacij na stanovanjskem trgu</b>		
Analiza dinamike cen stanovanj, vključno z razpoložljivimi dokazi o vzorcih špekulacij, vrzelih v podatkih in gospodarskih posledicah	EK	četrto četrtnetletje 2026
Spodbujanje večje preglednosti na trgu stanovanjskih nepremičnin	EK, DČ	
Spodbujanje naložb v ponudnike neprofitnih/omejeno profitnih stanovanj	EK, DČ	
Vzajemno učenje in inovacije pri reševanju težave špekulacij s stanovanji	EK, DČ, regionalni in lokalni organi	
Sprejetje ukrepov za omejitev škodljivega špekulativnega ravnanja, pri katerih se bodo upoštevale lokalne potrebe	DČ, regionalni in lokalni organi	
<b>Ukrep 8: spodbujanje strukturnih reform držav članic</b>		
Okrepljeno spremljanje in ciljno usmerjena priporočila v okviru evropskega semestra	EK	od leta 2026
Spodbujanje evropske statistike, povezane s stanovanji, in vzpostavitev točke dostopa na ravni EU za podatke in analize o stanovanjskem trgu	EK, DČ	
Opredelitev področij, na katerih lahko politika in financiranje EU najbolj prispevata k izboljšanju delovanja stanovanjskih trgov	EK, DČ	
Podpora državam članicam pri oblikovanju davčnih politik, ki spodbujajo cenovno dostopnost stanovanj	EK, DČ	
Zagotavljanje tehnične in finančne podpore državam članicam, regijam in mestom za izvajanje reform	EK	od leta 2026
Izvajanje ambicioznih in celovitih reform, osredotočenih na cenovno dostopnost	DČ	
<b>Steber IV: zaščita najbolj prizadetih</b>		
<b>Ukrep 9: stanovanja za mlade</b>		
Mobilizacija naložb v študentska stanovanja	EK, DČ	
Ocena izvedljivosti jamstvene sheme za zmanjšanje ali odpravo potrebe po varščini	Evropska komisija, skupina EIB	
Opredelitev in razširitev inovativnih modelov nastanitev za študente in mlade	EK, DČ	
Pilotni projekt v okviru programa Erasmus+ za mobilne študente iz prikrajšanih okolij	EK, mesta	
Razvoj in izvajanje ciljno usmerjene sheme za izboljšanje dostopa mladih do stanovanj	DČ	
<b>Ukrep 10: obravnavanje brezdomstva ter podpora najemnikom in gospodinjstvom v ranljivem položaju</b>		
Priporočilo Sveta o boju proti stanovanjski izključenosti	EK, DČ	2026
Spodbujanje novih naložb v socialna stanovanja in rešitve za brezdomce prek vseevropske naložbene platforme	EK, EIB, nacionalne spodbujevalne banke, mednarodne finančne institucije	tretje četrtnetletje 2026
Opredelitev modelov in izmenjava dobrih praks, ki združujejo varstvo lastninskih pravic	EK	

lastnikov z varnostjo najemnikov		
Boj proti energijski revščini in zaščita ranljivih oseb pred prekinitvijo oskrbe z energijo z energetskega svežnjem za državljane	EK	2026
Okrepitev podpore brezdomcem in drugim skupinam v ranljivem položaju, tudi prek načrtov za nacionalna in regionalna partnerstva v naslednjem večletnem finančnem okviru	EK, regije	
Povečanje preglednosti najemnih pogodb	DČ, regionalni in lokalni organi	
<b>Evropska stanovanjska zveza za okrepitev sodelovanja po vsej EU</b>		
Stanovanjski vrh EU	EK, Svet, države članice	2026
Evropska stanovanjska zveza	EK	2026
Program vzajemnega učenja o stanovanjskih vprašanjih na več ravneh upravljanja	EK, DČ, regije, lokalni organi	tretje četrtoletje 2026