Uradni list
Evropske unije

SL
Serija L

2026/2069

15.9.2026

PRIPOROČILO KOMISIJE (EU) 2026/2069

z dne 9. septembra 2026

o cenovni dostopnosti in ponudbi stanovanj na območjih pod stanovanjskim pritiskom

EVROPSKA KOMISIJA JE –

ob upoštevanju Pogodbe o delovanju Evropske unije in zlasti člena 292 Pogodbe,

ob upoštevanju naslednjega:

(1) Unija se sooča s krizo cenovne dostopnosti stanovanj, ki slabi socialno kohezijo in konkurenčnost, saj omejuje mobilnost delovne sile in učno mobilnost ter enake možnosti. Medtem ko se najbolj prikrajšani v naši družbi soočajo z največ težavami, ima vse več gospodinjstev s srednjimi dohodki težave pri dostopu do cenovno dostopnih stanovanj.

(2) Evropski odbor regij je v mnenju o vlogi mest in regij v načrtu EU za cenovno dostopna stanovanja, sprejetem 13. maja 2025, poudaril teritorialno raznolikost stanovanjske krize in potrebo po lokalnem pristopu, da bi lokalnim in regionalnim oblastem omogočili razvoj prilagojenih odzivov. Priznava tudi, da je ena od rešitev za znižanje visokih stanovanjskih stroškov povečanje ponudbe z gradnjo novih stanovanj ter hkratno nadaljnje prilagajanje in prenova sedanjega stanovanjskega fonda.

(3) Predsedstvo je v sklepih o prihodnjem evropskem načrtu za cenovno dostopna stanovanja, sprejetih 1. decembra 2025, Evropsko komisijo pozvalo, naj posebno pozornost nameni območjem in ozemljem s posebnimi izzivi pri zagotavljanju cenovno dostopnih, trajnostnih in dostojnih stanovanj ter preuči načine za podporo prizadevanjem držav članic, tudi na regionalni in lokalni ravni, za ohranitev in po potrebi povečanje ponudbe cenovno dostopnih, dosegljivih, varnih in trajnostnih stanovanj.

(4) V evropskem načrtu za cenovno dostopna stanovanja, ki ga je Komisija sprejela 16. decembra 2025, je opredeljenih deset ključnih področij ukrepanja, na katerih lahko Unija doda vrednost in podpre prizadevanja drugih javnih organov in deležnikov za pomoč pri zagotavljanju cenovno dostopnih, trajnostnih in kakovostnih stanovanj. V načrtu je bila navedena tudi namera Komisije, da javnim organom pomaga opredeliti območja pod stanovanjskim pritiskom in jih ob polnem spoštovanju subsidiarnosti podpre pri sprejemanju ukrepov za zaščito in spodbujanje cenovne dostopnosti stanovanj.

(5) Evropski parlament je v resoluciji o stanovanjski krizi v Evropski uniji, katere cilj je predlagati rešitve za dostojna, trajnostna in cenovno dostopna stanovanja, sprejeti 10. marca 2026, priznal, da je omejena ponudba stanovanj eden od glavnih vzrokov za stanovanjsko krizo. Unijo je pozval, naj podpira občine in regije pri spodbujanju gradnje in prenove stanovanj ter spremembe namembnosti stavb na njihovih območjih.

(6) Cilj predloga priporočila Sveta o boju proti stanovanjski izključenosti ([1]), ki ga je Komisija sprejela 6. maja 2026, je spodbujati oblikovanje, izvajanje in izboljšanje nacionalnih, regionalnih in/ali lokalnih strateških okvirov za preprečevanje in obravnavanje stanovanjske izključenosti. Temelji na posameznika osredotočenih, stanovanjsko usmerjenih in celostnih politikah ter vključuje priporočila o tem, kako povečati ponudbo cenovno dostopnih in socialnih stanovanj. To priporočilo dopolnjuje navedeni predlog z določitvijo ukrepov za povečanje ponudbe stanovanj na območjih pod stanovanjskim pritiskom.

(7) V priporočilu Sveta o novem evropskem Bauhausu, sprejetem 11. maja 2026, se države članice poziva, naj: (i) dajo prednost prenovi pred nepotrebnim rušenjem in novogradnjo, (ii) spodbujajo cenovno dostopna in socialna stanovanja ter po možnosti preprečijo širjenje urbanih območij in prostorsko koncentracijo revščine, (iii) evidentirajo in spodbujajo preoblikovanje praznih in premalo izkoriščenih stavb, (iv) racionalizirajo in pospešijo postopke za izdajo dovoljenj za določanje namembnosti zemljišč in gradnjo ter (v) obravnavajo regulativne ovire za vstop na trg za inovativne gradbene metode in materiale.

([1]) COM(2026) 540 final z dne 6. maja 2026.

(8) Evropska stanovanjska zveza, ustanovljena 12. maja 2026, združuje države članice, regije, mesta in druge deležnike, ki jih zadeva stanovanjska kriza v Uniji. Izkoristila bo strokovno znanje na področju stanovanj in dobre prakse iz vse Unije, da bi olajšala izmenjavo znanja in vzajemno učenje ter pomagala razširjati ugotovitve tekočih in prihodnjih študij. To bo tudi dragocen forum za izmenjavo mnenj o zadevah, pomembnih za izvajanje in spremljanje tega priporočila.

(9) Predsedstvo je v sklepih, sprejetih 29. junija 2026, poudarilo vpliv demografskih trendov, kot je odseljevanje s podeželja, na stanovanjsko krizo in pozvalo, naj se posebna pozornost nameni območjem, ki se soočajo s stalnim stanovanjskim pritiskom in na katerih povpraševanje vztrajno presega ponudbo stanovanj, da bi ponudbo bolje uskladili z lokalnimi potrebami.

(10) Pritiski na cenovno dostopnost so običajno največji na mestnih območjih in v turističnih središčih, pa tudi na podeželskih območjih, ki se soočajo z velikim turističnim pritiskom; tam je neskladje med povpraševanjem po stanovanjih in njihovo ponudbo največje, kar povzroča pomanjkanje stanovanj ter hitrejšo rast cen od rasti dohodkov. Posledice stanovanjske krize občutijo zlasti najbolj prikrajšane skupine v družbi, kriza pa vse bolj vpliva tudi na gospodinjstva s srednjimi dohodki, vključno s tistimi, ki si na trgu ne morejo zagotoviti ustreznih stanovanj, kot so kritični delavci (npr. zaposleni v zdravstvenem sektorju, učitelji).

(11) Predlog uredbe Evropskega parlamenta in Sveta o vzpostavitvi okvira ukrepov v državah članicah za zagotavljanje cenovne dostopnosti in razpoložljivosti stanovanj (akt o cenovno dostopnih stanovanjih), ki ga je Komisija sprejela 9. septembra 2026, določa pravila o opredelitvi območij pod stanovanjskim pritiskom in omejevalnih ukrepih, ki jih na teh območjih sprejmejo pristojni organi, da bi zagotovili cenovno dostopnost in razpoložljivost stanovanj.

(12) Na območjih pod stanovanjskim pritiskom lahko ukrepi za omejevanje uporabe stanovanj kot neprimarnih prebivališč omogočijo kratkoročno razbremenitev. Vendar je treba odpraviti tudi osnovno neskladje med ponudbo in povpraševanjem, in sicer z obravnavanjem vprašanj, kot so ozka grla, ki izhajajo iz določanja namembnosti zemljišč, gradbenih predpisov, postopkov načrtovanja in izdajanja dovoljenj, vključno z upravno zmogljivostjo, omejenih javnih naložb, pomanjkanja usposobljene delovne sile in nezadostne uporabe obstoječega stavbnega fonda. Povečanje ponudbe stanovanj, zlasti cenovno dostopnih in socialnih stanovanj, lahko zato prispeva k zmanjšanju pritiska na stanovanjske trge.

(13) Načrti za pospešitev gradnje stanovanj bi morali dopolnjevati vse omejitve, povezane s stanovanji, sprejete v skladu z nacionalno, regionalno ali lokalno zakonodajo. Pomagajo lahko ugotoviti, kje in koliko stanovanj je potrebnih, zlasti cenovno dostopnih in socialnih stanovanj, da bi spodbudili vključujoče in dostopne soseske za stanovalce z mešanimi dohodki. Če so del celostnega načrta za razvoj mest, lahko pomagajo: (i) spodbujati kompakten, v promet usmerjen razvoj mest, (ii) zmanjšati pritisk na območja pod stanovanjskim pritiskom, (iii) oživiti manjša mesta, (iv) zmanjšati potrebe po kapitalskih naložbah v stanovanja in z njimi povezano infrastrukturo, (v) izboljšati podnebno in okoljsko odpornost ter zdravje ter (vi) podpreti boljši dostop do storitev in priložnosti. Ustvarijo lahko dodano vrednost pri povezovanju in dopolnjevanju obstoječih strategij politik in sektorskih pobud, vključno z ustreznimi politikami na ravni Unije. Te vključujejo na primer nacionalne načrte prenove stavb v skladu z Direktivo (EU) 2024/1275 Evropskega parlamenta in Sveta ([2]), načrte za trajnostno mobilnost v mestih v skladu z Uredbo (EU) 2024/1679 Evropskega parlamenta in Sveta ([3]), priporočilo Sveta o novem evropskem Bauhausu, predlog priporočila Sveta o boju proti stanovanjski izključenosti, nacionalne načrte za prilagajanje podnebnim spremembam ali Direktivo (EU) 2025/2360 Evropskega parlamenta in Sveta ([4]) o monitoringu in odpornosti tal (pravna ureditev monitoringa tal) ter njena načela omilitve izkoriščanja zemljišč.

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

([3]) Uredba (EU) 2024/1679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. junija 2024 o smernicah Unije za razvoj vseevropskega prometnega omrežja, spremembi uredb (EU) 2021/1153 in (EU) št. 913/2010 ter razveljavitvi Uredbe (EU) št. 1315/2013 (UL L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Direktiva (EU) 2025/2360 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. novembra 2025 o monitoringu in odpornosti tal (UL L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Stanovanja so medsektorsko vprašanje, za katero so odgovorne različne ravni upravljanja in različne geografske regije. Nekatera pravila, ki urejajo ponudbo stanovanj, lahko določijo regionalne in lokalne oblasti, stanovanjsko politiko, vključno s strateškimi okviri za boj proti stanovanjski izključenosti, pa pogosto nadzoruje nacionalni organ. Ključnega pomena za uspešne politike in boljšo cenovno dostopnost stanovanj je zato sodelovanje na različnih ravneh upravljanja in med vsemi deležniki (vključno s prebivalci). Nasprotno pa lahko razdrobljeno upravljanje stanovanj ovira učinkovito oblikovanje, izvajanje in spremljanje stanovanjskih politik in projektov.

(15) Zasnova, izvajanje in spremljanje načrtov za pospešitev gradnje stanovanj lahko učinkovito temeljijo na podatkih o lastništvu, uporabi in kakovosti stanovanj (število stanovanj, stanovanja, v katerih bivajo lastniki, zasebni in socialni dolgoročni najem, kratkoročni najem, sekundarni domovi, prazne stavbe, poraba energije), trendih povpraševanja po stanovanjih in njihove ponudbe (dinamika prebivalstva, razčlenjena zlasti po prikrajšanih skupinah, gradbena dovoljenja, začetek in zaključek gradnje) ter podatkih o stavbah ali zemljiščih, primernih za gradnjo stanovanj. Evropska komisija bo ta prizadevanja podprla z izboljšanjem evropske statistike v zvezi s stanovanji, da bi dodatno okrepila z dokazi in podatki podprto oblikovanje politik v okviru izvajanja evropskega načrta za cenovno dostopna stanovanja.

(16) Stanovanja po cenah, ki so nižje od tržnih, ki se v tem priporočilu razumejo tako, da zajemajo cenovno dostopna in socialna stanovanja, kot so opredeljena v Sklepu Komisije (EU) 2025/2630 ([5]), so ključna za stroškovno učinkovito zagotavljanje stanovanj, ki so potrebna na območjih pod stanovanjskim pritiskom za prikrajšana gospodinjstva ali skupine z manj socialnimi ugodnostmi, vključno z brezdomci, ter gospodinjstva, ki nimajo dostopa do stanovanj po tržnih cenah. Vendar je v številnih državah članicah delež cenovno dostopnih in socialnih stanovanj v stanovanjskem fondu še vedno zelo nizek ali pa se v zadnjih letih zmanjšuje, medtem ko se čakalne dobe za dostop do njega povečujejo.

(17) Sklep (EU) 2025/2630 določa, da morajo biti cenovno dostopna in socialna stanovanja, subvencionirana v okviru storitev splošnega gospodarskega pomena, na voljo za namene cenovno dostopnih ali socialnih stanovanj dovolj dolgo, da se preprečijo špekulacije, in sicer najmanj 20 let. To javnim organom ne preprečuje, da bi zaradi vidikov javne politike določili daljša obdobja, na primer za ohranjanje stanovanj po cenah, ki so nižje od tržnih, na območjih, kjer cene nepremičnin naraščajo, ali pa v ustrezno utemeljenih okoliščinah določili krajša obdobja.

(18) Povečanje ponudbe cenovno dostopnih in socialnih stanovanj na splošno pozitivno vpliva na stanovanjski trg. Natančneje, izkazalo se je, da cenovno dostopna in socialna stanovanja blažilno vplivajo na cene in najemnine na zasebnem trgu ter podpirajo razvoj mešanih stanovanjskih projektov z omogočanjem zgodnje komercializacije. V nekaterih državah članicah imajo ponudniki cenovno dostopnih in socialnih stanovanj ključno vlogo pri prizadevanjih za posodobitev, zgoščevanje in razširitev obstoječega stavbnega fonda, s čimer se zmanjšujeta skupni okoljski odtis stavb in energijska revščina.

(19) Ponudniki cenovno dostopnih in socialnih stanovanj obstajajo v državah članicah kot različni pravni subjekti: občinski, državni ali zasebni, vključno z zadružnim, skupnostnim zemljiškim skladom, omejeno profitni ali neprofitni. Nekateri od teh ponudnikov, zlasti skupnostni zemljiški skladi, zadružna ali neprofitna stanovanja, v več državah članicah niso pravno priznani, kar jim preprečuje dostop do javne podpore, zlasti financiranja in zemljišč.

(20) Modeli, ki so odvisni od ločevanja zemljišč in lastništva stavb, lahko zmanjšajo začetne stroške stanovanj, zaradi česar so projekti bolj izvedljivi in cenovno dostopnejši. Omejitve nadaljnje prodaje zagotavljajo, da zemljišča ali stanovanja ostanejo cenovno dostopna kljub spremembam lastništva. Za javne subjekte, ki ohranijo lastništvo nad zemljišči ali stavbami, takšna sredstva predstavljajo vir prihodkov, ki lahko v daljšem obdobju dosežejo večkratnik njihove nabavne vrednosti, hkrati pa služijo kot zavarovanje za druge naložbe.

([5]) Sklep Komisije (EU) 2025/2630 z dne 16. decembra 2025 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega določenim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, in razveljavitvi Sklepa 2012/21/EU (UL L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modeli, ki združujejo cenovno dostopna in socialna stanovanja, obravnavajo potrebe širše ciljne skupine in lahko nekaterim najemnikom zaračunajo višje najemnine, hkrati pa ohranjajo nižje najemnine za najemnike v prikrajšanih položajih, zaradi česar je potrebna manjša javna podpora. Takšne prakse spodbujajo tudi družbeno raznolikost, tako na ravni individualnih stanovanjskih projektov kot v soseskah. Obnovljivi skladi zagotavljajo, da se vsi donosi iz stanovanjskih projektov ponovno vložijo v širitev, vzdrževanje ali prenovo. V ta namen in zlasti na območjih pod stanovanjskim pritiskom je lahko diverzifikacija oblik stanovanj po cenah, ki so nižje od tržnih, sredstvo za odzivanje na različne potrebe brez dodatnega pritiska na javne finance.

(22) Po vsej Uniji je znaten delež stanovanjskega fonda prazen, se uporablja za neprimarna prebivališča ali pa je še vedno premalo zaseden. Veliko je praznih pisarn, degradiranih območij (prej zazidana zemljišča so zdaj neizkoriščena) in nepozidanih površin znotraj urbanih območij. Delo s stavbami na dobrih lokacijah pogosto zahteva posebne kompetence in spretnosti ter vključuje večjo stroškovno negotovost v primerjavi z razvojem nepozidanih območij. Kljub tem izzivom projekti dokazujejo finančno, tehnično in pravno izvedljivost dela z obstoječimi stavbami ter s tem povezane socialne, gospodarske in okoljske koristi.

(23) Prenova obstoječega stanovanjskega fonda, zlasti prenova za izboljšanje energijske učinkovitosti, prispeva k izboljšanju cenovne dostopnosti in ohranjanju razpoložljivosti trajnostnih in kakovostnih stanovanj. To dosega z obravnavanjem izzivov, kot so visoki operativni stroški in slaba energijska učinkovitost, omejeno poletno in zimsko udobje ter velika podnebna ranljivost znatnega deleža domov.

(24) Prenovo, spremembo namembnosti, prilagoditev, zgoščevanje, razširitve stanovanjskih objektov ali njihove delitve na več enot lahko včasih ovirajo ali upočasnijo pravila o določanju namembnosti zemljišč, neusklajeni gradbeni predpisi, fiskalna pravila, ki so za take projekte neugodna, ali predpisi o solastništvu. Isti regulativni okvir pa lahko spodbuja tudi take projekte, če so skrbno zasnovani. Primer tega je obdavčitev praznih stavb, če temelji na jasnih opredelitvah in metodah odkrivanja, kar pomaga aktivirati uporabo praznih stavb. Gradbeni predpisi lahko spodbudijo, da bodo nove nestanovanjske stavbe in z njimi povezana infrastruktura, kot so parkirni objekti, zasnovane tako, da bodo omogočale prihodnjo spremembo namembnosti objekta v stanovanjsko rabo. Lokalne oblasti ter ponudniki cenovno dostopnih in socialnih stanovanj vzpostavljajo prostovoljne sheme, kot so zamenjava stanovanj ali podnajem za študente, da bi odpravili premajhno zasedenost.

(25) Najemniški trgi po tržnih cenah in pod njimi so v nekaterih državah članicah premalo razviti. Hkrati nekateri davčni ukrepi, kot je oprostitev davka na hipotekarne obresti, dajejo prednost lastniški uporabi, zvišujejo cene stanovanj ter ovirajo razvoj in cenovno dostopnost zasebnega najemniškega trga.

(26) Kombinacija vse večjega povpraševanja po zemljiščih – za stanovanjsko, poslovno in terciarno rabo – ter omejitev njihove uporabe, kot so omejitve števila stanovanj, zvišuje cene zemljišč in stanovanj po vsej Uniji. Nadzor nad zemljišči je zato ključnega pomena, da lahko lokalne oblasti zagotovijo zadostno razpoložljivost zazidljivih zemljišč (vključno z degradiranimi območji), usmerjajo razvoj svojih mest k ciljem načrtovanja, kot so socialna in cenovno dostopna stanovanja, ter poskrbijo za zmerne cene zemljišč. Javno lastništvo zemljišč lahko prispeva k zmanjšanju tveganj in pospešitvi časovnih okvirov projektov.

(27) Orodja zemljiške politike javnim organom omogočajo, da pridobijo, upravljajo, preoblikujejo in dajo na voljo zemljišča in stavbe zasebnim in javnim investitorjem in ponudnikom stanovanj. Orodja, kot so infrastrukturne dajatve in pristojbine, obveznosti razvijalcev ali pristojbine za razvojne pravice, organom omogočajo financiranje infrastrukture, povezane s stanovanji. Organi lahko ta orodja politike uporabljajo neposredno ali prek namenskih javnih služb upravljanja zemljišč, skladov zemljišč ali razvojnih družb, ki imajo posebno strokovno znanje in finančne zmogljivosti, ali v sodelovanju z velikimi javnimi lastniki zemljišč, kot so bolnišnice ali univerze.

(28) Skrajšanje časa za izdajo dovoljenj in zmanjšanje negotovosti pozitivno vplivata na ponudbo in stroške stanovanj. Digitalizacija, enotne kontaktne točke, skrajšani postopki, sestanki pred oddajo vloge in obvezni časovni okviri za izdajo dovoljenj so se v nekaterih primerih izkazali za učinkovite pri skrajšanju časa za izdajo dovoljenj z nekaj let na nekaj mesecev ali celo tednov. Širša uporaba informacijskega modeliranja gradbenih objektov, zlasti za izdajo dovoljenj, lahko olajša uporabo skupnega digitalnega prikaza grajenega sredstva, ki lahko olajša postopke zasnove, gradnje in delovanja, da se oblikuje zanesljiva podlaga za odločitve.

(29) Sedanja pravila Unije o javnem naročanju, zlasti Direktiva 2014/24/EU Evropskega parlamenta in Sveta ([6]), zagotavljajo prožnost pri hitrem naročanju in oddaji javnih naročil ob upoštevanju kakovosti, inovacij in trajnostnosti. Okvirni sporazumi, zlasti če omogočajo ponovno odpiranje konkurence, lahko pospešijo postopke javnega naročanja stanovanj. Javni kupci lahko izbirajo tudi med modeli izvedbe s splošnim izvajalcem in delitvijo na sklope. Slednje omogoča neposredno sodelovanje malih in srednjih podjetij. Modeli izvedbe s splošnim izvajalcem olajšujejo naročanje montažnih stanovanj. Različni modeli javnega naročanja spodbujajo inovativne gradbene metode, stroškovno učinkovitost in trajnostnost. Poleg tega za nadaljnjo prodajo zemljišč in stavb ne veljajo pravila o javnem naročanju. Z izkoriščanjem te prožnosti lahko organi pospešijo zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanj.

(30) Sodobne metode gradnje, vključno s prenovami, spremembo namembnosti in razširitvami, lahko zmanjšajo stroške, gradbene odpadke, emisije ogljika, čas gradnje in motnje, zlasti če se na notranjem trgu uporabljajo v velikem obsegu. Take metode so inovativne in običajno bolj trajnostne, na primer z uporabo pristopov zunaj lokacije ter modularnih in montažnih pristopov, pa tudi z uporabo razogljičenih materialov na biološki osnovi, pridobljenih s trajnostnim shranjevanjem ogljika. Spodbujajo lahko tudi vseživljenjski ogljični pristop h gradnji stanovanj in izboljšujejo kakovost, s čimer zagotavljajo socialne, gospodarske in okoljske koristi.

(31) Cenovno dostopna in socialna stanovanja ter študentska stanovanja lahko zagotovijo zadostno in predvidljivo povpraševanje po sodobnih metodah gradnje, s čimer bi premostili visoke vnaprejšnje stroške kapitala in s tem povezana tveganja ter izkoristili prednosti ekonomije obsega. Nekatere države članice od svojih ponudnikov zahtevajo, da za minimalni delež stanovanjskih enot, ki jih zagotavljajo, uporabljajo te metode.

(32) Široko sprejetje sodobnih gradbenih metod zahteva posodobitev številnih gradbenih predpisov in razvoj harmoniziranih evropskih standardov. Ti bodo morali vključevati modularne in montažne pristope ter zmanjšati razlike v tehničnih zahtevah med gradbenimi predpisi na notranjem trgu in celo v nekaterih državah članicah. V tem okviru so evrokodi močno vplivali na sodobne metode gradnje, saj so zagotovili standardiziran pristop k zasnovi, gradnji in preskušanju.

(33) Poleg sedanjega javnega financiranja in zasebnih naložb je za zadovoljitev stanovanjskih potreb v naslednjem desetletju potrebnih dodatnih 150 milijard EUR letno. Unija podpira ta cilj tako, da že mobilizira vsaj 47,7 milijarde EUR za naložbe, povezane 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. Zaradi prožnosti in spodbud za preusmerjanje sredstev kohezijske politike v cenovno dostopna in trajnostna stanovanja, uvedenih v okviru vmesnega pregleda kohezijske politike, so bile doslej predlagane dodatne naložbe v višini 4,7 milijarde EUR, države članice in regije pa se spodbuja, naj do konca programskega obdobja poleg drugih strateških prednostnih nalog EU še naprej preusmerjajo sredstva v stanovanja v skladu s svojimi potrebami. Tudi socialni sklad za podnebje bo prispeval k izboljšanju obstoječega stanovanjskega fonda.

(34) V naslednjem večletnem finančnem okviru (2028–2034) bodo sproščene nove možnosti financiranja za naložbe v ponudbo stanovanj.

(35) Javno financiranje za ponudnike cenovno dostopnih in socialnih stanovanj se po vsej Uniji zagotavlja z različnimi instrumenti, kot so nepovratna sredstva, ugodna posojila, lastniški kapital ali jamstva, zagotavlja pa se tudi z nefinančnimi instrumenti, kot je cenejši dostop do zemljišč. Te različne instrumente je mogoče učinkovito kombinirati, da se spodbudi zasebno financiranje. Nekatere države članice so uvedle uspešne sheme financiranja, ki mobilizirajo prihranke gospodinjstev. To vključuje uporabo reguliranih varčevalnih računov za zagotavljanje dolgoročnih posojil ponudnikom cenovno dostopnih in socialnih stanovanj ali zagotavljanje javne podpore za naložbe malih vlagateljev v ponudnike neprofitnih ali omejeno profitnih stanovanj v okviru raznovrstne naložbene strategije.

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

(36) Nekatere nacionalne in regionalne spodbujevalne banke in institucije podpirajo lokalne oblasti ter ponudnike cenovno dostopnih in socialnih stanovanj z zelo dolgoročnimi ugodnimi posojili za nakup zemljišč in stavb. To lahko časovno porazdeli stroške nakupa in izboljša finančno vzdržnost projektov, kar ima znatne koristi pri ponovni pozidavi degradiranih območij.

(37) Vseevropska naložbena platforma za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja podpira sodelovanje med javnimi organi in zasebnimi vlagatelji pri združevanju virov in povečanju naložb v ponudbo stanovanj po vsej Uniji. Zagotavlja neposreden dostop do informacij o financiranju in možnostih financiranja, dobrih praksah, študijah primerov in inovativnih pristopih v državah članicah. Prispeva k razvoju razširljivih in inovativnih modelov financiranja ter spodbuja združevanje projektov prek digitalnega portala, strokovne skupine in prostovoljnih nacionalnih vozlišč za financiranje.

(38) Ukrepi, predlagani v tem priporočilu, so zasnovani tako, da pod enakimi pogoji koristijo zasebnim, zadružnim in javnim razvijalcem in ponudnikom brez prednostnega dostopa, ki bi lahko izkrivljal konkurenco med njimi –

SPREJELA NASLEDNJE PRIPOROČILO:

1. PREDMET UREJANJA

1. To priporočilo ob polnem spoštovanju subsidiarnosti določa smernice, ki temeljijo na dokazih in dobrih praksah po vsej Uniji, za pristojne organe držav članic pri reševanju izzivov cenovne dostopnosti stanovanj na območjih, ki so pod stanovanjskim pritiskom ali za katera obstaja tveganje, da bodo izpostavljena stanovanjskemu pritisku, in sicer s spodbujanjem lokaciji prilagojenih odzivov za povečanje ponudbe stanovanj, s poudarkom na stanovanjih po cenah, ki so nižje od tržnih.

2. NAČRTI ZA POSPEŠEVANJE GRADNJE STANOVANJ

2. Na območjih pod stanovanjskim pritiskom in v njihovi okolici se pristojne organe spodbuja, naj pripravijo in izvajajo načrt za pospeševanje gradnje stanovanj, prilagojen lokalnim in regionalnim stanovanjskim razmeram, ali vključijo ustrezne vidike iz tega člena v obstoječe načrte, da bi povečali ponudbo stanovanj s posebnim poudarkom na stanovanjih po cenah, ki so nižje od tržnih.

3. Načrt za pospeševanje gradnje stanovanj bi moral:

(a) obravnavati posebna priporočila iz točk 3 do 7 v korist zasebnih in javnih ponudnikov stanovanj;

(b) temeljiti na ustreznih podatkih in upoštevati lokalno pomanjkanje stanovanj in teritorialne razlike v ponudbi stanovanj, tudi za stanovanja po cenah, ki so nižje od tržnih, in stanovanja za mlade, vključno s študenti in vajenci;

(c) poleg območij pod stanovanjskim pritiskom zajemati tudi območja dnevnih migracij in funkcionalna mestna območja, kjer je to ustrezno, da bi vključili premalo izkoriščena stanovanja, ki lahko s trajnostnimi in dostopnimi naložbami v promet postanejo bolj uspešno izkoriščena in privlačna, kar prispeva k zmanjšanju pritiska na območje pod stanovanjskim pritiskom;

(d) zagotoviti sinergije in usklajevanje z drugimi politikami in strategijami, na primer v zvezi z obravnavanjem stanovanjske izključenosti, gradnjo in urbanističnim načrtovanjem, financiranjem, trajnostnim turizmom, prometom in osnovnimi storitvami, podnebno in okoljsko odpornostjo ter zdravjem, vključno s prilagoditvenimi merili in podnebnimi scenariji s posebnim poudarkom na odpornosti na vročino in prihodnjih potrebah po hlajenju, ter s politikami energijske prenove na lokalni in nacionalni ravni;

(e) biti podprt z zadostnimi finančnimi in človeškimi viri.

4. Pristojni organi bi morali pri zasnovi, odobritvi, izvajanju in spremljanju načrta za pospeševanje gradnje stanovanj tesno sodelovati z ustreznimi ravnmi upravljanja in deležniki, vključno z javnimi in zasebnimi ponudniki stanovanj ter državljani.

3. **POSPEŠEVANJE GRADNJE IN PRENOVE Z IZDAJANJEM DOVOLJENJ, JAVNIM NAROČANJEM IN SODOBNIMI GRADBENIMI METODAMI**

5. Na območjih pod stanovanjskim pritiskom bi pristojni organi morali:

(a) dati prednost postopkom odobritve cenovno dostopnih in socialnih stanovanj;

(b) dati prednost postopkom odobritve prenove, zlasti za izboljšanje energijske učinkovitosti, prilagoditev, razširitev in spremembo namembnosti obstoječih stavb v stanovanjsko rabo in njihovo delitev na več enot, vključno z omogočanjem odstopanj od lokalnih pravil o določanju namembnosti zemljišč, kadar so skladna z vsebinskimi standardi, kakovostjo in trajnostnostjo stavb in sosesk;

(c) določiti najdaljše roke za obravnavo odločitev o dovoljenjih ob upoštevanju lokalne upravne zmogljivosti in zapletenosti projekta, ter po potrebi uveljaviti 60-dnevne roke za izdajo dovoljenj in tiho odobritev za nekatere korake izdaje dovoljenj, kadar je to ustrezno;

(d) spodbujati kulturo preglednega posvetovanja in sodelovanja med organi za izdajo dovoljenj in investitorji stanovanj, da bi skrajšali čas za izdajo dovoljenj in omejili negotovost med postopkom izdaje dovoljenj;

(e) vzpostaviti interoperabilne digitalne sisteme za izdajo dovoljenj s postopno uvedbo delovnih postopkov, ki temeljijo na informacijskem modeliranju gradbenih objektov;

(f) si prizadevati za določitev zahtev za izdajo dovoljenj v digitalno strukturiranih, interoperabilnih in strojno berljivih oblikah, pri čemer je treba dati prednost področjem, ki so jasno opredeljena in merljiva;

(g) vzpostaviti OpenBIM kot pravno priznano obliko predložitve ter spodbujati razvoj interoperabilnih skupnih podatkovnih zahtev in skupnih knjižnic pravil v strojno berljivi obliki v vseh nacionalnih jurisdikcijah;

(h) uvesti ali uporabiti hitrejše in bolj racionalizirane postopke reševanja sporov, na primer z uporabo stalnih omejitev in rokov za sodno presojo odločitev, kadar je to pravno izvedljivo.

6. Javni naročniki in naročniki, odgovorni za zagotavljanje stanovanj, bi morali poskrbeti, da se pri njihovih gradbenih projektih izkoristijo možnosti, ki jih okvir javnega naročanja Unije omogoča za hitro zagotavljanje kakovostnih stanovanj, in sicer tako, da:

(a) zahtevajo ali dovoljujejo uporabo inovativnih proizvodov in gradbenih metod, kot sta montaža in gradnja zunaj lokacije;

(b) uporabljajo metode javnega naročanja, kot so okvirne pogodbe in skupna javna naročila;

(c) uporabljajo pospešene postopke;

(d) izvajajo arhitekturne natečaje in tržna posvetovanja v fazi priprave projektov, da bi javne naročnike seznanili z zmogljivostmi trga in možnostmi za njihovo izkoriščanje za hitrejše izvajanje postopkov javnega naročanja.

7. Pristojni organi bi morali:

(a) podpirati javno naročanje stanovanjskih enot, zgrajenih ali prenovljenih z uporabo sodobnih metod gradnje, s strani ponudnikov stanovanj, po potrebi tudi z določitvijo ciljev;

(b) podpirati razvoj harmoniziranih evropskih standardov za trajnostne gradbene proizvode, izdelane zunaj lokacije, in modularne sisteme v skladu z Uredbo (EU) 2024/3110 Evropskega parlamenta in Sveta ([7]) ter spremeniti gradbene predpise, da bi zagotovili večjo konvergenco tehničnih zahtev na notranjem trgu, da se omogočita večja uporaba sodobnih metod gradnje in njihovo čezmejno zagotavljanje;

(c) spodbujati izmenjavo dobrih praks v nacionalnem, regionalnem in lokalnem okviru, podpirati pristope, ki temeljijo na uspešnosti, in po potrebi širše uporabljati evrokode;

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

(d) podpirati razvoj lokalnih predstavitvenih projektov, ki uporabljajo sodobne metode gradnje, za predstavitev inovativnih trajnostnih tehnologij, krepiti zaupanje med vlagatelji in javnimi organi ter olajšati usposabljanje in izmenjavo znanja.

8. Pristojni organi bi morali:

(a) spodbujati izpopolnjevanje in preusposabljanje v gradbenem sektorju, zlasti za prenovo in spremembo namembnosti, sodobne metode gradnje, pridobivanje in združevanje zemljišč ter digitalne spretnosti, tudi s sodelovanjem v ustreznih pobudah Unije na teh področjih;

(b) zagotoviti zadostne upravne zmogljivosti, zlasti na lokalni in regionalni ravni, tudi z zagotavljanjem sredstev za naloge urbanističnega načrtovanja in izdajo dovoljenj, kot so ocene varnosti in okoljske presoje, podpiranjem digitalnega izpopolnjevanja in ponujanjem centraliziranih rešitev za manjše organe;

(c) olajšati čezmejno zagotavljanje storitev prenove in gradbenih storitev, tudi z vzajemnim priznavanjem kvalifikacij in poenostavljenimi upravnimi zahtevami za mala in srednja gradbena podjetja, ki poslujejo čezmejno v Uniji.

4. POVEČANJE PONUDBE STANOVANJ PO CENAH, KI SO NIŽJE OD TRŽNIH

9. Na območjih pod stanovanjskim pritiskom in v njihovi okolici bi morali pristojni organi sprejeti vse potrebne ukrepe za povečanje ponudbe stanovanj po cenah, ki so nižje od tržnih, v stanovanjskem fondu, zlasti z naslednjim:

(a) pravnim priznanjem različnih javnih in zasebnih ponudnikov cenovno dostopnih in socialnih stanovanj ter polno uporabo Sklepa (EU) 2025/2630 za njihovo podporo;

(b) določitvijo ciljev na lokalni ravni za stanovanja po cenah, ki so nižje od tržnih, v stanovanjskem fondu, da se izpolnijo ugotovljene potrebe, doseže socialno mešanje in prepreči prostorska segregacija;

(c) izvajanjem lokalno ustreznih ukrepov, kot so vključujoče določanje namembnosti zemljišč, namenske parcele ali bonusi za gostoto, v okviru lokalnih pravil o določanju namembnosti zemljišč, da se dosežejo cilji glede stanovanj po cenah, ki so nižje od tržnih;

(d) kadar so bila ali bodo stanovanja subvencionirana z javnimi sredstvi, tudi v okviru storitev splošnega gospodarskega pomena, z določitvijo stanovanja v ta namen za dovolj dolgo obdobje, ki ustreza vsaj 20 letom, kadar se to zahteva s Sklepom (EU) 2025/2630, da se obravnavajo izzivi glede cenovne dostopnosti območja;

(e) oblikovanjem inovativnih modelov za stanovanja po cenah, ki so nižje od tržnih, na območjih pod stanovanjskim pritiskom, na primer modelov dolgoročnega javnega najema, pri katerih pristojni organi ohranijo lastništvo zemljišč, ponudniki cenovno dostopnih in socialnih stanovanj pa financirajo, gradijo in upravljajo stanovanja; ali povečanjem ciljnih skupin, da bi kombinirali različne ravni najemnin in zmanjšali potrebo po javnem financiranju.

10. Pristojni organi bi morali ukrepe, sprejete za izvajanje podtočke 9 tega priporočila, po potrebi oblikovati tako, da dopolnjujejo in vzajemno krepijo strateške okvire za boj proti stanovanjski izključenosti, ki se izvajajo v okviru prihodnjega priporočila Sveta o boju proti stanovanjski izključenosti.

5. BOLJŠA UPORABA IN PRILAGODITEV OBSTOJEČEGA STAVBNEGA FONDA

11. Na območjih pod stanovanjskim pritiskom in v njihovi okolici bi morali pristojni organi analizirati in po potrebi revidirati sedanje:

(a) gradbene predpise, standarde ter politike rabe zemljišč in določanja namembnosti zemljišč, da se omogočijo, olajšajo in spodbudijo prenove, izboljšave energijske učinkovitosti, prilagoditve, sprememba namembnosti, zgoščevanje, vključno z razširitvami in delitvijo na več enot, ob hkratnem zagotavljanju varnosti, kakovosti, dostopnosti in trajnostnosti stavb in sosesk;

(b) davčne ureditve in zakonodajo o najemu, da bi bolje izkoristili obstoječi stavbni fond, na primer s spodbujanjem dolgoročne stanovanjske uporabe praznih stavb na območjih pod stanovanjskim pritiskom;

(c) zakonodajo o solastništvu za lažje odločanje o prenovah, spremembi namembnosti, razširitvah ali preureditvi objektov v stanovanja.

12. Če je najemniški trg premalo razvit, bi morali pristojni organi spodbujati zasebni najem po tržni ceni in nepremičnine, ki se gradijo za najem, z ustreznimi zaščitnimi ukrepi, na primer z:

(a) zmanjšanjem davčnega izkrivljanja med stanovanji, v katerih bivajo lastniki, in najemnimi stanovanji ter

(b) razvojem modelov javnega najema, pri katerih pristojni organi ohranijo lastništvo zemljišč, upravitelji pa stanovanja financirajo, gradijo in upravljajo.

13. Da bi se pristojni organi odzvali na spreminjajoče se stanovanjske potrebe, bi morali:

(a) zagotoviti, da bo zakonodaja o najemu in davčna zakonodaja olajšala dajanje sob v najem, zlasti mladim, predvsem študentom in vajencem;

(b) podpreti prostovoljne sheme za prilagajanje velikosti stanovanj, tako pri zasebnih stanovanjih kot pri cenovno dostopnih in socialnih stanovanjih, v sodelovanju s ponudniki.

6. NALOŽBE V ZEMLJIŠČA IN STAVBE

14. Na območjih pod stanovanjskim pritiskom bi morali pristojni organi vzpostaviti ustrezna orodja ter zagotoviti potrebna sredstva in upravne zmogljivosti za naložbe v zemljišča in stanovanjske objekte, zlasti stanovanja po cenah, ki so nižje od tržnih.

(a) Taka orodja bi lahko, kadar je to lokalno primerno ali potrebno za določen projekt, omogočila:

(1) nakup zemljišč in stavb v zasebni lasti ali v lasti drugih javnih organov, ki so primerni za gradnjo stanovanj;

(2) prilagoditev in ponovno združevanje zemljišč in stavb, tudi s postopki s pogajanji;

(3) ločevanje zemljišč in stavb v skladu s točko 14(c);

(4) omejitve nadaljnje prodaje, vključno s klavzulami o omejitvi dobičkov iz kapitala ali obveznim ponovnim odkupom;

(5) prispevek ponudnikov stanovanj k stroškom stanovanjske infrastrukture, ki jih krije pristojni organ.

(b) Pristojni organi lahko ustanovijo javne službe upravljanja zemljišč, sklade zemljišč ali razvojne družbe ter prostovoljno in na podlagi pogajanj sodelujejo z drugimi lastniki javnih zemljišč, da izvedejo potrebne pridobitve, okoljsko sanacijo ali spremembo namembnosti ter sprostitev zemljišč.

(c) Kadar pristojni organi investitorjem ali ponudnikom stanovanj dajo na voljo zemljišča in stavbe, ki so v njihovi lasti, bi morali lastništvo ohraniti z orodji, kot so dolgoročni najem zemljišč in stavb ali ločevanje zemljišč in lastništva stavb.

15. Pristojni organi bi morali v okviru, vzpostavljenim s Sklepom (EU) 2025/2630, razmisliti o najemu ali nadaljnji prodaji zemljišč kot sredstvu za podporo ponudnikom cenovno dostopnih in socialnih stanovanj.

7. MOBILIZACIJA FINANCIRANJA

16. Pristojni organi bi morali mobilizirati javne in zasebne naložbe za ponudbo stanovanj na območjih pod stanovanjskim pritiskom in v njihovi okolici, zlasti za stanovanja po cenah, ki so nižje od tržnih, ter cenovno dostopna stanovanja za študente in vajence, med drugim z naslednjim:

(a) vzpostavitvijo ali usklajevanjem z nacionalnimi vozlišči v okviru vseevropske naložbene platforme za cenovno dostopna in trajnostna stanovanja, da se podprejo razvoj in financiranje lokalno opredeljenih naložbenih struktur, zlasti stanovanj po cenah, ki so nižje od tržnih, ter cenovno dostopnih stanovanj za študente in vajence, vključno z zagotavljanjem tehnične pomoči in podpiranjem združevanja;

(b) celovitim izkoriščanjem širokega nabora instrumentov financiranja Unije, ki so na voljo v sedanjem in prihodnjem večletnem finančnem okviru in Socialnem skladu za podnebje, vključno s kombiniranim javno-zasebnim financiranjem, kot so možnosti iz vzorčnega finančnega instrumenta za cenovno dostopna stanovanja ([8]) in orodja za zmanjševanje tveganj, da bi pritegnili dodaten javni in zasebni kapital;

(c) preučitvijo možnosti vzpostavitve obnovljivih skladov, ki zahtevajo obvezno ponovno vlaganje vseh dobičkov v zagotavljanje zadevnih storitev, za ponudnike cenovno dostopnih in socialnih stanovanj ter javne službe upravljanja zemljišč, sklade zemljišč in razvojne družbe;

(d) privabljanjem in povečanjem zasebnih naložb za ponudnike cenovno dostopnih in socialnih stanovanj, tudi prek javno-zasebnih partnerstev, struktur sovlaganja in stanovanjskih projektov, ki vključujejo socialna stanovanja, cenovno dostopna stanovanja in stanovanja po tržnih cenah;

(e) razvojem posebnih finančnih instrumentov, kot sta lastniški kapital in zelo dolgoročni dolg, za spremembo namena degradiranih območij ali nakup zemljišč in stavb za razširitev stanovanjskih nepremičnin po cenah, ki so nižje od tržnih, tudi z opiranjem na nacionalne in regionalne spodbujevalne banke in institucije, Razvojno banko Sveta Evrope, Evropsko banko za obnovo in razvoj ter skupino Evropske investicijske banke za njihov razvoj;

(f) razvojem posebnih finančnih instrumentov za projekte prenove, spremembe namembnosti, prilagoditve in delitve na več enot, ki jih izvajajo zasebni izvajalci, zadruge, gradbena podjetja ter mala in srednja podjetja, tudi z zanašanjem na nacionalne in regionalne spodbujevalne banke in institucije, Razvojno banko Sveta Evrope, Evropsko banko za obnovo in razvoj ter skupino Evropske investicijske banke, da zagotovijo to financiranje.

V Bruslju, 9. septembra 2026

Za Komisijo
Dan JØRGENSEN
član Komisije

([8]) Evropska komisija, SWD(2025) 78.