ESPON

Co-funded by the European Union
Interreg

Stanovanja v Evropski uniji in Sloveniji: Stanje in problematika

Dogodek kontaktne točke ESPON

15 oktober 2026
Ljubljana, Slovenia

ESPON

Co-funded by the European Union
Interreg

Značilnosti programa ESPON 2030

ESPON na kratko

ESPON je INTERREG program, ki s podporo sredstev EU, držav članic in partnerskih držav zagotavlja kakovostne študije javnim organom, pristojnimi za urbani in prostorski razvoj



Kaj je ESPON?

ESPON je most med raziskavami in javnimi politikami. Program zagotavlja prostorske analize, podatke in karte :

v podporo razvojnim politikam EU, še posebej kohezijski politiki

za javne organe kot podlaga za primerjave med regijami in med mesti, prepoznavanje novih izzivov in boljše oblikovanje prihodnjih razvojnih politik.

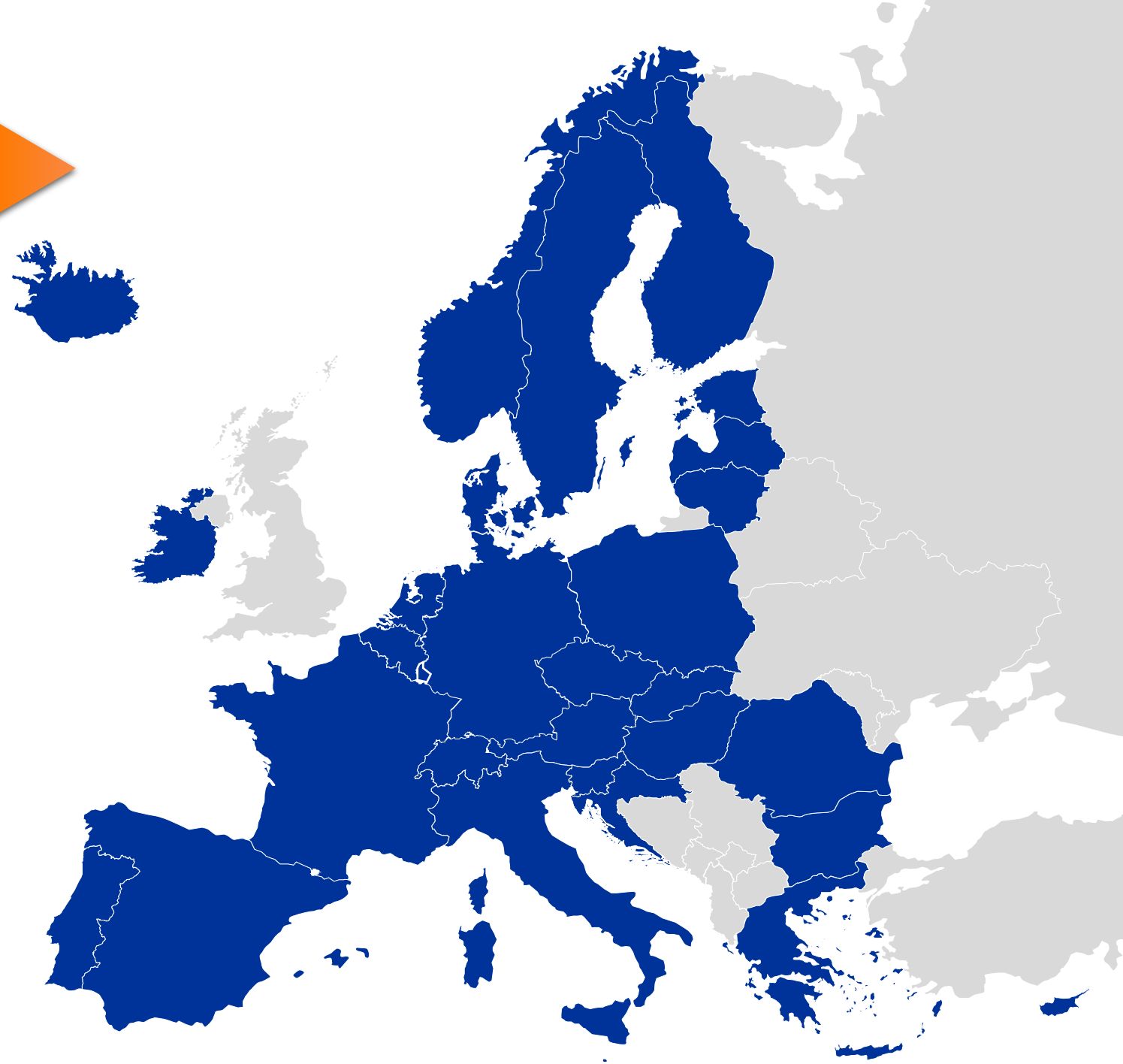


Vsa vsebina in rezultati programa so javno dostopni na spletni strani za prenos in uporabo: **https://www.espon.eu**

Kdo je ESPON?

V ESPONU sodeluje vseh 27 držav članic EU in 4 partnerske države (Islandija, Lihtenštajn, Norveška, Švica), ki ga tudi sofinancirajo.

Kot vsak program, financiran iz EU sredstev, ima tudi ESPON organ upravljanja (Managing Autrhority), ki je luksemburško ministrstvo za energijo in prostor.
Program upravlja nadzorni odbor (Monitoring Committee), ki ga vodi aktualna predsedujoča država Svetu EU.
Program izvaja ESPON EGTC, ki so ga ustanovile Luksemburg in tri belgijske regije, Flandrija, Valonija in Bruselj.



Kdo je kontakt v moji državi?

ESPON ima mrežo kontaktnih točk v vsaki državi, ki sodeluje v programu. Kontaktne točke pomagajo pri razširjanju rezultatov na nacionalni, regionalni in lokalni ravni in – istočasno – zagotavlja povratne informacije o potrebah posamezne države glede podpore pripravi politik, ki jo lahko nudi program. Za iskanje kontaktov je na voljo interaktivna karta na spletni strani programa ESPON.



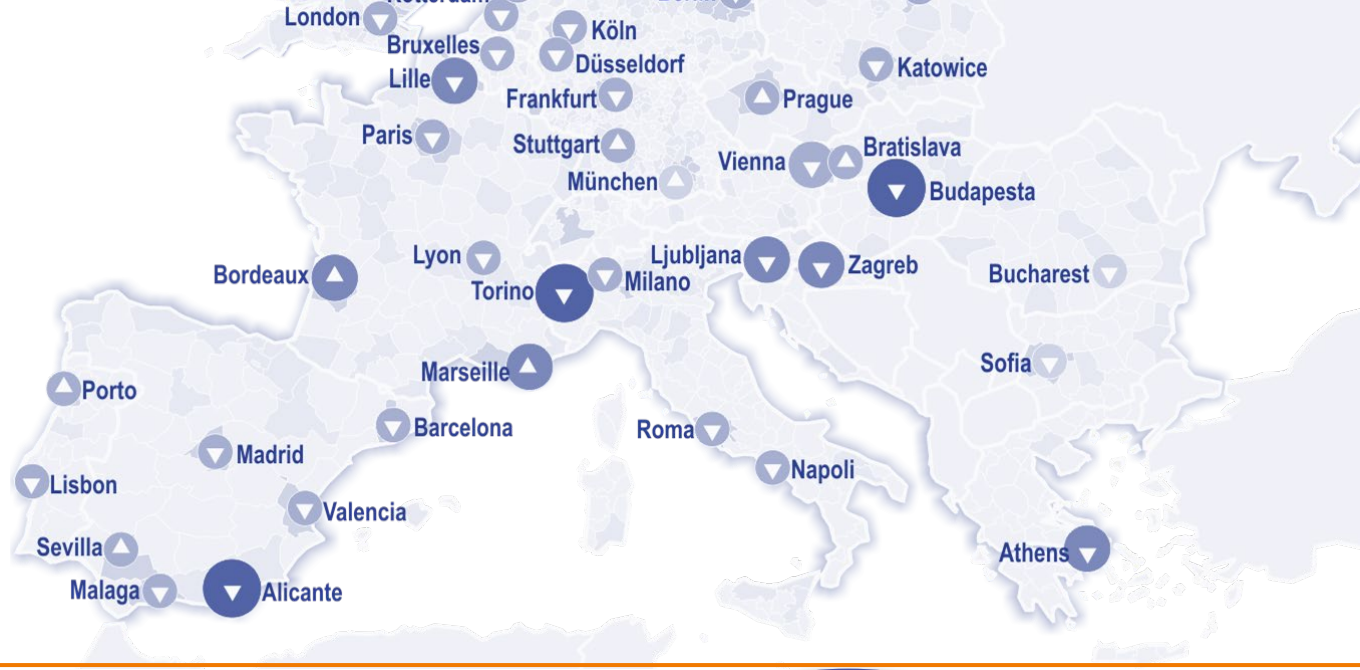
https://www.espon.eu/



Sredstva ESPON

Skupni proračun programa za obdobje 2021-2027 je 60 mio EURO, od katerega EU prispeva 80 % (48 mio EURO), prispevek držav članic pa je 20 % oziroma 12 mio EURO. Partnerske države (Islandija, Lihtenštajn, Norveška, Švica) k temu prispevajo še 1,685 mio EURO.

Kaj dela ESPON?



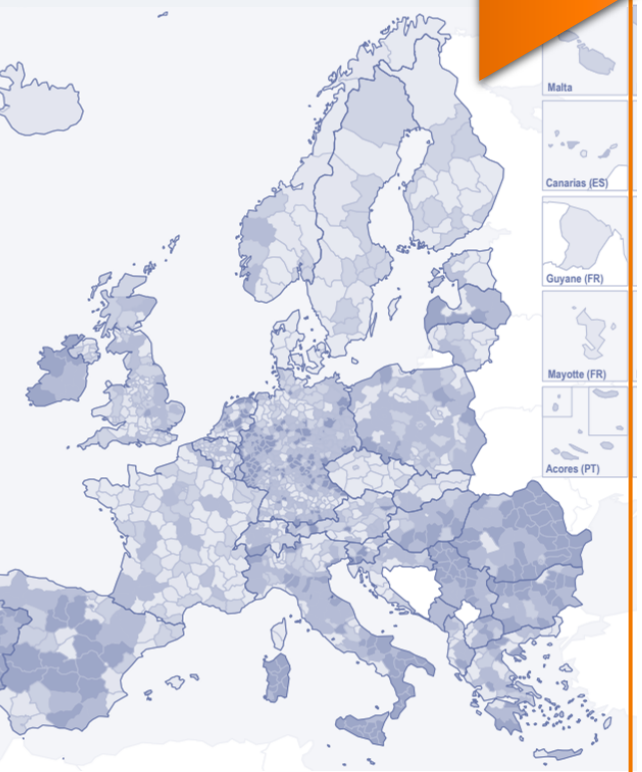
ESPON zagotavlja dejstva in znanje. Razvija študije za potrebe evropskih javnih oblasti na vseh ravneh. Vsak lokalni, regionalni ali državni organ kot tudi evropske institucije lahko ESPONU predloži svoje potrebe in postane ESPONOV deležnik.

ESPONOVE študije se osredotočajo na prostor, kar pomeni, da so prilagojene prostorskim značilnostim in potrebam skupnosti na teh območjih.

Študije in dogodki programa ESPON 2030 so klastrirani po tematskih akcijskih planih (Thematic Action Plans-TAPs).

https://www.espon.eu

Kako ESPON zagotavlja rezultate?



Rezultati prilagojeni uporabi

Poročila študij
Celovita predstavitev raziskovalnih rezultatov

Publikacije
Raziskovalni zaključki v obliki kratkih poročil (policy papers), atlasov ipd.

Interaktivne karte in dashboards
Za ilustracijo glavnih ugotovitev raziskav

Odprti podatkovni seti
Pripravljeni in dostopni za prenos in rabo

Karte v zgodbi
Daljši prispevki, prijazni bralcem z interaktivnimi kartami, dashboards in vizualizacijami

Blogi
Kratki prispevki o specifičnih temah

Podcasti na aktualne teme in videi

Revija TerritoriALL
V reviji so predstavljena mnenja vplivih odločevalcev in raziskovalcev

Tematske prioritete - Tematski Akcijski Plani



Climate neutral territories



Governance of new geographies



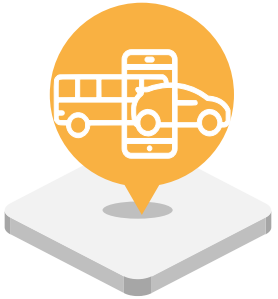
Places resilient to crises



Perspective for all people and places



Living, working and travelling across borders



Smart connectivity



European territories in global interactions



Adapting to the impacts of climate change



Podrobnosti o storitvah ESPONA

a. **Evropske raziskave**

b. **Ciljne analize**

c. **Druge vrste storitev na zahtevo**

Projekti evropskih raziskav



// kaj je, kaj je namen in kako se izvaja

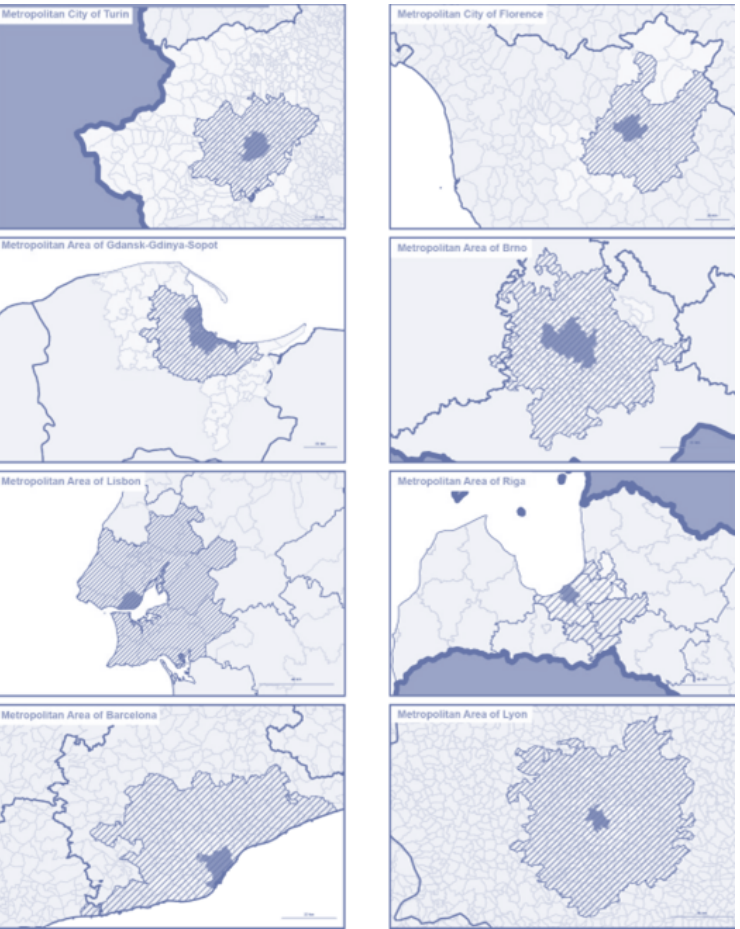
Osredotočenje: ključni evropski razvojni izzivi / prioritete

Metoda: uporaba ponovljivih metod in primerljivih prostorskih podatkov na celotnem prostoru programa ESPON

Pričakovani rezultati: primerjalna analiza dejstev za razvoj vseh vrst območij (regij, mest, FUA, območij z geografskimi posebnostmi...) na podlagi analiz srednjeročnih in dolgoročnih evropskih prostorskih trendov, potencialov in izzivov

Vključenost deležnikov: sodelovanje z večstranskimi organizacijami (npr. EU institucije in mreže) in nacionalnimi, regionalnimi ali lokalnimi deležniki (za študije primerov) za opredelitev policy vprašanj, zagotovitev metodološke zanesljivosti in vključitev rezultatov v procese priprave politik

Ciljne analize



// kaj je, kaj je namen in kako se izvaja

Osredotočenje: posebni procesi politik, ki jih vodijo makroregionalni, nacionalni, regionalni ali lokalni deležniki z območja programa ESPON

Metoda: tradicionalne ali na podlagi predvidevanja, lahko vsebujejo nova evropska prostorska dejstva

Pričakovani rezultati: evropska prostorska dejstva prevaja v poseben policy kontekst v okviru razvoja različnih vrst območij (makroregije, regije, mesta, FUA ...)

Vključenost deležnikov: sodelovanje z nacionalnimi, regionalnimi in lokalnimi deležniki pri določitvi policy vprašanj in/ali razvojnih scenarijev, izboru študij primerov in vključevanju rezultatov v procese priprave politik

Storitve na prošnjo/zahtevo

Nova dejstva / produkcija podatkov v okviru TAP

Prostorske študije

// najmanj ena študija na državo, na podlagi zahteve člana Nadzornega odbora

// okvirna dolžina projekta: 6 - 12 mesecev

// manjša sredstva in neposredno javno naročanje

// združevanje nacionalnega/regionalnega političnega okvira, raziskovalnih pristojnosti države in evropske perspektive

// lahko naslavlja vse teritorialne ravni in/ali vključuje nacionalne/regionalne/lokalne deležnike

Uporaba obstoječih podatkov in njihova prilagoditev potrebam specifičnih deležnikom

Posnetki prostorskih analiz

// sproženo od spodaj navzgor s strani katerega koli deležnika

// okvirna dolžina projekta : 3 – 6 mesecev

// majhna sredstva in neposredno javno naročanje ali produkcija ESPON EGTC (in-house)

// rezultat je kratko poročilo – „policy brief“; stališče; dokument za razpravo (dokument z medsektorskimi opažanji); ali „country fiche“ (dokument za državo (country specific) z informacijami, zbranimi iz različnih ESPOnovih projektov.)

Kaj z ESPONOM pridobi Slovenija ?

// metodologije in podatki o prostorskih značilnostih, trendih in učinkih politik

// povezovanje nacionalnega/regionalnega političnega okvira, raziskovalnih pristojnosti države in evropske perspektive

// naslavlja vse teritorialne ravni in/ali vključuje nacionalne/regionalne/lokalne deležnike

// raziskave s podrobnejšimi analizami primerov, ki vključujejo slovenske regije

// krepitev strokovnega znanja slovenskih raziskovalcev

// izvedba ciljnih analiz na zahtevo slovenskih deležnikov

// podpora aktivnostim kontaktne točke programa

// izdelava najmanj ene študije na državo, na podlagi zahteve člana Nadzornega odbora

// strokovna podpora Sloveniji ob predsedovanju Svetu EU ali drugemu mednarodnemu procesu, npr. Alpski konvenciji (priprava študije, policy briefa ipd.)

Ali lahko izvem več?

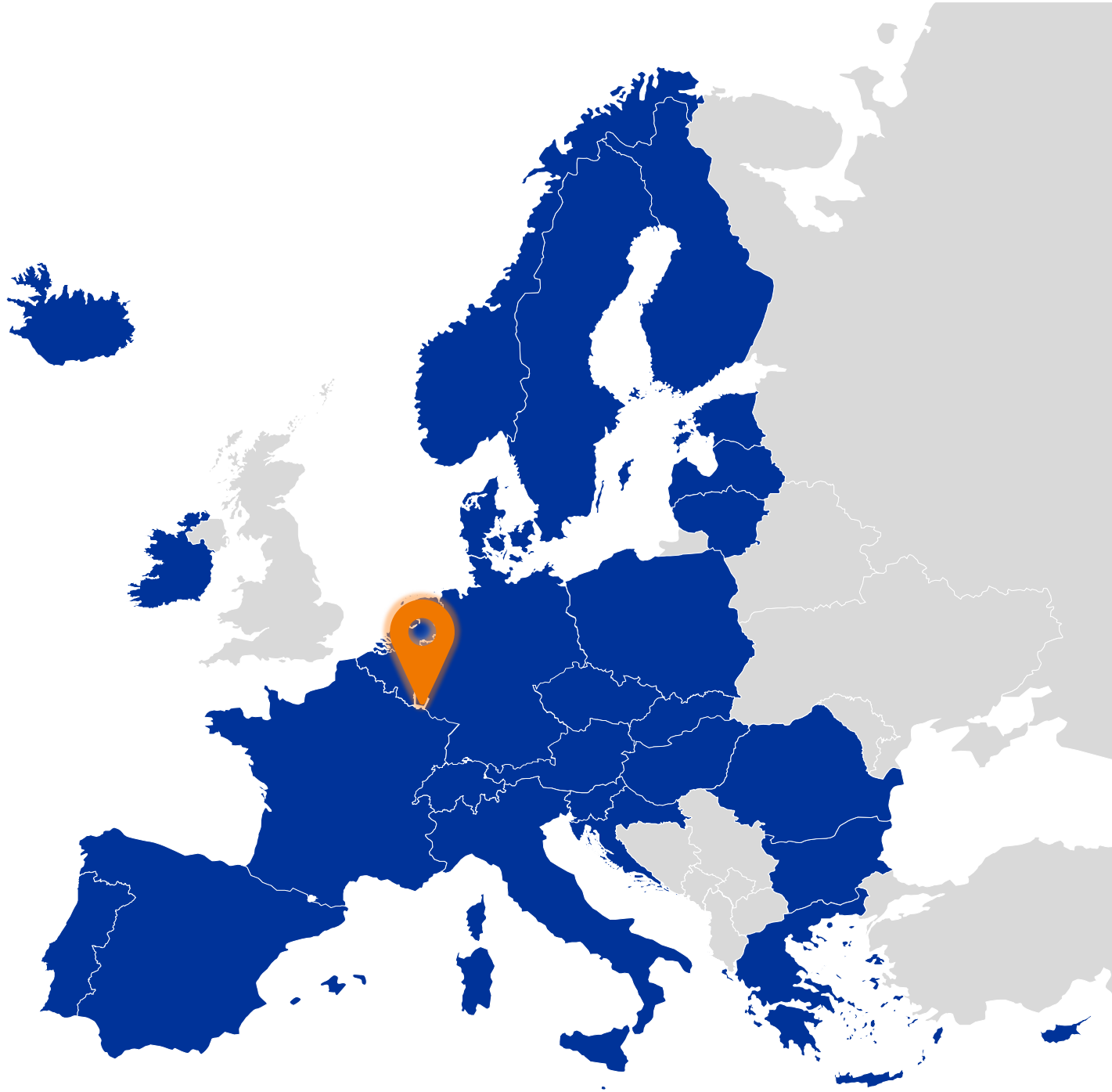
Za več informacij lahko kontaktirate :

ali

Kje je ESPON?

Pisarna:
11, Avenue John F. Kennedy
L-1855, Luxembourg - Kirchberg
Grand Duchy of Luxembourg

Tel: 00352 20 600 280
Fax: 00352 20 600 280 01
E-mail: info@espon.eu



ESPON

Co-funded by
the European Union
Interreg

Affordable and quality Housing for all People

Presentation of Results from the HOUSE4ALL Project

Franziska Sielker & Selim Banabak

A Commissioner for Housing…

….and Energy

COMMISSIONER Dan Jørgensen (2024-2029) | Energy and Housing



The European Affordable Housing Plan

Our houses, our homes, are the building blocks of our communities, the foundation of our society and democracy. Housing is not just a commodity, but a fundamental right and a cornerstone of human dignity. But across Europe, there is a palpable feeling of injustice at the sheer unaffordability and unavailability of housing.

The European Affordable Housing plan sets out to support all levels of national authorities and bring stakeholders together, to bring affordable housing to all Europeans.

It's based on 4 pillars.



Boosting housing supply



Mobilising investment

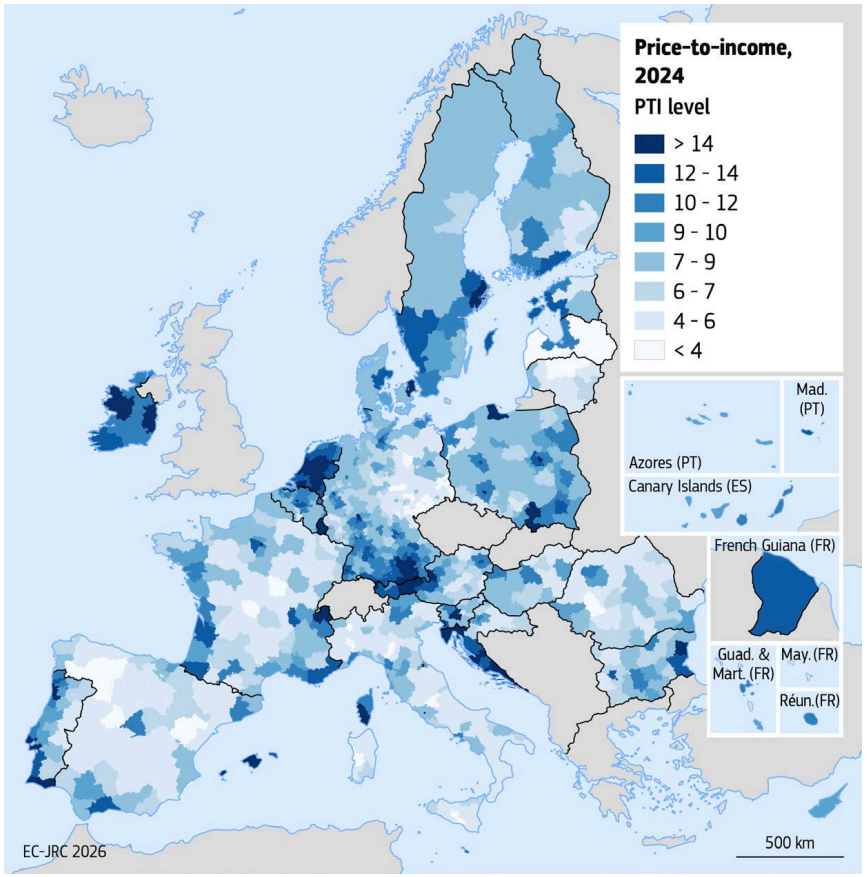


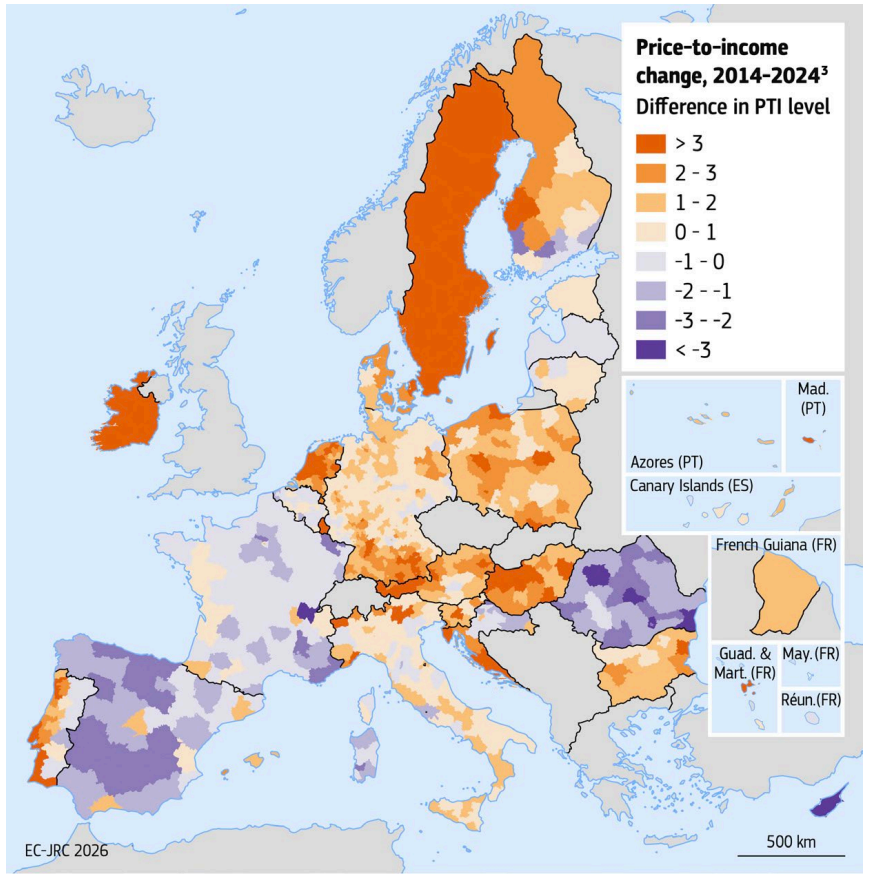
Enabling immediate support while driving reforms



Protecting the most affected

European Areas under Housing Distress





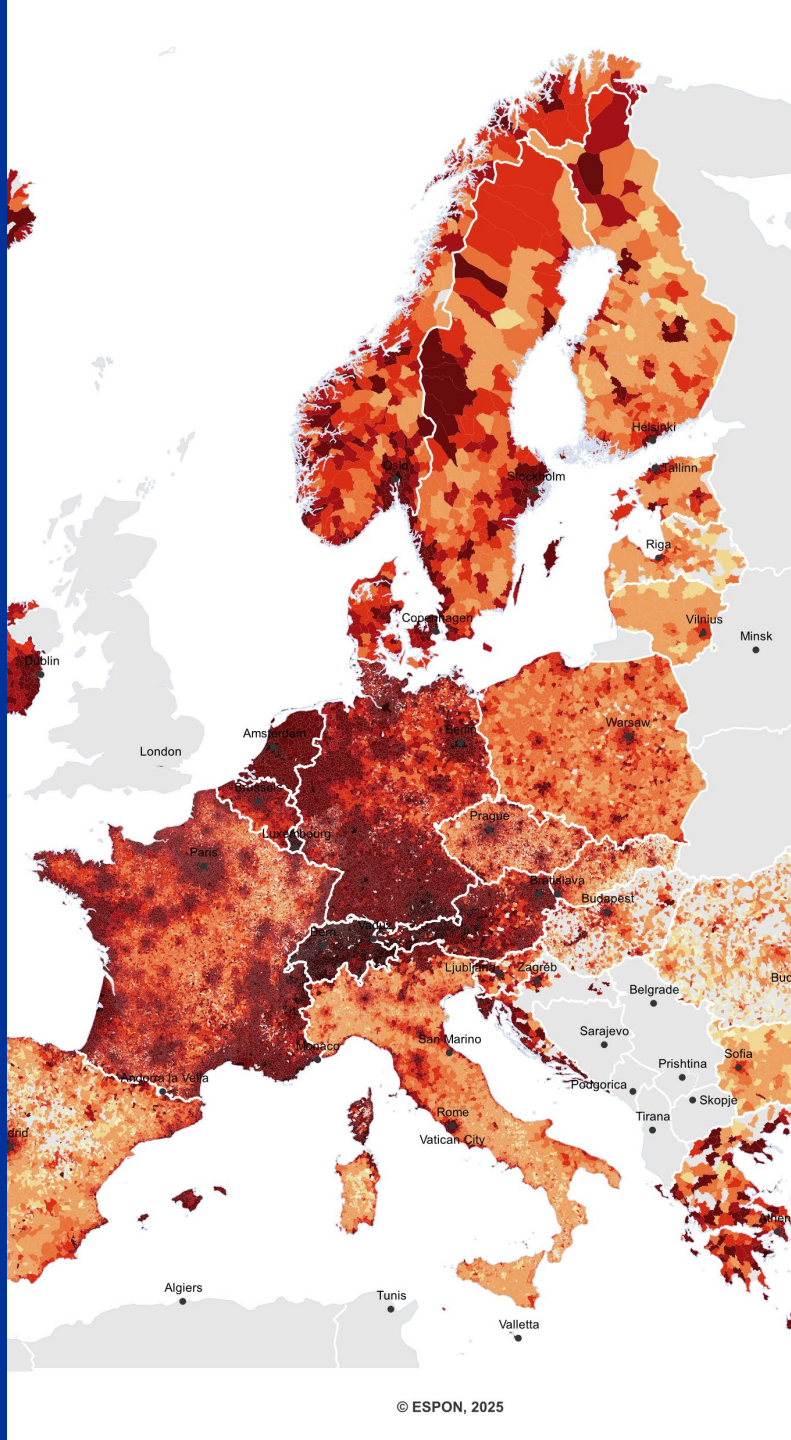
BATISTA E SILVA, F., JOOSSENS, E., BARRANCO, R., CURTALE, R., BALOUKTSI, D. et al., A data-driven approach to assess areas under housing stress in the EU, European Commission, Ispra, 2026, JRC147616.

Access to Affordable and Quality Housing for All

- **Housing Affordability Mappings**
  - Regional housing affordability maps for renting and buying
  - Based on combination of big data and traditional approaches
- **Housing Policy Compendium**
  - Comprehensive overview of housing policies across Europe
  - Featuring 31+ country profiles
- **Local Case Studies**
  - In-depth analysis of local housing challenges and counter measures
  - Based on qualitative and quantitative methods
- **Synthesis of Results**
  - Final project report
  - Presenting project overview and key findings
- **Policy Handbook**
  - Summarizing findings on housing challenges and policy response
  - Discussing possible solutions to the housing affordability crisis

1

European Mapping of Local Housing Affordability



Why a European Affordability Map at the Local Level?

- Housing prices, affordability and related challenges are regionally heterogenous
- Drivers of housing prices and policy response vary on a local level
- Regional data is not systematically available from traditional sources
  - Surveys can typically not be disaggregated to sufficient spatial scale
  - Registry data not systematically available or accessible
- We thus turn towards *web scrapping*…

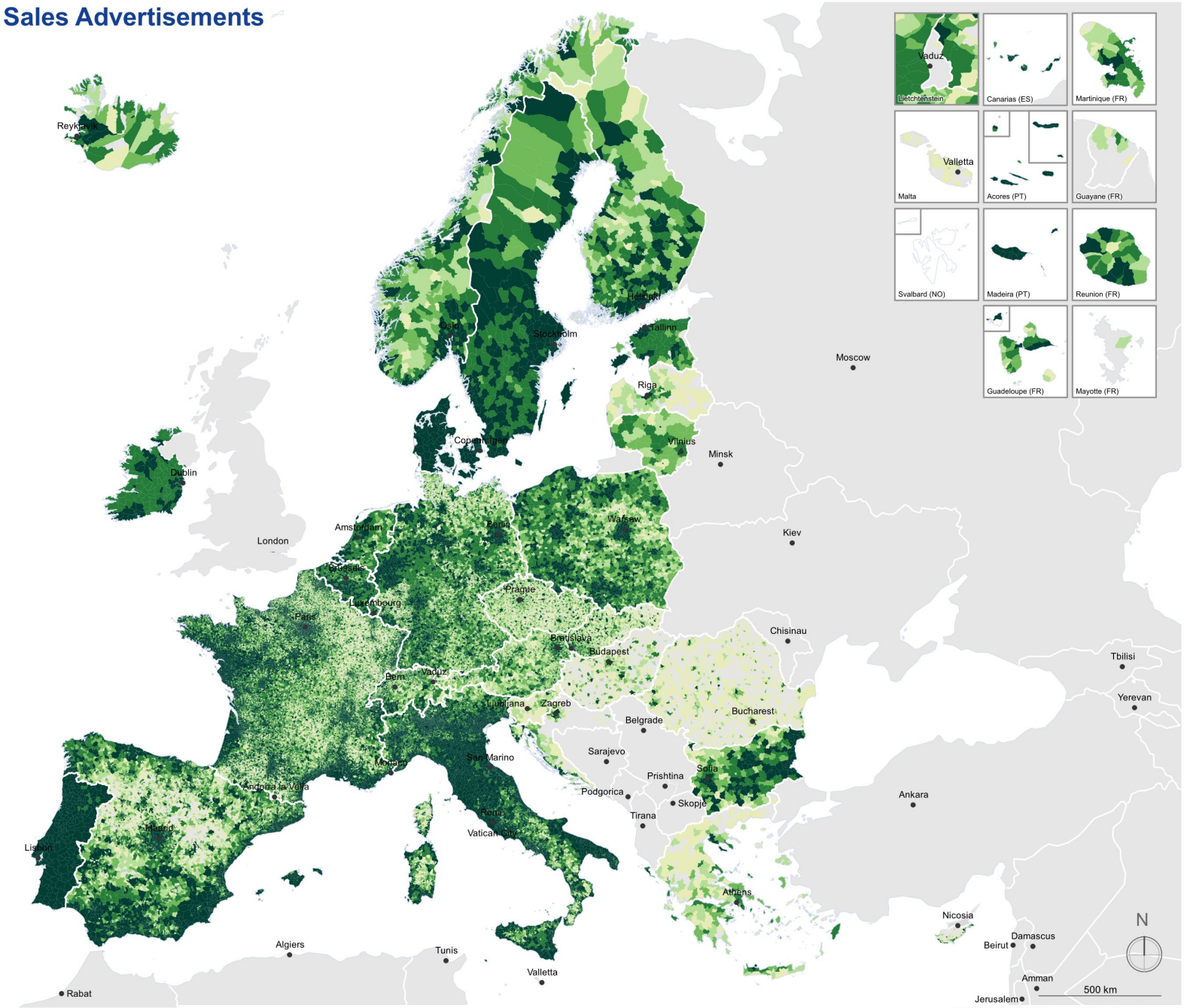
Webscraping Housing Adverts Across Europe

- Weekly scrapings between March 2024-2025
- Focus on aggregator sites + selected additions
- Extensive data cleaning and filtering of ~100 million total listings to ~22 million unique valid listings
- Currency conversion to Euros
- Adjustments include country-specific components such as: VAT (Value Added Tax), Real estate transfer taxes, Notary fees and Land registry costs
- Downweighting of adds with disproportionally long listing duration times

Country/Region	Unique rental listings	Unique sales listings
Austria	95.845	161.245
Belgium	112.573	156.095
Bulgaria	36.238	187.577
Croatia	2.441	23.925
Cyprus	18.842	43.916
Czechia	65.810	116.622
Denmark	71.015	115.620
Estonia	12.074	36.639
Finland	40.317	64.872
France	882.690	5.547.514
French Guiana	180	620
Germany	478.517	983.555
Greece	4.153	18.865
Guadalupe	858	3.036
Hungary	12.060	14.050
Iceland	338	18.297
Ireland	14.250	38.527
Italy	527.358	5.431.926

Country/Region	Unique rental listings	Unique sales listings
Latvia	2.856	11.397
Lithuania	2.903	8.045
Luxembourg	8.436	40.597
Malta	63	123
Martinica	579	2.153
Mayotte	16	8
Netherlands	171.297	77.877
Norway	40.584	81.777
Poland	258.961	984.417
Portugal	109.297	872.564
Reunion Island	739	3.517
Romania	15.916	64.181
San Martin	27	507
Slovakia	17.442	80.345
Slovenia	385	2.085
Spain	281.186	2.817.560
Sweden	105.209	167.623
Switzerland	177.394	182.637

Number of Unique Valid Sales Advertisements



Number of Listings

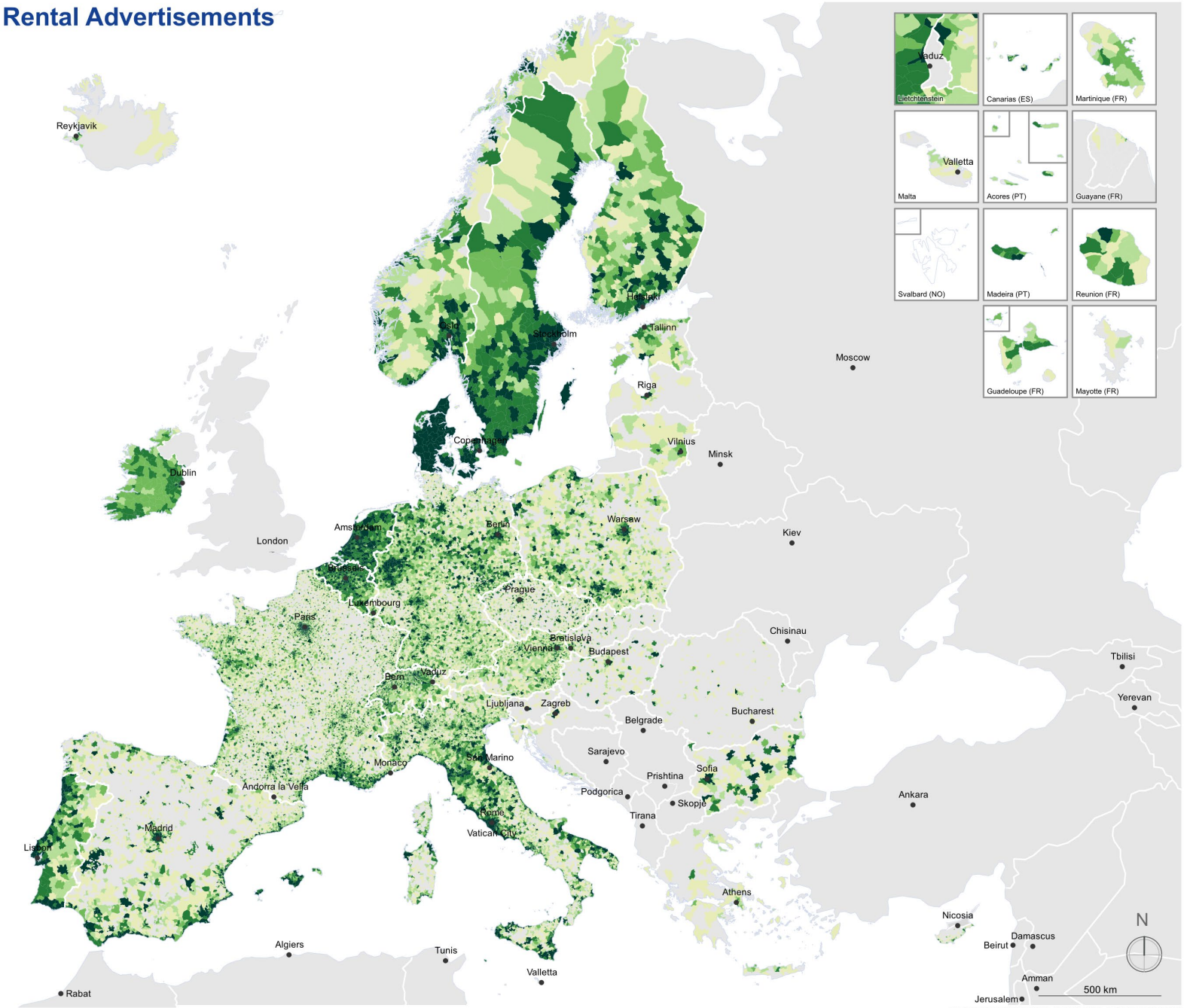
- Less than 5
- 5 - 20
- 20 - 50
- 50 - 200
- More than 200
- No data

Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

ESPON Co-funded by the European Union Interreg

Number of Unique Valid Rental Advertisements



Number of Listings

- Less than 5
- 5 - 20
- 20 - 50
- 50 - 200
- More than 200
- No data

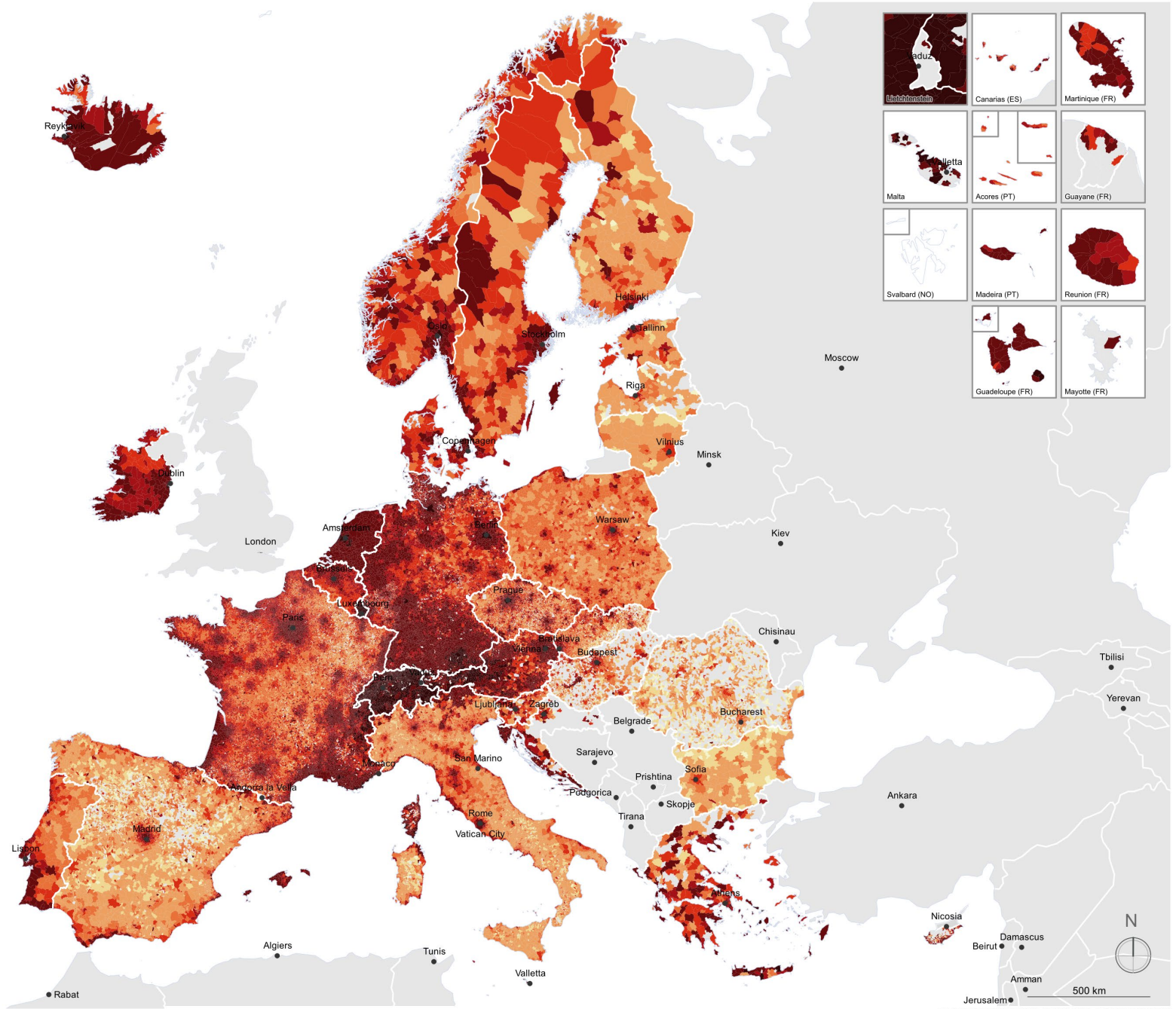
© ESPON, 2025

Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

ESPON Co-funded by the European Union Interreg

Average Sales Price

Based on Raw Data



€ / m²

- Less than 250
- Between 250 and 500
- Between 500 and 1.000
- Between 1.000 and 1.500
- Between 1.500 and 2.000
- Between 2.000 and 2.500
- Between 2.500 and 5.000
- More than 5.000
- No data

Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

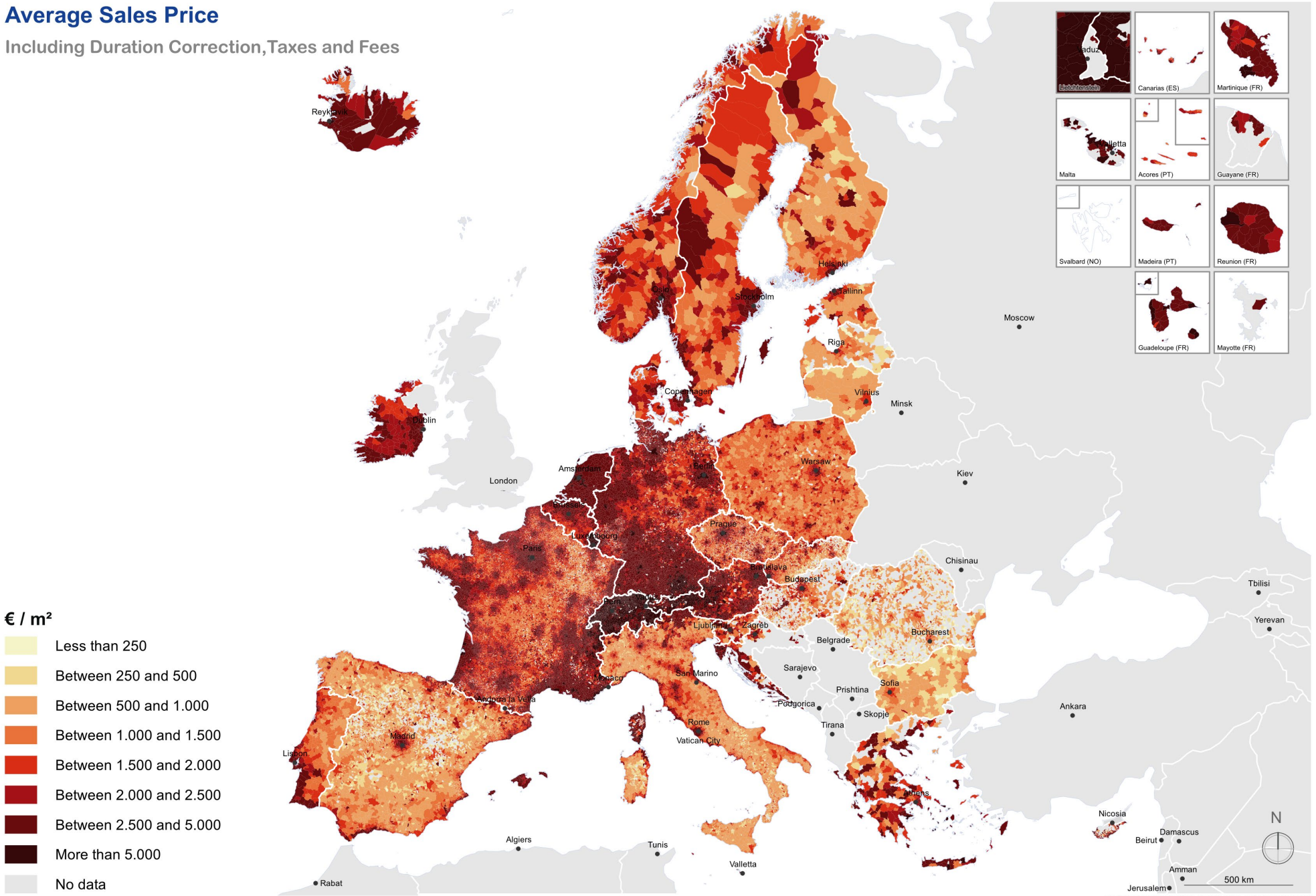
ESPON Co-funded by the European Union Interreg

Harmonization and Cost Adjustments

- We need to ensure housing prices reflect full transaction costs prior to any cross-border comparison
- Adjustments include country-specific components such as:
  - VAT (Value Added Tax)
  - Real estate transfer taxes
  - Notary fees
  - Land registry costs
- We first evaluate cost applicability (on top of listed price) based on property characteristics such as building age, country of origin and type of listing
- If applicable and not already included, taxes and fees are added on top of the listed price

Average Sales Price

Including Duration Correction,Taxes and Fees



€ / m²

- Less than 250
- Between 250 and 500
- Between 500 and 1.000
- Between 1.000 and 1.500
- Between 1.500 and 2.000
- Between 2.000 and 2.500
- Between 2.500 and 5.000
- More than 5.000
- No data

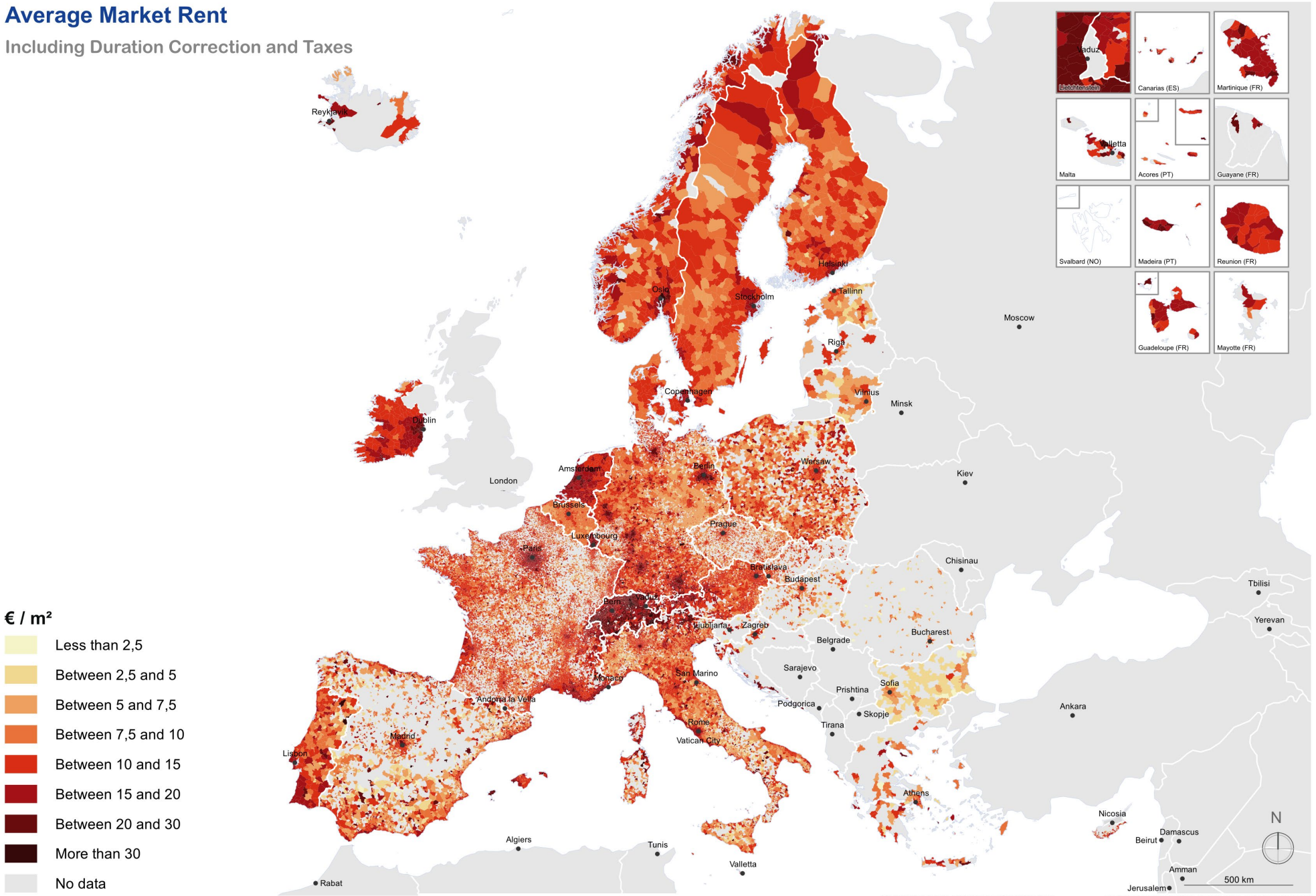
Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

ESPON Co-funded by the European Union

Average Market Rent

Including Duration Correction and Taxes



€ / m²

- Less than 2,5
- Between 2,5 and 5
- Between 5 and 7,5
- Between 7,5 and 10
- Between 10 and 15
- Between 15 and 20
- Between 20 and 30
- More than 30
- No data

Missing m2 values in Ireland replaced by imputations.

Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

ESPON Co-funded by the European Union

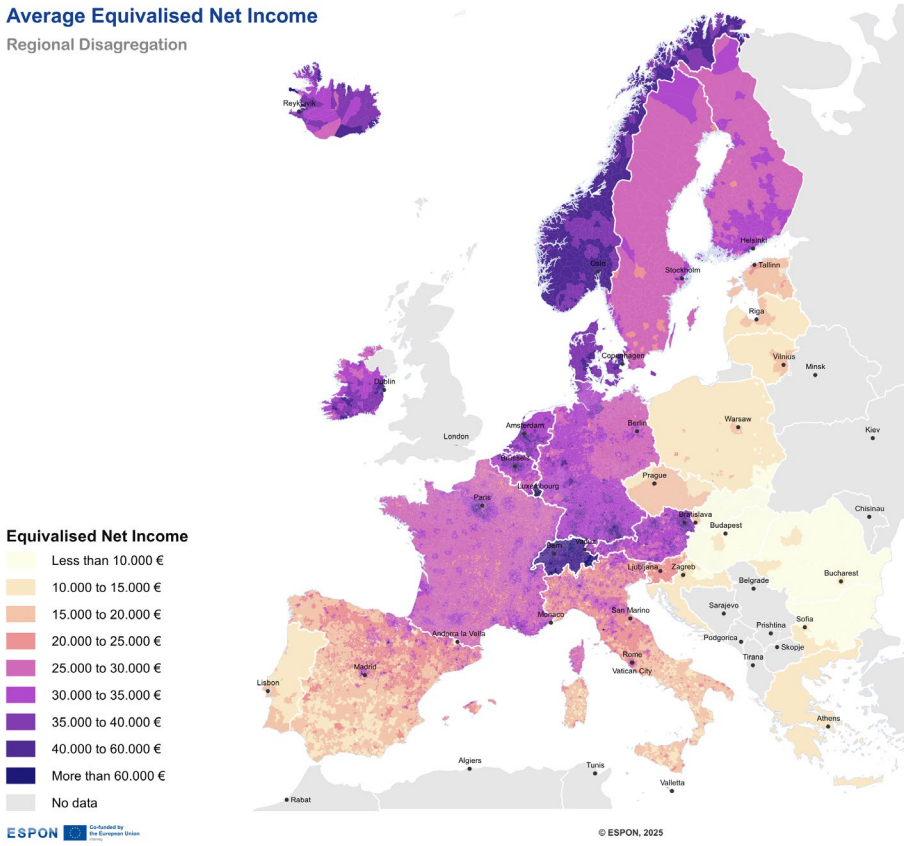
LAU-level Housing Affordability Indicators

- Indicators shown do not reflect current residents' affordability, but estimate market access for newcomers
- They compare current market prices (rent/sale) to average regional incomes
- Sales affordability does not imply the average person in the region holds such a mortgage
- It shows the expected mortgage duration if one-third of average income is spent on buying in the region
- No down payment is subtracted from mortgage calculations, leading to overestimated but comparable durations

Indicator	Unit	Type	Tenure
Average Sales Price	Euro/ m²	Housing Price	Homeownership
Average Rent	Euro/ m²	Housing Price	Private Rental
Mortgage Years Required to buy 25 m² / 45 m² / 75 m² Spending 1/3 of Income	Years	Affordability	Homeownership
Percent of Income Required to Rent 25 m² / 45 m² / 75 m²	%	Affordability	Private Rental

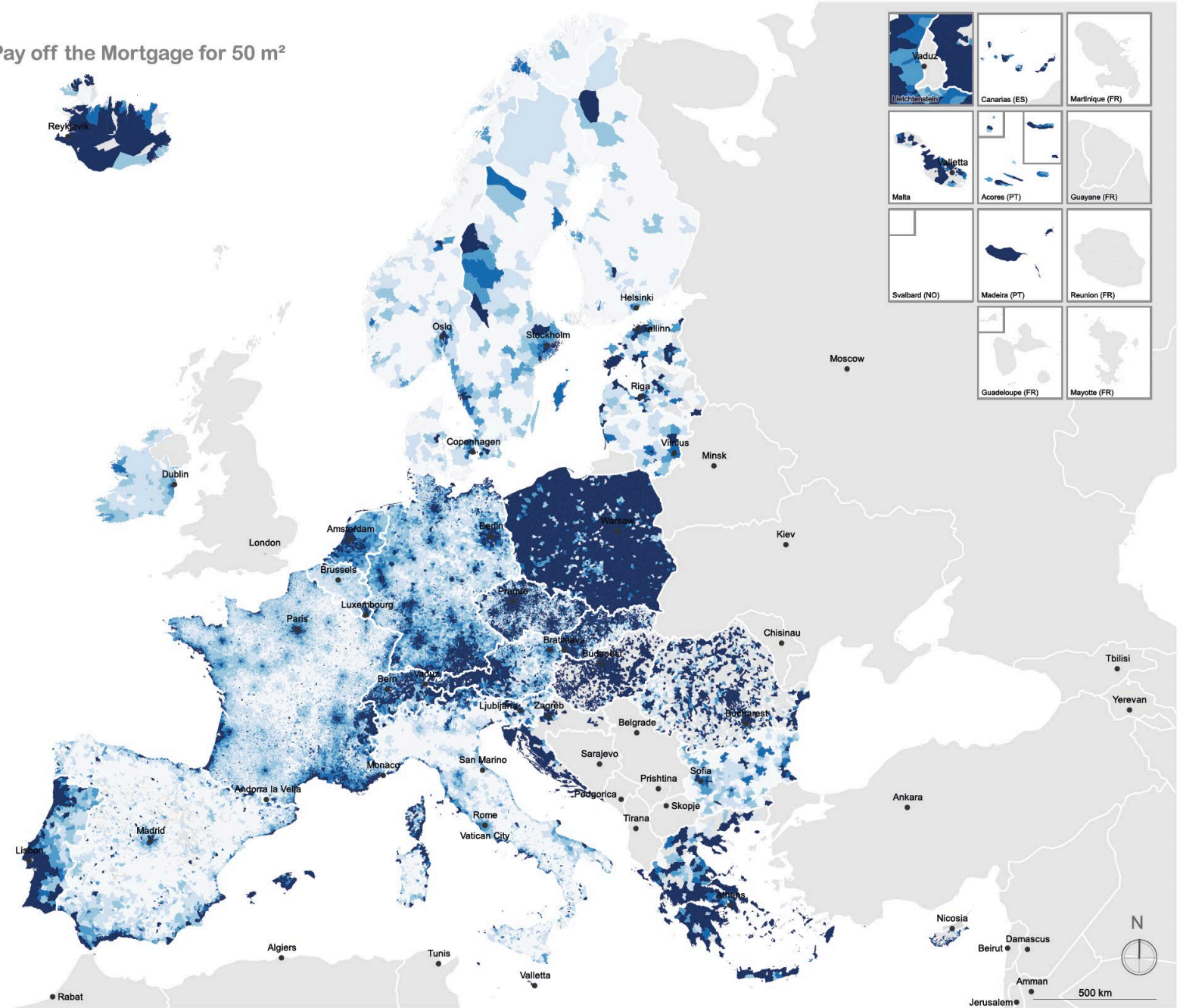
The Need for Local Income Data

- Affordability is not only a function of price but also disposable income and credit market conditions
- No proper income measure avalable at the LAU level across the ESPON space
- Build on a recent publication by Mikou et al. (2024) offering a harmonized disposable income dataset for Europe at subnational level
- Taking the spatial distribution from Mikou et al. (2024) we spatially disaggregate equivalized net income data reported by Eurostat [ilc_di03]



Sales Affordability 2024

Number of Years Required to Pay off the Mortgage for 50 m²



Mortgage Years

Spending 1/3 of Annual Average LAU Income

- Less than 10 years
- 10 to 15 years
- 15 to 20 years
- 20 to 25 years
- 25 to 30 years
- More than 30 years
- No data

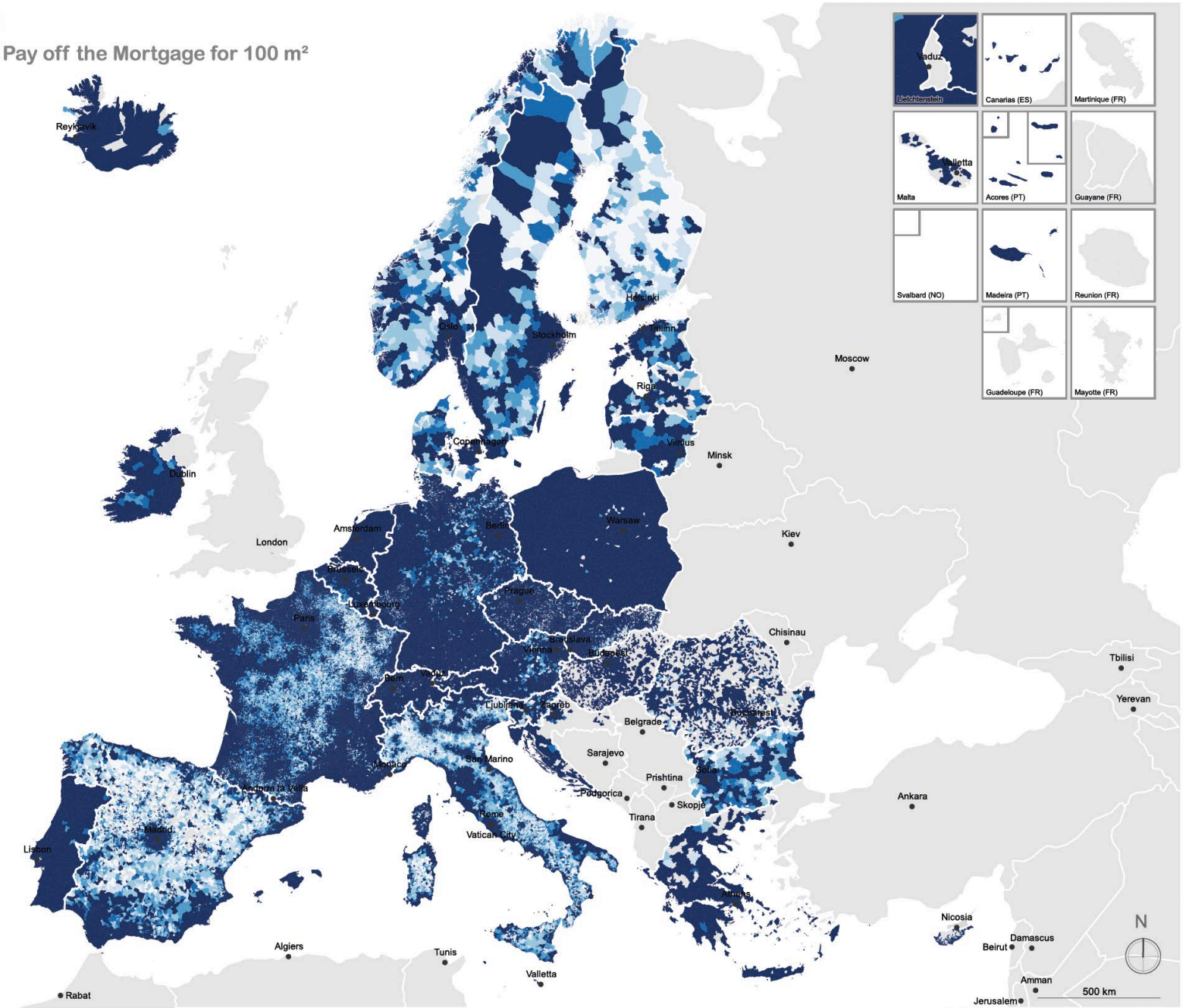
Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

ESPON Co-funded by the European Union Interreg

© ESPON, 2025

Sales Affordability 2024

Number of Years Required to Pay off the Mortgage for 100 m²



Mortgage Years

Spending 1/3 of a Annual Average LAU Income

- Less than 10 years
- 10 to 15 years
- 15 to 20 years
- 20 to 25 years
- 25 to 30 years
- More than 30 years
- No data

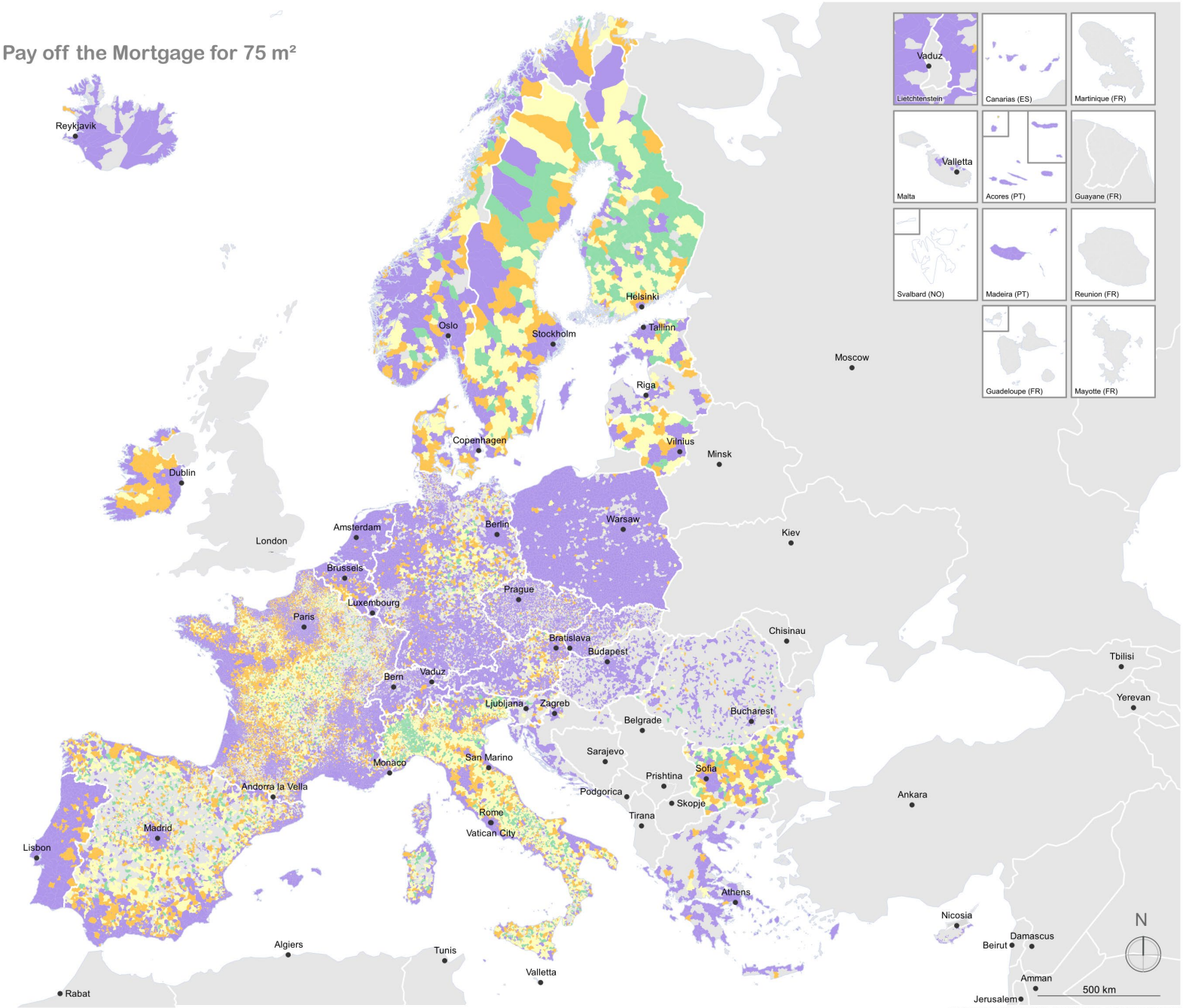
Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

ESPON Co-funded by the European Union Interreg

Sales Affordability 2024

Number of Years Required to Pay off the Mortgage for 75 m²



Mortgage Years

Spending 1/3 of a Annual Average LAU Income

- Less than 10
- Between 10 and 20
- Between 20 and 30
- More than 30
- No data

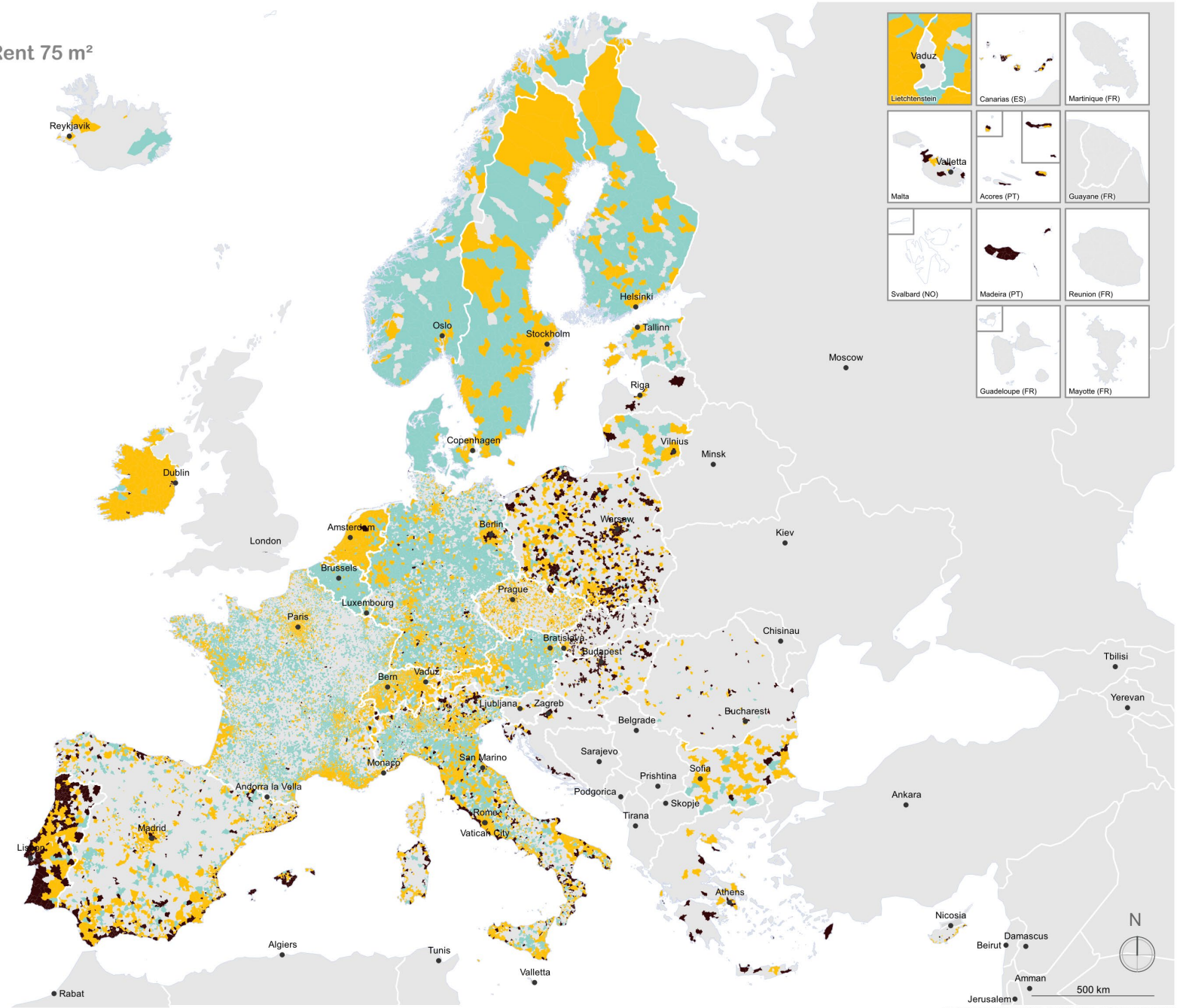
Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

ESPON Co-funded by the European Union Interreg

Rental Affordability

Share of Income Required to Rent 75 m²



Share of LAU Income

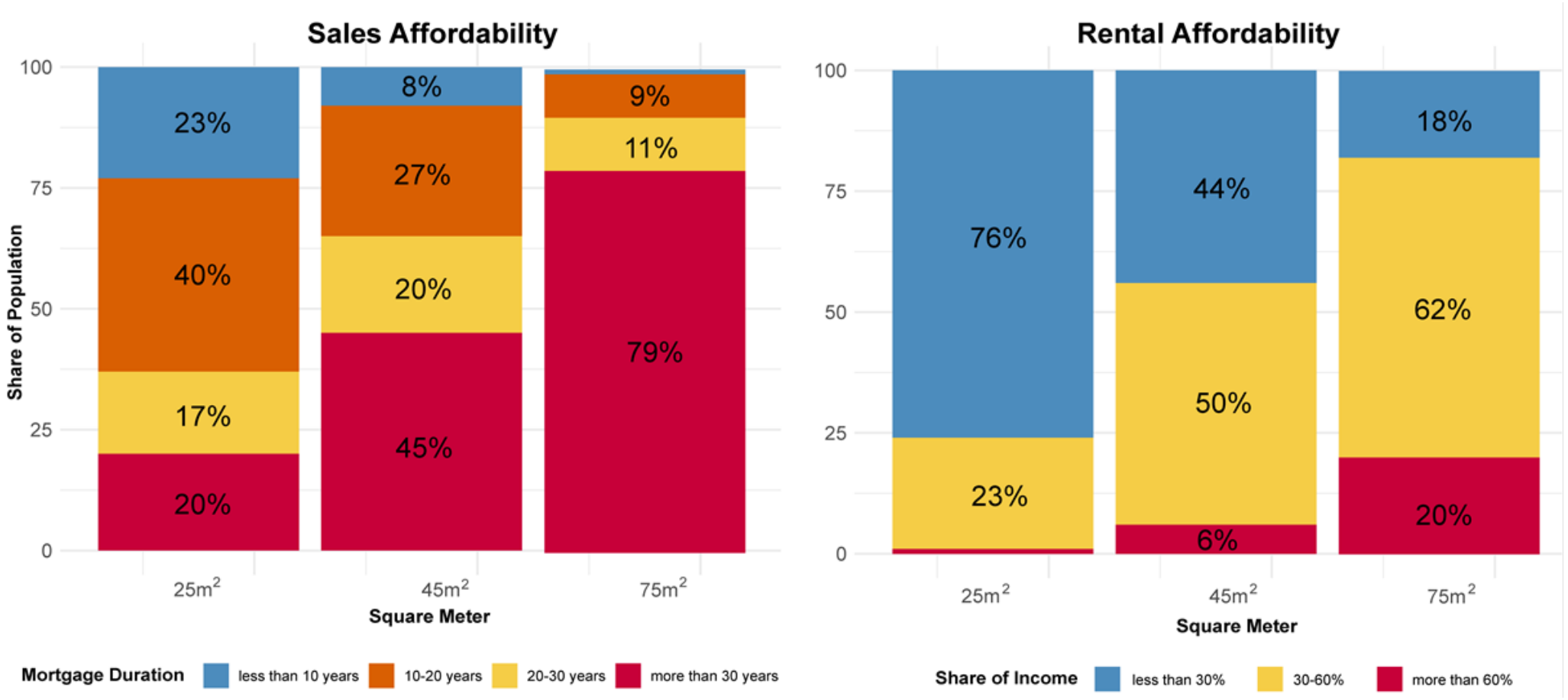
- Less than 1/3
- Between 1/3 and 2/3
- More than 2/3
- No data

Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

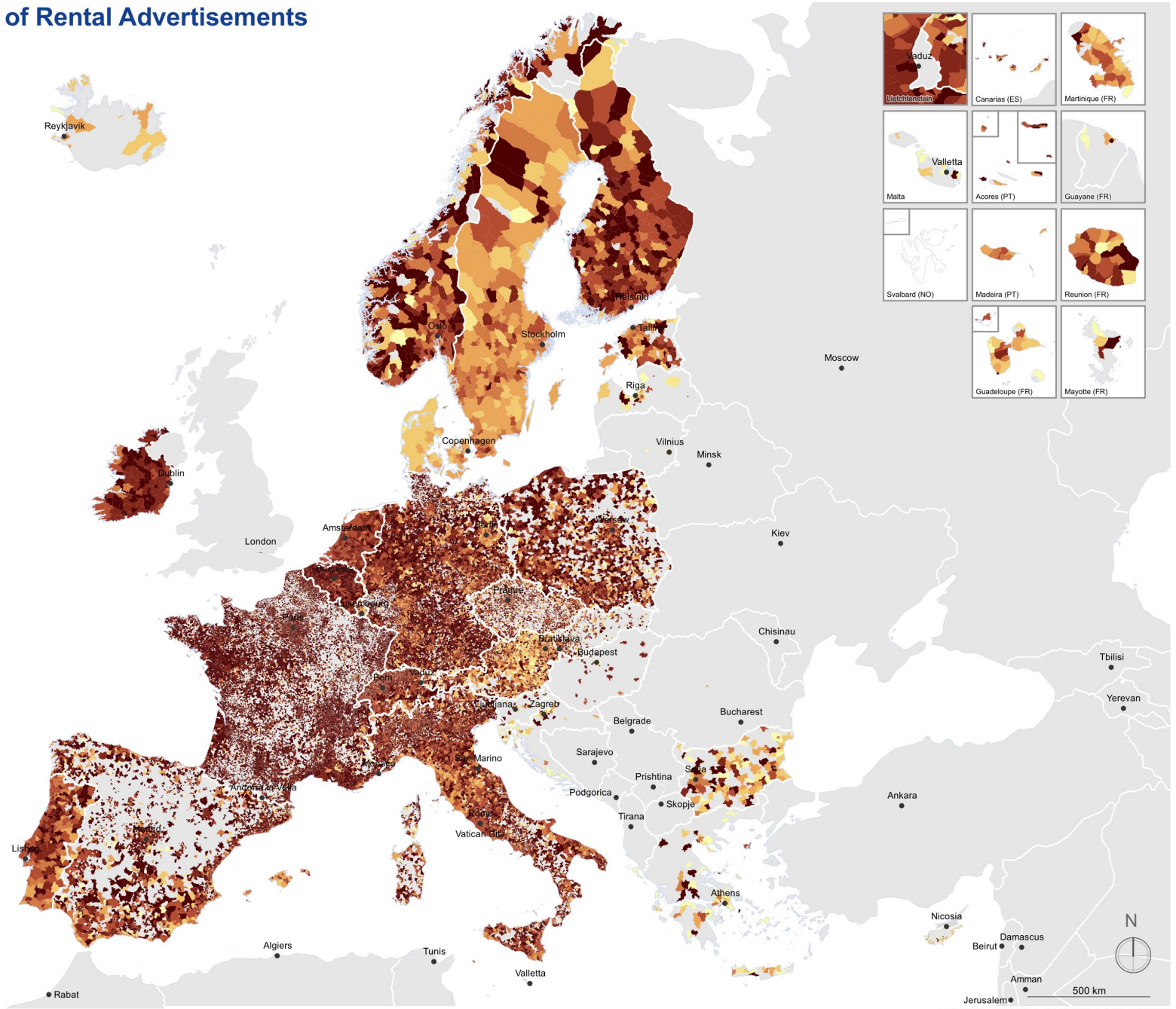
© ESPON, 2025

ESPON Co-funded by the European Union Interreg

Affordability Classes by Population



Average Listing Duration of Rental Advertisements



Listing Duration

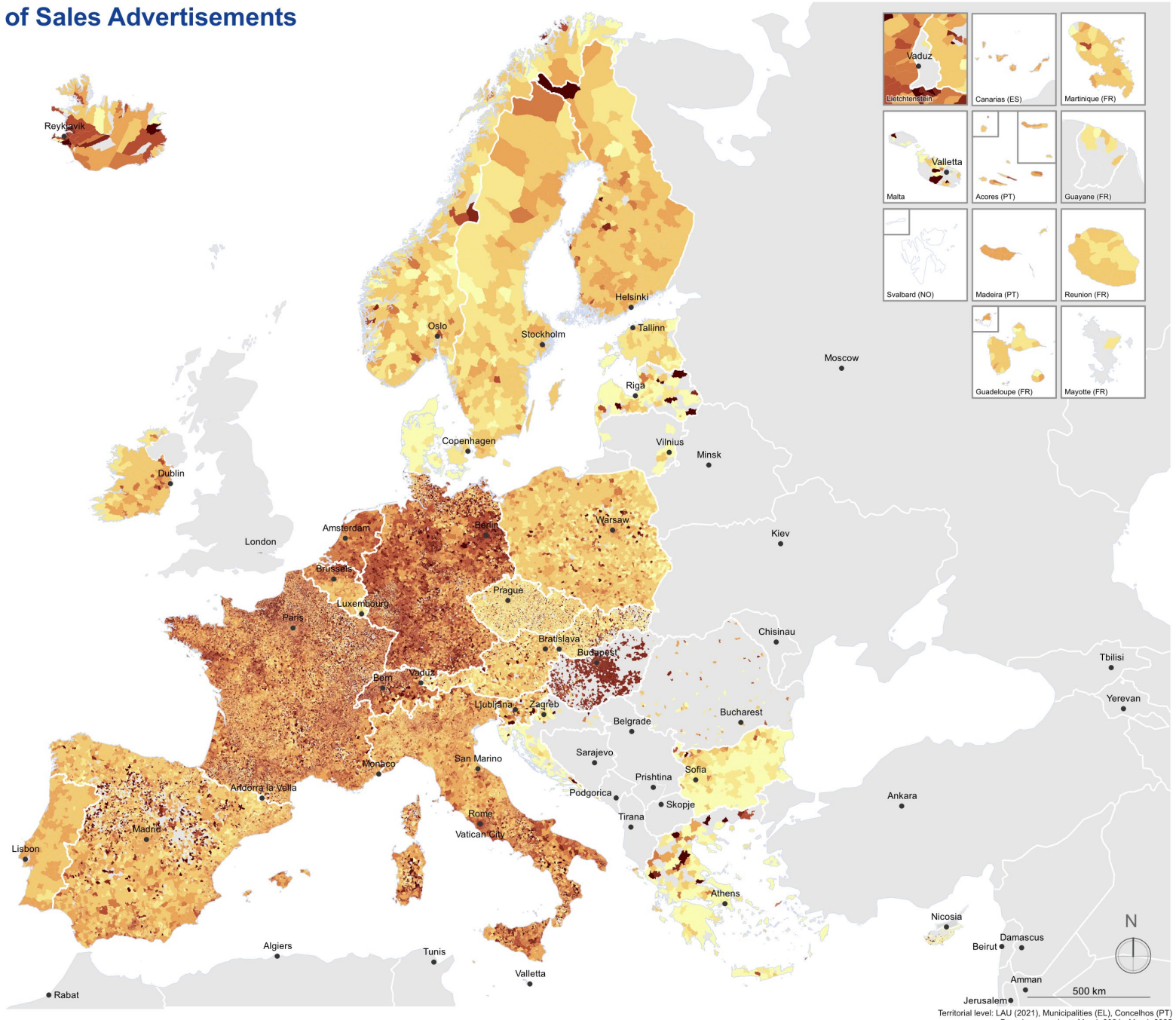
- 1 week
- 2 weeks
- 3 weeks
- 4 weeks
- 5 to 7 weeks
- 7 to 11 weeks
- 11 to 16 weeks
- 16 to 37 weeks
- No data

Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

ESPON Co-funded by the European Union

Average Listing Duration of Sales Advertisements



Listing Duration

- 1 week
- 2 weeks
- 3 weeks
- 4 weeks
- 5 to 7 weeks
- 7 to 11 weeks
- 11 to 16 weeks
- 16 to 37 weeks
- No data

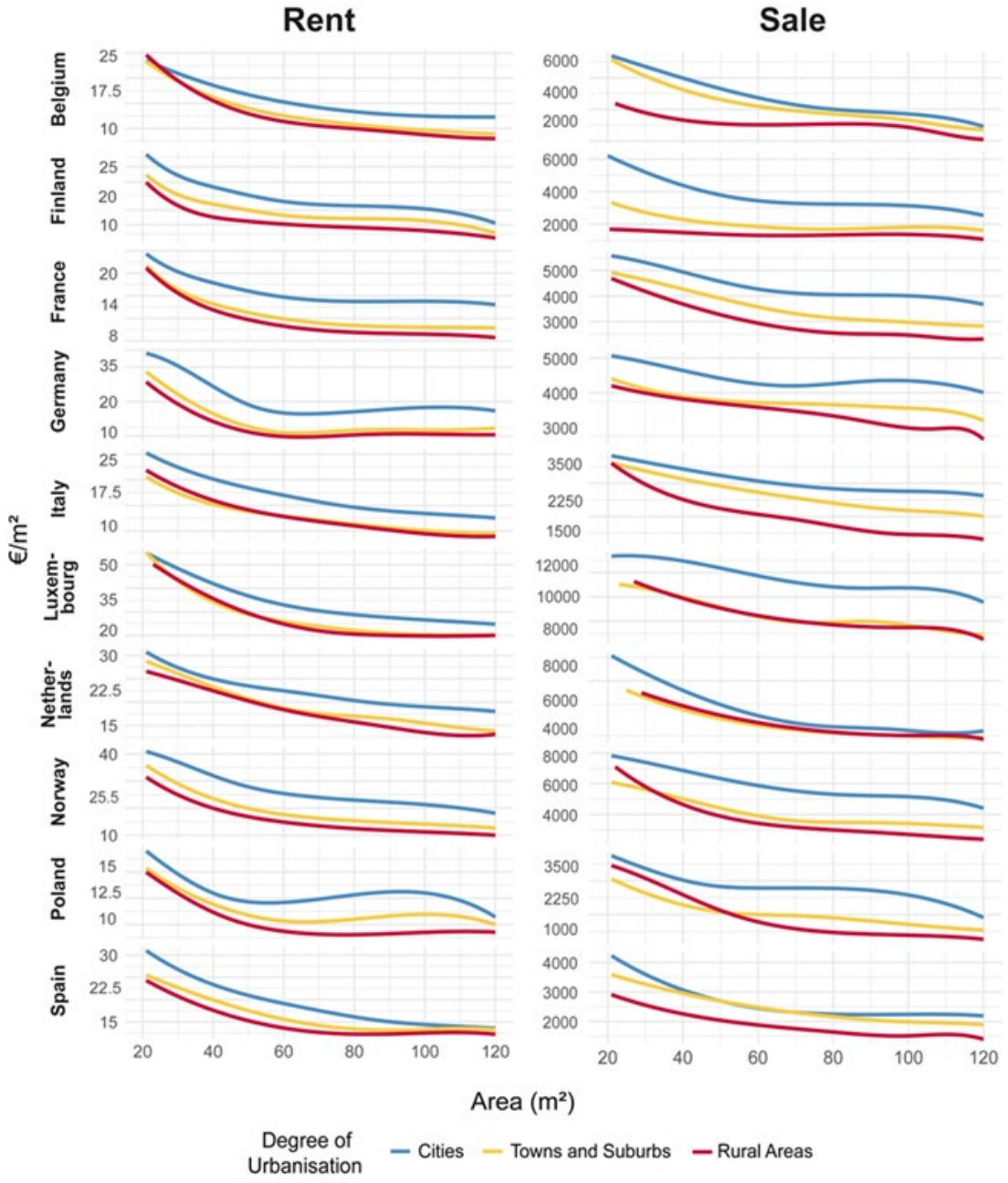
Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

ESPON Co-funded by the European Union Interreg

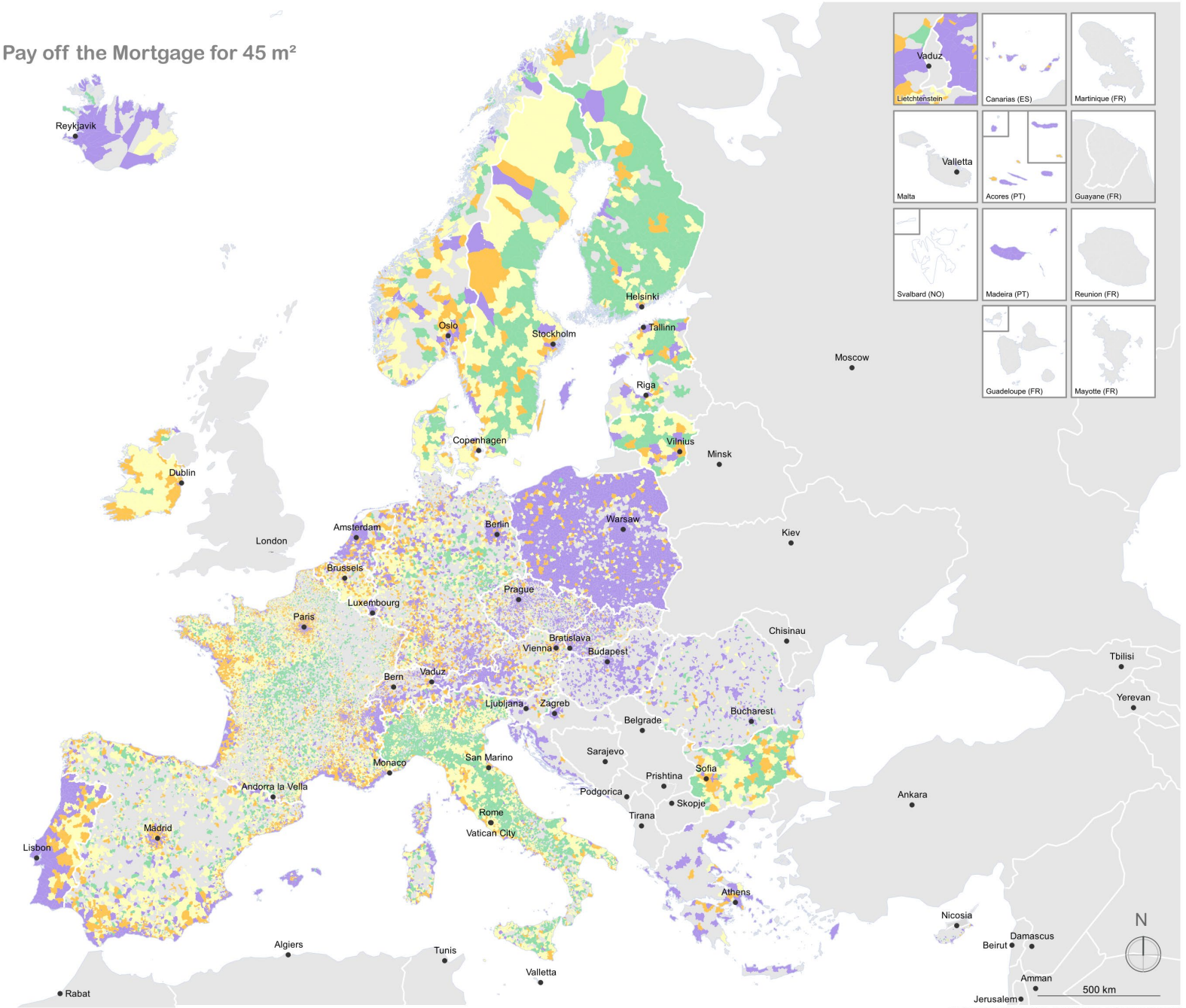
Size & Price

- Smaller dwellings (20–40 m²) are consistently more expensive per m² than larger ones, whether rented or purchased
- Inverse size-price relationship holds across all geographies, though it's less steep in rural areas
- This pattern highlights the need to consider dwelling size in affordability analyses, as smaller units may appear affordable overall but offer lower value per m²—impacting lower-income and single-person households most



Sales Affordability 2024

Number of Years Required to Pay off the Mortgage for 45 m²



Mortgage Years

Spending 1/3 of a Annual Average LAU Income

- Less than 10
- Between 10 and 20
- Between 20 and 30
- More than 30
- No data

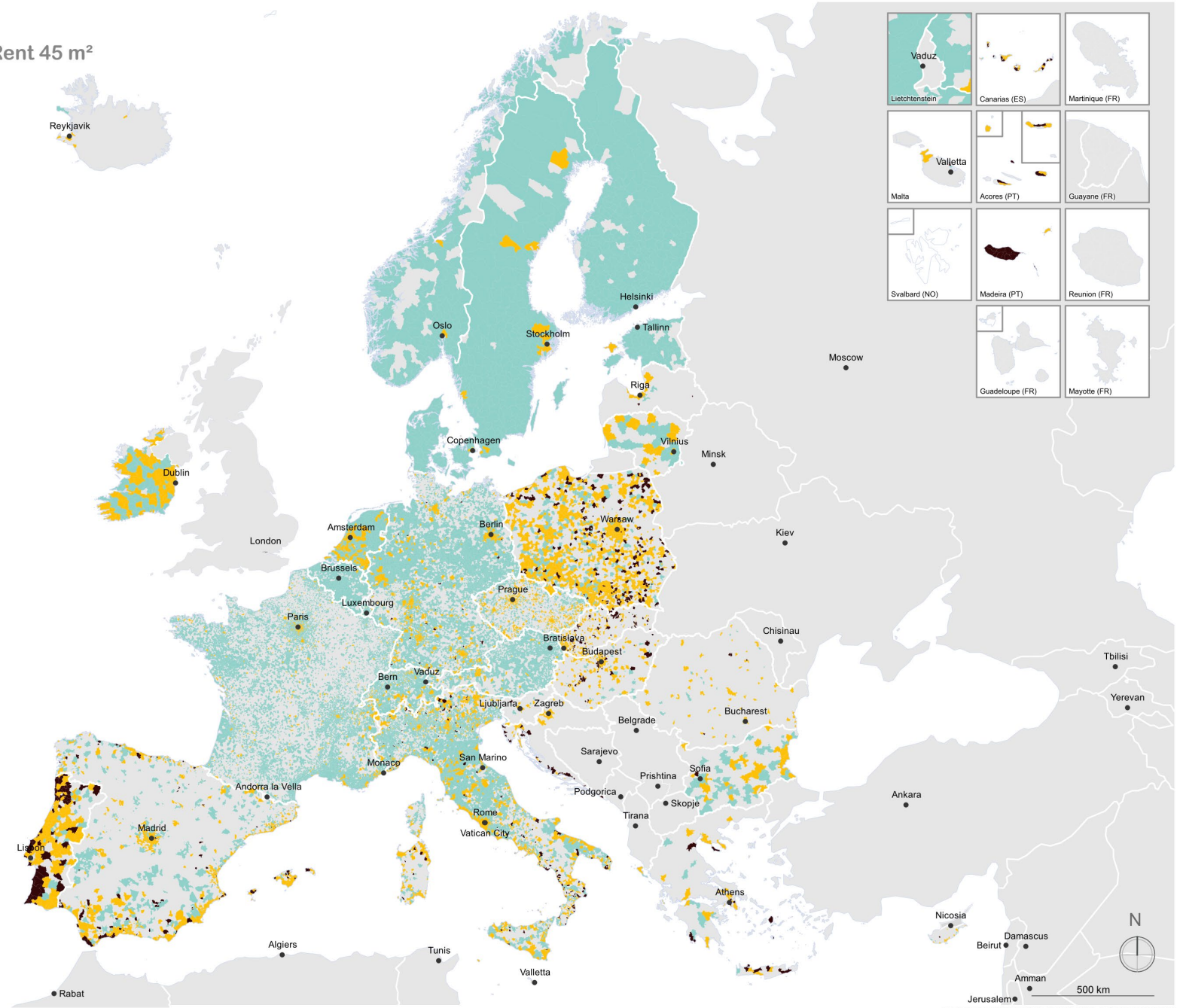
Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

ESPON Co-funded by the European Union Interreg

Rental Affordability

Share of Income Required to Rent 45 m²



Share of LAU Income

- Less than 1/3
- Between 1/3 and 2/3
- More than 2/3
- No data

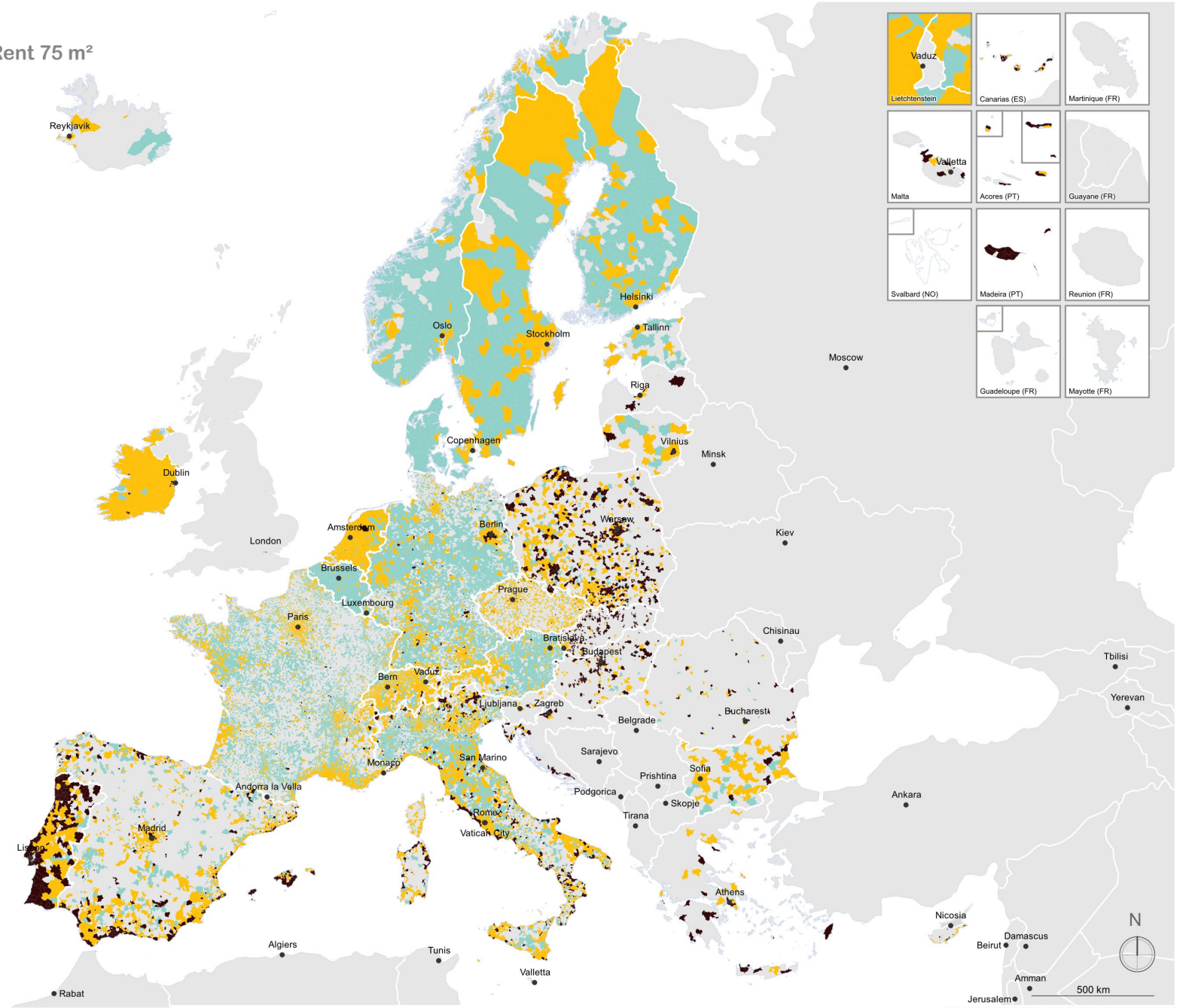
© ESPON, 2025

Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

ESPON Co-funded by the European Union Interreg

Rental Affordability

Share of Income Required to Rent 75 m²



Share of LAU Income

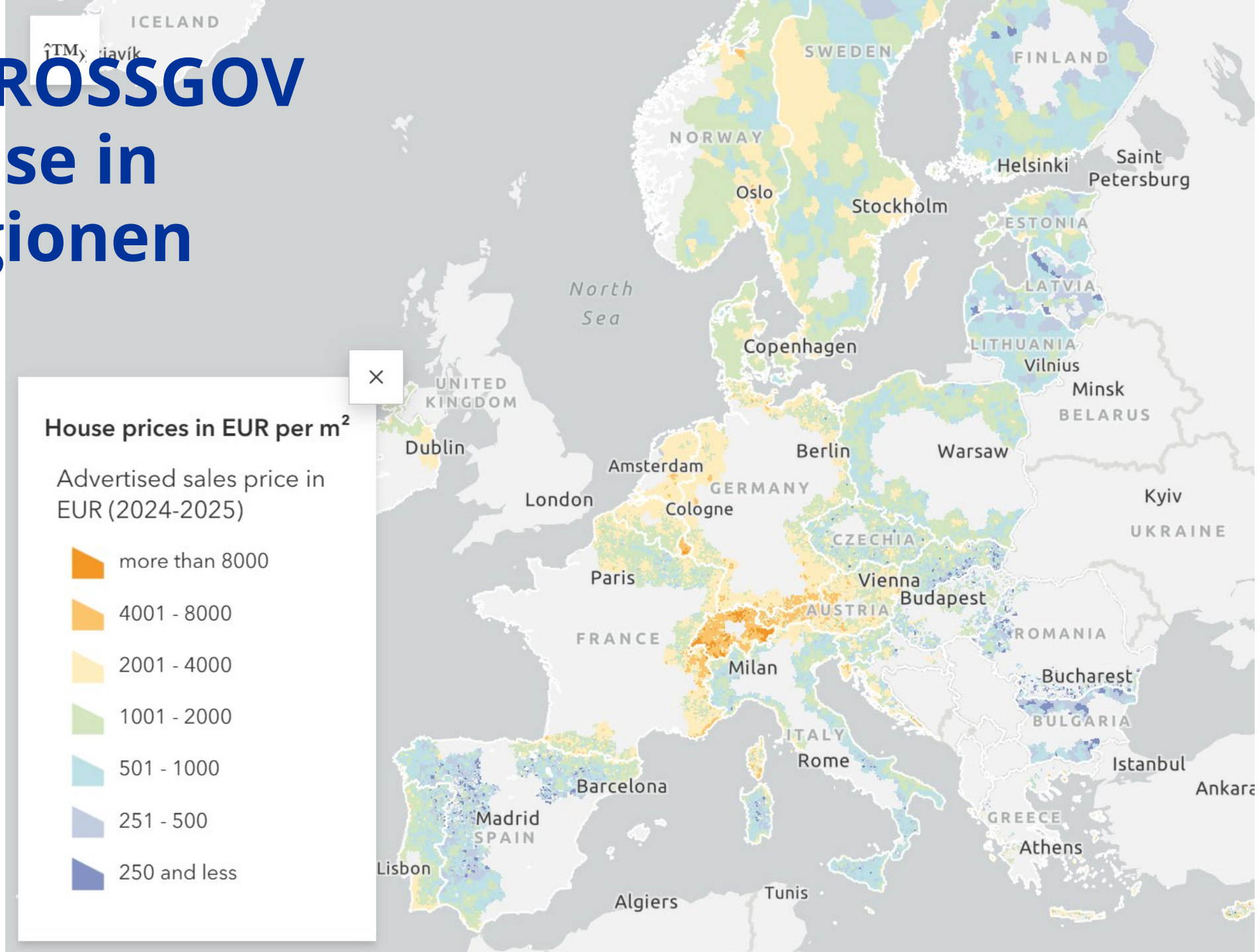
- Less than 1/3
- Between 1/3 and 2/3
- More than 2/3
- No data

Territorial level: LAU (2021), Municipalities (EL), Concelhos (PT)
Based on scrapings: March 2024 - March 2025
Source: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
Origin of data: ESPON HOUSE FOR ALL, TUWien, InAtlas, MCRIT, 2025
© EuroGeographics for administrative boundaries

© ESPON, 2025

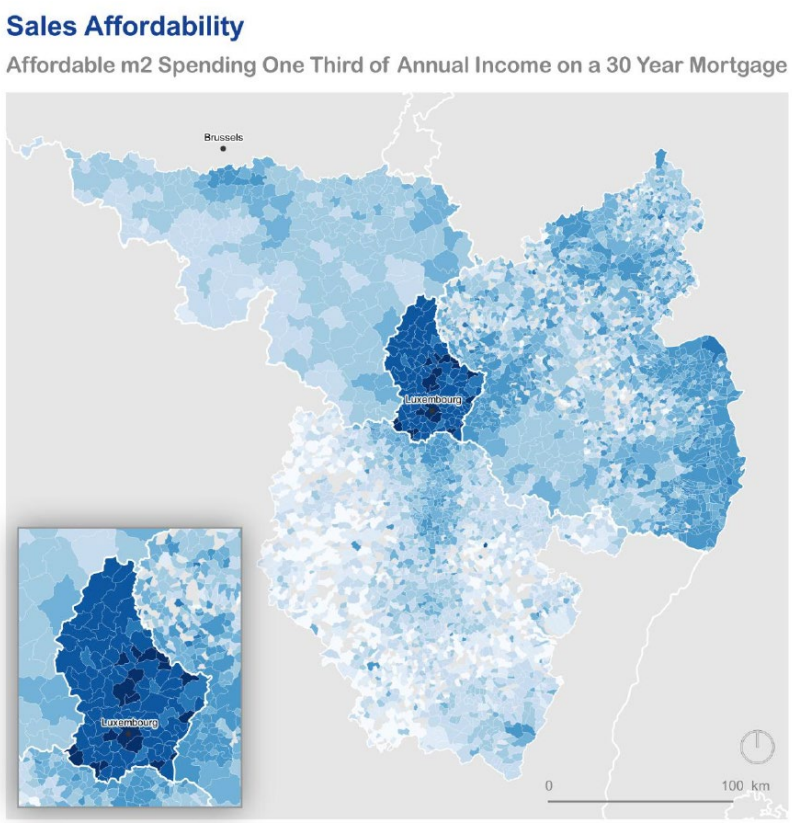
ESPON Co-funded by the European Union Interreg

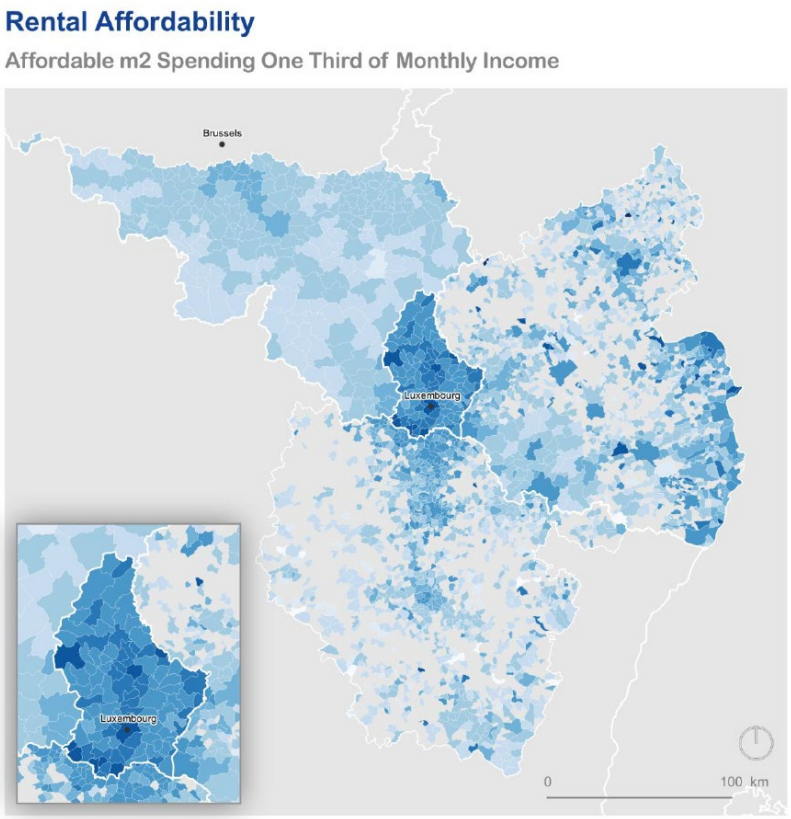
ESPON CROSSGOV Hauspreise in Grenzregionen

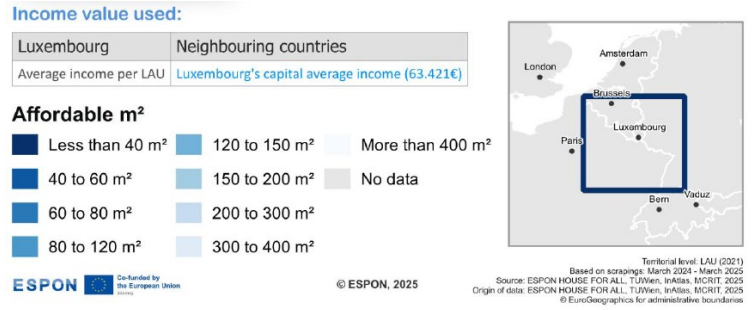


© Chilla et al. (2026): Governance mechanisms for cross-border functional areas (ESPON CROSSGOV), CROSSGOV Atlas.

Metropolitan Regions and border-regions







2

Comparative View on Housing Policies

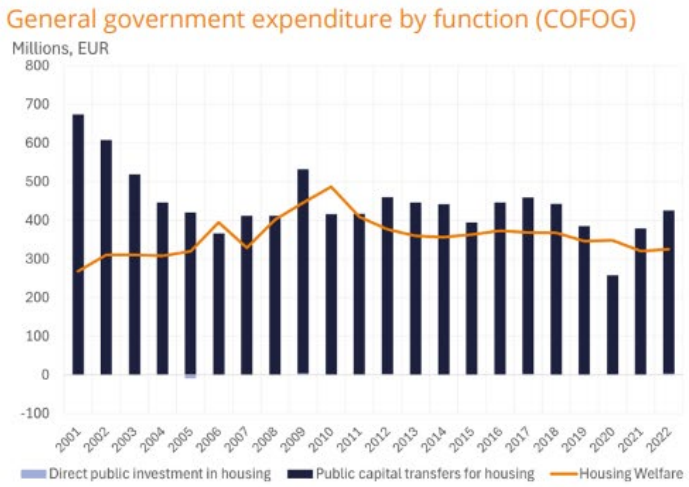


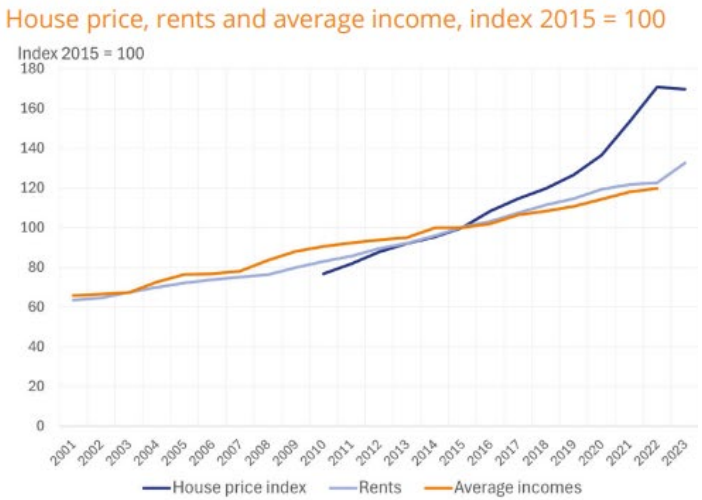
A European Compendium of Housing Policies

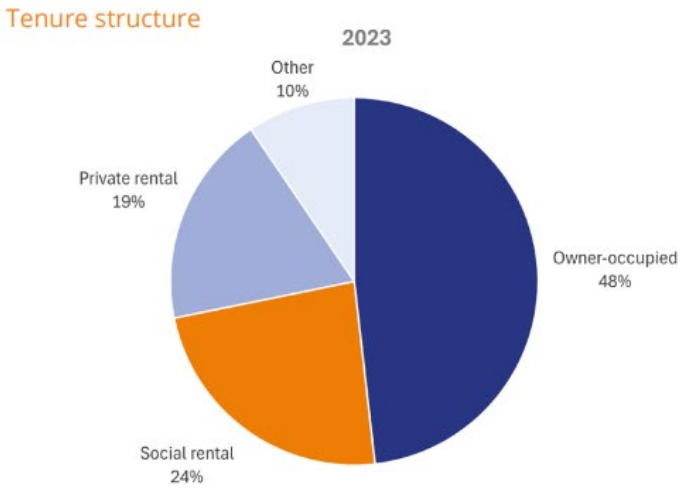
- The Compendium aims at providing a comprehensive and comparative overview of how housing policies are delivered across the ESPON space
- At the heart of the Compendium lies a set of 38 country fiches
- These outline and summarize national housing systems
  - Key data and figures
  - Concepts and definitions
  - Governance structures
  - Housing policy overview

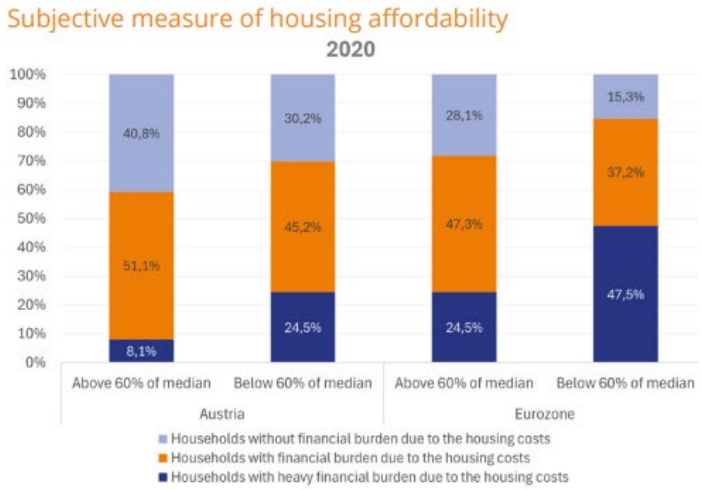


Example: Austria



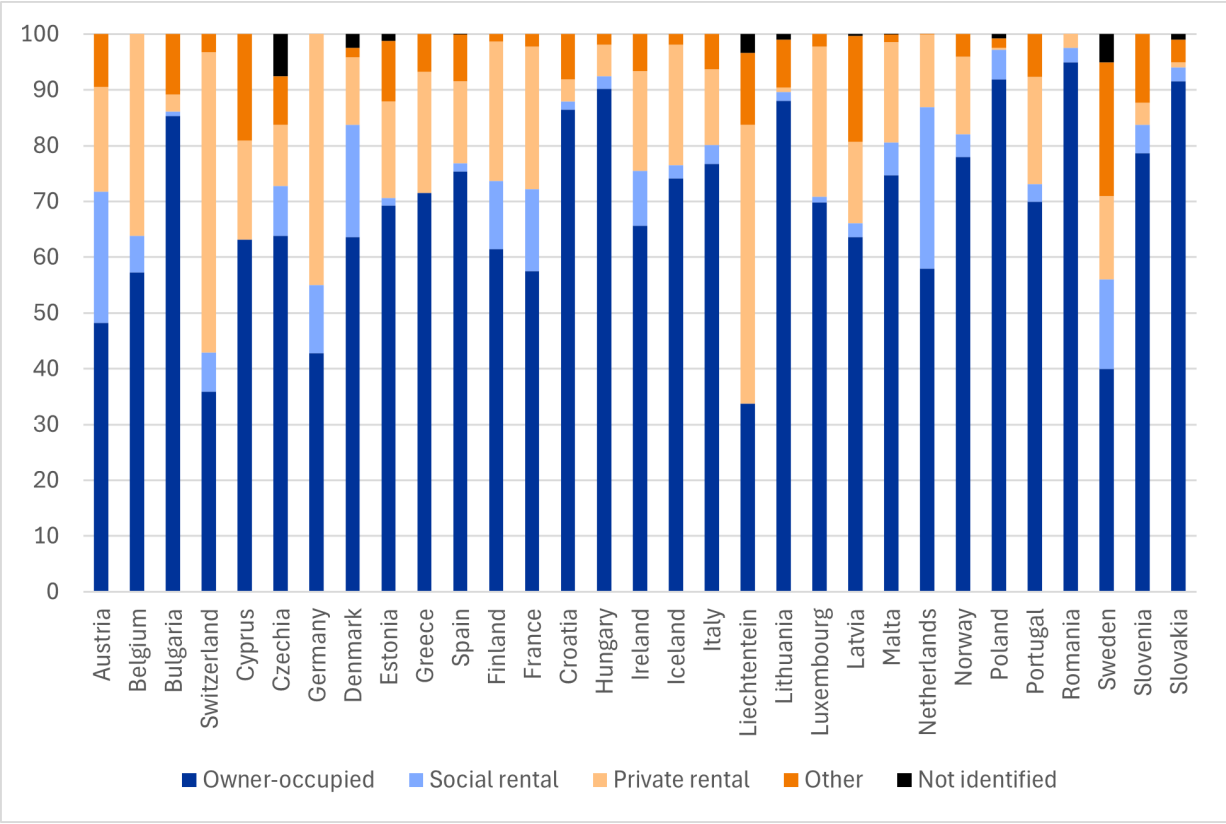






Strong Differences in Tenure Distributions Across Europe

- While most Europeans own their homes, rates range from over 90% in some Central and Eastern European countries to around 36% in Switzerland.
- Renting is more common in countries like Germany and Switzerland, and ownership has declined among young and low-income groups.
- The size and structure of the rental market vary greatly. Social housing is strong in countries like the Netherlands, Austria, and Denmark, but marginal elsewhere
- Informal rental markets may skew official data, especially in parts of Central and Eastern Europe.



Selected Findings from the Compendium

- **Housing policy is becoming a priority on the EU agenda.**

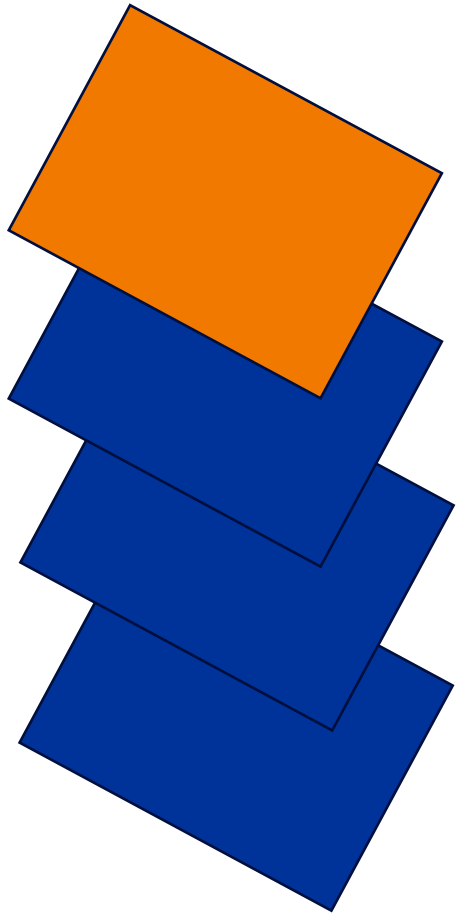
  The EU influences housing policy through regulation (e.g. energy directives), funding programs and fiscal constraints.

- **Governance structures are diverse but often fragmented**

  While some countries have centralized systems (e.g., Greece, Portugal), others rely on decentralized or multilevel systems, with varying degrees of coordination and effectiveness.

- **Homeownership is the most common tenure in Europe**

  Most European countries, especially in Central and Eastern Europe, exhibit high homeownership rates due to historical privatization. However, this trend is gradually reversing among younger and lower-income groups.



Selected Findings from the Compendium

- **The capacities of social and affordable housing sectors are highly uneven**

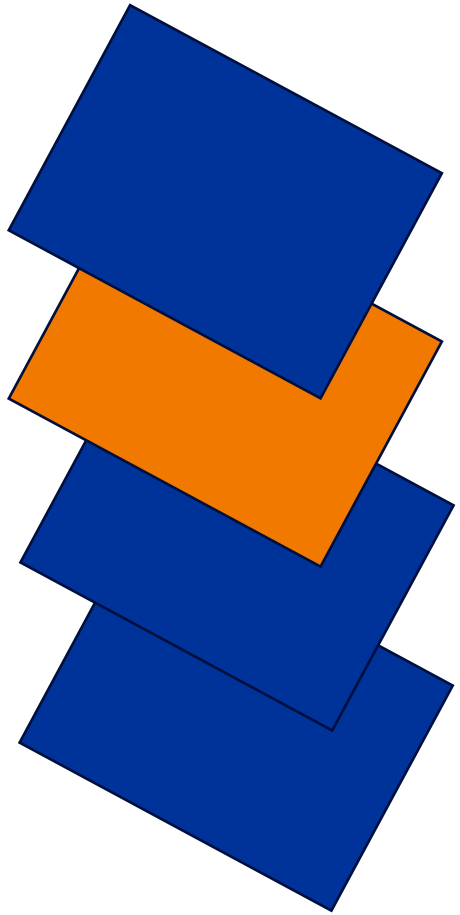
  Countries like Austria, Denmark, Finland and the Netherlands maintain strong non-profit housing sectors. In contrast, many others lack structured definitions or investment, leading to fragmented or minimal provision.

- **Definitions of key housing concepts lack harmonization**

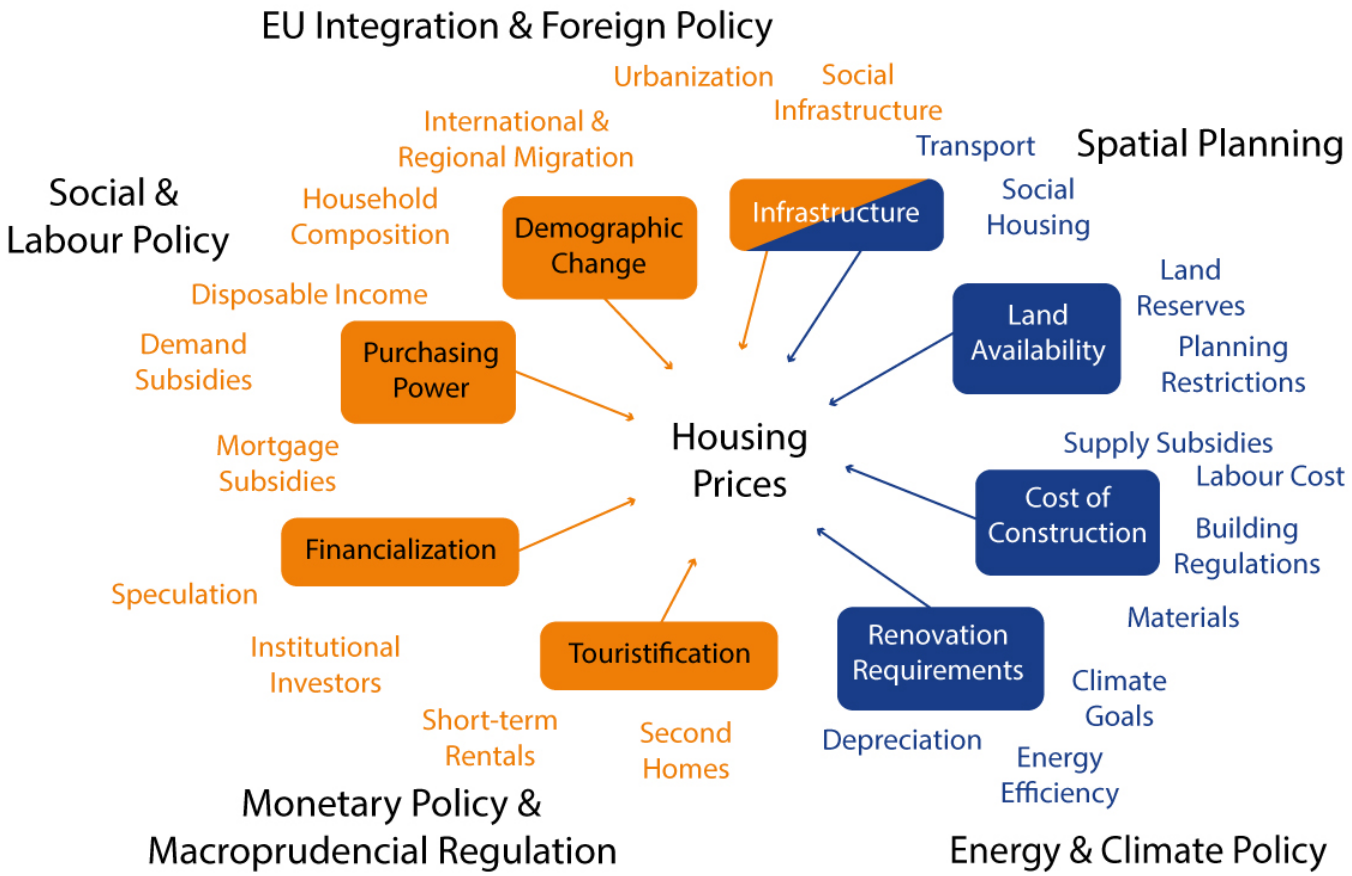
  Terms like "social", "affordable", and "adequate" housing are used inconsistently across countries, complicating policy comparison and implementation.

- **Multiple vulnerable groups are affected by housing exclusion**

  Low-income households, Roma communities, migrants, and the homeless are most frequently prioritized, though definitions and policy responses vary widely.



Trends, Drivers & Policy Fields Impacting Housing Prices



3

Drivers of Unaffordability



Selected Case Studies

Main Topic	Title	Authors
Rent Controle	Intended and Unintended Consequences of Rent Control - The Case of Cologne	Banabak, S., Gerhalter, M., & Sielker, F. (2025a)
Touristification	Addressing a Tourism-Led Rental-Housing Crisis - Temporary-Social-Housing Policy in Como	Belotti, E., & Bricocoli, M. (2025)
Housing Allowances	The Impact of Housing Allowances on Housing Supply and Affordability — The View of Finnish Landlords	Rautio, E.-N., & Lilius, J. (2025)
Energy Gentrification	Building Renovation, Energy Gentrification, and Displacement — An Assessment of Residential Energy Efficiency Programmes in the Baltic Countries	Kährik, A., Gončarovs, K., Banabak, S., & Sielker, F. (2025)
Shrinking Regions	Housing Markets in Shrinking Regions Across Europe	Reckhaus, L., Kablinovic, M., Sutterlütti, D., & Sielker, F. (2025)
Private Rental Agencies	Using the Private Rental Sector for Social and Affordable Housing Programmes - The Case of Hungary	Kepes, K. (2025)
Cross Border Housing	Cross-Border Market Spillover Effects - The Case of Luxembourg	Dorner, J., Banabak, S., Gerhalter, M., Sielker, F., Larrea, E., & Serra, M. (2025)
Energy Renovation	Way Out of the Homeownership Trap – Energy Efficiency Renovation of Condominiums in Slovakia	Kepes, K. & Szemző, H. (2025)
Housing First	The implementation of the Housing First model in Southern Europe: key insights from Croatia, Greece, Italy, Spain and Portugal	Belotti, E. (2025)
Social Housing	Price Dampening through Social Housing Provision? — Spillover Effects on Private Rents in Austria, Denmark, and the Netherlands	Banabak, S., Steirer, P., Neuhuber, T., Sutterlütti, D., Sielker, F., & Pittini, A. (2025b)

ESPON

Co-funded by the European Union
Interreg

HOUSE4ALL: SOCIAL HOUSING CASE STUDY

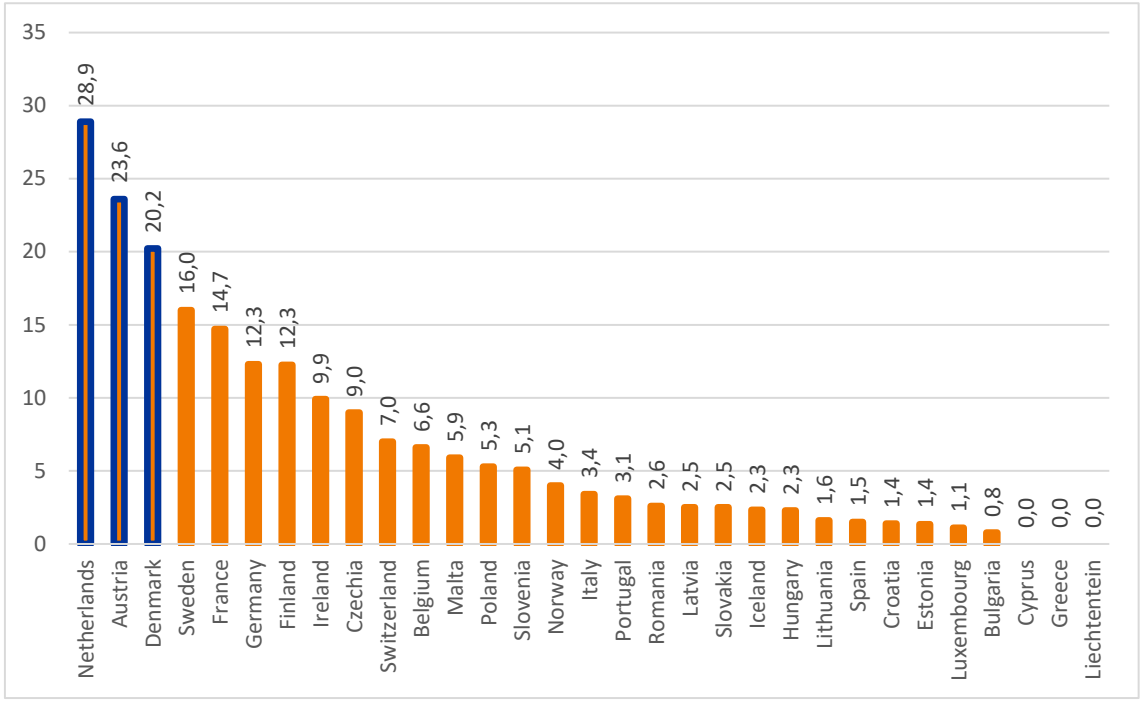
Price Dampening through Social Housing Provision? — Spillover Effects on Private Rents in Austria, Denmark, and the Netherlands

Banabak, Steirer, Neuhuber, Sutterlütti, Sielker & Pittini (2025)

Social Housing Across Europe

- Demand for social housing is resurging as governments respond to affordability crises
- Past privatization and policy shifts left many countries with residual and stigmatized sectors
- Definitions and models of social housing vary significantly across ESPON countries
- Austria, Denmark, and the Netherlands are typical counter examples who maintained large and inclusive social housing segments
- They provide both below market rents to tenants and promote social mixing

Social Housing Shares per Country

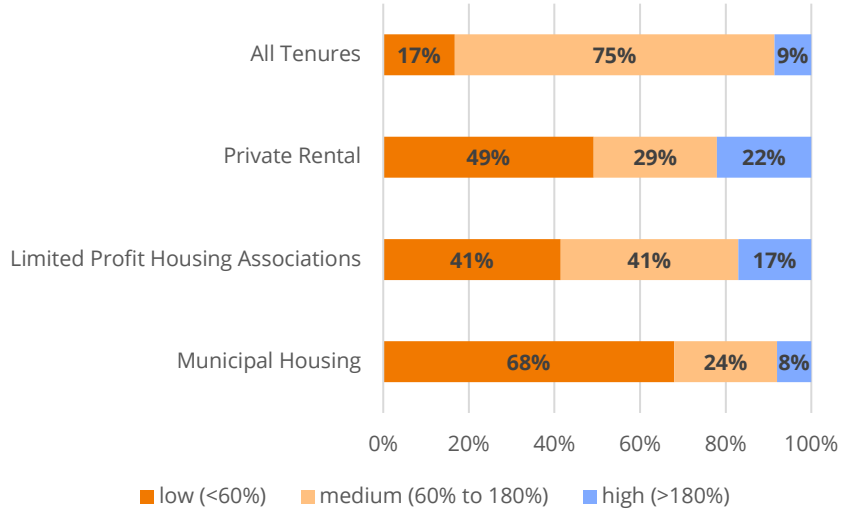


Own depiction based on Sielker et al. (2025c).

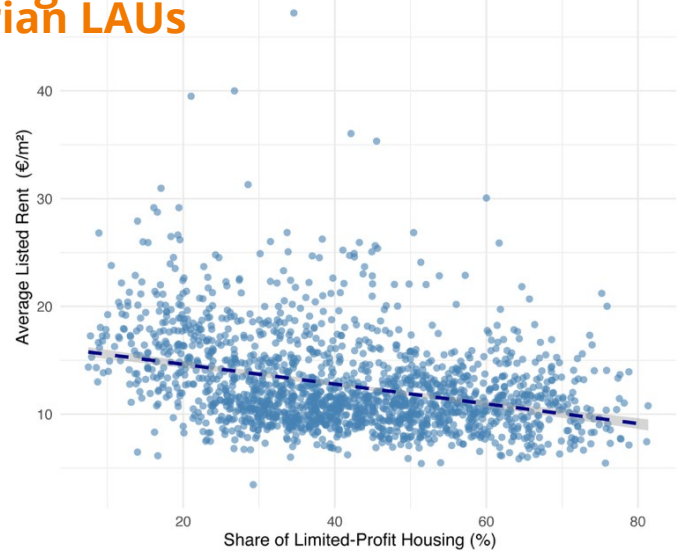
Integrated Rental Markets

- These rental systems are referred to as '*integrated*' and are able to exert a price dampening effect also onto private rents according to the literature
- The impact on private rents depends on regulation, access, and quantity of housing supply
- Hedonic regression analysis shows increased regional social housing supply indeed dampens private rents, even if modestly
- Results are stable across all three countries

Income Distribution by Tenure - Austria



Private Rents and Limited-Profit Housing Rental Market Shares Across Austrian LAUs



ESPON

Co-funded by the European Union
Interreg

HOUSE4ALL: ENERGY GENTRIFICATION CASE STUDY

Building Renovation, Energy Gentrification, and Displacement — An Assessment of Residential Energy Efficiency Programmes in the Baltic Countries

Kährik, Gončarovs, Banabak, & Sielker (2025)

ESPON

Co-funded by the European Union
Interreg

HOUSE4ALL: ENERGY GENTRIFICATION CASE STUDY

Building Renovation, Energy Gentrification, and Displacement — An Assessment of Residential Energy Efficiency Programmes in the Baltic Countries

Kährik, Gončarovs, Banabak, & Sielker (2025)

Energy Renovation Requirements in the Baltics

- In the Baltics, aging housing stock and energy inefficiency are major challenges—more so than rising house prices—but renovations risk triggering displacement
- Estonia and Latvia focus on reducing regional disparities, while Lithuania targets low-income households; however, regional inequalities persist despite these efforts
- Renovated socialist-era apartments are priced higher than non-renovated ones, though still below pre- and post-socialist housing

Country	Goals associated with building renovation
EE	At least 50% of multi-apartment buildings with an energy label 'C' or better by 2030.
EE	18 million m^2 of multi-apartment buildings renovated by 2050.
LV	Renovate at least 2000 multi-apartment buildings by 2030.
LV	Renovate at least 5000 detached dwellings by 2030.
LT	3.20 TWh energy savings from multi-apartment buildings by 2030.
LT	1.20 TWh energy savings from buildings with one or two dwellings by 2030.

Energy Renovation Support and the Risk of Gentrification

- Russian-speaking residents are underrepresented in Tallinn's renovation programmes, suggesting potential access barriers tied to trust, language, or outreach
- Single older women are increasingly present in renovated buildings, indicating that secure tenure can protect vulnerable groups from displacement
- Young singles are emerging as key occupants of renovated units, while families remain underrepresented, pointing to shifting preferences and early signs of neighbourhood transformation

Variable	2011	2021	2024
Elderly	–	–	–
Families	▲	–	–
ISCO 1-2	▲	–	–
ISCO 3-4	–	▼	–
ISCO 5-9	–	▼	▼

Modelled variable: Living in a renovated socialist-era apartment

ESPON

Co-funded by the European Union
Interreg

HOUSE4ALL: HOUSING FIRST CASE STUDY

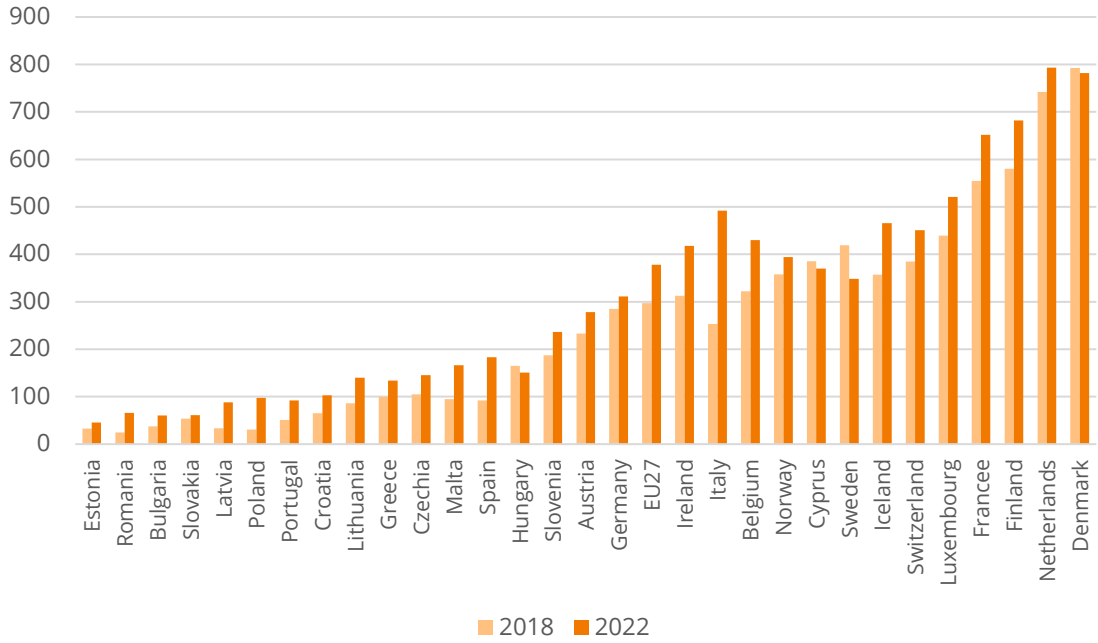
The Implementation of the Housing First Model in Southern Europe – Key Insights from Croatia, Greece, Italy, Spain and Portugal

Belotti & Gerhalter (2025)

Housing First Projects Against Homelessness

- Housing First prioritizes direct access to permanent housing without requiring treatment or sobriety
- It is a person-centred, harm-reduction approach offering flexible and ongoing support
- Implementation across the EU faces barriers like limited affordable housing and fragmented services
- The EU provides support through funding instruments such as ESF+, ERDF, and the Recovery Facility

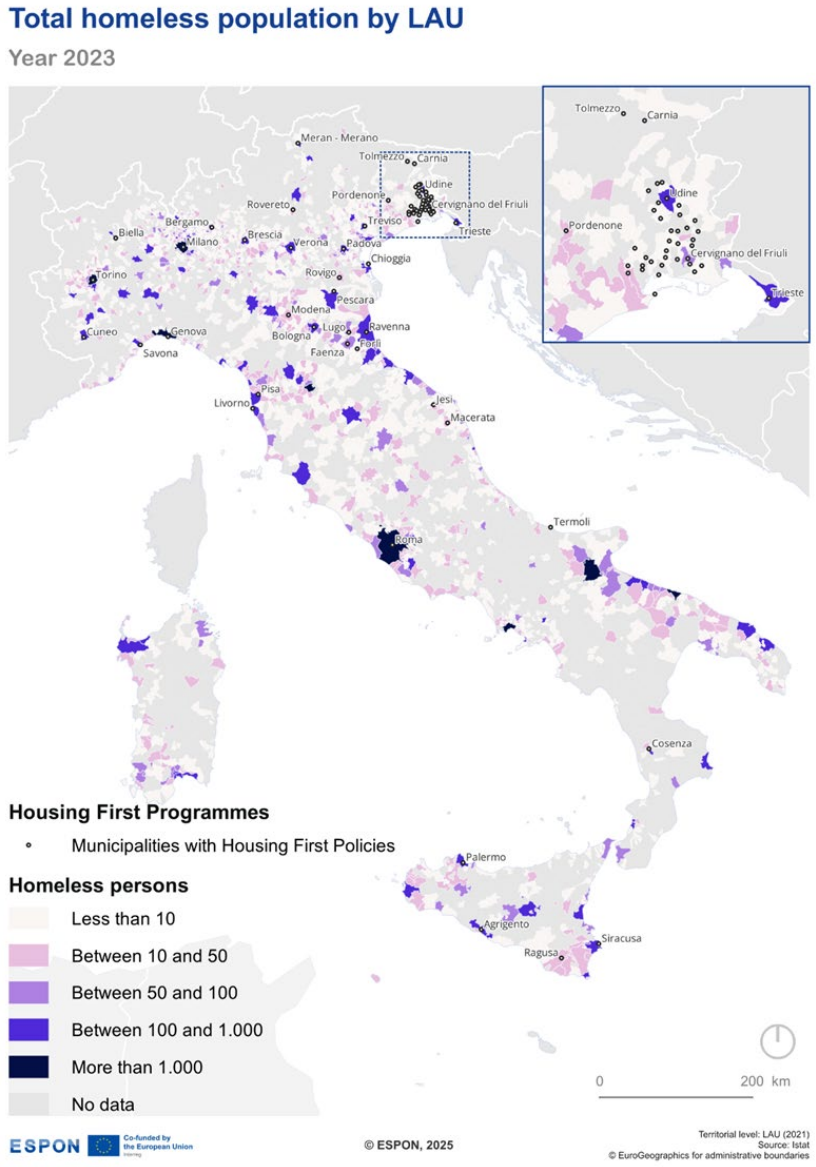
Expenditure on Social Benefits on Housing and Social Exclusion as Purchasing Power Standard (PPS) per Inhabitant.



Own depiction based on (Eurostat, 2025a).

Housing First in Southern Europe

- In Southern Europe, HF is still in early stages and mostly driven by local non-profit organisations
- Scaling up is hindered by weak welfare systems, low social housing supply, and limited public funding
- Many local implementations deviate from HF principles due to resource and coordination constraints
- Projects are unevenly distributed and often do not target areas with the greatest housing need



4

Regional effects of housing shortage: Challenges for city regions

Mcrit
Multicriteria Planning

DARCH ETH Wohnforum
ETH CASE

HAW
HAMBURG

TU WIEN

Vienna University of Technology
Institute of Spatial Planning
Regional Science
raum srf

Case study selection

- Four case studies, one supplemental overview:
  - Salzburg, Austria
  - Lille, France
  - Hanover, Germany
  - Munich, Germany
  - *Ghent, Belgium*



Housing is a regional issue…

„… funktional findet alles, was urban ist, schon lange in der Region statt.“

… yet, regional competences and cooperation are almost everywhere toothless.

„„Bei der Raumplanung ist es das Konsultationsproblem. Wir sind in die Probleme eingebunden. Wir haben null rechtliche Handhabe und all das was wir produzieren ist in keiner Art und Weise verpflichtend. Auch weil wir jetzt keine grenzüberschreitende Gewerbegebiete fördern können.“

Financial incentives are missing for municipalities…

„Kommunen leben sehr stark von der Gewerbesteuer. Wir müssen dann natürlich auch schauen, dass sie Gewerbe ansiedeln, dass dann oft gar nicht so passend ist.“

… even more so for cross-border regions

„Weil man nämlich kein Instrument hat wie man rechtlich mit Einnahmen aus einem anderen Staat umgehen kann: Dies ist ein wirkliches cross-border obstacles: Wie gehe ich mit möglichen Kommunalsteuereinnahmen aus einem anderen Land um? Wie lege ich das um? Was kann man damit machen?

Ideal growth for one city is not ideal growth for the region.

„ Es gab dann immer das Thema generell, dass es Kommunen gibt, die wollen nicht wachsen, die aber gut erschlossen sind. Und die die wachsen wollen liegen ganz woanders und sind nicht gut erschlossen.“

Sector policies are determining regional growth, but housing is barely part of the decision making.

„In der Tat für die großen Infrastrukturprojekte sind nicht direkt Wohnungsmarktkonzepte mit entwickelt worden.“

Degrees of regional integration

Lille

- Centralized form of government means more top-down coordination of planning goals

Salzburg

- Strong local autonomy, but the federal state is closer to the region and mandates regional planning
- Housing targets exist, but have no teeth

Hanover

- Strong regional integration, with an elected body vested with power to set standards for local land use policy

Munich

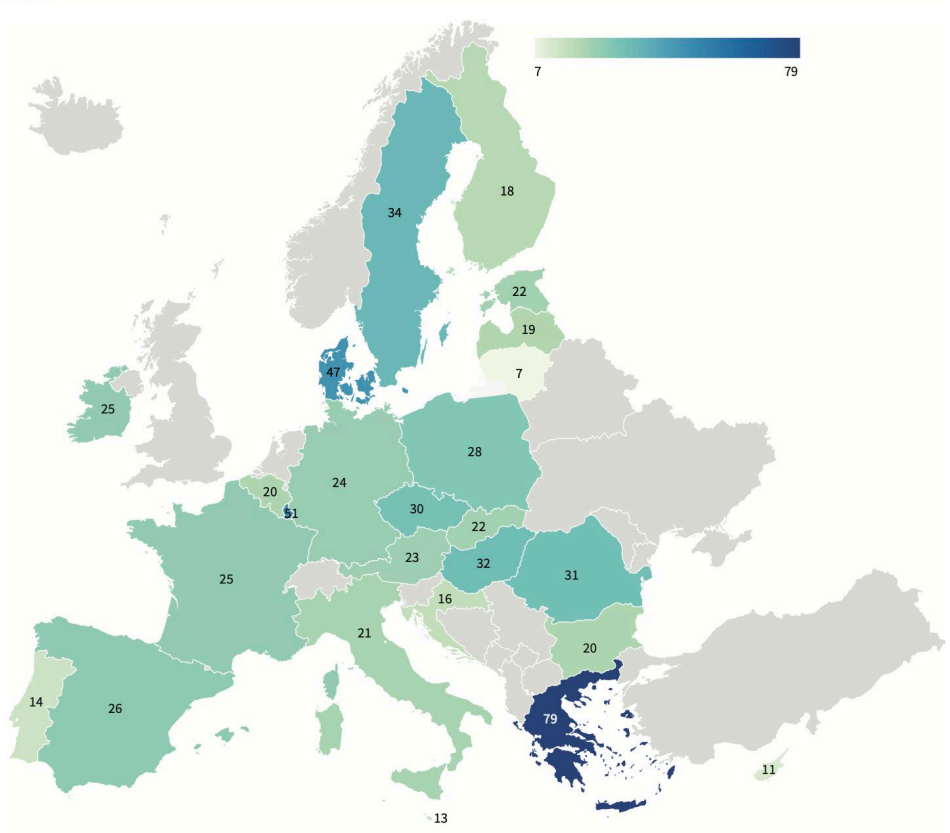
- Strong local autonomy
- Regional cooperation on housing is voluntary – resistance to setting any kind of housing targets

5

Unaffordability: a newcomer to the market problem?

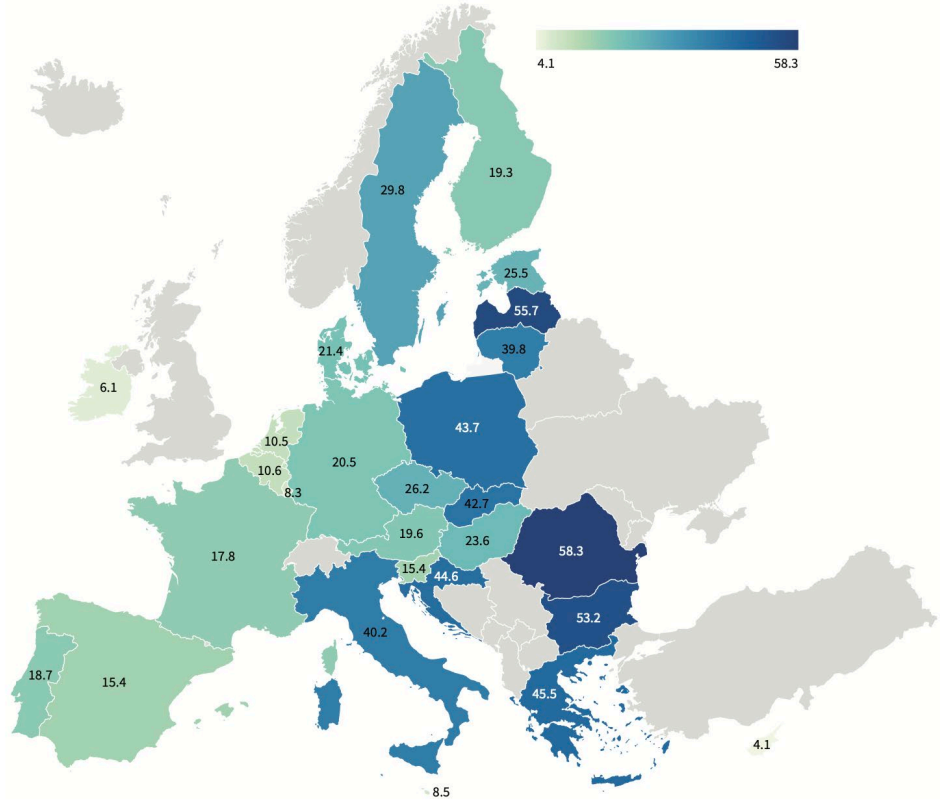
Newcomer to the housing markets: The young adults challenge

Figure 8: Percentage of 18–29-year-olds living in cities spending more than 40 % of their income on housing, 2023



Source: Authors' calculations from EU-SILC microdata.

Figure 11: Household overcrowding rate for 15–29-year-olds, by Member State (%), 2024

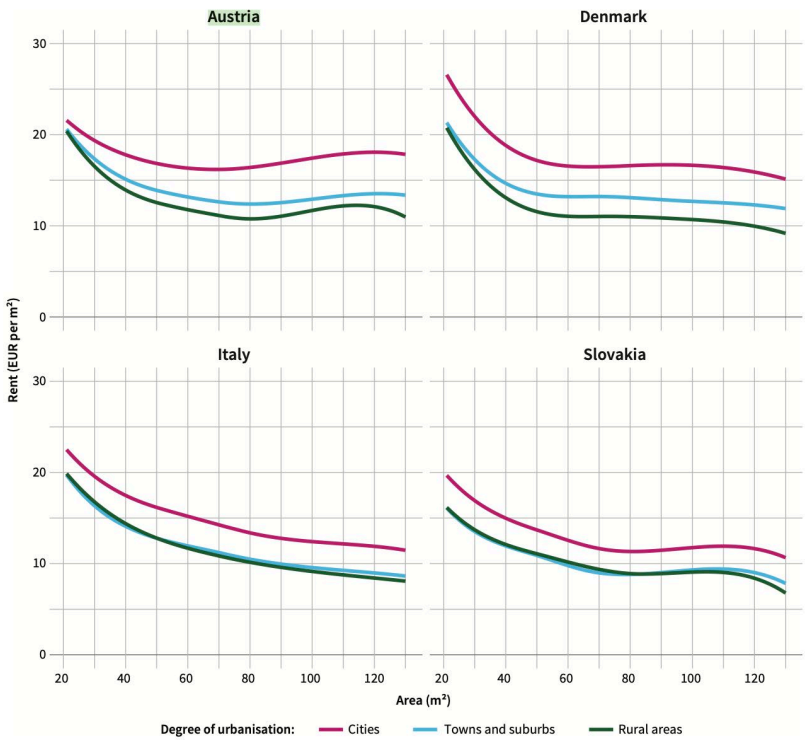


Source: Eurostat (ilc_lvho05a).

Eurofound (2025), Foundational challenges: The housing struggles of Europe's youth, Publications Office of the European Union, Luxembourg. Marie Hyland, Sanna Nivakoski, Claudia Peroni, Hans Dubois, Eszter Sandor, Larissa Schulte-Brochterbeck (Eurofound) – Introduction, Chapters 1 and 2, and Conclusions; Selim Banabak and Franziska Sielker – Chapter 3; Tom Gillespie, Kevin Hannigan and Ronan Lyons – Chapter 4; Joris Hoekstra – Chapter 5.

The situation of young adults

Figure 17: Rent per square metre over size – selected Member States, 2024



Source: Authors, based on ESPON House4All data.

Eurofound (2025), Foundational challenges: The housing struggles of Europe's youth, Publications Office of the European Union, Luxembourg. Marie Hyland, Sanna Nivakoski, Claudia Peroni, Hans Dubois, Eszter Sandor, Larissa Schulte-Brochterbeck (Eurofound) – Introduction, Chapters 1 and 2, and Conclusions; Selim Banabak and Franziska Sielker – Chapter 3; Tom Gillespie, Kevin Hannigan and Ronan Lyons – Chapter 4; Joris Hoekstra – Chapter 5.

ESPON

Co-funded by
the European Union
Interreg

espon.eu

House for All: Access to Affordable and Quality Housing for All People

Thank you!

Contact:
Franziska.sielker@tuwien.ac.at

Acknowledgements

ESPON HOUSE4ALL

ESPON CROSSGOV



STANOVANJSKA PROBLEMATIKA V SLOVENIJI IN EVROPSKI UNIJI: STANJE IN PRIPOROČILA

Tara Sergeja Kadunc, Boštjan Kerbler

ESPON
Co-funded by the European Union
Interreg
REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia

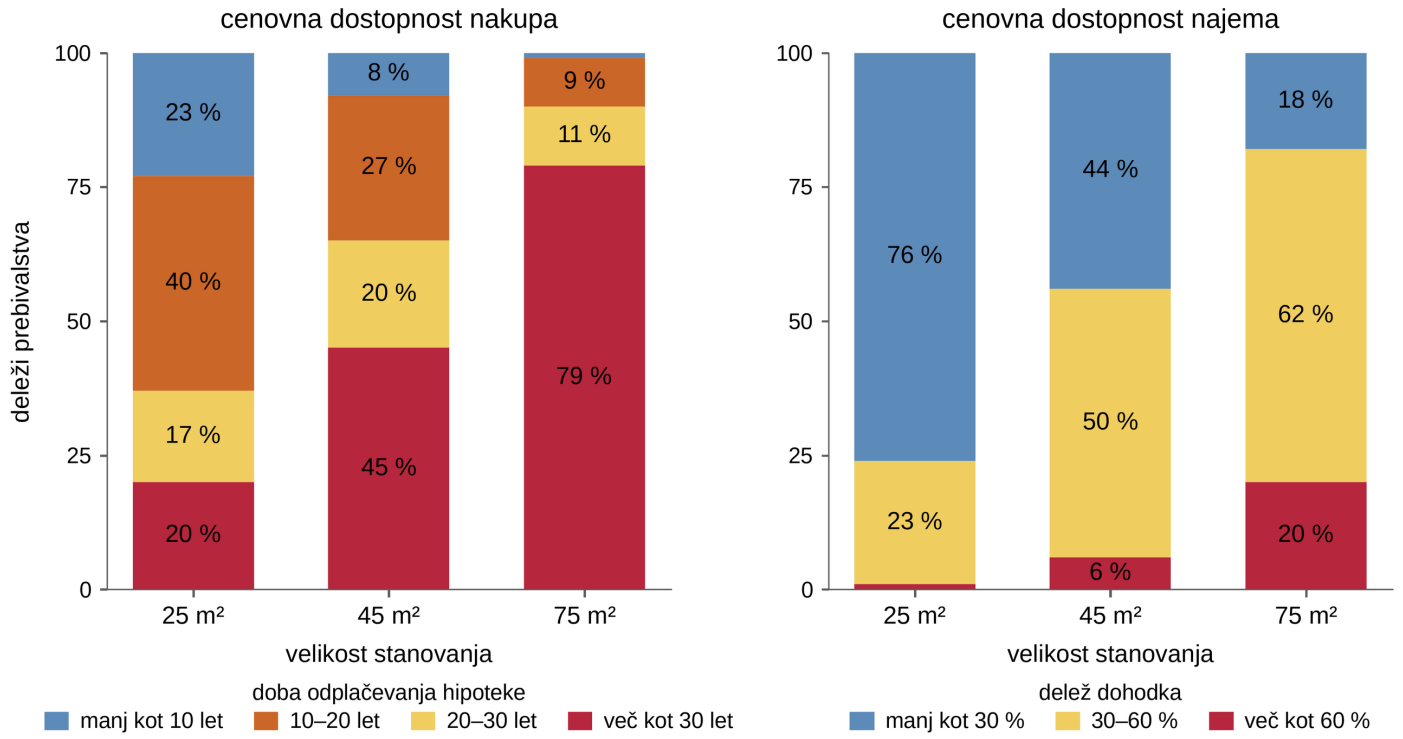
Stanovanja kot vse pomembnejša tema v Evropski uniji

Boštjan Kerbler

ESPON
Co-funded by the European Union
Interreg
REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia

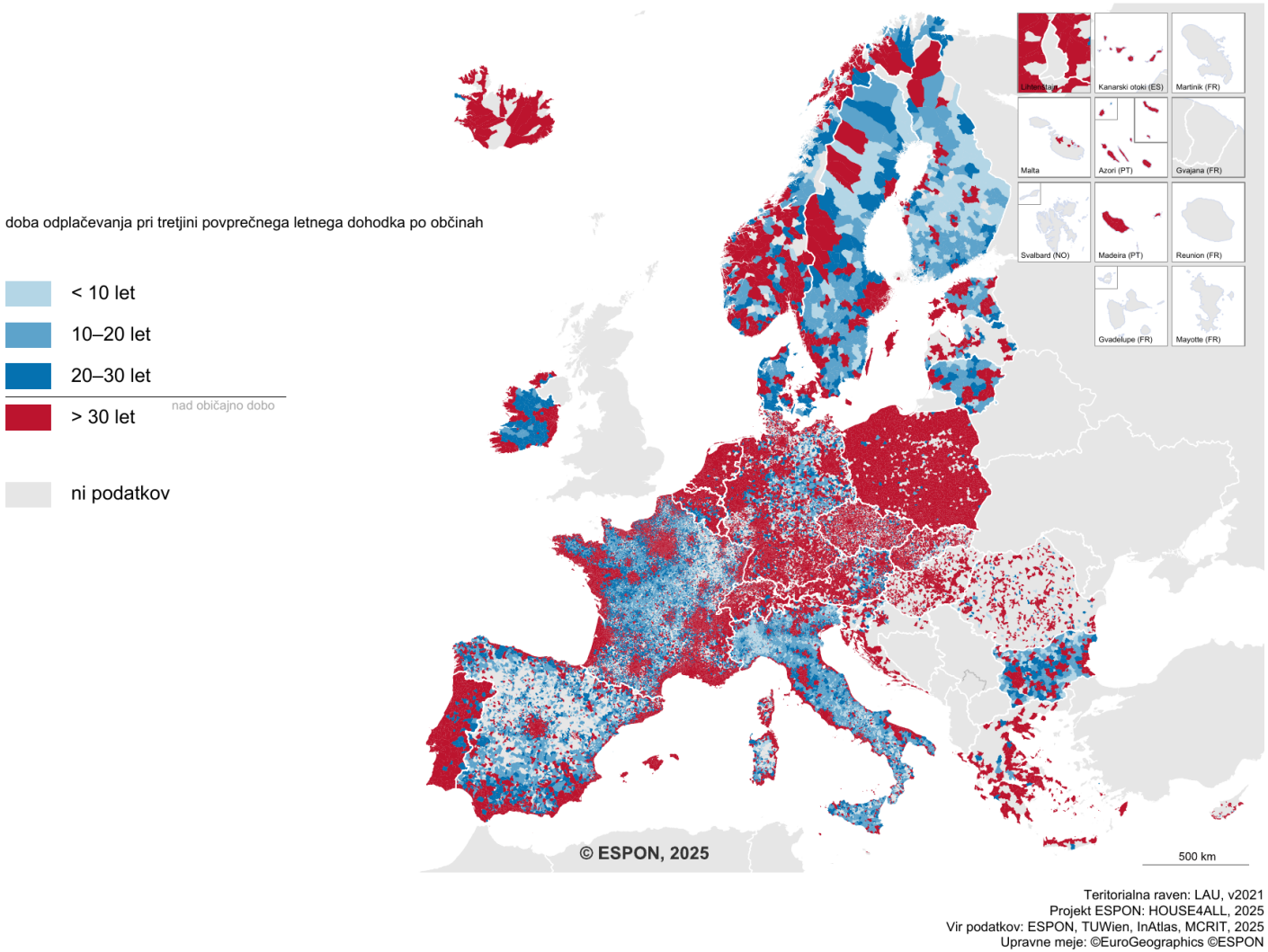
1 Stanovanja kot vse pomembnejša tema v Evropski uniji

- Stanovanjska problematika se v zadnjih letih ne obravnava več le kot nacionalno vprašanje posameznih držav, temveč postaja vse pomembnejša tema tudi na ravni Evropske unije.
- V zadnjem desetletju so se v EU-ju cene stanovanj zvišale za več kot 60 %, najemnine pa za več kot 20 %.
- Stanovanjska politika ostaja v pristojnosti držav članic.



Slika 1: Odstotni deleži prebivalstva po razredih cenovne dostopnosti nakupa in najema stanovanj različnih velikosti (vir: ESPON, 2025)

1 Stanovanja kot vse pomembnejša tema v Evropski uniji



Slika 2: Število let odplačevanja stanovanjskega posojila za nakup 75 m² velikega stanovanja ob namenitvi tretjine povprečnega letnega dohodka za posojilo po občinah držav EU-ja, Norveške, Islandije in Švice (vir: ESPON, 2025)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

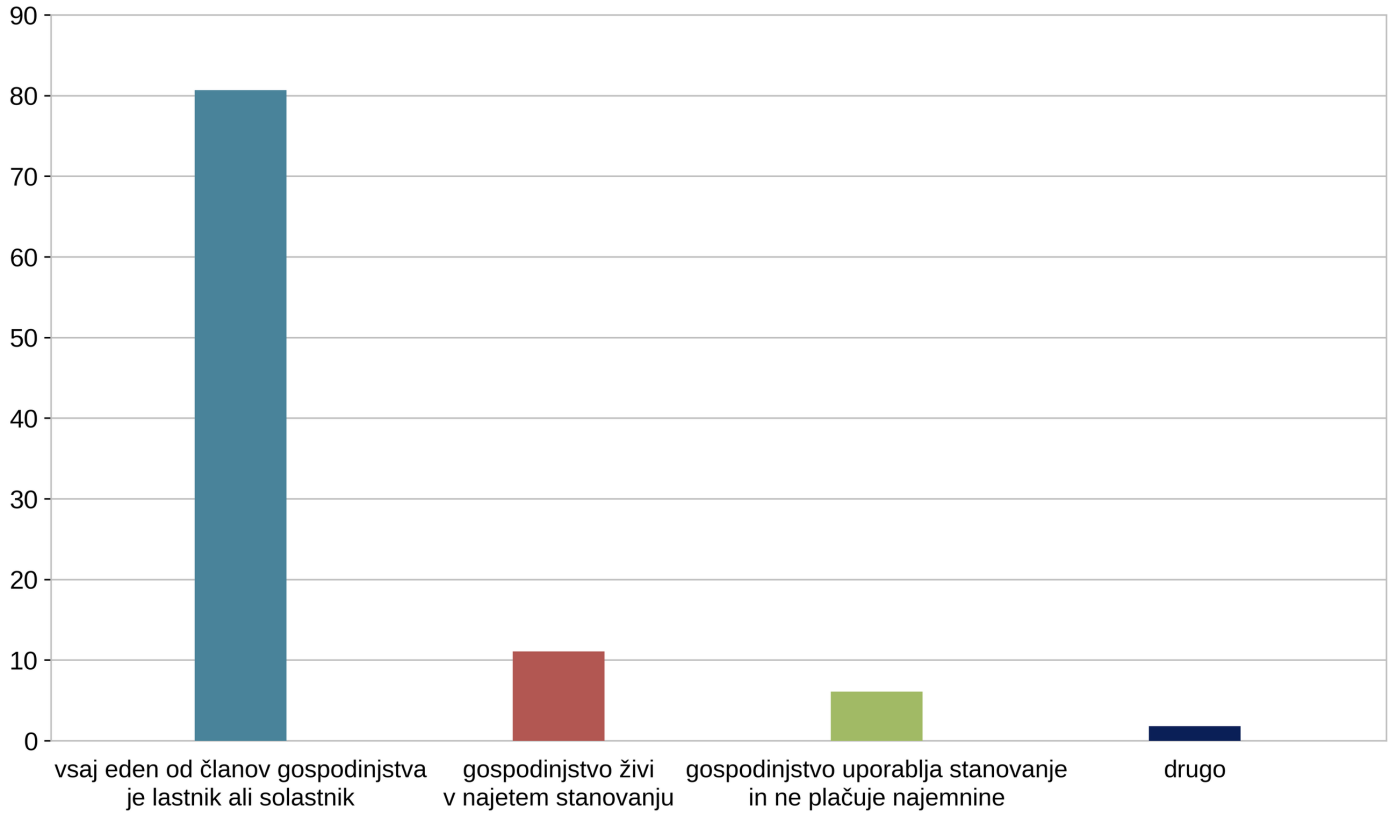
- Razlike glede cenovne dostopnosti stanovanj so znotraj posameznih držav pogosto zelo izrazite, ponekod celo večje kot razlike med državami.

Stanovanjsko področje v Sloveniji

Tara Sergeja Kadunc

ESPON
Co-funded by the European Union
Interreg
REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia

2.1 Stanovanjski sistem in stanovanjski fond

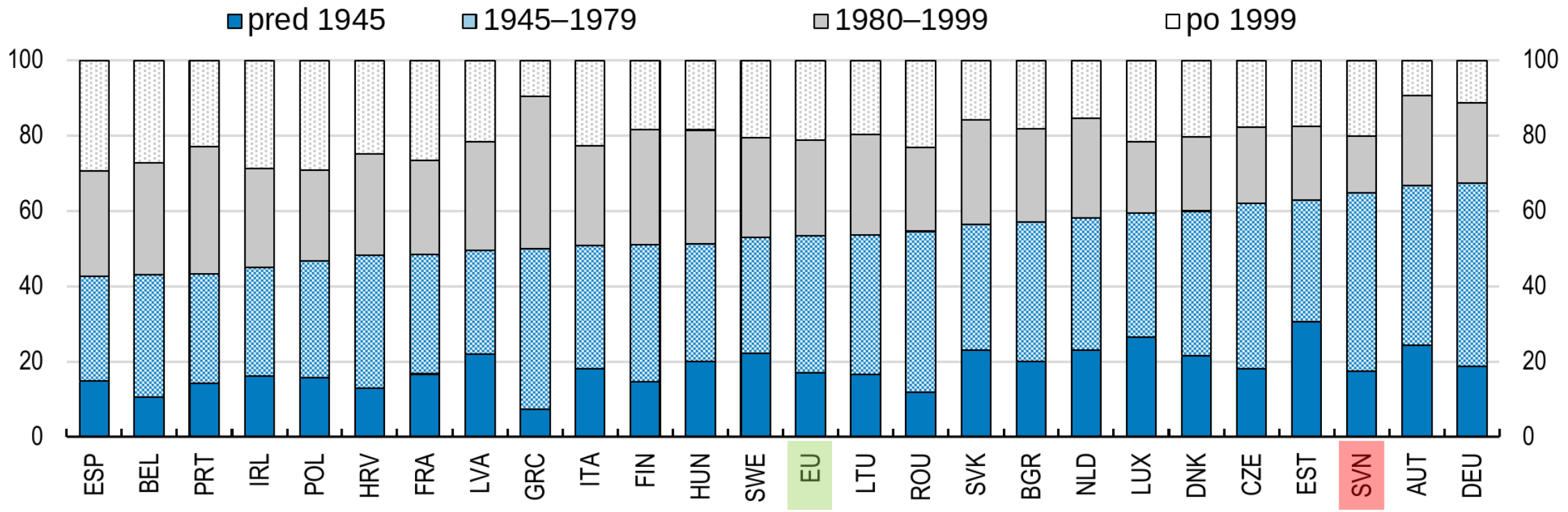


Slika 3: Odstotni deleži gospodinjstev glede na status gospodinjstva (vir: Hafner Fink idr., 2024)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- Slovenija se uvršča med države OECD-ja z najvišjim deležem lastniških stanovanj.

2.1 Stanovanjski sistem in stanovanjski fond

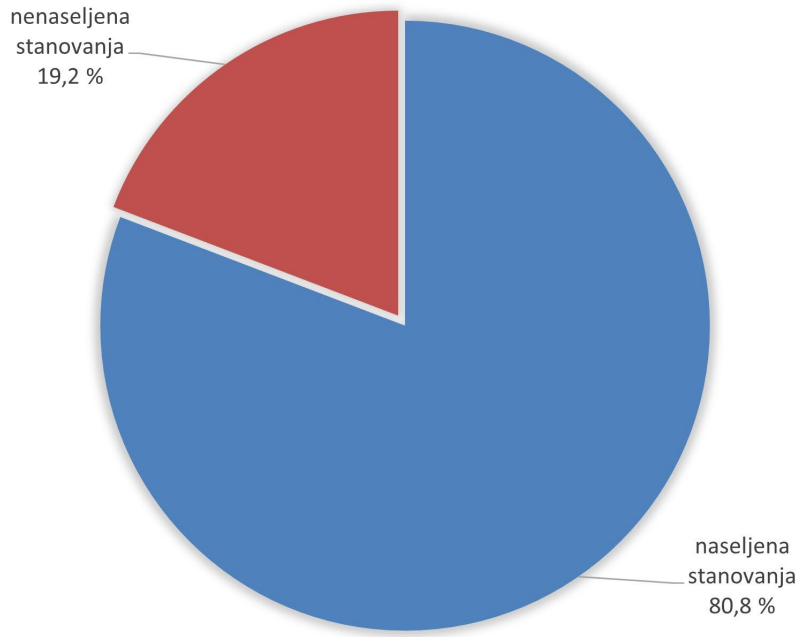


Slika 5: Odstotni deleži stanovanjskih stavb glede na obdobje zgraditve (vir: Ziemann, 2024)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- Stanovanjski fond zaznamujeta prevlada družinskih hiš in visoka starost stanovanj.

2.1 Stanovanjski sistem in stanovanjski fond



Slika 6: Odstotni deleži stanovanj po naseljenosti leta 2021 (vir: Kerbler idr., 2025b)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

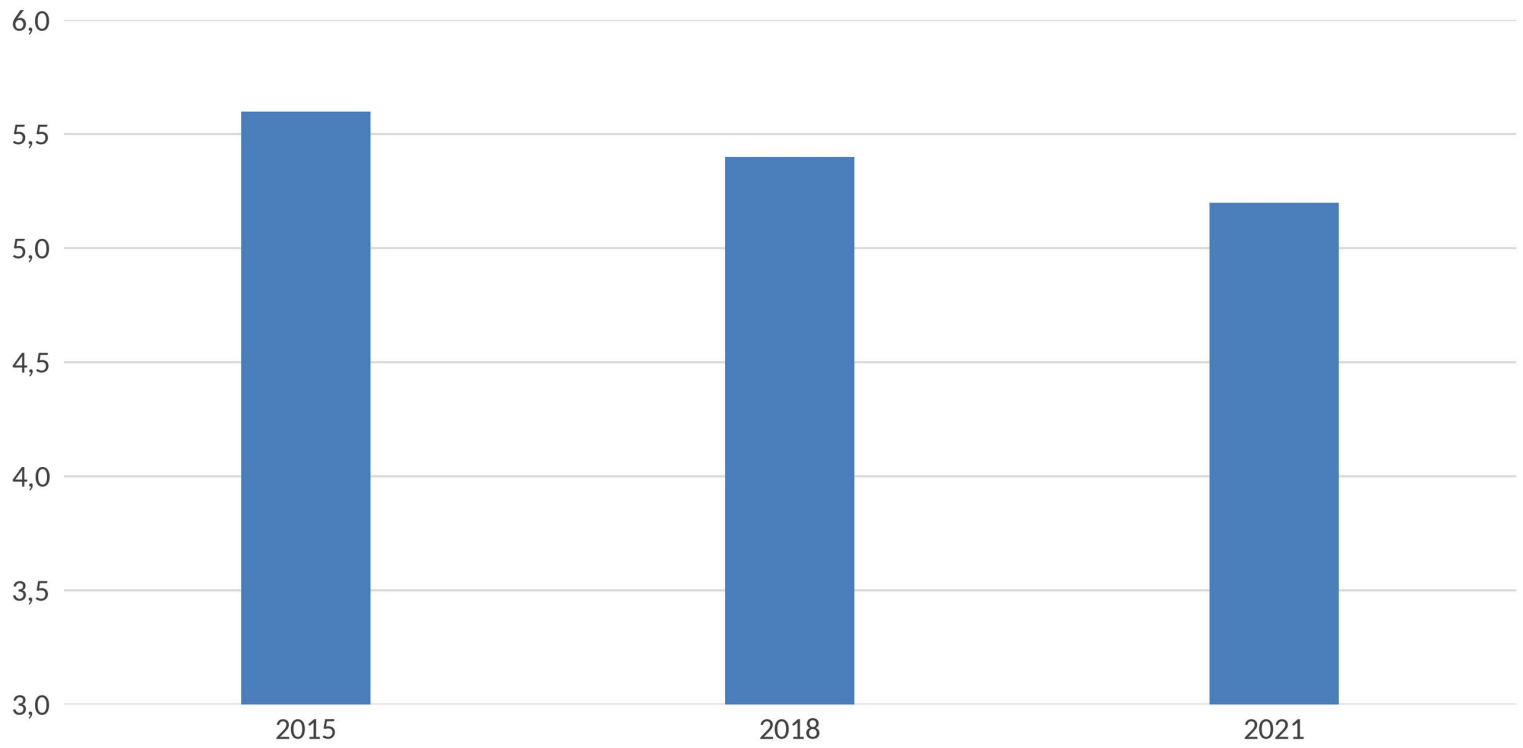
- V Sloveniji je veliko stanovanj nenaseljenih, vendar je zaradi omejitev uradnih evidenc težko oceniti njihov dejanski potencial za povečanje stanovanjske ponudbe.

2.2 Javni najemni sektor

V lastniško usmerjenem sistemu javni najem dopolnjuje možnosti bivanja, ki ne temeljijo na lastništvu.

- Zagotavljajo in upravljajo ga javni stanovanjski skladi, občine in neprofitne stanovanjske organizacije.
- V primerjavi s tržnim najemom praviloma omogoča večjo varnost najemnega razmerja ter stabilnejše in nižje stroške.
- Pomembna oblika stanovanjske oskrbe za gospodinjstva, ki si na trgu težje zagotovijo ustrezna stanovanja.

2.2 Javni najemni sektor

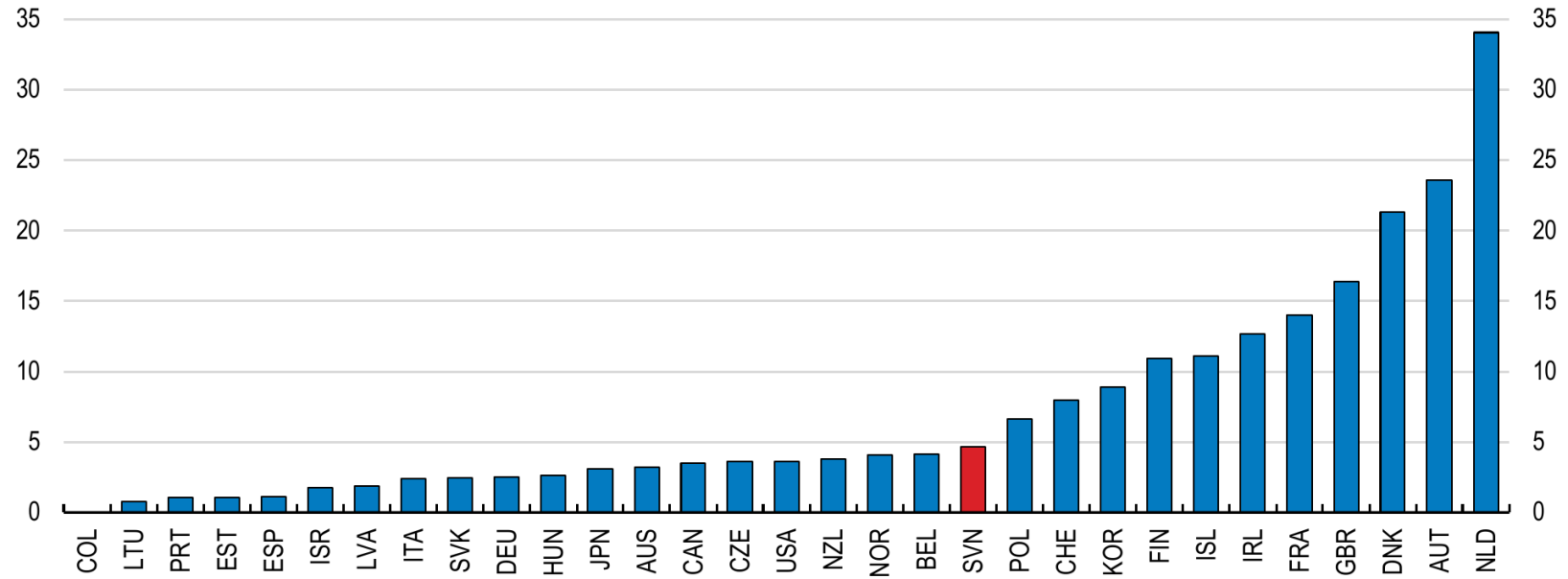


Slika 7: Odstotni deleži stanovanj v javni lasti v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 (vir: Kerbler idr., 2025c)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- Javni najemni sektor obsega le približno 5 % stanovanjskega fonda in se je od leta 2015 do 2021 rahlo zmanjšal.

2.2 Javni najemni sektor



Slika 8: Odstotni deleži javnih najemnih stanovanj v celotnem stanovanjskem fondu po državah OECD-ja (vir: Ziemann, 2024)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- V primerjavi z drugimi državami OECD-ja se Slovenija uvršča med tiste z manjšim deležem javnih najemnih stanovanj.
- Širitev sektorja omejuje financiranje, saj neprofitna najemnina ne pokriva stroškov gradnje in vzdrževanja.

2.2 Javni najemni sektor

Poleg financiranja je za širitev javnega najemnega sektorja ključna razpoložljivost zemljišč.

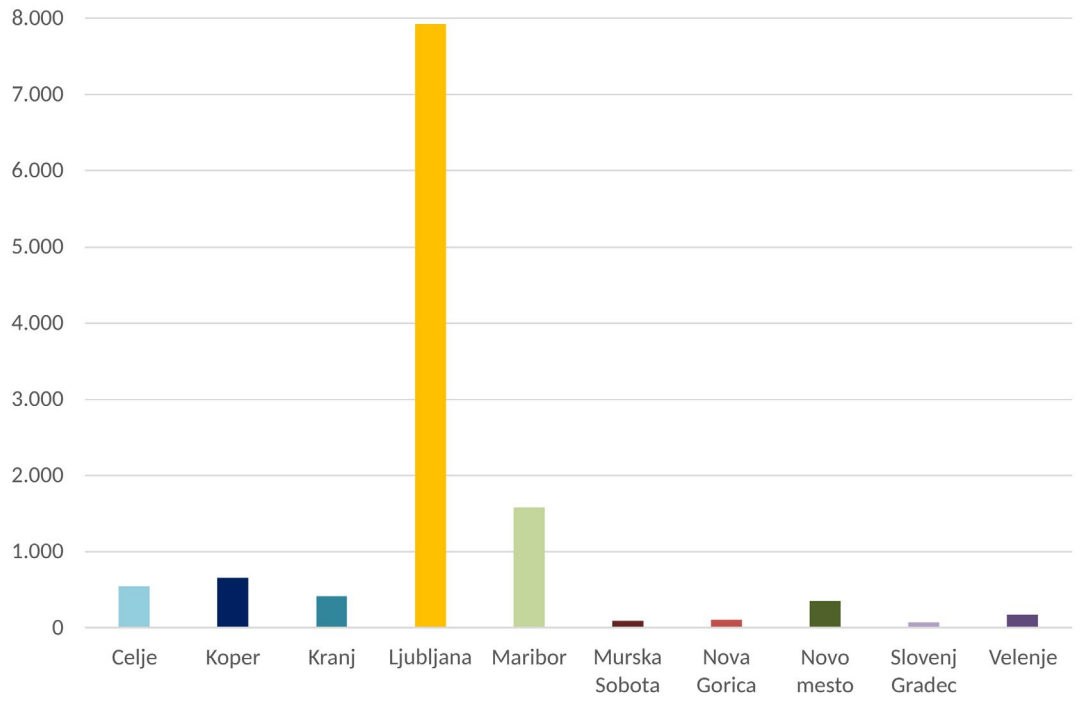
- Leta 2025 je bilo 1.894 potencialnih zemljišč (880 ha) v 82 občinah s prednostnimi območji za stanovanjsko oskrbo; številna v praksi niso primerna za javno stanovanjsko gradnjo, zato je ključno sodelovanje lokalnih skupnosti.
- Javni najem je za 60,1 % anketirancev sprejemljiv način reševanja stanovanjskega vprašanja.
- Javna najemna služba je od leta 2022 oddala le okoli deset stanovanj, kar osnutek nacionalnega stanovanjskega programa pripisuje prenizko določeni najemnini.
- Ključna omejitev javnega najemnega sektorja je premajhna ponudba javnih najemnih stanovanj, ne pa nepripravljenost prebivalcev za to obliko bivanja.

2.3 Zasebni najemni sektor

Zasebni najemni trg v Sloveniji je razmeroma majhen in ga skoraj v celoti oblikujejo mali najemodajalci.

- V zasebnih tržnih najemnih stanovanjih živi približno 4 % prebivalcev.
- Najemniki so predvsem mladi: v najemu živi 23 % mladih (18 do 30 let), 11 % oseb, starih od 31 do 60 let, in 5 % oseb, starih 61 let ali več.
- Med tistimi, ki načrtujejo selitev, se je delež oseb, ki pričakujejo, da se bodo preselile v najemno stanovanje, povečal z 9,5 % leta 2005 na 30 % leta 2024.
- Najem je večinoma razumljen kot prehodna oblika stanovanjske oskrbe: selitev v treh letih načrtuje 62,9 % najemnikov v tržnih stanovanjih in 11 % lastnikov.

2.3 Zasebni najemni sektor

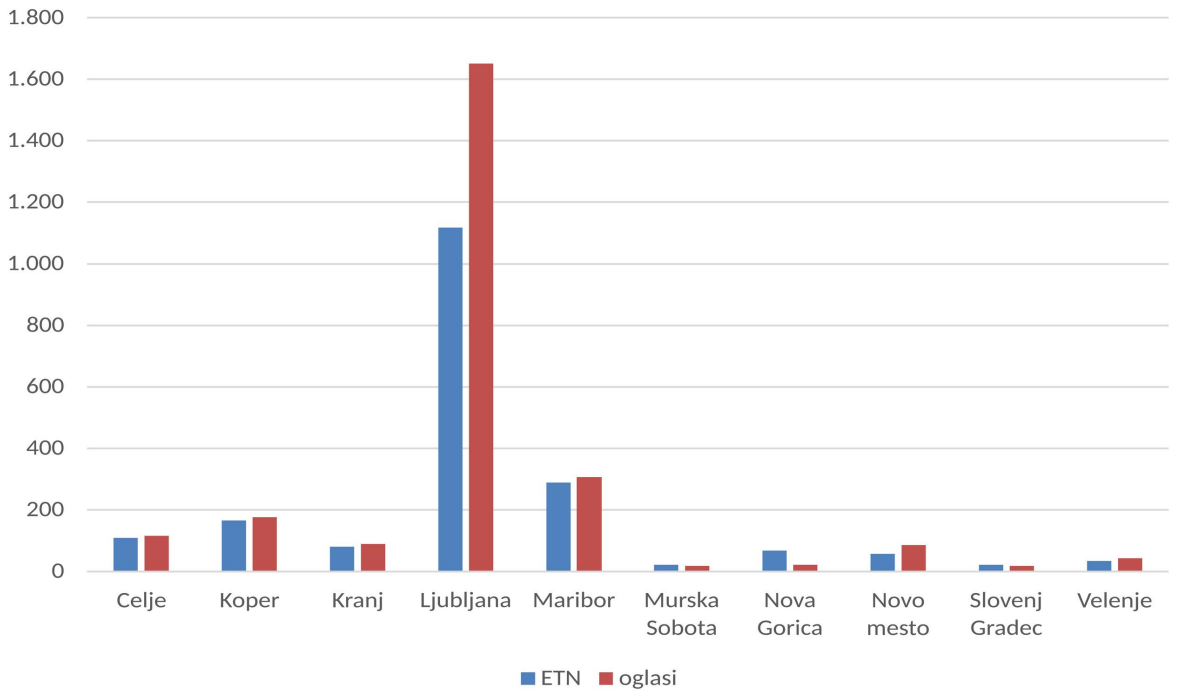


Slika 9: Število najemnih oglasov med letoma 2024 in 2025 v desetih občinah z najrazvitejšim najemnim trgom (vir: Kerbler idr., 2025e)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- Ponudba zasebnih najemnih stanovanj je izrazito prostorsko koncentrirana v večjih urbanih središčih, najvišje najemnine pa so v Ljubljani.

2.3 Zasebni najemni sektor

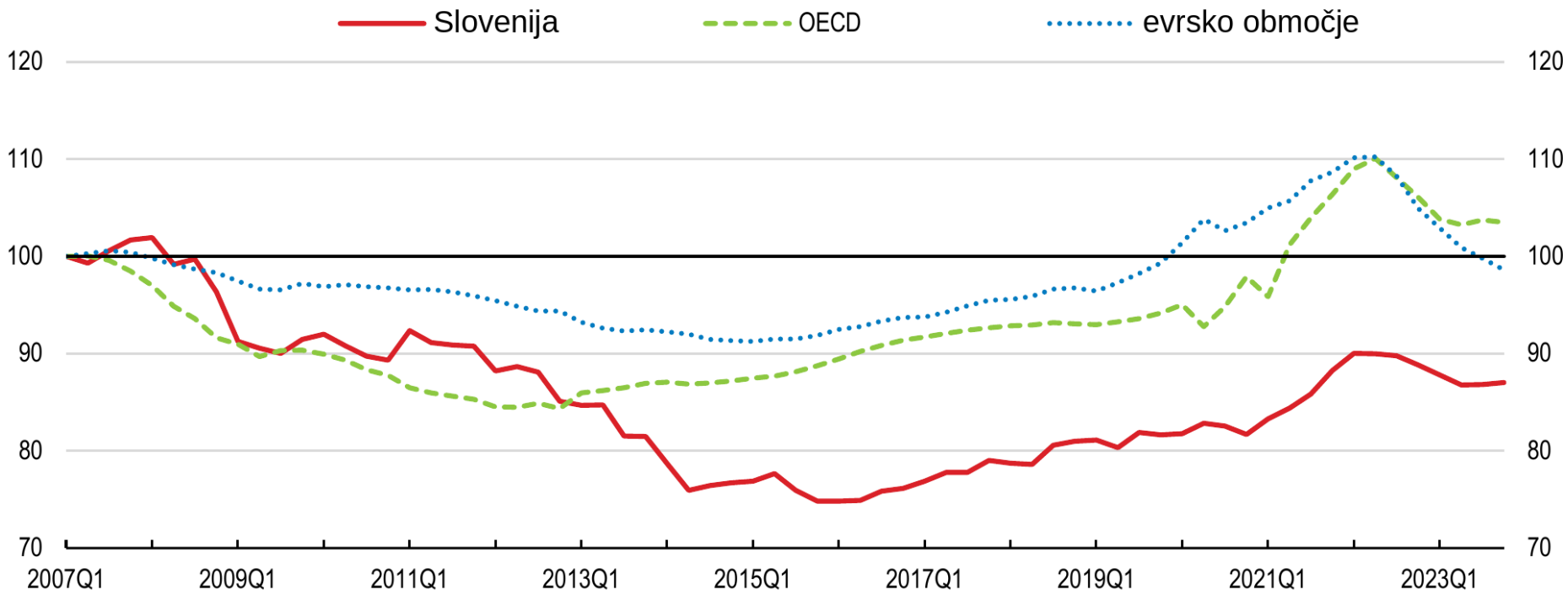


Slika 10: Število najemnih poslov in oglasov med letoma 2024 in 2025 v desetih občinah z najrazvitejšim najemnim trgom (vir: Kerbler idr., 2025f)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- Zasebni najemni trg zaznamujeta razmeroma visoka stopnja neformalnosti in omejena preglednost podatkov, kar otežuje njegovo spremljanje.

2.4 Cenovna dostopnost stanovanj

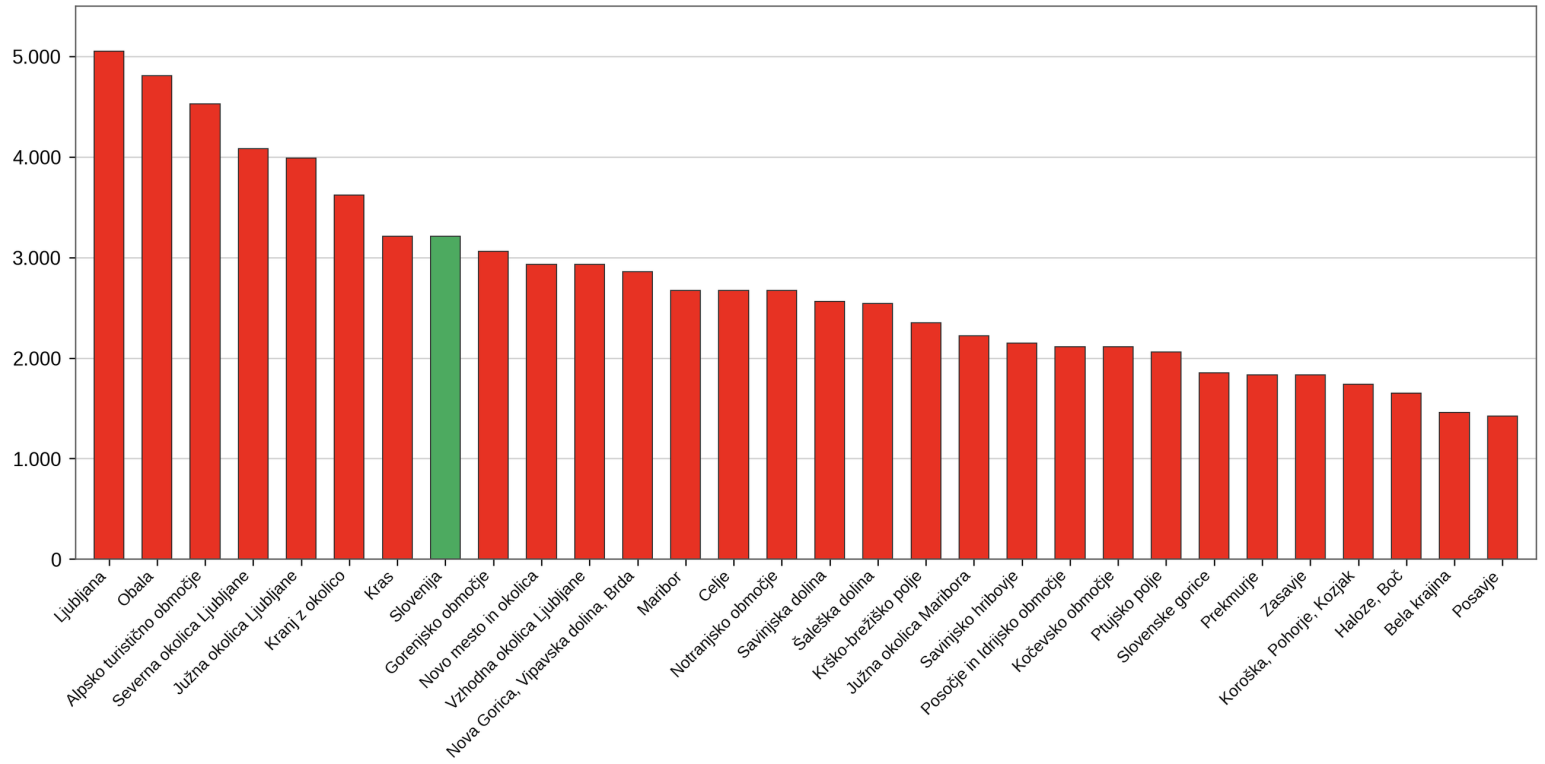


Slika 11: Gibanje razmerja med cenami stanovanj in dohodki v obdobju 2007–2023, pri čemer je 1. četrtletje leta 2007 = 100 (vir: Ziemann, 2024)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- Cenovna dostopnost stanovanj se v Sloveniji od leta 2015 izrazito poslabšuje, saj rast cen stanovanj presega rast dohodkov gospodinjstev.

2.4 Cenovna dostopnost stanovanj



Slika 12: Srednja cena stanovanj (EUR/m²) po tržnih analitičnih območjih leta 2025 (vir: GURS, 2026)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

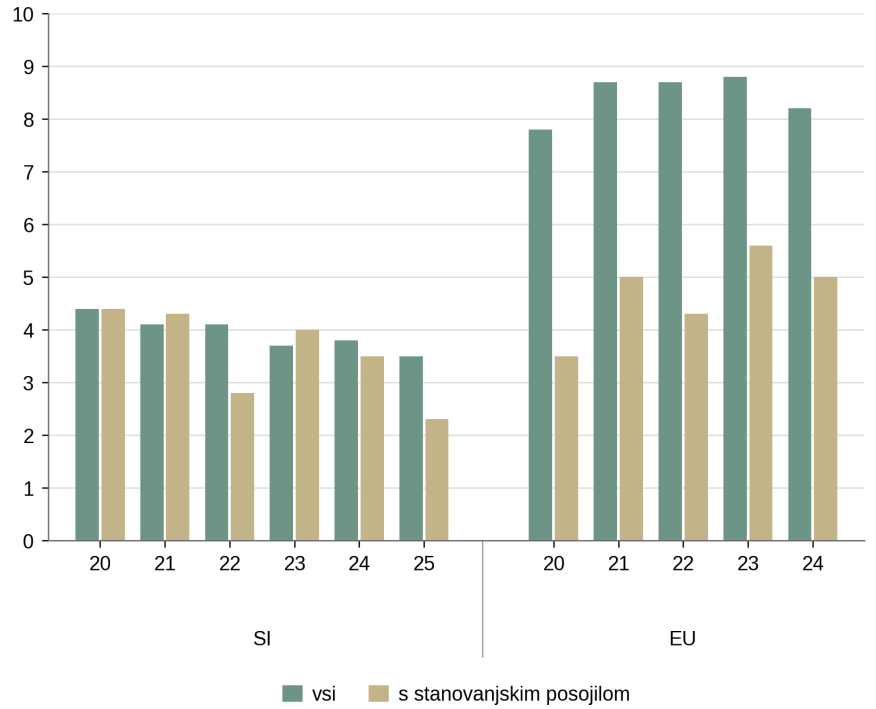
- Stanovanjska cenovna dostopnost se med regijami pomembno razlikuje, pri čemer so stanovanja najdražja v Ljubljani in na Obali.

2.4 Cenovna dostopnost stanovanj

Slabšanje cenovne in kreditne dostopnosti najbolj prizadene mlade, ki šele vstopajo na stanovanjski trg.

- Po letu 2022 so se obrestne mere za stanovanjska posojila skoraj podvojile, s približno 1,5 do 2 na skoraj 4 %, kar je najbolj prizadelo nove kupce.
- Čeprav 68 % mladih biva v lastniškem stanovanju, jih 75,7 % od teh živi v nepremičninah, katerih lastniki so njihovi starši.
- Povprečna starost odselitve od staršev je 28,9 leta (EU: 26,2 leta), pozneje se odselijo le v šestih državah EU-ja.
- Osamosvojeni so pogosto odvisni od tržnega najema: 69,4 % tržnih najemnikov ocenjuje najemnino kot previsoko.

2.4 Cenovna dostopnost stanovanj

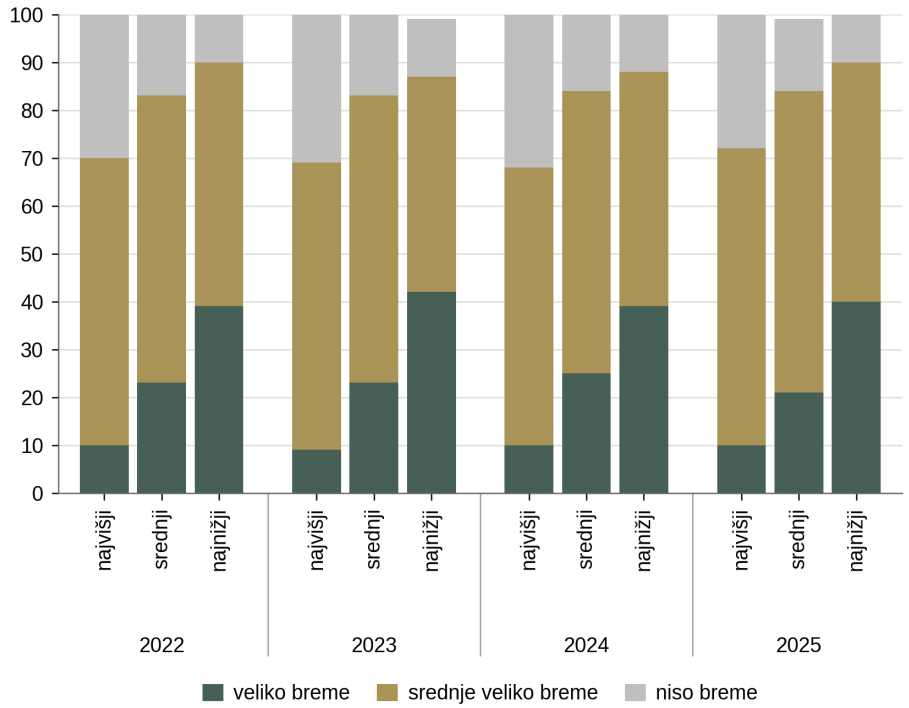


Slika 13: Odstotni deleži gospodinjstev, preobremenjenih s stanovanjskimi stroški med letoma 2020 in 2024/2025 (vir: Banka Slovenije, 2026)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- Po mednarodnih kazalnikih je v Sloveniji breme stanovanjskih stroškov manjše kot v številnih državah EU-ja.

2.4 Cenovna dostopnost stanovanj



Slika 14: Odstotni deleži bremena stanovanjskih stroškov za najvišji, srednji in najnižji dohodkovni razred gospodinjstev v letih 2022–2025 (vir: Banka Slovenije, 2026)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

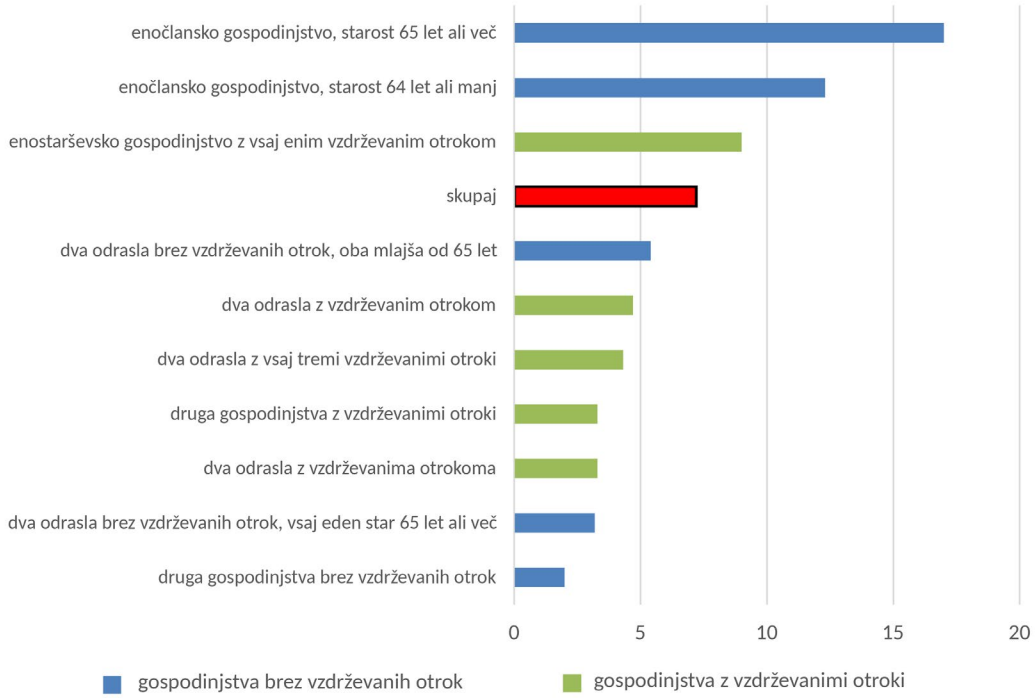
- Nizka povprečna stanovanjska stroškovna preobremenjenost prikriva velike razlike med posameznimi skupinami prebivalstva.

2.5 Kakovost in ustreznost stanovanj

Slovenija ima po mednarodnih kazalnikih kakovostne bivalne razmere, vendar se te med skupinami prebivalstva razlikujejo.

- Prenaseljenost je leta 2023 znašala 10,6 % (EU: 16,9 %), z bivalnimi pogoji je leta 2024 zadovoljnih več kot 83 % anketirancev.
- Z bivalnimi pogoji je nezadovoljnih 12,7 % lastnikov in 42,5 % najemnikov.
- Glede prihodnjih bivalnih razmer so najemniki bistveno bolj zaskrbljeni kot lastniki, še posebej najemniki tržnih stanovanj.

2.5 Kakovost in ustreznost stanovanj

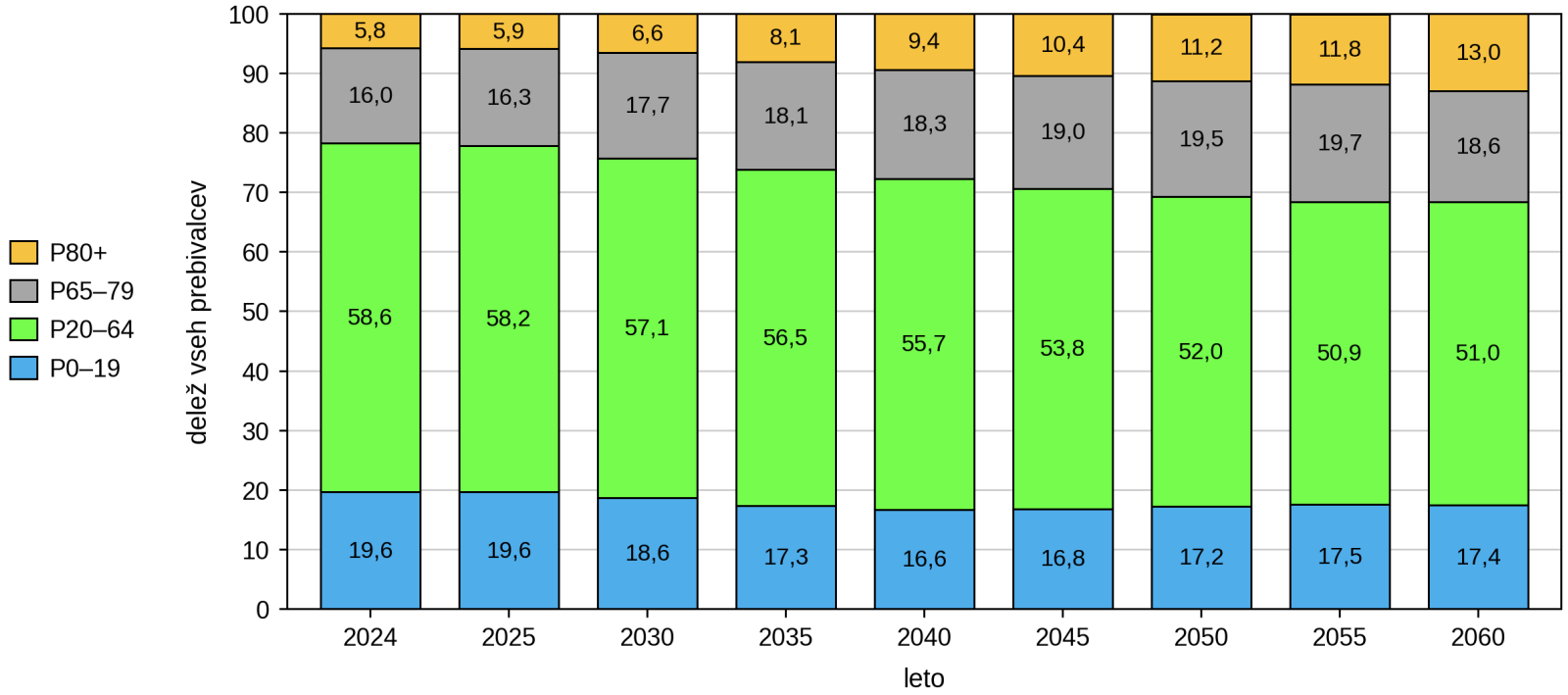


Slika 15: Ocenjeni odstotni deleži energetsko revnih gospodinjstev glede na tip gospodinjstva v Sloveniji leta 2023 (vir: Kerbler idr., 2025a)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- Med najbolj izpostavljenimi glede energetske revščine so enočlanska gospodinjstva (predvsem starejši) in enostarševske družine.

2.6 Stanovanjske potrebe in demografski trendi



Slika 16: Projekcija starostne strukture prebivalstva Slovenije (v odstotnih deležih) v obdobju 2024–2060 (vir: Sambt idr., 2025)

KLJUČNE UGOTOVITVE:

- Prihodnje stanovanjske potrebe v Sloveniji bodo predvsem odvisne od staranja prebivalstva in spreminjanja strukture gospodinjstev.

2.6 Stanovanjske potrebe in demografski trendi

Zaradi naraščanja števila manjših gospodinjstev bo v prihodnje največje povpraševanje po manjših stanovanjih.

- Zaradi staranja prebivalstva se bo do leta 2040 število enočlanskih gospodinjstev povečalo za približno 19.000, dvočlanskih pa za približno 20.000.
- Staranje prebivalstva zahteva prilagoditev stanovanjskega fonda: dve tretjini prebivalcev v večstanovanjskih stavbah nima dvigala, več kot tretjina starejših nima pešdostopa do zdravstvenega doma ali lekarne.
- Brez priseljevanja bi se potrebe po stanovanjih do leta 2040 zmanjšale za približno 24.000 enot.
- Tri četrtine dodatnih stanovanjskih potreb bo v osrednjeslovenski regiji.

Priporočila za nadaljnji razvoj

Boštjan Kerbler

ESPON
Co-funded by the European Union
Interreg
REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia

3.1 Krepitev javnega najemnega sektorja

Povečati ponudbo javnih najemnih stanovanj in javni najem vzpostaviti kot dolgoročen steber stanovanjske politike.

- Zagotoviti stabilno in dolgoročno financiranje gradnje in prenove javnih najemnih stanovanj.
- Občine: aktivna zemljiška politika, pravočasno pridobivanje in priprava zemljišč za gradnjo.
- Razvijati druge oblike dostopnega najema za gospodinjstva, ki ne izpolnjujejo pogojev za neprofitni najem in si tržnega najema ne morejo privoščiti.

3.2 Izboljšanje delovanja zasebnega najemnega trga

Povečati preglednost zasebnega najemnega trga, okrepiti pravno varnost in spodbujati dolgoročna najemna razmerja.

- Izboljšati evidentiranje in spremljanje zasebnega najemnega trga.
- Izenačiti davčno obravnavo dolgoročnega in kratkoročnega oddajanja stanovanj.
- Skrajšati sodne postopke v sporih med najemniki in lastniki.

3.3 Pospešitev prenove in prilagajanje obstoječega stanovanjskega fonda

Prenovo in prilagajanje stanovanj vzpostaviti kot enakovreden steber stanovanjske politike poleg novogradenj.

- Pospešiti energetsko, funkcionalno in protipotresno prenovo starejšega stanovanjskega fonda.
- Ciljno usmerjene finančne spodbude, saj je glavna ovira pomanjkanje finančnih sredstev gospodinjstev.
- Prenovo obstoječega fonda je treba podpreti z odpravo administrativnih ovir ter učinkovitejšo aktivacijo praznih stanovanj in slabo izkoriščenih enodružinskih hiš.

3.4 Izboljšanje cenovne dostopnosti stanovanj

Usklajeni davčni, prostorski in stanovanjski ukrepi, ki zmanjšujejo cenovne pritiske, zlasti za gospodinjstva z omejenimi finančnimi zmožnostmi.

- Prenova sistema obdavčitve nepremičnin: učinkovitejša raba stanovanjskega fonda, omejevanje špekulativnih nakupov, aktivacija dolgotrajno praznih stanovanj.
- Zmanjšati davčno ugodnejšo obravnavo kratkoročnega oddajanja na območjih z velikim pomanjkanjem stanovanj.
- Ukrepi, ki mladim in prvim kupcem olajšajo reševanje stanovanjskega vprašanja.

3.5 Prilagoditev stanovanjske politike demografskim spremembam in regionalnim razlikam

Ponudbo stanovanj uskladiti s prihodnjimi potrebami prebivalstva in tako prispevati k ohranjanju poseljenosti regij.

- Pri načrtovanju izhajati iz demografskih trendov, zlasti s povečanjem ponudbe manjših stanovanj.
- Nova stanovanja prednostno načrtovati na redno preverjanih in posodobljenih prednostnih območjih za stanovanjsko oskrbo (PROSO).
- V regijah z upadanjem prebivalstva več poudarka na prenovi in učinkovitejši uporabi obstoječega stanovanjskega fonda.

3.6 Okrepitev podatkovne podpore na stanovanjskem področju

Pomanjkljivi podatki otežujejo pravočasno prepoznavanje potreb in vrednotenje učinkov ukrepov.

- Izboljšati kakovost in povezanost stanovanjskih evidenc ter zanesljivejše spremljanje praznih stanovanj.
- Redno izvajanje nacionalne stanovanjske ankete in sistematično spremljanje učinkov ukrepov stanovanjske politike.

Hvala za pozornost

Tara Sergeja Kadunc, Boštjan Kerbler

ESPON
Co-funded by the European Union
Interreg
REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Nacionalni stanovanjski program

Ključne vsebine in usmeritve

Proces priprave

1

Regijski posveti z občinami in srečanja s prebivalci v vseh regijah.

2

Usklajevanja s predstavniškimi organizacijami, javna obravnava in medresorsko usklajevanje.

3

Obravnava pripomb, dopolnjevanje prioritet in priprava akcijskega načrta.

Strokovne podlage

- Tehnična pomoč za pripravo ReNSP.
- Poročilo o stanovanjskem področju in stanovanjska anketa.
- Demografske projekcije in raziskave stanovanjskih potreb.
- Vrednotenje prejšnjega programa in spremljanje stanja.

Ključni izzivi na regijskih posvetih

Stanovanjska ponudba ne sledi povsod potrebam in sestavi gospodinjstev.

Razvoj omejujejo zemljišča, postopki, financiranje in zmogljivosti izvajalcev.

Osnutek povezuje **novogradnjo s prenovo** in aktivacijo obstoječega fonda.

Delovne opredelitve pojmov

Netržna stanovanja: skupni pojem za javna najemna in dostopna stanovanja.

Javna najemna stanovanja: kljub zakonski opredelitvi, vsa stanovanja pod režimom neprofitne najemnine.

Dostopna stanovanja: predvidena omejitev donosa ponudnika in ugodnejši pogoji od tržnih.

Cilji programa (1/2)

Cilj 1:

Izboljšati dostopnost do stanovanj

Cilj 2:

Povečanje ponudbe netržnih stanovanj ter krepitev vloge ponudnikov.

Cilji programa (2/2)

Cilj 3:	Aktivacija obstoječega stanovanjskega fonda
Cilj 4:	Celovita prenova stanovanjskega fonda, dvig kakovosti in funkcionalnosti stanovanj
Cilj 5:	Krepitev možnosti za vzpostavitev sobivanjskih oblik bivanja.

Štiri področja aktivnosti

1 Povečanje števila stanovanj

2 Prenova, vzdrževanje in upravljanje stanovanjskega fonda

NSP

3 Aktivacija stanovanj, sobivanje in urejanje najemnega trga

4 Spremljanje podatkov in dobrih praks

Prostor in zemljišča

Aktivnost
1.1.1

Usmerjanje zagotavljanja stanovanj v skladu s strategijo prostorskega razvoja in prilagajanje zagotavljanja stanovanj demografski strukturi.

Aktivnost
1.1.2

Aktivna zemljiška politika, stanovanjske cone in opremljanje zemljišč

Predlog: evidenca stavbnih zemljišč in komunalno opremljene stanovanjske cone.

Pogoji gradnje

Aktivnost
1.1.3

Učinkovitejša gradnja, pohitritev postopkov in sprememba regulativnih okvirov

Predlog: digitalizacija z BIM, standardizacija gradnje in hitrejša dovoljenja.

Aktivnost
1.1.4

Zapolnjevanje finančnih vrzeli, ki nastanejo z zasledovanjem drugih ciljev npr. varovanja okolja in varovanja kulturne dediščine.

Podpora gospodinjstvom

Aktivnost 1.1.5

Vzpostavitev jamstvenih, subvencioniranih kreditnih in drugih instrumentov za mlade, mlade družine in druge ciljne skupine prebivalstva

Osnutek povezuje jamstva s subvencioniranimi krediti za prvo stanovanje ter podporo prenovi hiš. Dohodkovni, starostni, vrednostni in prostorski pogoji se bodo še določili.

Ponudniki in razpisi

Aktivnost
1.2.1

Vključevanje zasebnih akterjev v sistem preko opredelitve in vzpostavitve dostopnih stanovanj ter vzpostavitev najema z odkupom

Aktivnost
1.2.2

Krepitev delovanja akterjev, ki zagotavljajo netržna stanovanja in vzpostavitev digitalizacije razpisov

Predlog: vsi razpisi in prijave na enem mestu ter digitalno preverjanje upravičenosti.

Netržna stanovanja

Aktivnost
1.2.3

Krepitev možnosti za pridobitev netržnih najemnih stanovanj za mlade in starejše

Predlog: namenska stanovanja po regijah in prenova študentskih sob.

Aktivnost
1.2.4

Racionalizacija in prilagajanje standardov zagotavljanja netržnih stanovanj ter prilagajanje demografski strukturi prebivalstva

Financiranje stanovanj

Aktivnost 1.2.5

Financiranje zagotavljanja netržnih stanovanj



Javna stanovanja

Aktivnost

1.3.1

Racionalizacija, standardizacija in izvajanje inovativnih projektov gradnje javnih stanovanj

Predlog: pilotni projekti lesene, tipske in racionalne gradnje.

Aktivnost

1.3.2

Usmerjanje in aktivno zagotavljanje ter upravljanje javnih stanovanj

Predlog: aktivacija javnih zemljišč in stanovanjski sveti najemnikov.

Vloga SSRS

Aktivnost 1.3.3

Krepitev vloge SSRS pri tehnični pomoči, razvoju in prenosu znanj za gradnjo javnih stanovanj ter povezovanje akterjev.

Tehnična pomoč	Prenos znanj	Povezovanje akterjev

Predlog: strokovna in finančna pomoč manjšim ponudnikom pri pripravi projektov ter spodbude za regijske ali medobčinske sklade.

Podpora ranljivim skupinam

Aktivnost 1.3.4

Zagotavljanje podpore in dostopa do javnih najemnih stanovanj za ranljive skupine.

Predlog vključuje pilot Housing First, podporo multidisciplinarnih timov ter rezervacijo pritličnih stanovanj za starejše in gibalno ovirane.

Celovita prenova

Aktivnost 2.1.1

Oblikovanje ustreznih spodbud za celovite prenove večstanovanjskih stavb.

Aktivnost 2.1.2

Prilagajanje fonda starajoči se družbi

Predlog: pomoč pri vgradnji dvigal, sofinanciranje prilagoditev in lažje pridobivanje soglasij.

Prenova obstoječega fonda

Aktivnost

1.1.3

Pregled stanja netržnega stanovanjskega fonda in načrt prenove

Predlog: popis fonda ter usklajena energetska in funkcionalna prenova.

Aktivnost

1.1.4

Informiranje in svetovanje ter ustanovitev podporne pisarne za prenovo zasebnega stanovanjskega fonda ob pogoju trajne aktivacije.

Upravljanje in vzdrževanje

Aktivnost 2.1.1

Ureditev upravljanja večstanovanjskih stavb in informiranje lastnikov

Predlog: jasnejše pravice lastnikov in pogoji za upravnike ter ureditev rezervnega sklada.

Aktivnost 2.2.2

Vzdrževanje pripadajočih zemljišč večstanovanjskih stavb

Predlog: vzdrževanje zelenic in igrišč ter usposabljanje za upravljanje odprtega prostora.

Prazna stanovanja

Aktivnost
3.1.1

Analiza števila praznih stanovanj, določitev metodologije spremljanja in vključitev v uradno statistiko.

Predlog: ločevanje praznih stanovanj od stanovanj v drugih rabah.

Aktivnost
3.1.2

Določitev ukrepov za naslavljanje območij akutnega pomanjkanja stanovanj.

Aktivacija obstoječih enot

Aktivnost
3.1.3

Izboljšanje in okrepitev delovanja Javne najemne službe in uvedba rentnega odkupa.

Predlog: sodelovanje občin.

Aktivnost
3.1.4

Vzpostavitev podpornega mehanizma boljše uporabe praznih ali delno zasedenih hiš.

Predlog: delitev večjih hiš, pomoč lastnikom in varovalke za trajno stanovanjsko rabo.

Mestna jedra in dediščina

Aktivnost 3.1.5

Vzpostavitev mehanizmov za naslavljanje oživitve mestnih jeder in območij zaščitenih z naslova kulturne dediščine.

Predvideni so smernice, finančni mehanizem in pilotni projekt prenove za stanovanjsko rabo.

Sobivanjske oblike

Aktivnost 3.2.2

Razvoj pogojev za oblikovanje sobivanja

Predlog: priporočila za skupnostno bivanje in stanovanjske skupine z zagotovljeno podporo.

Aktivnost 3.2.2

Razvoj sobivanjskih oblik znotraj netržnih stanovanj

Predlog: prilagojeni razpisi in pilotni projekti sobivanja za mlade, starejše in več generacij.

Pregleden in varen najem

Aktivnost

3.3.1

Ustrezno evidentiranje najemnih pravnih poslov in spremljanje tržne najemnine

Predlog: prijava najemnih pogodb in spremljanje najemnin po krajih.

Aktivnost

3.3.2

Krepitev pravne varnosti in informiranosti najemodajalcev in najemnikov

Dolgoročni najem

Aktivnost 3.3.3

Spodbujanje dolgoročnega najema z davčnimi spodbudami, večjo pravno varnostjo in zagotavljanjem minimalnih standardov

Osnutek predvideva davčno spodbudo za daljše najemne pogodbe, preučitev arbitraže ter jasnejše pristojnosti in okrepitev stanovanjske inšpekcije.

Podatki in evidence

Aktivnost 4.1.1

Vzpostavitev jasnega, celovitega in aktivnega poročanja o netržnem fondu.

Predlog: register javnih najemnih stanovanj ter spremljanje razpisov in strukture najemnikov.

Aktivnost 4.1.3

Ureditev stalnega spremljanja in poročanja v uradnih statistikah in bazah podatkov

Raziskave in dobre prakse

Aktivnost 4.2.1

Krepitev raziskav in razvoja na stanovanjskem področju

Predlog: redne raziskave, tudi o stanovanjih kot okoljskem ukrepu in potrebni infrastrukturi.

Aktivnost 4.2.2

Povezovanje z akterji in delitev dobrih praks na stanovanjskem področju

Predlog: srečanja stanovanjskih in gradbenih akterjev ter prenos dobrih praks iz tujine.

Redno spremljanje razmer

Aktivnost 4.2.3

Redne longitudinalne raziskave na stanovanjskem področju. Priprava in objava rednega triletnega poročila o razmerah na stanovanjskem področju

Osnutek predvideva anketo o potrebah po netržnih stanovanjih na dve leti, ponovitev stanovanjske ankete ter poročilo o stanju na tri leta.

Izvajanje in spremljanje

Akcijski načrt	Akcijski načrt bo podrobneje opredelil ukrepe, nosilce in časovne okvire.
Letno / 3 leta	Predvidena sta letno spremljanje izvajanja in poročanje Državnemu zboru na tri leta.

Nadaljnja priprava osnutka

1

Uskladitev pripomb in dopolnitev predlaganih aktivnosti.

2

Določitev odprtih pogojev, izvajalske sheme in vrednosti kazalnikov.

3

Priprava akcijskega načrta je po nagovoru predvidena do konca leta 2027.