

Saopštenje za medije – Kancelarija Grada Beča u Beogradu

25. mart 2026.

Koliko je stanovanje danas pristupačno građanima Evrope?

Projektom „HOUSE4ALL“, Tehnički univerzitet u Beču (TU Wien) po prvi put pruža uporedive podatke o troškovima stanovanja i prihodima na nivou cele Evrope. Koliko kvadratnih metara stambenog prostora može da se priušti sa prosečnim prihodom? Projekat „HOUSE4ALL“ daje procenu za celu Evropu na nivou opština.

Rastuće kirije i cene nekretnina sve više opterećuju domaćinstva širom Evrope, posebno samačka domaćinstva i osobe sa nižim prihodima. U istraživačkom projektu „ESPON HOUSE4ALL“, tim sa bečkog Tehničkog univerziteta je zajedno sa međunarodnim partnerskim institucijama, prvi put povezoao podatke o cenama iznajmljivanja i kupovine sa informacijama o prihodima širom Evrope. Rezultati predstavljaju osnovu za aktuelni dokument Evropske komisije koji prati „European Affordable Housing Plan“. To je prvi zvanični dokument EU koji se sveobuhvatno bavi temom, koliko se stambeni prostor može u današnje vreme priuštiti.

Stanovanje je za većinu domaćinstava najveći trošak, ali u mnogim zemljama nedostaju javno dostupni tržišni podaci. „HOUSE4ALL“ popunjava tu prazninu: tokom jedne godine prikupljeni su podaci o cenama iznajmljivanja i kupovine širom Evrope. Interaktivna platforma: [ESPON HOUSE4ALL](#) pokazuje gde je stanovanje najskuplje i koliko je opterećenje u odnosu na prihode. „Ovaj projekat je odavno bio potreban“, kaže rukovodilac projekta Franciska Zilker. „Cene nekretnina bi trebalo da budu javno dostupne, jer je stanovanje osnovni deo života. Ipak, do sada je postojalo iznenađujuće malo transparentnosti.“

Analize pokazuju sledeće obrasce: posebno u gradovima se iznajmljivanje stana teško može priuštiti u odnosu na prihode, dok cene često rastu brže od plata. Najviše su pogođeni mladi ljudi koji često žive sami i iznajmljuju male stanove, koji uglavnom imaju natprosečno visoke cene po kvadratu. „Mladi obično sa nižim primanjima i malim finansijskim rezervama ulaze u male stanove“, objašnjava Zilker. „Upravo za njih je stanovanje posebno skupo, što utiče na mnoge životne odluke.“ U nekim zemljama južne Evrope, mladi zato duže ostaju da žive sa roditeljima.

Regionalno postoje velike razlike: prestonice i ekonomski jaki centri spadaju među najskuplja tržišta. I primorske i turističke regije imaju visoke cene, na primer zbog kratkoročnog izdavanja. Nasuprot tome, u ruralnim oblastima iseljavanje često dovodi do manje potražnje i nižih cena.

Jedna studija slučaja u okviru projekta ukazuje i na važan izazov: klimatska zaštita i pristupačno stanovanje ne idu uvek lako zajedno. Energetske sanacije dugoročno smanjuju potrošnju energije, ali kratkoročno često povećavaju kirije. „Ako želimo da ostvarimo

Click or tap to enter a date.

klimatske ciljeve u sektoru zgrada, to će realno dovesti i do viših troškova stanovanja. Izazov je da se ta transformacija sprovede na društveno prihvatljiv način“, ističe Zilker.

Stanovanje kao ključno političko pitanje

Rastući politički značaj vidi se i na nivou EU: stanovanje i energija sve više dolaze u fokus evropskih politika. Pored baze podataka, „HOUSE4ALL“ razvija i političke preporuke koje će biti objavljene u posebnom priručniku.

„Jasno je da nešto mora da se promeni“, kaže Zilker. „Rastuće troškove stanovanja mnogi doživljavaju kao kritične i oni utiču na ključne životne odluke.“ Očekuje se da će stanovanje ubuduće igrati važnu ulogu u evropskim strategijama finansiranja i investicija.

Da političke mere mogu imati efekta pokazuje primer koji sprovodi grad Beč. Uprkos svojoj veličini, grad i dalje spada među evropske metropole sa relativno umerenim cenama, između ostalog zahvaljujući velikom broju javnih stanova i regulisanim kirijama. Stambena politika tako direktno utiče na pristupačnost i dobija sve veći značaj širom Evrope.

Dodatne informacije:

- ESPON HOUSE4ALL: Access to Affordable and Quality Housing for All People, glavni izveštaj: <https://www.espon.eu/sites/default/files/2025-11/espon-house4all-main-report.pdf>
- <https://www.espon.eu/projects/access-affordable-and-quality-housing-all-people-house4all>
- <https://gis-portal.espon.eu/arcgis/apps/storymaps/stories/6acf53415f994941bcb2e8e31793f2e1>
- https://cdn.correctiv.org/apps/housing-prices/#nurses_sales

Više informacija

mr Cvijeta Radović

Balkanska 2

11000 Beograd

radovic@viennaoffices.rs

T +381 11 205 51 13

M +381 69 72 82 42

www.viennaoffices.rs

<https://www.facebook.com/viennaofficeBEG>

https://www.instagram.com/viennaofices_belgrade/