



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Uvodni nagovor predsednice Republike Slovenije Nataše Pirc Musar na

5. Predsedniškem forumu

»Bivanjska problematika mladih in starejših: Ključ do rešitev«

Brdo pri Kranju, 30. maj 2025

Spoštovani minister Simon Maljevac, spoštovane udeleženke in udeleženci,

dobrodošli na mojem že petem Predsedničinem forumu, s katerim nadaljujemo našo skupno pot osvetljevanja ključnih družbenih izzivov, ki zaznamujejo naš vsakdan – tokrat s poudarkom na bivanjski problematiki mladih in starejših. Vesela sem, da se nam tudi tokrat pridružujejo strokovnjaki, raziskovalci, predstavniki civilne družbe in politike, s katerimi skupaj iščemo učinkovite, dolgoročne rešitve, saj verjamemo, da smo kot skupnost uspešnejši, ko delujemo povezano.

Stanovanjska problematika je ena najtrdovratnejših socialnih težav v Sloveniji. Naša pozornost je usmerjena v bivanjsko problematiko, ki je nadgradnja stanovanjske. Vpliva na kakovost življenja, na samostojnost posameznikov in na medgeneracijsko solidarnost. Mladi in starejši se srečujejo z različnimi, a pogosto medsebojno prepletenimi izzivi, ki kličejo po premišljenih in vključujočih ukrepih.

Statistični podatki so zgovorni: v Sloveniji imamo 410 stanovanj na 1.000 prebivalcev, kar nas postavlja pod povprečje držav OECD (468) in še nižje pod povprečje EU (514). Gradnja novih stanovanj je prav tako izrazito počasna – leta 2023 smo zgradili le 2,4 stanovanja na 1.000 prebivalcev, kar nas znova uvršča med najslabše v Evropi. Od leta 2015 do 2023 se je število gospodinjstev v Sloveniji povečalo za skoraj 60.000, zgradili smo okoli 32.000 novih stanovanj, število nepremičnin v kratkoročnem oddajanju pa se je v tem času povečalo za skoraj 10.000.

Hkrati imamo po podatkih SURS iz leta 2021 kar 165.576 praznih stanovanj. Del njih je neprimeren za bivanje, del njih je zgolj v občasni rabi in del njih pa je prazen, zato ker jih lastniki ne želijo oddajati oziroma so nenaseljena zgolj v statističnem smislu. Tudi to je odraz pomanjkanja koherentne in strateške stanovanjske politike ter ravnotežja med potrebami prebivalstva in prostorskega razvoja.

V zadnjih letih je težava dobila tudi zelo konkretno ekonomsko razsežnost. Med letoma 2015 in 2023 so se cene vseh stanovanjskih nepremičnin zvišale za 86 %, cene rabljenih stanovanj za 98 %, v Mariboru pa celo za 115 %, v primerjavi z bistveno nižjo rastjo dohodkov, ki so se v enakem obdobju povečali za 45%. Ob tem je delež javnih najemnih stanovanj v Sloveniji le okoli 4 %, kar je skoraj pol manj od povprečja EU (8 %) in OECD (7,1 %).

V pogovorih sem prisluhnila mladim in izpostavljajo, da se težko osamosvajajo. Visoke cene stanovanj, pomanjkanje stabilnih zaposlitev in premalo javnih najemnih stanovanj jih silijo v podaljšano bivanje pri starših, kar vpliva na njihovo psihološko blagostanje, osebnostni razvoj in socialno vključenost. Povprečna starost ob odselitvi od staršev je bila leta 2023 29,1 leta, kar nas še vedno postavlja nad evropsko povprečje (26,2 leti). Kar 79 % mladih potrebuje pomoč staršev pri reševanju stanovanjskega vprašanja. Trg najemniških stanovanj je kot rečeno majhen in pomanjkljivo reguliran, najemnine rastejo, medtem ko špekulativni modeli – kot je množična kratkoročna oddaja – dodatno zmanjšujejo ponudbo. V študentski populaciji stanje ni nič boljše. Slovenija razpolaga z okoli 11.000 posteljami v študentskih domovih, a imamo preko 80.000 študentov. Študentom po ocenah primanjkuje nekaj tisoč postelj. Preko 20.000 študentov živi v najemniških stanovanjih. Povprečni stroški bivanja študenta v domu znašajo med 100 in 200 € mesečno, pri zasebnikih tudi do 500 €.

Po drugi strani pa se starejši, kot mi pripovedujejo, pogosto znajdejo ujeti v stanovanjih, ki jim ne omogočajo dostojnega staranja – bodisi so ta stanovanja prevelika, prostorsko in infrastrukturno neustrezna – brez dvigal, brez dostopnih kopalnic, energetsko potratna ali finančno neobvladljiva. Mnogi starejši, zlasti tisti z nizkimi pokojninami, preprosto ne zmorejo kriti stroškov vzdrževanja.

Socialna izolacija starejših je pogosto neposredno povezana z bivalnimi razmerami, saj bivajo v okoljih brez ustreznih socialnih in zdravstvenih storitev, tako v mestih kot na podeželju. Občutek osamljenosti in socialne izključenosti je močno prisoten, zlasti tam, kjer ni infrastrukture ali skupnostne opore.

V ozadju vseh teh težav je dolgoletno zanemarjanje celovite stanovanjske politike. Danes je očitno, da je stanovanjska politika v Sloveniji dolgo časa postavljala trg pred človeka. Erozija javnega stanovanjskega fonda, pomanjkanje vlaganj v gradnjo novih javnih stanovanj, pomanjkanje javne regulacije, kar vodi v gentrifikacijo mestnih središč, v oskrbovana stanovanja brez oskrbe in v porast kratkoročnih najemov (npr. Airbnb), neustrezna zakonodaja in nezmožnost razvoja alternativnih stanovanjskih modelov, kot so stanovanjske zadrage, – vse to so simptomi širše sistemske odsotnosti vizije.

Predlog novega stanovanjskega zakona sicer prinaša korake naprej, saj predvideva vlaganja v gradnjo in obnovo javnih najemnih stanovanj, a hkrati ostaja prostor za izboljšave – predvsem pri regulaciji trga, zaščiti najemodajalcev in najemnikov stanovanj, omogočanju stanovanjskih zadrug in zaščiti najranljivejših. Za korenitejše izboljšanje morajo stanovanjsko politiko spremljati tudi ustrezna davčna politika, ki spodbuja aktivacijo obstoječih stanovanj, varovanje stanovanj kot kategorije, ki je primarno namenjena za dolgotrajno bivanje, in ustrezna podpora gradnji stanovanj s finančnimi sredstvi in zagotavljanjem razpoložljivih zemljišč. Podatki kažejo, da je višina sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj med leti 2015 in 2022 znašala le okoli 14 milijonov evrov letno. Novi predlog zakona predvideva 100 milijonov evrov na leto do leta 2034, kar je pomemben korak naprej.

Zakonodaja mora čimbolj ambiciozno slediti ciljem: gradnji novih najemnih stanovanj – po predvidevanjih vsaj 20.000 do leta 2035, vzpostavitev spodbud za stanovanjske zadrage, ki temeljijo na netržnem in samoorganiziranem pristopu, spodbujanje najemnega trga z njegovo

sočasno regulacijo ter aktivacija praznih stanovanj z ukrepi, ki povezujejo zasebni in javni interes. Največji izziv pa je učinkovita raba neizkoriščenega obstoječega stanovanjskega fonda.

Reševanje stanovanjskega vprašanja ne sme ostati le zasebno/individualno vprašanje. Zagotavljanje domov mora ponovno postati odgovornost družbe in stanovanjske politike.

Posebno pozornost moramo nameniti dijaškim in študentskim domom ter kadrovskim stanovanjem za deficitarne poklice in gradnji samskih domov.

Obenem moramo okrepiti medgeneracijske projekte – sobivanje mladih in starejših, skupnostne oblike bivanja, prenove stavb s participacijo stanovalcev. Starajoča se družba namreč ne pomeni le, da imamo več starejših ljudi — pomeni tudi, da moramo na novo premisliti, kako živimo, kako gradimo skupnosti in kako skrbimo drug za drugega. Starejši, kljub temu da imajo lastna stanovanja, pogosto živijo v osamljenosti, v prostorsko in funkcionalno neprimernih pogojih, brez možnosti za dostojno, varno in aktivno staranje. Preveč je velikih večstanovanjskih hiš, v katerih bivata le eden ali dva starejša in ta fond moramo tudi z vidika dolgotrajne oskrbe in medsebojne pomoči učinkovito prenoviti in uporabiti. Premalo je oskrbovanih stanovanj. Le tako bomo sledili regionalnemu razvoju Slovenije in poskrbeli za razvoj podeželja.

Rešitve obstajajo – doma in v tujini. Stanovanjske zadruge, skupnostni modeli bivanja, medgeneracijska sobivanja pa tudi ustrezno reguliran trg z jasno definiranimi pravicami in dolžnostmi vseh deležnikov.

Naša dolžnost kot skupnosti je, da z javnimi sredstvi ustvarimo pogoje za dostojno bivanje vseh – ne le tistih z najboljšim finančnim izhodiščem. Stanovanje ni luksuz, mora biti dom, ki rešuje temeljno človekovo potrebo.

Pomembno je, da v reševanju te pomembne problematike delujejo usklajeno vsi sektorji vlade. Pomembno je tudi, da odločevalci upoštevajo vse pomembne stroke od urbanizma in arhitekture, ekonomije do družboslovnih ved.

Spoštovani,

prav je, da o stanovanjski problematiki ne govorimo le kot o številkah, temveč kot o vprašanjih družbene pravičnosti, medgeneracijske solidarnosti in skupnega dobrega. Ko rešujemo stanovanjsko stisko mladih, krepimo njihovo prihodnost. Ko izboljšujemo pogoje bivanja starejših, ohranjamo njihovo dostojanstvo. Ko delamo za skupno, delamo za močnejšo družbo.

Naj bo ta forum znova priložnost, da skupaj od besed preidemo k dejanjem – pogumno, strokovno in solidarno.

Hvala.

Človekovo dostojanstvo v nas, dostojanstvo za vse, dostojanstvo okolju, ki nas obdaja.

01 478 12 09, gp.uprs@up-rs.si, Erjavčeva 17, SI-1000, Ljubljana