

Povzetek tematskih razprav

PRVA TEMATSKA RAZPRAVA: Mladi na pragu – kaj zdaj?

V Sloveniji se spoprijemamo z občutnim primanjkljajem javnih najemnih stanovanj. Delež javnih najemnih stanovanj je manjši od povprečja na ravni EU, ponudba je manjša od povpraševanja, oteženi dostop do primernih stanovanj pa je še posebej pereč pri mladih, socialno šibkih in drugih ranljivih skupinah. Zadnje raziskave kažejo, da ima 56 odstotkov mladih nerešeno stanovanjsko vprašanje. Mladi so tudi sicer v zahtevnem položaju, saj si morajo zagotoviti prihodnost, pri čemer so zelo odvisni od staršev, hkrati pa bodo morali v prihodnje skrbeti za svoje starše, morda tudi stare starše. Mladi se zavedajo pomena medgeneracijskega sodelovanja in solidarnosti. Vsem tem skupinam moramo torej priti naproti.





K stanovanjskemu vprašanju mladih spada tudi manko postelj za študente. Mladi se s stanovanjskim vprašanjem pogosto prvič ukvarjajo prav kot študentje. Zadnjih dvajset let ni bil zgrajen niti en nov študentski dom, zato so študenti prisiljeni v zasebni najem. Pri tem pa je treba poudariti, da študentski dom ne pomeni le postelje za študenta, temveč tudi okolje za vzpostavitev družbene mreže, izmenjavo mnenj in reševanje različnih študentskih stisk.

Stanovanje je številne mlade v najboljšem primeru breme, v najslabšem pa nedostopna dobrina, ker jih je veliko odvisnih od kratkotrajnih zaposlitev, opozarjajo civilnodružbene organizacije. Pri tem izpostavijo tudi gentrifikacijo mestnega središča, kjer je čedalje več stanovanj namenjeno kratkoročnemu oddajanju turistom, kar zvišuje najemnine in potiska prebivalce iz središča.

Kako je z razmerji med pravico do lastnine in gospodarske pobude ter med 78. členom ustave, ki določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, smo lahko brali v medijih. Obravnava predloga sprememb zakona o gostinstvu pri omejevanju kratkoročnega najema je bila na pristojnem odboru preložena. Mediji so komentirali, da zakonodajnoppravna služba državnega zbora meni, da ima država na voljo druge, manj invazivne ukrepe, s katerimi bi bila pri reševanju stanovanjskega vprašanja uspešnejša, na primeri ukrepe stanovanjske in davčne politike. Ali se vrtimo v krogu?

Dolgoročna posledica vseh teh izzivov je odloženo osamosvajanje mladih, kar vpliva na osebno rast, ustanavljanje družin in socialno vključenost. Mladi pogosto ostajajo pri starših dlje, kot bi to želeli, kar vpliva na njihovo psihološko stanje in družinsko dinamiko.

Na eni strani imamo, kot opozarjajo mladi, številne izobražene in obetajoče mlade posameznike, ki odhajajo iz države, ker v Sloveniji ne najdejo možnosti za spodobno življenje in ustvarjanje družine, saj so razmere na stanovanjskem





trgu popolnoma nesprejemljive, na drugi strani pa imamo ogromno starejših, ki živijo v praznih hišah ali stanovanjih, potrebnih prenove, in številni med njimi potrebujejo oskrbo.

V razpravi prvega panela smo obravnavali stanovanjsko vprašanje mladih z različnih vidikov: od demografskih izzivov, obstoječega stanovanjskega fonda in medgeneracijske solidarnosti do aktualnih političnih smernic.

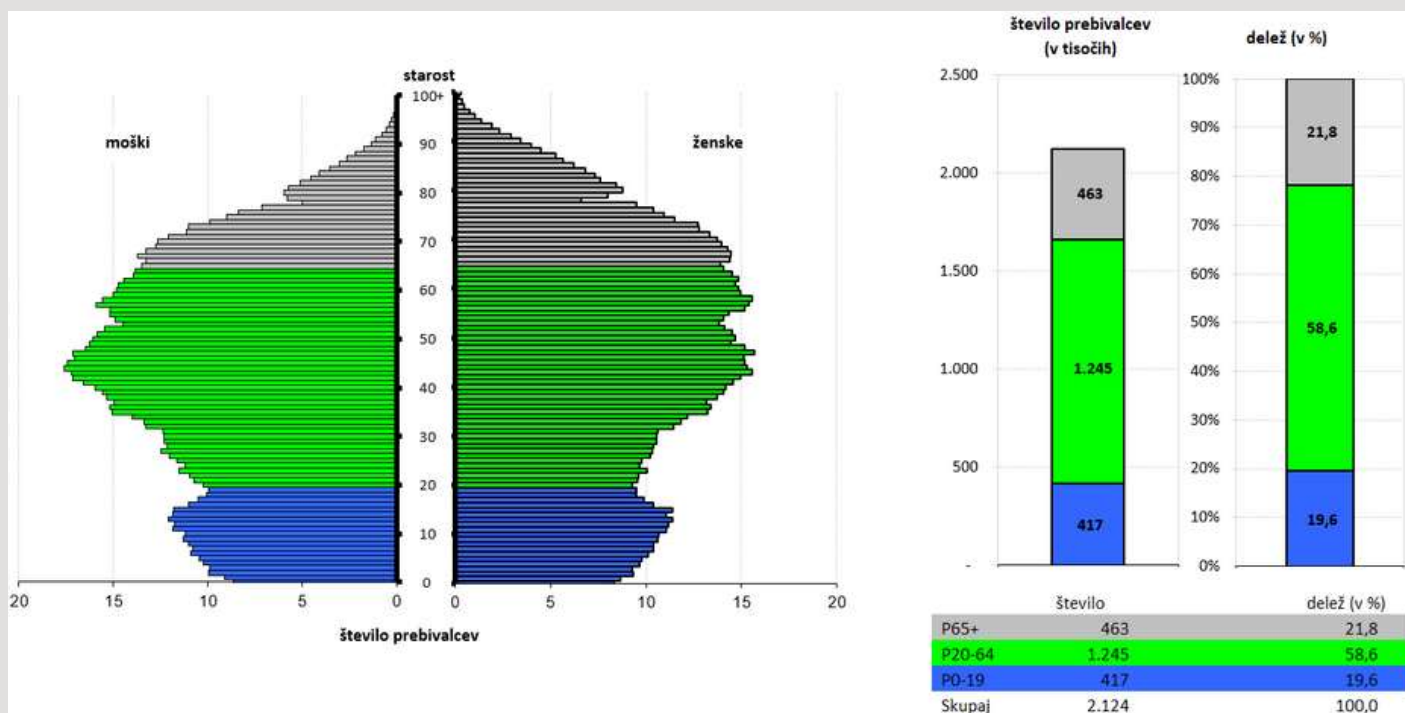
Prof. dr. Jože Sambt z Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani je v prispevku Vpliv demografije na spreminjanje potreb po številu in velikosti stanovanj opozoril, da se starostna sestava prebivalstva Slovenje močno spreminja. Delež starih 65 let in več, ki zdaj znaša 22 odstotkov, naj bi se do leta 2040 povečal na 28 odstotkov, do leta 2050 pa že kar na 31 odstotkov.

Ob tem se ustrezno zmanjšuje delež prebivalcev, starih 20–64 let, ki naj bi se z 59 odstotki v letu 2024 do leta 2040 zmanjšal na 56 odstotkov, do leta 2060 pa na 51 odstotkov. V tem okviru tega se bo precej zmanjšal delež v starosti 35–49 let, ki so najbolj nadsorazmerno nosilci v štiri- in veččlanskih gospodinjstvih. Skoraj ves zahodni svet se spoprijema s posledicami demografskih sprememb, ki se dogajajo in se še bodo v prihodnjih desetletjih. Slovenija je na tem področju vse prej kot izjema.

Smo hitro starajoča družba z nizko rodnostjo – v letu 2024 je bilo v Sloveniji 16.735 porodov, kar je 130 manj kot v letu 2023. Po podatkih NIJZ gre za najnižjo raven števila rojstev v Sloveniji doslej in smo družba z izrazito negativnim naravnim prirastom, po drugi strani pa s čedalje daljšo življenjsko dobo. Pogosto govorimo o pomanjkanju stanovanj in visokih cenah, redkeje pa o tem, kako demografske spremembe dolgoročno vplivajo na potrebe po različni vrsti bivanja.

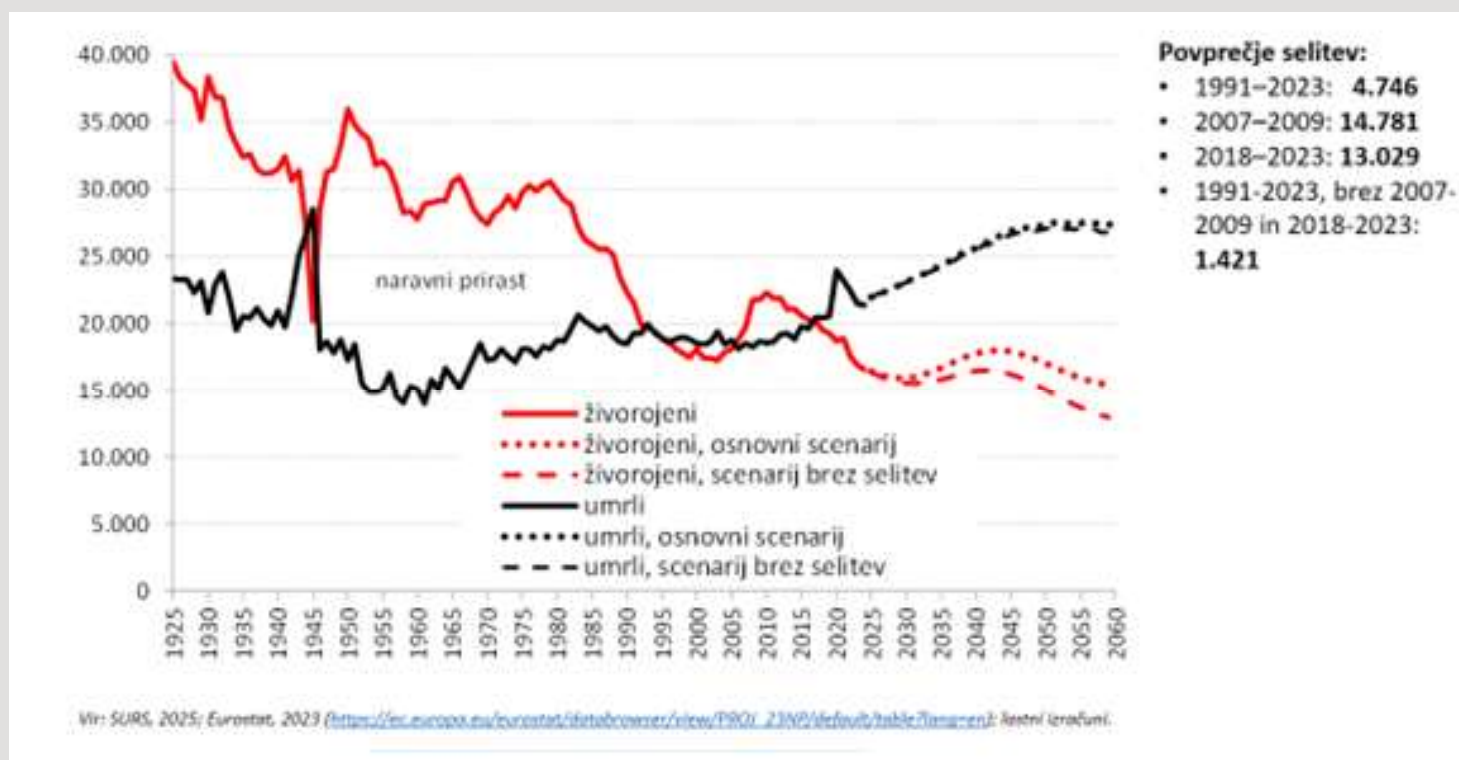


Slika 1: Število prebivalstva Slovenije po starosti in spolu na dan 1. januar 2024



Vir: Sambt, 2025.

Slika 2: Gibanje števila živorojenih in umrlih – dejansko gibanje v obdobju 1925–2023 in rezultati projekcij za obdobje 2024-2060



Vir: Sambt, 2025.

Preglednici 1 in 2: Projekcije povečanja števila gospodinjstev in potreb po stanovanjih; po velikosti, osnovna različica projekcij

Število gospodinjstev glede na velikost gospodinjstva (število članov gospodinjstva), sprememba glede na leto 2024

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2050	2060
1	0	1086	2117	3160	4318	5539	6830	8215	9626	10964	12253	13571	14836	16045	17101	17976	18754	18479	12270
1 (starost do 64)	0	-1174	-2329	-3483	-4472	-5390	-6235	-7163	-8052	-8807	-9374	-9790	-10107	-10633	-11337	-12162	-13022	-27613	-35729
1 (starost 65+)	0	2260	4446	6642	8789	10929	13065	15378	17678	19771	21627	23361	24943	26678	28438	30138	31776	46092	47999
2	0	1507	3019	4445	5886	7273	8621	9918	11249	12528	13743	14906	16030	17099	18083	18907	19632	20846	15913
2 (starost do 64)	0	-739	-1465	-2266	-3000	-3681	-4328	-5141	-5906	-6405	-6690	-6794	-6718	-6922	-7278	-7767	-8299	-20350	-26610
2 (starost 65+)	0	2246	4484	6712	8885	10954	12949	15059	17155	18933	20433	21701	22748	24021	25361	26674	27931	41196	42523
3	0	-212	-448	-682	-966	-1240	-1510	-1778	-2057	-2350	-2648	-2935	-3245	-3558	-3845	-4146	-4483	-8627	-12983
3 (starost do 64)	0	-677	-1445	-2260	-3114	-4006	-4932	-5868	-6810	-7736	-8619	-9467	-10274	-11021	-11689	-12295	-12799	-14682	-17599
3 (starost 65+)	0	2246	4484	6712	8885	10954	12949	15059	17155	18933	20433	21701	22748	24021	25361	26674	27931	41196	42523
4	0	-60	-158	-275	-420	-568	-728	-900	-1084	-1263	-1449	-1612	-1773	-1932	-2085	-2193	-2279	-2650	-3742
4 (starost do 64)	0	69	127	174	210	250	286	324	346	362	370	387	404	416	434	451	464	394	-200
4 (starost 65+)	0	24	53	78	98	116	131	148	170	187	201	214	227	234	250	257	263	179	-43
5+	0	9	13	26	39	46	53	61	65	71	81	87	91	98	103	104	105	42	-89
5+ (starost do 64)	0	9	13	26	39	46	53	61	65	71	81	87	91	98	103	104	105	42	-89
5+ (starost 65+)	0	9	13	26	39	46	53	61	65	71	81	87	91	98	103	104	105	42	-89
Skupaj	0	1745	3278	4665	6051	7410	8749	10122	11507	12764	13932	15152	16296	17381	18352	19061	19656	13980	-6474

Število stanovanj glede na velikost stanovanja (število sob), sprememba glede na leto 2024

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2050	2060
1	0	471	914	1343	1799	2263	2743	3242	3750	4228	4684	5147	5590	6011	6384	6684	6948	6431	3060
1 (starost do 64)	0	609	1165	1683	2215	2744	3273	3816	4368	4880	5363	5835	6211	6555	6740	7463	7711	6361	630
1 (starost 65+)	0	418	762	1104	1419	1724	2019	2317	2619	2889	3138	3399	3642	3872	4079	4223	4340	2754	-2568
2	0	155	274	366	446	514	573	630	685	736	757	799	834	866	896	904	905	174	-3240
2 (starost do 64)	0	55	88	108	117	120	117	112	105	90	72	61	47	33	21	3	-16	-611	-2184
2 (starost 65+)	0	23	34	38	36	29	19	8	6	23	41	56	72	88	101	116	131	-453	-1284
3	0	7	10	10	7	3	-2	8	-15	-23	-31	-38	-46	-53	-59	-66	-72	-192	-495
3 (starost do 64)	0	4	6	7	6	5	3	1	1	5	8	11	14	17	19	22	25	-84	-235
3 (starost 65+)	0	2	2	3	3	3	2	2	1	0	1	2	3	4	5	6	7	-25	-78
4+	0	2	3	3	3	3	2	2	1	0	1	2	3	3	4	5	6	-26	-81
4+ (starost do 64)	0	2	3	3	3	3	2	2	1	0	1	2	3	3	4	5	6	-26	-81
4+ (starost 65+)	0	2	3	3	3	3	2	2	1	0	1	2	3	3	4	5	6	-26	-81
Skupaj	0	1745	3278	4665	6051	7410	8749	10122	11507	12764	13932	15152	16296	17381	18352	19061	19656	13980	-6474

Vir: Sambt, 2025.

Izkaže se, da med prebivalci v starosti 65+ prevladujejo eno- in dvočlanska gospodinjstva. Glede na prej navedene trende se bo v prihodnje povečal delež eno- in dvočlanskih gospodinjstev, ki večinoma živijo v manjših stanovanjih, zato se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih. Na drugi strani se bo zmanjšal delež oseb v starosti 35–49 let.

V prihodnjih treh desetletjih se bo nadaljevalo hitro staranje prebivalstva Slovenije, kar bo imelo pomembne posledice na starostno strukturo prebivalstva, s tem pa na strukturo velikosti gospodinjstev in potrebe po stanovanjih tako glede števila kot tudi velikosti stanovanj. Hkrati bodo potrebe po dodatnih stanovanjih še posebej močno odvisne od prihodnjega gibanja števila prebivalcev, to pa predvsem od gibanja selitev.



V osnovni različici projekcij se bodo potrebe po stanovanjih do leta 2040 povečale za okrog 20.000. To povečanje bo večje od povečanja števila prebivalstva (število prebivalstva se bo v tem obdobju predvidoma celo zmanjšalo za 12.500 oseb), saj se bo povečevalo število gospodinjstev zaradi manjšanja povprečne velikosti gospodinjstev. Ob tem se bodo močno povečale potrebe po dvosobnih stanovanjih (za 8.000) in enosobnih stanovanjih (za 7.000), manj po trisobnih (za 4.000) in štirisobnih stanovanjih (1.000), medtem ko se bodo potrebe po večjih stanovanjih nekoliko zmanjšale.

Med eno- in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo močno povečal predvsem delež takih, kjer bo nosilec gospodinjstva star 65 let in več – pri enočlanskih gospodinjstvih je to hkrati edini član gospodinjstva. To pomeni, da morajo biti ta stanovanja čim bolj opremljena za potrebe starejših (nujna opremljenost z dvigalom in podobno).

Če ne bo pozitivnega neto priseljevanja (različica brez selitev), bi se potrebe po stanovanjih zaradi demografskih gibanj začele v prihodnje hitro zmanjševati, saj bi se začelo število prebivalcev zelo hitro zmanjševati. Brez selitev bi se do leta 2040 število prebivalcev Slovenije zmanjšalo za 120.000, do leta 2060 pa za 353.000 prebivalcev. Kombinacija obstoječe starostne strukture, nizke rodnosti in podaljševanja pričakovane življenjske dobe bo namreč v prihodnjih desetletjih zelo neugodno vplivala na število prebivalstva.

Glede na pričakovano znatno število moških, ki živijo sami, je to lahko pomemben argument za intenzivnejšo gradnjo samskih domov. Predvidevamo namreč, da nekateri izmed teh moških zdaj živijo v majhnih najemnih stanovanjih, kjer so najemnine višje kot bi bile v samskih domovih





in s tem zmanjšujejo njihovo zmožnost pošiljanja denarja svojim družinskim članom v domovino in/ali to neugodno vpliva na njihovo življenjsko raven, ker so najemnine višji strošek, kot bi bilo potrebno glede na njihove potrebe. Če pa vendarle najdejo način bivanja, ki je cenovno ugoden, je lahko zato zmanjšana kakovost bivanja. Samski domovi so lahko za take posameznike prostorsko, cenovno in kvalitativno primernejša oblika bivanja.

Projekcije temeljijo na predpostavkah o prihodnjem gibanju rodnosti, umrljivosti in selitev, hkrati pa na ureditvi in oblikah bivanja iz popisa leta 2021. Rezultati so močno odvisni od teh predpostavk, še posebej od predpostavke o prihodnjem gibanju selitev. Spremenjene gospodarske razmere (na primer nastop krize), vojne in razni drugi dejavniki lahko hitro in močno vplivajo na velikost neto selitev, kar bi močno vplivalo na večje ali manjše potrebe po stanovanjih od teh, ki so prikazane za osnovno različico projekcij. Zato so vsi izračuni narejeni tudi za različico brez selitev, obsežnimi in manj obsežnimi selitvami, da se prikaže razpon, kako različne so lahko projekcije za Slovenijo ob drugačnih demografskih predpostavkah.

Hkrati je opozoril, da gre pri prikazanih izračunih samo za oceno dodatnih potreb zaradi demografskih gibanj, to je spreminjanja števila in starostne strukture prebivalstva (in še to le ob obstoječih povezavah med starostjo oseb in velikostno strukturo gospodinjstev ter nato velikosti stanovanj, v katerih bivajo). Prikazane vrednosti iz projekcij je torej treba prišteti k ugotovljenemu obstoječemu pomanjkanju stanovanj, morebitnim željam posameznikov, da bi živeli v drugačnih stanovanjih kot živijo, ipd.





Eva Kotnik, predsednica Mladinskega sveta Slovenije, je v svojem prispevku z naslovom Vsi pod eno streho?! poudarila, da je bivanjsko vprašanje mladih ena izmed najpomembnejših tem sodobne družbe, ki se prepleta s številnimi drugimi družbenimi vprašanji. Za številne mlade so težave z dostopnostjo stanovanj prvi resnejši izziv na poti v samostojno življenje. Dostop do primerne bivališča ni le vprašanje stanovanjske politike, temveč je tesno povezan s širšimi ekonomsko-socialnimi dejavniki, kot so zaposlitvene in izobraževalne priložnosti, dostop do zdravstva, javnega prevoza ter prostočasnih dejavnosti. Rešitve, ki omogočajo dostopne in trajnostne možnosti bivanja, morajo zadostiti ne le potrebam mladih, temveč tudi spodbujati njihovo blaginjo, duševno zdravje in socialno vključenost v družbo. Bivanjsko vprašanje mladih vključuje številne vidike, ki zahtevajo celostne in premišljene rešitve.

Podatki iz raziskave Mladina 2024 jasno kažejo povečanje zaskrbljenosti mladih glede stanovanj – kar 56 odstotkov mladih danes izraža resno zaskrbljenost glede težav, povezanih s stanovanji. To je znatno povečanje v primerjavi s prejšnjimi leti in kaže na nujnost reševanja tega vprašanja. Tako velika zaskrbljenost mladih glede stanovanjskih razmer ni presenetljiva, saj se cene nepremičnin v Sloveniji vztrajno zvišujejo.

Mladi se s stanovanjskim vprašanjem pogosto prvič ukvarjajo kot študentje. Če ne izpolnjujejo pogojev za bivanje v študentskem domu ali morajo na sobo čakati, drugih ugodnih možnosti zanje ni. V Sloveniji sicer skoraj polovica študentov biva pri starših ali sorodnikih, medtem ko ima nesubvencionirane oblike bivanja tretjina študentov, le dobro četrtno študentov sprejmejo študentski domovi. Dodatne težave na stanovanjskem trgu v zadnjih letih v turistično zanimivih krajih povzroča kratkoročno oddajanje stanovanj turistom na spletnih platformah, kar ponudbo stanovanj za prebivalce še dodatno zmanjšuje.





Nekateri najemodajalci, pa tudi študentski domovi, od rednih najemnikov, sploh študentov, zahtevajo, da poleti in v prazničnem času stanovanje zapustijo, da je lahko na voljo turistom.

Čeprav Mladinski svet Slovenije (MSS) na te težave že dolgo opozarja, so se težave v zadnjem času preobrazile in razširile na večje in obsežnejše območje. Poleg tega je v nekaterih delih Slovenije zaradi odsotnosti ustreznih sistemov pomoči zvišanje cen nepremičnin še bolj drastično kot v Ljubljani. Od leta 2015 do leta 2023 so se cene rabljenih nepremičnin v Sloveniji zvišale za 104 odstotke, v Mariboru za 120 odstotkov, v preostali Sloveniji pa za 109 odstotkov (SiStat, 2024). Ta statistika potrjuje in prikazuje trend, ki je bil še pred kratkim neznan, a zdaj jasno nakazuje potrebo po reševanju stanovanjskega vprašanja tudi izven večjih središč. V Ljubljani, kjer je študentov največ, so povprečne najemnine za enosobna stanovanja med 650 in 700 evri, kar je več kot polovica mesečnega dohodka povprečnega mladega posameznika.

Položaj mladih na stanovanjskem trgu je močno odvisen od materialnih razmer njihovih staršev ali sorodnikov, kar ustvarja velike razlike v dostopnosti stanovanj za mlade. Dejstvo je, da si povprečen mlad človek, ki se preživlja z lastnim delom, ne more privoščiti nakupa stanovanja, zelo težko pa tudi plačuje tržno najemnino.

Ena največjih ovir pri osamosvojitvi mladih so namreč finančna sredstva, pri čemer Mladina 2020 poroča, da kar 79,3 odstotka mladih pri tem pričakuje pomoč staršev. Statistika SURS kaže, da skoraj 44 odstotkov mladih v starostni skupini od 18 do 30 let še vedno živi pri starših, čeprav se delež mladih, ki se odselijo od staršev, postopoma povečuje kljub finančnim in družbenim izzivom, kot je pomanjkanje dostopnih stanovanj.





Mladi v Sloveniji povprečno odhajajo od staršev pri 29,1 leta, kar je višje od evropskega povprečja. To podaljšano bivanje pri starših ni le družbena značilnost, temveč tudi posledica ekonomskih in stanovanjskih razmer, ki mladim ne omogočajo enostavnega prehoda v samostojno življenje.

Bivanjsko vprašanje mladih v Sloveniji ni le vprašanje dostopnosti stanovanj, temveč vključuje tudi širše ekonomske in socialne dejavnike, ki oblikujejo možnosti za njihovo osamosvojitve. V nekaterih mestih so se najemnine zvišale do trikrat hitreje kot plače, kar pomeni, da mladi pogosto porabijo več kot 40 odstotkov svojega prihodka za najemnine. Evropski mladinski forum (YFJ) ugotavlja, da cene najemnin znatno prehitujejo rast dohodkov mladih oseb, pri čemer več kot 28 odstotkov mladih najemnikov porabi več kot 40 odstotkov svojega dohodka za stanovanje, kar daleč presega 30-odstotni prag, ki velja za sprejemljiv pri dostopnosti stanovanj. Visoki stroški življenjskih potrebščin, skupaj z naraščajočimi cenami nepremičnin, mladim močno omejujejo dostop do trga nepremičnin. Številni si težko privoščijo plačevanje tržnih najemnin, kaj šele nakup nepremičnine, pri tem pa dostop do kreditov ostaja še vedno pomembna ovira.

Kljub težavam pri osamosvojitvi mladi v Sloveniji izkazujejo visoko pripravljenost na **medgeneracijsko solidarnost in sobivanje**. To pomeni, da so pripravljeni deliti bivalne prostore z drugimi generacijami, bodisi zaradi ekonomskih razlogov bodisi zaradi želje po medgeneracijskem povezovanju.

Takšno sobivanje je ena izmed rešitev za zmanjšanje bivanjske stiske mladih, saj bi omogočilo boljše izkoriščanje obstoječih stanovanjskih zmogljivosti in cenejše bivanje. Poleg tega bi medgeneracijsko sobivanje pripomoglo k večji socialni povezanosti in zmanjšanju občutka osamljenosti tako med mladimi kot tudi starejšimi.





Na podeželju se mladi zaradi omejenih priložnosti pogosto odločajo za selitev v urbana središča, kar povečuje pritisk na že tako obremenjena urbana območja. Kljub temu pa obstajajo številni mladi, ki bi raje ostali na podeželju, vendar jih omejujeta pomanjkanje ustrezne infrastrukture, izobraževalnih ustanov, zaposlitev in slaba povezanost z večjimi urbanimi središči. Pomanjkanje teh osnovnih pogojev pogosto vodi v odločitve za selitev v mesta, kjer so priložnosti za zaposlitev in dostop do storitev boljši.

V raziskavi Mladina 2020 je bilo ugotovljeno, da mladi v Sloveniji še vedno močno težijo k bivanju v manjših, mirnejših nastanitvah, kot so hiše z vrtom v naselju ali celo na samem. 45,7 odstotka mladih si želi bivanja v hiši z vrtom v naselju, medtem ko ima 27,5 odstotka mladih rajši življenje v hiši na samem.

Kljub tem željam pa se številni mladi spoprijemajo z ovirami, kot so visoki stroški prenove stanovanj in pomanjkanje najemniških stanovanj, še posebej v suburbanih in podeželskih območjih. To vodi v podaljšano bivanje pri starših, saj je lastništvo nepremičnine za številne nedosegljivo zaradi kreditne nesposobnosti in visokih cen nepremičnin. Poleg omenjenih izzivov pa mlade, ki želijo živeti izven večjih središč, ovirajo predvsem pomanjkanje infrastrukture, izzivi, vezani na javni prevoz, dostopnost zaposlitvenih priložnosti in kakovostnih storitev.

Za obrnitev tega trenda potrebujemo ukrepe, ki bodo spodbujali mlade, da ostanejo v svojih lokalnih okoljih. Ključno je, da omogočimo enake možnosti za osamosvojitve in razvoj mladih na podeželju kot tudi tistim v mestih.

Le z decentraliziranim pristopom, ki upošteva posebne potrebe lokalnih skupnosti, bomo lahko zagotovili, da mladi ostanejo v svojih regijah, prispevajo k oživitvi podeželja in manjših mest ter (so)ustvarjajo skupnost(i).





Bivanjsko vprašanje mladih je kompleksno in zahteva celostni pristop. Reševanje stanovanjskega vprašanja mladih ni le vprašanje dostopnosti stanovanj, temveč vključuje tudi zagotavljanje enakih priložnosti za izobraževanje, zaposlitvene možnosti, dostop do kulture in prostočasnih dejavnosti. Potrebujemo decentralizirane in lokalno prilagojene politike, ki bodo mladim omogočile ustvarjanje lastne prihodnosti ne glede na to, ali živijo v mestih ali na podeželju. Samo s tem, ko bomo vključili mlade v vse faze oblikovanja politik, bomo lahko ustvarili pogoje za njihovo samostojnost, razvoj in aktivno sodelovanje v družbi.

Franci Gerbec iz Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI je v svojem prispevku z naslovom Kako naj mladi in mlade družine in starejši pridejo do primernih stanovanj predstavil nujne ukrepe, ki naj jih zajame državni stanovanjski program 2026–2036, ki naj predvidi javne najemne službe, rešitve in predloge za izgradnjo študentskih domov, ukrepe za spodbujanje funkcionalne prenove stanovanj in hiš, spodbujanje razvoja mehanizma obratne hipoteke, potrebo po pravni stabilnosti stanovanjskih najemnih razmerij.

V prispevku je bil prikazan primer dobre prakse občine Tolmin, ki kaže, da je mogoče tudi v okviru obstoječe zakonodaje z jasno vizijo izvajati stanovanjsko in prostorsko politiko na ravni občin za večjo dosegljivost stanovanj. Občina Tolmin je zemljišča v vasi Žabče odkupila leta 2017, nato so potekali pridobivanje služnosti, urejanje lastniških odnosov in parcelacija. OPPN je bil končan leta 2023, zdaj čakajo na gradbeno dovoljenje za komunalno opremljanje. Sedem parcel, ki merijo od 500 do 600 m², je bilo na voljo na javni dražbi. Da parcele ne bi postale predmet spekulacij, so se na dražbo lahko prijavile samo fizične osebe, vsak dražitelj je lahko kupil le eno. Izklicne cene so bile 24.000 evrov brez DDV.





Najnižja dosežena cena je bila 52.000 evrov, najvišja skoraj 82.000 evrov z DDV (cene na m² so znašale med 80,78 in 127,38 evra brez DDV). Če kupec v 1,5 leta ne pridobi gradbenega dovoljenja oziroma v 2,5 leta ne začne gradnje, ima občina možnost odkupa.

Letos bodo v občini prodali še deset parcel na Šentviški planoti, v letih 2027–2028 pa bodo izvedeni projekti Pod brajdo, Na cvetju in v Poljubinju. Skupno načrtujejo okoli 100 stanovanj in 30 parcel. Na območju Na cvetju načrtujejo dvofazno gradnjo. V prvi fazi naj bi zgradili približno 70 stanovanj z garažno hišo, v drugi pa glede na povpraševanje še dva objekta s skupno 30 stanovanji.

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) bo v javni obravnavi v prihodnjih mesecih, končana bo predvidoma jeseni. Nato bo zemljišče ponujeno na dražbi investitorjem za večstanovanjsko gradnjo. Občina pričakuje, da bo gradnja končana do konca leta 2028, če ne bo večjih zapletov. Že pred tem se bodo z investitorjem dogovorili o deležu stanovanj, ki jih bo odkupila občina za javni najem; preostala bodo namenjena prodaji na trgu.

Občina je objavila tudi razpis za stanovanjske naložbe v letu 2025 v višini 157.500 evrov, in sicer do največ 10.000 evrov na projekt, za mlade do 15.000 evrov.

Dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar na Ministrstvu za solidarno prihodnost Republike Slovenije, je v prispevku z naslovom Obrisi nove stanovanjske politike pojasnil, zakaj lahko kljub velikim premikom na stanovanjskem področju še vedno govorimo le o obrisih. Smo namreč šele na začetku poti, ki pa je načrtovana dolgoročno.





Zato so oblikovali dolgoročni okvir financiranja, ki bo za daljše obdobje zagotovil stabilne in predvidljive vire za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Ti viri morajo biti ugodni, predvsem pa morajo ponudnikom stanovanj omogočiti večletno načrtovanje in stabilnost. Viri financiranja in državno vlaganje v gradnjo stanovanje so temelj vsake stanovanjske politike, saj ne omogočajo le dostopnih najemnin, ampak lahko usmerjajo stanovanjsko gradnjo v skladu s strategijo razvoja prostora. Vendar so finančni viri le prvi korak, ki omogoči načrtovanje, usklajevanja in koordinacijo. Zato je ministrstvo začelo pripravljati državni stanovanjski program kot temeljno naložbeno strategijo države. V okviru priprave programa se je ministrstvo posvetovalo s številnimi deležniki, ključni pa so bili posveti, izvedeni v vseh statističnih regijah. Njihov namen je bil pridobivanje informacij o stanju v posameznih regijah, ki bodo omogočile oblikovanje regijskih načrtov preskrbe s stanovanji.

Za izvajanje politike bo treba v njeno izvajanje vpreči številne akterje in organe. Na ravni gradnje javnih najemnih stanovanj bo potrebna aktivnost lokalnih skupnosti tako na ravni izvajanja projektov kot tudi zagotavljanja zemljišč. Žal je danes ta vloga občin premalo prepoznana. Novela Stanovanjskega zakona skuša ustvariti pogoje, v katerih bodo občine lažje izvajale to temeljno nalogo, predvsem pa bodo bolj pripravljene. Ukrepi, ki jih spodbujajo za zagotavljanje stanovanj, so finančni in upravni, predvsem pa krepijo zavedanje, da so javna najemna stanovanja temeljni del razvoja vsake lokalne skupnosti. Poleg občin imajo pri zagotavljanju stanovanj ključno vlogo tudi vse organizacije, ki so tako ali drugače vpete v verigo zagotavljanja stanovanj, torej prostorski načrtovalci, projektanti, gradbeniki in finančne institucije. Koordinacija med njimi bo ključna. Nazadnje pa terja stanovanjska politika tudi medresorsko sodelovanje in usklajenost.





Potrebno je prepoznavanje pomena stanovanjske politike kot temeljne državne politike, ki preči pristojnosti različnih akterjev. Med najbolj očitnimi so zagotovo , povezana z davčnimi vidiki nepremičnin, urejanje pravnih razmerij med različnimi akterji na stanovanjskem trgu ter urejanje in načrtovanje prostora. Prav s tem namenom je bila ustanovljena in deluje medresorska delovna skupina na ravni vlade, prav tako pa je začelo stanovanjsko vprašanje pridobivati pomen pri drugih politikah. Odraz tega je Zakon o gostinstvu.

Ti začetni koraki že imajo svoj učinek. Gradnja javnih najemnih stanovanj se krepi. Čedalje več občin se zaveda pomena gradnje stanovanj in že načrtujejo projekte. Čedalje več deležnikov se povezuje in sodeluje pri pripravi novih ukrepov. Smo na začetku, pa vendar je stanovanjska politika čedalje bolj prepoznana kot temeljna politika države. O usodi sedanjih začetkov se bo odločalo na prelomu med vladami ter na prehodu med posameznimi političnimi in družbenimi prednostnimi nalogami. O njej se bo odločalo v postopkih načrtovanja in izvajanja dolgoročnih ukrepov, v postopkih usklajevanja in koordinacije deležnikov, organizacij in institucij. Uspeh bomo lahko merili čez desetletje. Veliko bo treba še postoriti, a prvi koraki so bili narejeni.



DRUGA TEMATSKA

RAZPRAVA: Dostojno bivanje v starosti – skupaj je lažje biti sam

Starejši Slovenci so krepko nad evropskim povprečjem po številu lastniških nepremičnin, saj jih skoraj 90 odstotkov biva v lastniški nepremičnini, od teh pa kar 65 odstotkov v enodružinski hiši. Na prvi pogled se torej zdi, da so starejši glede bivanja preskrbljeni, zato se tudi država do pred kratkim ni ukvarjala s tem področjem.

Moramo pa se zavedati, da za dostojno bivanje ni dovolj le streha nad glavo, ampak je pomembno, da v bivalnem okolju zagotovimo **skupnostne storitve za starejše in tudi mlajše**. V to nas silijo tako revščina samskih žensk in moških, ki bivajo sami, kot tudi mobilnostna revščina in pomanjkanje storitev v manjših naseljih, kjer se zapirajo trgovine, pošte, banke ... (75.000 starejših nad 65 let živi samih in to število se hitro povečuje). Le tako bomo preprečevali socialno osamitev in zmanjševali osamljenost, ki postaja nova bolezen sodobnega časa. Bivanjsko vprašanje starejših je **interdisciplinarno**, kar kažejo panelisti drugega panela, ki vsak s stališča svoje stroke išče skupne točke za najprimernejše rešitve.





Prof. Mihael Dešman, Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani, je opozoril na moč oziroma nemoč arhitekture pri reševanju tega vprašanja. Pri moči gre za to, da arhitektura ima razvite rešitve, ki smiselno obravnavajo vprašanje kakovostnega bivanja vseh, tudi starejših. Predvsem gre za načela trajnostne gradnje in prenove stanovanj.

V Sloveniji prevladuje individualna hiša, ki je potratna, netrajnostna in neprilagojena tipologija. Hkrati je velika priložnost za funkcionalno, urbano in tehnično prenovo, ki bo v skladu s trajnostnimi cilji.

Temeljna težava je, kako kapital, ki je nujen za nastanek in razvoj arhitekture, spraviti pod javni nadzor, da bo arhitektura delovala tako, da bo zagotavljala čim večjo blaginjo in udobje vsakogar brez izjem. Vprašanje prihodnosti arhitekture ni le vprašanje, kaj zmore in kakšne ideje in rešitve bo razvijala. V resnici gre za politično, ekonomsko in etično vprašanje, **čemu bo arhitektura namenjena.**

Gradnja in predvsem prenova stanovanj morata dosehati več jasno zastavljenih ciljev: ne smeta biti več samo generični in zagotavljati le nujnosti za preživetje, temveč morata biti ambicioznejše načrtovani in zviševati kulturo skupnostnega bivanja na raven kakovostnega življenja v trajnostni družbi.

Danes ni sodelovanja med državo in arhitekturno stroko. Imamo veljavno splošno orodje, ki bi lahko okrepilo moč arhitekture, da bi izboljšali družbeno gospodarnost na področju bivanja, načrtovanja in gradnje. To je **Arhitekturna politika Slovenije**[1], ki jo je Vlada Republike Slovenije sprejela že leta 2017

[1]https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/ARHITEKTURA/df0797cb33/Arhitektura_za_ljudi_SLO_2018-05-21.pdf





in ima še vedno možnost za operativno povezavo stroke, politike in uporabnikov: njena uresničitev (v procesu, ki bo prečil vse plasti države in družbe) je še bolj smiselna in nujna, kot je bila kadarkoli.

Alenka Ogrin z Inštituta Antona Trstenjaka je govorila o razvoju skupnostnih oblik bivanja. Večina želi svoja pozna leta preživeti v domačem, znanem okolju, kjer imajo socialno mrežo in se lahko oprejo na podporo svojcev.

Lastništvo nepremičnin, čeprav daje občutek varnosti, je pogosto tudi breme za številne starejše, saj so njihova domovanja lahko prevelika za eno osebo ali par, neprilagojena za varno in neodvisno bivanje v starosti, v višjem nadstropju brez dvigala, stroški obratovanja in vzdrževanja pa so previsoki. Prav gotovo pa je razlog za stanovanjsko nemobilnost starejšega prebivalstva tudi, da je pri nas med »ostati doma« in »oditi v dom za starejše« premalo vmesnih, alternativnih oblik, kot so se razvile in se udomačile v tujini. Pogrešamo raznovrstnost oblik bivanja starejših, od različnih skupnostnih oblik do stanovanjskih zadrug.

Z razvojem skupnostnih oblik bivanja starejših smo pri nas na začetku, a to ne pomeni, da zanje ni zanimanja ali da niso primerne za slovenske razmere in navezanost na lastniško nepremičnino. Življenje v taki skupnosti ni za vsakogar; to mora biti osebna odločitev starejše osebe zaradi želje po sobivanju s sovrstniki, ker je to njen življenjski slog in si želi s sobivanjem izboljšati kakovost življenja, ne pa iz ekonomskih ali drugih razlogov. Potrebne so prilagodljivost, tolerantnost, pripravljenost na kompromise, medsebojna pomoč, solidarnost in podobno. Zato je za tak način bivanja v starosti potrebna predpriprava, pogovor z zainteresiranimi o pogojih, pričakovanjih, tudi praktičnih vidikih sobivanja, na primer glede souporabe prostorov in opreme.





Prepričani smo, da je prihodnost v povečani ponudbi starejšim prilagojenih najemnih stanovanj po dostopni ceni, z večjim ali manjšim skupnostnim dejavnikom, ki omogoča druženje, medsebojno pomoč, solidarnost, pozneje tudi skupnostno oskrbo. Ko bo več možnosti izbire, se bo stanovanjska mobilnost starejših in celotnega prebivalstva izboljšala, ker bo na voljo tudi več stanovanj in hiš za mlade.

Dr. Srna Mandič je v prispevku **Nove oblike delovanja pri stanovanjski oskrbi starejših in socialne inovacije** poudarila, da je danes med najpomembnejšimi razvojnimi izzivi blaginje ljudi tudi vprašanje, kako to blaginjo izboljšati z novimi oblikami udeležbe ljudi samih in aktivnostmi, ki vključujejo človekovo delovanje na podlagi lastne volje in odločenosti, da se za nekaj angažira. Vendar pa so opazne tudi težave in omejitve pri izvedbi, bodisi že pri nastanku (na primer stanovanjska zadruga, oblike sobivanja, skupnostna stanovanja) bodisi pri premajhnem obsegu (rentni odkup, zamenjava stanovanj).

Ključno vprašanje danes je prav to, kako oblikovati nove modele oskrbe, ki bodo bolje, natančneje in bolj informirano upoštevali voljo in možnosti delovanja ljudi. Pri tem pa je treba izhajati iz novonastalega položaja, da je danes, prvič po treh desetletjih, stanovanjska politika dokaj urejena, da ima zagotovljenih kar nekaj sistemskih virov in jasno izražen interes za oblikovanje pestrih oblik stanovanjske oskrbe.

Potrebno pa je potrpežljivo in tvorno sodelovanje pri snovanju in preizkušanju možnih oblik sodelovanja med različnimi, vendar realnimi akterji. O tem, kako je to sodelovanje zahtevno, polno težav in ovir, govori tudi čedalje več literature o socialnih inovacijah, ki bi bile pri nas na primer stanovanjske zadruge ter oblike sostanovanja in skupnostnega stanovanja.





Socialne inovacije so opredeljene kot inovacije, ki so socialne po rezultatih in sredstvih, v razvoj blaginje vnašajo nove proizvode ali storitve in nove načine njihove proizvodnje in upravljanja s poudarjeno vlogo ljudi samih in njihovega opolnomočenja. V njih prihaja do novih vrst povezav med akterji iz javnega, tržnega, civilnodružbenega in neformalnega sektorja ter do novega načina mešanja in kombiniranja različnih virov.

Zaradi posebnosti ter ovir in težav pri nastanku in delovanju socialne inovacije zahtevajo posebno pozornost in podporo javnega sektorja. Za razliko od sistemskih inovacij v javnem sektorju, ki so običajno sprožene in vodene od zgoraj navzdol, je za socialne inovacije zelo značilno avtonomno delovanje in so odvisne od pobude, volje in delovanja konkretnih ljudi v določenem času in na določeni lokaciji in jih ni mogoče poljubno prenašati drugam. Za razliko od tržnih inovacij, kjer ljudje sprejmejo predvsem nove dobrine, za katere se običajno lahko vnaprej prepričajo, ali so cenejše in prikladnejše od starih, pa socialne inovacije zajemajo predvsem nove storitve, njihov opis je manj standardiziran kot pri dobrinah, posameznikova subjektivna izkušnja pa pomembnejša.

Za socialne inovacije je značilno, da za udeležence pomenijo večja tveganja, saj so poti do cilja manj jasne, rezultati in potek manj predvidljiva, posameznikov nadzor nad dejavniki in drugimi akterji pa manjši. Pomislimo le na tveganja in neznanke, ki jih prinaša ustanovitev nove stanovanjske zadruge ali na primer sostanovanja, še posebej v primeru solastništva. Dodatna težava je, da socialne inovacije predvidevajo sodelovanje med akterji iz različnih sektorjev, zato je treba med njimi premoščati tudi velike razlike glede znanja, načina dela, organizacijske kulture; to zahteva nove načine vodenja s posebnimi pristopi in veščinami (na primer sodelovalni slog vodenja, ki spodbuja sodelovanje med akterji; povezovalni slog, ki utrjuje povezave med njimi).





Danes je bistvenega pomena, da ima javni sektor facilitacijsko vlogo, ki bo omogočila, da skupaj z drugimi akterji prepozna tveganja in ovire, ki jih prinašajo nove oblike delovanja pri stanovanjski oskrbi, z nepogrešljivo vlogo različnih poglobljenih in specializiranih delavnic in deliberativnih forumov.

Sašo Rink, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, je v prispevku *Starejši in stanovanjska politika na lokalnem nivoju* izhajal iz stališča, da se v nasprotju s splošno »mantro« v javnosti o pomanjkanju stanovanjskih enot za mlade spoprijemamo s splošno stanovanjsko krizo, ki je prizadela celotno populacijo državljanov. Med ukrepi za čim bolj pestro in učinkovito stanovanjsko preskrbo v prestolnici so seveda tudi ukrepi, ki se nanašajo le na starejše, treba pa je poudariti, da je glavnina operativnega dela in ukrepov JSS MOL usmerjena predvsem v zagotavljanje čim večjega števila kakovostnih (neprofitnih) najemnih stanovanj, namenjenih najširšemu krogu stanovalcev, med temi seveda tudi starejšim.

Funkcionalnost stanovanj, stavb in skupnih delov stavb je torej ključnega pomena za dostojno bivanje in jo zagotavljajo ob doslednem upoštevanju načel univerzalne, dostopne in prilagodljive graditve in vseživljenjskega načrtovanja. Pri prenovah starejšega stanovanjskega fonda navedena načela izvedbeno uresničujejo glede na dejanske možnosti. Tehnično in funkcionalno možne prilagoditve stanovanjskih enot ter njihove neposredne okolice urejajo tako, da bo njihova uporaba čim bolj univerzalna, varna in neovirana ne glede na zdajšnje potrebe stanovalcev.

Ustrezne rešitve glede gradnje stanovanjskih objektov brez arhitekturnih in komunikacijskih ovir ter zagotavljanje vseživljenjskega bivalnega okolja brez večjih dodatnih stroškov zagotavljajo večjo kakovost bivanja za vse stanovalce ne glede na njihove osebne posebnosti, nedvomno pa hkrati zmanjšujejo tudi potrebe posameznika po podpornih storitvah oskrbe.



TRETJA TEMATSKA RAZPRAVA: Na poti k rešitvam

Dr. Wolfgang Amann, direktor dunajskega inštituta IIBW je v svoji predstavitvi opisal avstrijski sistem neprofitnega stanovanjskega sektorja, ki velja za enega najučinkovitejših in najuspešnejših v Evropi. Poudaril je, da stanovanja v Avstriji niso le cenovno dostopna, temveč tudi kakovostna in estetsko dovršena. Stanovanjski sektor z regulirano najemnino v Avstriji obsega okoli milijon stanovanj, kar je 45 odstotkov vsega večstanovanjskega fonda. Letno zgradijo od 15.000 do 20.000 novih enot, kar pomeni več kot 40 odstotkov vse večstanovanjske novogradnje. Sistem je dostopen širokemu krogu prebivalcev, deluje po vsej državi, tako v mestih kot tudi na podeželju, ter je usmerjen v družbeno in okoljsko trajnost.





Poudaril je, da avstrijski model temelji na zasebnih akterjih, stroškovnih najemninah, reinvestiranju naložbenih presežkov, omejenih tržnih dejavnostih ter zavezah glede trajne uporabe sredstev, vse pa je pod nadzorom in predmet stroge revizije. Finančna stabilnost sektorja z regulirano najemnino je visoka, organizacije imajo stabilni in zadostni obseg lastniškega kapitala, nizko tveganje in dobro boniteto, zaradi česar komercialne banke tekmujejo za njihovo financiranje.

Državne subvencije pokrijejo le okoli 20 odstotkov stroškov novogradenj, kar omogoča razmeroma nizko javno porabo za stanovanjsko politiko (okoli 0,5 odstotka BDP), kar uvršča Avstrijo med države z najnižjimi izdatki za stanovanja v OECD. Predstavitev je poudarila, da je avstrijski sistem uspešen prav zaradi dolgoročne vzdržnosti, stabilnosti, jasne zakonodaje in učinkovitega povezovanja družbenih, ekonomskih in okoljskih ciljev v stanovanjski politiki.

Mag. Črtomir Remec, predsednik uprave Stanovanjskega sklada Republike Slovenije je pojasnil izvajanje Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25) ter ključne dosežke Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. V desetletnem obdobju je sklad s sofinanciranjem projektov javnih najemnih stanovanj omogočil gradnjo 1.170 stanovanj, skupna vrednost teh projektov pa znaša 66,76 milijona evrov. Poleg tega je bil izveden poziv za nakup novih stanovanj in zemljišč, v okviru katerega je bilo odkupljenih 412 stanovanj v skupni vrednosti 40,97 milijona evrov. Pomemben delež ima tudi lastna investicijska dejavnost sklada, kjer so zgradili 1.343 stanovanjskih enot, za kar so namenili 201,14 milijona evrov.

Zelo obsežen je bil tudi nakup stanovanj na podlagi sklepa vlade v okviru projekta Spekter, v okviru katerega je bilo pridobljenih 2.058 stanovanj. Skupaj je bilo v tem obdobju pridobljenih več kot 5.000 stanovanj.





Posebno pozornost je SSRS namenil večjim investicijam, med katerimi izstopajo projekti v Ljubljani (Novo Brdo, 498 stanovanj), Mariboru (Pod Pekrsko, 400), Kopru (Nova Dolinska, 166) in Novem mestu (Podbreznik, 186). Poudaril je tudi večje projekte, ki so v gradnji, in sicer v Ljubljani (Glince, 387 stanovanj), Mariboru (Pobrežje, 439), Kranju (Ob Savi, 279) ter Celju (Novi trg, 126).

Sklenil je z ugotovitvijo, da imamo v Sloveniji največji val začetkov gradnje javnih najemnih stanovanj doslej s kar 2000 stanovanji po vsej Sloveniji, kar je pomemben korak pri reševanju stanovanjskega vprašanja mladih in starejših ter pri uresničevanju ciljev državnega stanovanjskega programa.

Mitja Križaj, glavni direktor Družbe za svetovanje in upravljanje (DSU d.o.o.) je opisal stanovanjsko stanje v Sloveniji, pri čemer je poudaril veliko pomanjkanje stanovanj: za dosego povprečja OECD bi jih potrebovali 12 odstotkov več, za dosego avstrijskega standarda pa kar 27 odstotkov več stanovanj v vseh cenovnih in geografskih segmentih.

Gradnja novih stanovanj bistveno zaostaja za mednarodnimi povprečji, postopki so dolgotrajni, kar dodatno ovira investicije in povečuje stroške gradnje. Veliko občin ni zainteresiranih za povečevanje stanovanjske gradnje. Delež praznih stanovanj je velik (približno 19 odstotkov), vendar brez natančnih podatkov o njihovi dejanski lokaciji in uporabi. Slovenija ima le 4 odstotke socialnih ali dostopnih stanovanj (v primerjavi s 23 odstotki v Avstriji), kar bistveno vpliva na možnosti osamosvajanja mladih.

Tržna analiza iz leta 2025 kaže, da o selitvi razmišlja četrтина prebivalcev, možnost za javna najemna stanovanja pa presega 60.000 enot v naslednjih petih letih. Ponudba najemnih stanovanj je nezadostna, zato stanovanjski stroški naraščajo. Na ponudbeni strani so gradbeni stroški visoki, zemljiška politika in pridobivanje dokumentacije za gradnjo pa neučinkovita in primerjalno na repu držav OECD.





Predlagani ukrepi vključujejo poenostavitev prostorskih postopkov, aktivacijo državnih zemljišč, davčne spodbude za najemodajalce, uvedbo vzdržne enačbe za stroškovne najemnine ter krepitev neprofitnih stanovanjskih akterjev. DSU razvija projekte dostopnih najemnih stanovanj (stanovanj z omejenim donosom), zdaj na desetih lokacijah z okrog 2.300 stanovanji in dodatnimi 654 študentskimi sobami. Cilj je financiranje brez proračunskih sredstev s spodbujanjem kapitalskega trga in sodelovanjem z državo ter občinami.

Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost je navedel ključne poudarke nove stanovanjske politike, katere namen je sistemska ureditev stanovanjskega področja, kjer so vzrok za težave več desetletij zanemarjene državne stanovanjske politike. Osrednji cilj zakonodajnega svežnja, ki ga sestavljata Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj ter novela Stanovanjskega zakona, je bistveno povečanje fonda javnih najemnih stanovanj po vsej Sloveniji, in sicer do 20.000 novih stanovanj v desetih letih, s prvimi 2.000 stanovanji v letih 2025 in 2026.

Gre za najambicioznejši načrt gradnje stanovanj v zgodovini samostojne Slovenije. Zakon predvideva 100 milijonov evrov letnega financiranja do leta 2035, kar bo omogočilo stabilno in strateško načrtovanje tako državnemu stanovanjskemu skladu kot tudi lokalnim skupnostim. Z dodatnimi sredstvi bodo financirani tudi projekti občin in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Novela Stanovanjskega zakona uvaja tudi poenostavitve pri postopkih oddaje stanovanj in krepi vlogo občin pri oblikovanju pogojev za razpise, kar naj bi omogočilo boljše prilagajanje lokalnim razmeram.

Eden od pomembnih ciljev reforme je večja dostopnost stanovanj za mlade, mlade družine, zaposlene v javno pomembnih poklicih in za srednji razred. Za ranljive skupine bo subvencije krila država, s čimer bodo razbremenjeni občinski proračuni. Posebna pozornost je namenjena tudi starejšim,





ki pogosto prebivajo v velikih in energetsko neučinkovitih nepremičninah, oddaljenih od infrastrukture. Zanje se predvidevajo javna najemna oskrbovana stanovanja z jasno določenimi pogoji najema in neprofitnimi najemninami.

Ministrstvo opozarja tudi na potrebo po aktivaciji praznega stanovanjskega fonda in omejitvi špekulativnih nakupov, ki zvišujejo cene in zmanjšujejo dostopnost stanovanj za dejanske prebivalce. Ključni ukrep v tej smeri bo uvedba nepremičninskega davka, ki ne bo predvsem fiskalni, temveč usmerjen v sproščanje bivalnih nepremičnin na trg. Prav tako se načrtuje omejevanje kratkoročnih najemov, zlasti v turistično najbolj obremenjenih krajih.

V pripravi je tudi register najemnih pogodb, ki bo omogočal večjo preglednost trga, spremljanje obsega ponudbe in učinkovitejši nadzor. Poleg tega bo vzpostavljena svetovalnica za najemnike in najemodajalce, kjer bo zagotovljena pravna pomoč pri reševanju najemnih razmerij. Minister napovedal pripravo novega državnega stanovanjskega programa za obdobje 2026–2036, ki ga bodo pripravili v sodelovanju s širokim krogom deležnikov in s tehnično pomočjo Sveta Evropske investicijske banke. Program bo temeljil na celovitih analizah in iskanju vzdržnih modelov financiranja ter oblikovanju učinkovitih sistemskih rešitev za dolgoročno zagotavljanje dostopnih in kakovostnih stanovanj za vse generacije.

