



Bivanjska problematika mladih in starejših: Ključ do rešitve

Brdo pri Kranju, 30. maj 2025

#Predsedničinform #sobivanje #strateškiukrepi #celovitpristop



dr. Nataša Pirc Musar
predsednica Republike Slovenije



PREDSIEDNIČIN FORUM

Prof. dr. Andreja Cirman
Ekonomska fakulteta, Univerza v Ljubljani



PREDSEDNIČIN FORUM

1. PANEL

Mladi na pragu:
Kaj zdaj?

#Predsedničinforum #sobivanje #strateškiukrepi #celovitpristop



PREDSEDNIČIN FORUM

mag. Tatjana Bobnar

svetovalka predsednice Republike Slovenije za človekovo varnost

moderatorica 1. panela



PREDSIEDNIČIN FORUM

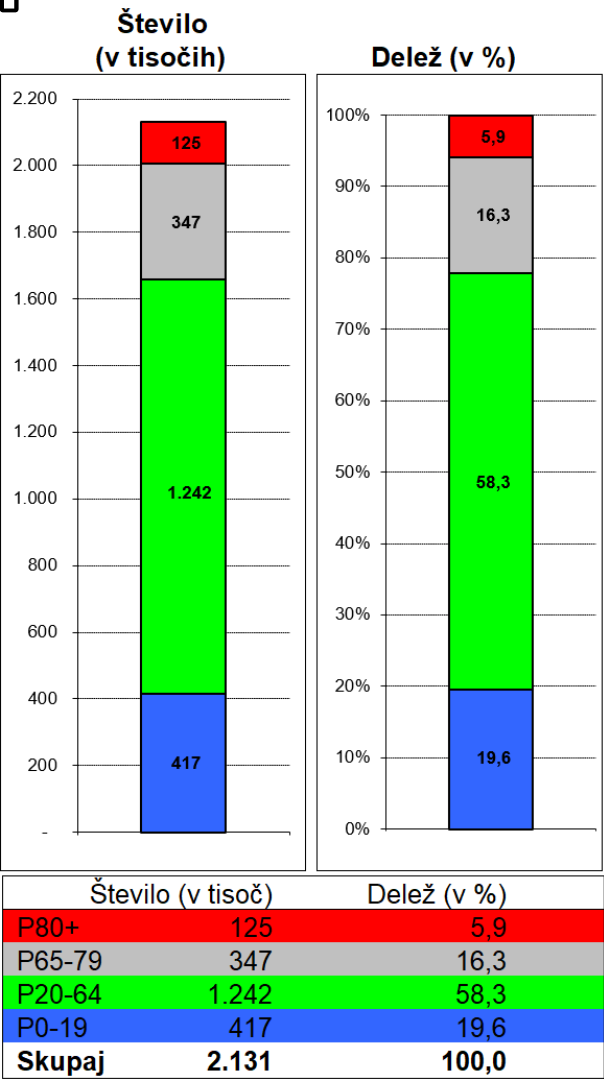
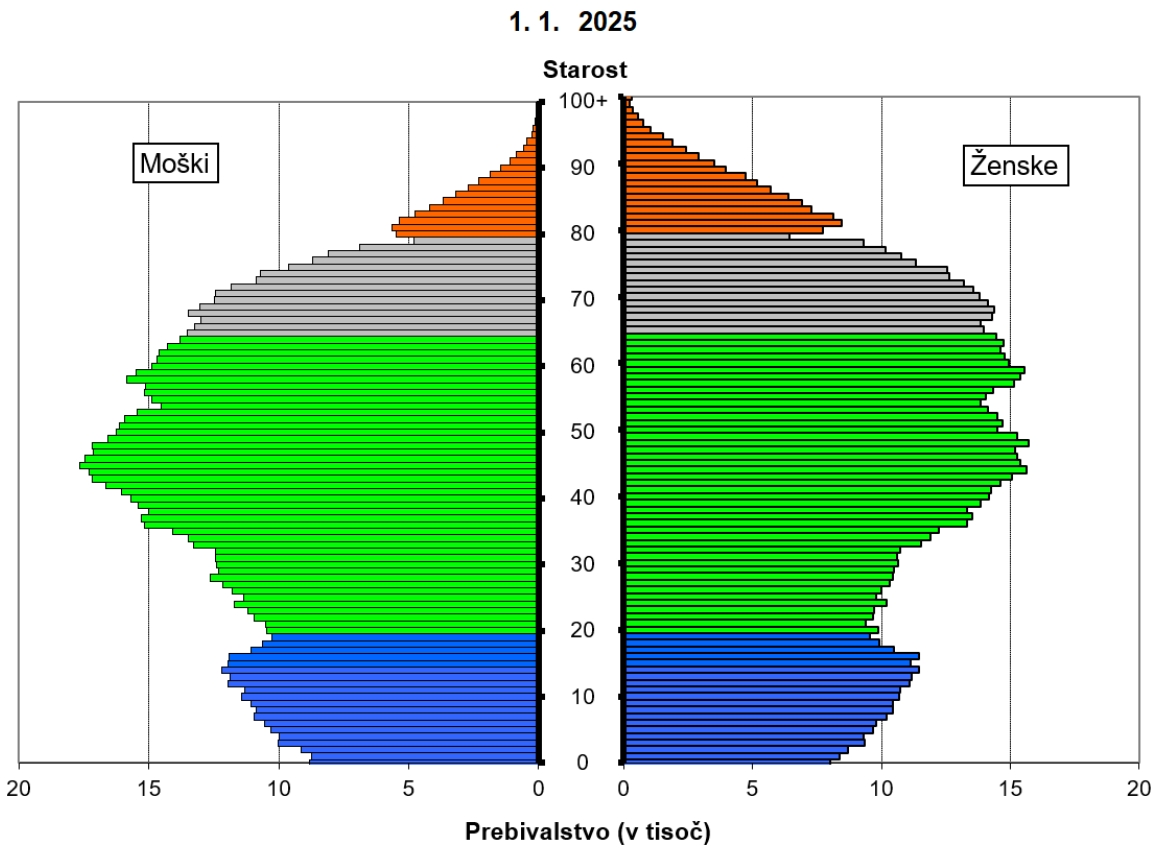
Prof. dr. Jože Sambt

Ekonomska fakulteta, Univerza v Ljubljani



Vpliv demografije na spreminjanje potreb po številu in velikosti stanovanj

Število prebivalstva Slovenije po starosti in spolu na dan 1. 1. 2025



Vir: SURS, 2025 (<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/D5C200IS.px>); lastni izračuni, 2025.

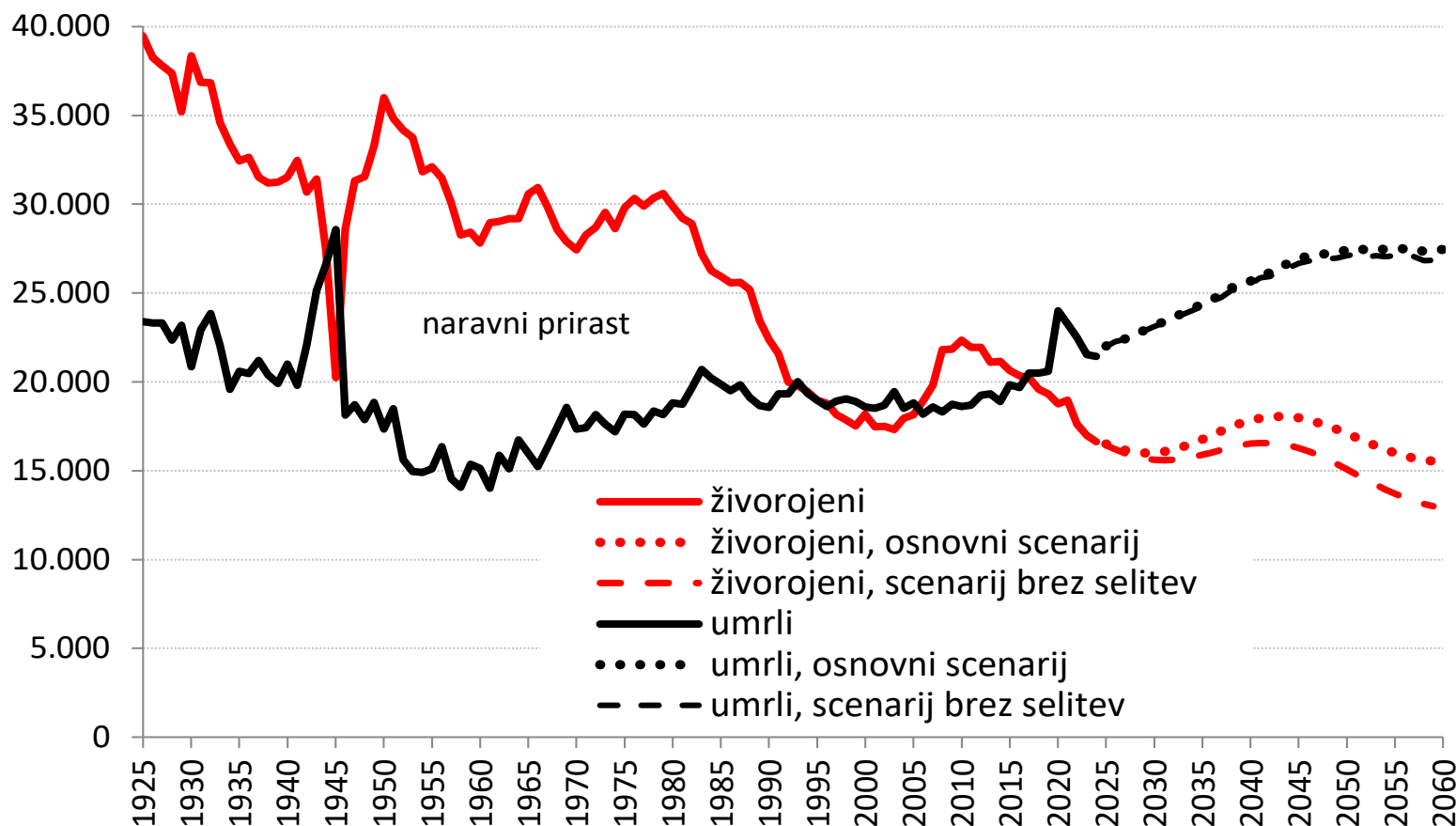


Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Vpliv demografije na spreminjanje potreb po številu in velikosti stanovanj

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



Povprečje selitev:

- 1991–2023: **4.746**
- 2007–2009: **14.781**
- 2018–2023: **13.029**
- 1991–2023, brez 2007–2009 in 2018–2023: **1.421**



Vpliv demografije na spreminjanje potreb po številu in velikosti stanovanj

Projekcije porasta števila gospodinjstev in potreb po stanovanjih; po velikosti, osnovna varianta 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
4	0	-677	-1445	-2260	-3114	-4006	-4932	-5868	-6810	-7736	-8619	-9467	-10274	-11021	-11689	-12295	-12799	-14682	-17599
5	0	-60	-158	-275	-420	-568	-728	-900	-1084	-1263	-1449	-1612	-1773	-1932	-2085	-2193	-2279	-2650	-3742
6	0	69	127	174	210	250	286	324	346	362	370	387	404	416	434	451	464	394	-200
7	0	24	53	78	98	116	131	148	170	187	201	214	227	234	250	257	263	179	-43
8+	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	2265	2743	3242	3750	4228	4684	5147	5590	6011	6384	6684	6946	6431	3060
2	0	609	1165	1683	2215	2744	3273	3816	4368	4880	5363	5855	6321	6765	7160	7463	7721	6361	630
3	0	418	782	1104	1419	1724	2019	2317	2619	2889	3138	3399	3642	3872	4079	4223	4340	2754	-2566
4	0	155	274	366	445	514	573	630	685	726	757	799	834	866	896	904	905	-174	-3240
5	0	55	88	108	117	120	117	112	105	90	72	61	47	33	21	3	-16	-611	-2184
6	0	23	34	38	36	29	19	8	-6	-23	-41	-56	-72	-88	-101	-116	-131	-453	-1284
7	0	7	10	10	7	3	-2	-8	-15	-23	-31	-38	-46	-53	-59	-66	-72	-192	-495
8	0	4	6	7	6	5	3	1	-1	-5	-8	-11	-14	-17	-19	-22	-25	-84	-235
9	0	2	2	3	3	3	2	2	1	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-26	-78
10+	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



SKLEP

- Trenutno smo pod vtisom zelo močnega neto priseljevanja v zadnjih letih.
- Po osnovni varianti demografskih projekcij bi se število prebivalstva nekaj let še rahlo povečevalo, nato bi sledilo upadanje na 12.500 prebivalcev manj kot v letu 2024, do leta 2060 bi bil upad 86.000. V odsotnosti selitev pa bi začelo število prebivalstva takoj upadati, do leta 2040 bi bil upad 120.000, do leta 2060 pa 353.000 prebivalcev.
- Starostna struktura bi se ob uporabljenih predpostavkah v prihodnje spreminjala v smer eno in dvočlanskih gospodinjstev (med katerimi bo močno narasel delež 65+ let starih nosilcev gospodinjstev). Manjša povprečna velikost gospodinjstev pomeni njihovo večje število. Do leta 2040 bi potrebe po stanovanjih narasle za 20.000 stanovanj, do leta 2060 pa bi se zmanjšale za 6.500 stanovanj. Brez priseljevanja bi se potrebe po stanovanjih do leta 2040 zmanjšale za 24.000 stanovanj, do leta 2060 pa za 114.000 stanovanj.
- Hitro naraščanje deleža starih 65+, predvsem pa 80+ pomeni potrebe po ustreznem preurejanju obstoječih stanovanj v prihodnje (dvigala; prilagojena stanovanja za naraščujočo invalidnost v najvišjih starostnih razredih itd.). Zaradi intenzivnega priseljevanja mladih moških je v starosti 20-29 let na 100 moških samo 86,3 žensk. Kar nekaj teh moških verjetno ne rabi stanovanja, temveč bi lahko bile ustreznejšečasne oblike nastanitev, kot so npr. samski domovi.
- Previdnost pri uporabi rezultatov: uporabljene so številne predpostavke, med drugim glede obstoječih vzorcev bivanja. Obstoječe potrebe so lahko bistveno drugačne od obstoječega stanja itd.



PREDSEDNIČIN FORUM

Eva Kotnik

predsednica Mladinskega sveta Slovenije



Vsi pod eno streho?! : Izziv ali priložnost?

- 56 % mladih ima stanovanjski problem (Mladina 2024).
- Povprečna starost odselitve: 29,1 let.
- Najemnine: 650–700 € za enosobno stanovanje v Ljubljani.
 - > 28 % mladih najemnikov porabi > 40 % svojega dohodka za stanovanje (prag revščine!).
- 44 % mladih še vedno živi pri starših.
- Študentje: $\frac{1}{2}$ biva pri starših, $> \frac{1}{4}$ na trgu, $< \frac{1}{4}$ v domovih.
- Tržne cene so nedosegljive za povprečno mlado osebo.
 - Stanovanje (p)ostaja privilegij, namesto osnovna potreba.





Predlogi rešitev

- Stabilno financiranje bivanjske politike, vezano na BDP in inflacijo.
- Aktivacija 150.000 praznih stanovanj.
- Regulacija kratkoročnega in dolgoročnega najema.
- Fond za gradnjo študentskih domov.
- Interventna gradnja neprofitnih stanovanj, tudi na podeželju.
- Spodbude za obnovo nepremičnin (podeželje).
- Davčne spodbude za dolgoročni najem mladim ter pri nakupu prvega stanovanja za mlade.
- Dvig subvencij za znižanje stroškov najema mladih.
- Zakonska ureditev medgeneracijskega (so)bivanja.





Kaj pa podeželje?

- 73 % mladih si želi bivanja v hiši z vrtom (Mladina 2020).
 - Bivanjska problematika v mestih in na podeželju je različna → rešitve tudi!
 - Podeželje ima potencial: veliko (na pol) praznih hiš, premalo spodbud.
 - Mladi se selijo v mesta: ni (primernih) stanovanj, visoki stroški prenove, ni zaposlitev, infrastrukture.
 - Rešitev: decentralizirane stanovanjske politike, podpora lokalnim pobudam.
 - Cilj: enake možnosti za osamosvojitev in razvoj mladih na podeželju kot v mestih.
-



Medgeneracijsko sobivanje: nujnost ali priložnost

- Mladi pogosto še živijo z družino zaradi stanovanjskih ovir.
 - 79,3 % mladih pričakuje pomoč staršev.
- Za mnoge ne le izbira, ampak nujnost.
- Večina mladih sobivanje (z družino) vidi kot podporo, ne oviro za samostojnost.
- Odnosi med mladimi in starši so se izboljšali – več mladih poroča o dobrem razumevanju.
- Mladi zavedajo pomena medgeneracijskega sodelovanja in solidarnosti.
- Potrebujemo zakonsko ureditev in pogoje za varno in trajnostno medgeneracijsko sobivanje.





Kdo, če ne mi? Kdaj, če ne zdaj?

- Problematika mladih končno dobiva pozornost na politični ravni.
- Od predvolilnih obljub do koalicijske pogodbe in prvih rezultatov.
- Nujnost vključitve mladih v vse faze oblikovanja politik.





Franci Gerbec

Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija



1. Nacionalni stanovanjski program 2026-2036

1.1. Temeljni cilji

- **zagotoviti cenovno in po površini primerno stanovanje**
 - za vse ranljive skupine
 - znosna obremenitev gospodinjstva s stroški nastanitve
 - do 30 % prihodkov osebe/gospodinjstva
- **zagotoviti stabilne finančne vire** za stanovanjsko oskrbo
- **organizirati izvedbo NSP:**
 - občine, občinski/medobčinski JSS
 - neprofitne stanovanjske organizacije/zadruge
 - nosilci gradnje najemnih stanovanj z nizko donosnostjo
 - Stanovanjski sklad RS



Kako naj mladi/mlade družine in starejši pridejo do primernih stanovanj

- zagotoviti ustrezen fond stavbnih zemljišč za gradnjo najemnih stanovanj po cenovno ugodnih posojilih

1.2. Trije stebri

- **gradnja 20.000 novih javnih najemnih stanovanj**
 - **prenova obstoječega STA fonda**
 - **aktiviranje obstoječega STA fonda**
-



2. Mladi in mladi družine

2.1. Ocena stanja

- **nezadostna ponudba stanovanj**
 - tržnih stanovanj
 - javnih najemnih stanovanj
 - visoke cene novih/rabljenih stanovanj
 - visoke cene najema
 - prepozno osamosvajanje mladih od primarne družine
 - ni ponudbe nastanitve za samske osebe/samski domovi
 - konkurenca Air B&B
-



Kako naj mladi/mlade družine in starejši pridejo do primernih stanovanj

2.2. Možne rešitve

- **NSP 2026-2036**
 - **vsaj 30 %** delež mladih/mladih družin na javnih razpisih za najem javnih najemnih stanovanj
 - **spremembe starostnih in drugih pogojev** za pridobitev najema javnih najemnih stanovanj
 - **subvencije in garancije** države za nakup lastnih stanovanj za mlade/mlade družine
 - **možnost odkupa** javnih najemnih stanovanj po določeni dobi (5-10 let)
 - **pametna stanovanjska naselja** (smart city) = stanovanje+vrtec+šola+DM



3. Študentke/študenti

- **Ocene primanjkljaja**

- samo 10.000 subvencioniranih študentskih postelj (domov)
- **25.000 študentov** najema postelje na trgu = vpliv na deficit najemnih stanovanj
- **cene najema** študentskih postelj na trgu: 2-3x cene v študentskem domu
- **neustrezna merila** za subvencioniranje tržnih najemov
- **odnos univerz do bivanja študentov:**
 - neporabljen namenski denar od študentskih napotnic (8-9 mio EUR/letno)



Kako naj mladi/mlade družine in starejši pridejo do primernih stanovanj

- **3.3 Možne rešitve:**
 - pospešena gradnja študentskih domov (nosilec – Univerze)
 - **sprememba meril za dostop do:**
 - študentskih domov
 - subvencioniranje tržnih najemov
 - organizacija investicij v študentske domove
 - vloga in vpliv študentskih organizacij v upravljanju študentske nastanitve



4. Starejši

- **veliko število STA/hiš z eno osebno-lastnikom**
 - 80.000 vdov v lastnih hišah
- revni lastniki prevelikih STA/hiš
- visoki stroški nastanitve (obratovalni stroški)
- funkcionalna neprilagojenost STA/hiš
- premajhna ponudba oskrbovanih stanovanj



4.4 Možne rešitve:

1. javna najemna služba

- aktiviranje nezasedenih zasebnih stanovanj
- bistvene spremembe zakonske ureditve:
 - decentralizacija izvajanja
 - odprava zakonskih omejitev glede najemnine

2. ukrepi države in občin za funkcionalno prenovo STA/hiš

- večstanovanjske stavbe/dvigala (subvencioniranje)

3. spodbujanje mehanizma obratne hipoteke

- organizirati izvensodno reševanje sporov iz najemnih razmerij (pravna stabilnost položaja pogodbenih strank)
-



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Kako naj mladi/mlade družine in starejši pridejo do primernih stanovanj

Primer dobre prakse

Občina Tolmin je zemljišča v Žabčah odkupila že leta 2017, občinski podrobni prostorski načrt pa je bil končan leta 2023. Sledilo je pridobivanje služnosti, urejanje lastniških odnosov in parcelacija. Trenutno čakajo na gradbeno dovoljenje za komunalno opremljanje.



Foto:



Kako naj mladi/mlade družine in starejši pridejo do primernih stanovanj

Zemljišča, dva kilometra iz Tolmina na sončni legi, tik ob vaškem igrišču, so na javno dražbo privabila 19 dražiteljev, večinoma mladih parov in družin iz okolice. Najcenejša parcela je bila na koncu prodana za dobrih 52.000 evrov, najdražja pa za skoraj 82.000 evrov skupaj z davkom. Na dražbi so parcele torej dosegle cene od 80,78 EUR/m² do 127,38 EUR/m², v katere ni všteti 22-odstotni DDV, ki ga plača kupec.

Tako je tudi **Blaž Leban** končno dobil priložnost, da se z družino vrne v domači kraj. *"Trenutno sva oba že 10 let v Ljubljani, že od študentskih let. Od vedno sva si želela, da bi se vrnila v Tolmin, z otroki pa je to postala prioriteta. Nisva vedela, kaj pričakovati, koliko bo prijavljenih in kakšne bodo cene. Po pravici povedano sem pričakoval, da bodo na koncu precej višje cene, ampak sva zadovoljna, da sva izbrano parcelo dobila, čeprav sva se kar približala najinemu limitu,"* pravi jedrski fizik, zaposlen na italijanskem inštitutu, medtem ko njegova žena končuje doktorat in dela na Institutu Jožef Stefan. *"Bi pa seveda rada iskala službo v okolici Tolmina, morda Nova Gorica, Idrija. Verjetno bom moral zamenjati svoj primarni poklic, ampak vrnitev v dolino je bila prioriteta,"* je še dodal Leban.

- **Tim Konec** je po drugi strani začel parcelo šele iskati: *"Tako da sva imela kar srečo, da je bila ta dražba. Nisva imela nekih pričakovanj. Prišla sva z nekim maksimalnim limitom, na koncu nama je pa uspelo."*



Kako naj mladi/mlade družine in starejši pridejo do primernih stanovanj

Da parcele ne bi postale predmet špekulacij, so se na dražbo lahko prijavile samo fizične osebe, vsak dražitelj je lahko kupil zgolj eno. Poleg tega so postavili tudi roke. Občina Tolmin si pridržuje uveljavljati odkupno pravico v primerih, če kupec v letu in pol ne pridobi gradbenega dovoljenja oz. če v dveh letih in pol ne začne gradnje. A to občini dopušča zgolj možnost, da lahko ukrepajo, je zbrane pomiril župan občine Tolmin **Alen Červ** in dodal, da bodo seveda življenjski: *"Rokov nismo postavili zato, da bi komur koli zapletali življenje, pač pa zato, da bo tudi občina imela še nekaj kontrole in bodo te parcele dejansko aktivirane v doglednem času, ne pa ostale kot neki naložbeni kapital prazne.,"*

12 dražiteljev je ostalo praznih rok, a kmalu bodo tudi druge priložnosti. *"Odziv na današnjo dražbo je močan signal, da moramo enako intenzivno nadaljevati. Tako da bomo še letos prodali 10 parcel na Šentviški planoti, leta 2027 nekaj parcel Pod Brajdo na obrobju Tolmina, leta 2028 pa bi morala biti končana tudi stanovanjska soseka Na Cvetju na južnem delu Tolmina.,"*



Kako naj mladi/mlade družine in starejši pridejo do primernih stanovanj

Na Cvetju predvidevajo dvofazno gradnjo. V prvi fazi bi zgradili približno 70 stanovanj z garažno hišo, v drugi fazi pa bi lahko glede na povpraševanje dogradili še dva objekta s skupno 30 stanovanji. *"OPPN bo šel v javno obravnavo v prihodnjih mesecih. Predvidevamo, da bo končan jeseni, nato bomo sledišče ponudili na dražbi investitorjem v večstanovanjsko gradnjo, sledilo bo pridobivanje gradbenega dovoljenja investitorja, če ne bo večjih zapletov, bi lahko bila gradnja končana do konca leta 2028. Že prej se bomo z investitorjem dogovorili, kakšen delež stanovanj bo odkupila občina. Ta del bo šel za javni najem, preostali pa na trg za nakup. Potem si želimo aktivirati še dodatne parcele v Poljubinju. To skupno pomeni približno 100 stanovanj in 30 zazidljivih parcel v prihodnjih petih letih,"* našteva Červ. Nov dokončan stanovanjski blok v Zalogu, za katerega je občina dobila dobrih 600.000 evrov od 2,3 milijona evrov, bo nove najemnike dobil jeseni.

Pomoči za spodbujanje stanovanjskih naložb

- Občina Tolmin je znova objavila tudi javni razpis za dodelitev pomoči za spodbujanje stanovanjskih naložb v občini Tolmin v letu 2025. Z njim namenja 157.500 evrov za rešitev stanovanjskega vprašanja v občini Tolmin, in sicer za nakup, novogradnjo ali rekonstrukcijo. Razpis je odprt do 11. junija. Za posamezno stanovanjsko naložbo lahko prejmejo največ 10.000 evrov, mlade osebe ali mlade družine pa največ 15.000 evrov.



Dr. Klemen Ploštajner

državni sekretar, Ministrstvo za solidarno prihodnost



Obrisi nove stanovanjske politike

Je zelo zahtevna in kompleksna politika

- Dojeta kot polje zasebnega in je polna nasprotujočih si interesov
- Terja dolgoročnost in stabilno delovanj

Zaradi tega je pogosto zanemarjena politika

- Vse od 80ih splošen trend umika držav iz področja
 - Trg in gospodinjstva naj bi sama uredila stanovanjsko vprašanje
-



Obrisi nove stanovanjske politike

Skrčile so se zmožnosti države in s tem družbe za urejanje področja

- Manko orodij v obliki nadzora nad prostorom in stanovanji
- Razgradnja mreže institucij, omrežij in kadrov
- Zanemarjanje znanj, zbiranja podatkov, veščin

Ta umik je neposredno povezan s trendi

- Povečanja nedostopnosti in negotovosti za mlade
 - Krepitev rabe stanovanj kot finančnega premoženja za prejšnje generacije
-



Obrisi nove stanovanjske politike

Postavljajo so temelji, ki pa terjajo:

- Zavedanje, da gre za temeljno družbeno vprašanje
- Usklajevanja različnih interesov in pričakovanj
- Predvidljivo in dolgoročno razmišljanje ter delovanje
- Odgovor na vprašanje kje smo in kam želimo iti
- Redno koordinacijo in sodelovanje različnih deležnikov

Njen uspeh je odvisen od udejanjanja teh ključnih točk



Obrisi nove stanovanjske politike

Krepitev zmožnosti in vzpostavitev temeljev

- Gradnja institucij in krepitev sodelovanja med njimi
 - Sistematično zbiranje podatkov in izvajanje analiz
 - Dvigniti zavedanje o pomenu politike med resorji in drugimi deležniki
 - Priprava kakovostnih strateških dokumentov (Nacionalni stanovanjski program 2026–2036)
 - Zagotovitev večletnega predvidljivega financiranja področja
-



RAZPRAVA

#Predsedničinforum #sobivanje #strateškiukrepi #celovitpristop



PREDSEDNIČIN FORUM

2. PANEL

Dostojno bivanje v starosti – skupaj je lažje biti sam

#Predsedničinform #sobivanje #strateškiukrepi #celovitpristop



PREDSEDNIČIN FORUM

Biserka Marolt Meden

svetovalka predsednice Republike Slovenije za družbene dejavnosti

moderatorica 2. panela



Prof. Mihael Dešman

Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani

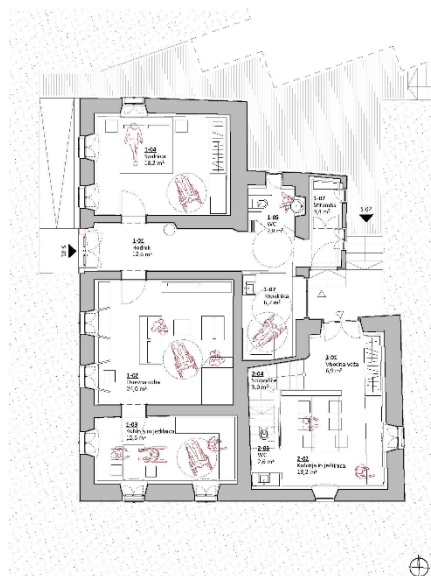
Moč arhitekture za boljše bivanje vseh



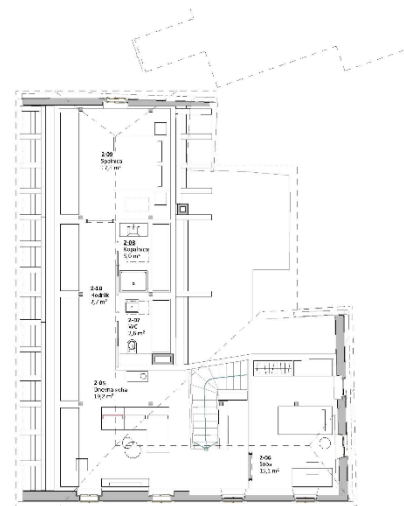
Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

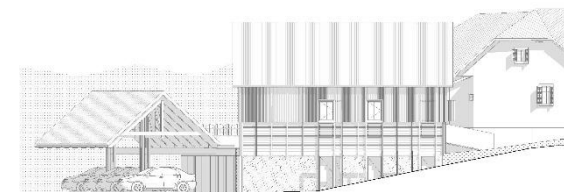
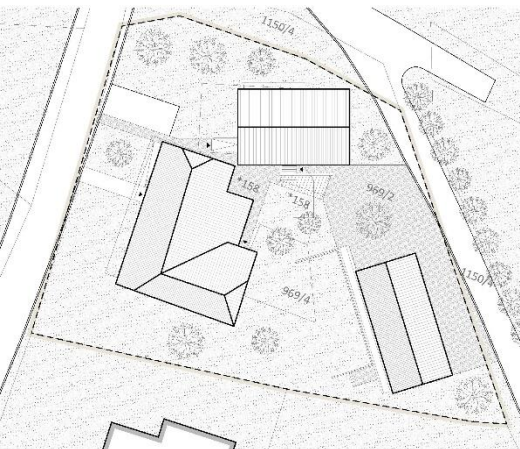
Moč arhitekture za boljše bivanje vseh



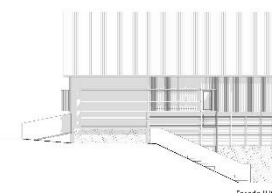
Tloris pritličja



Tloris mansarde



Fasada SEVER



Fasada JUG

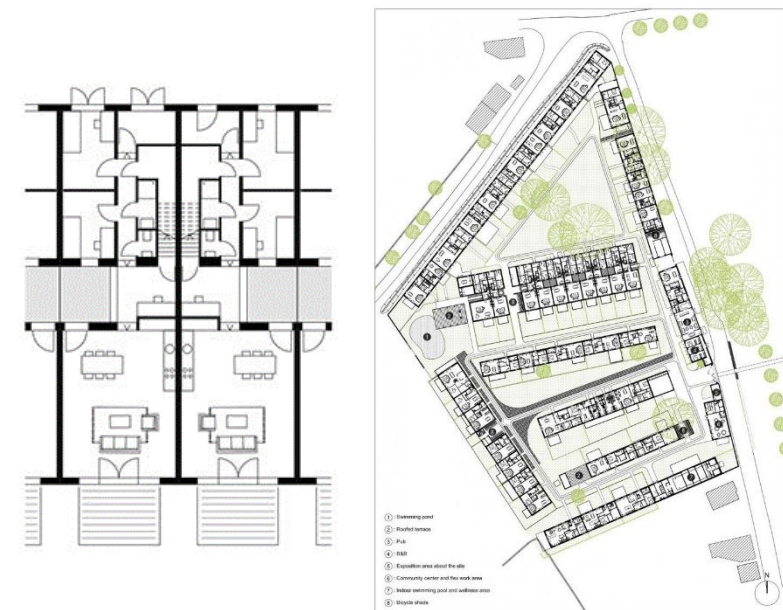
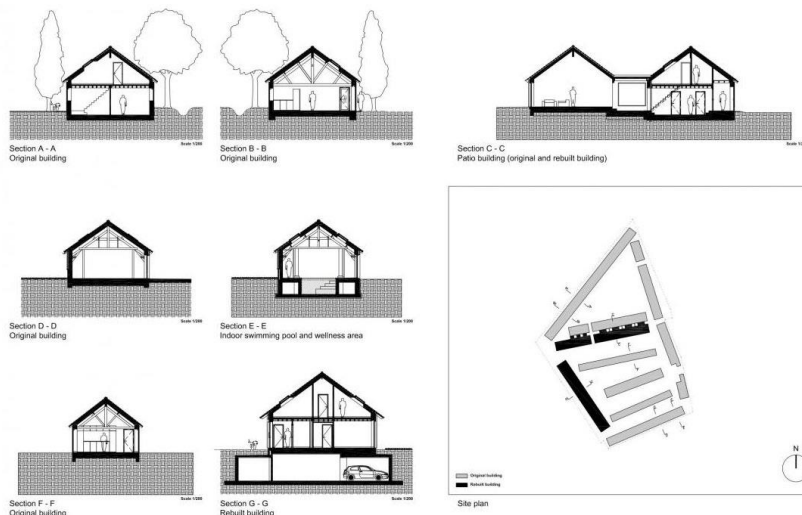
studio abiro, Bratuševa domačija,
medgeneracijski center z varovanimi stanovanji,
2024, Bistrica ob Sotli



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Moč arhitekture za boljše bivanje vseh



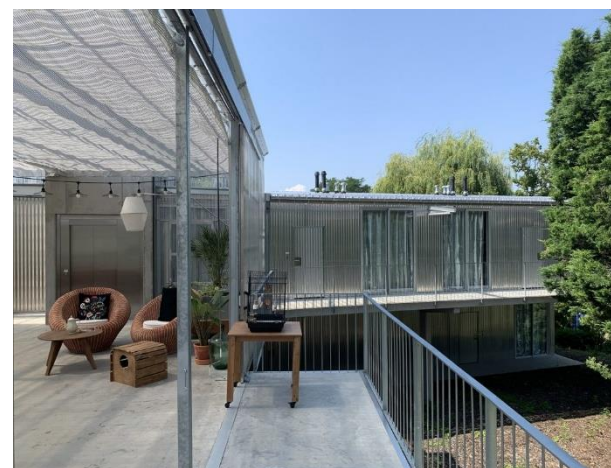
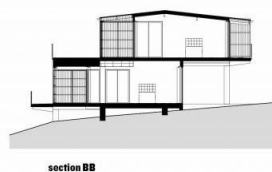
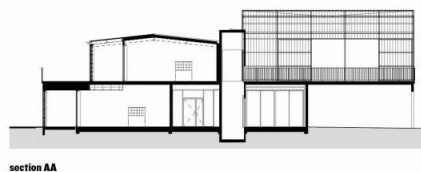
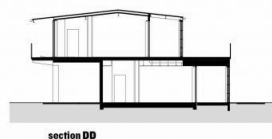
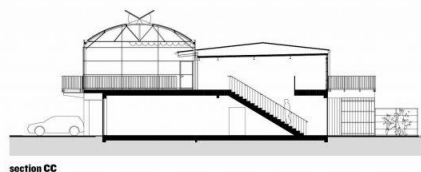
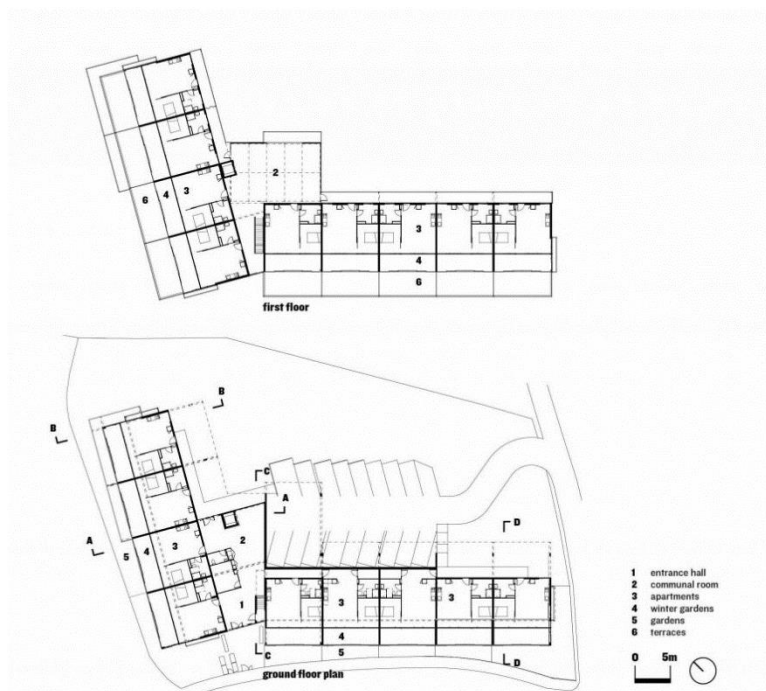
B-architecten, Ekološki co-housing Q Ville,
Essen, Belgija, 2020



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Moč arhitekture za boljše bivanje vseh



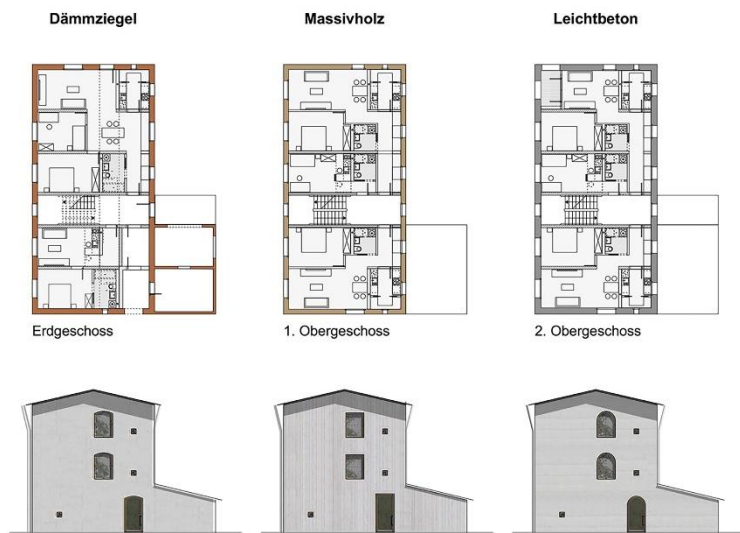
Lacaton & Vassal: bivalna skupnost
za starejše, Rixheim, Francija 2020



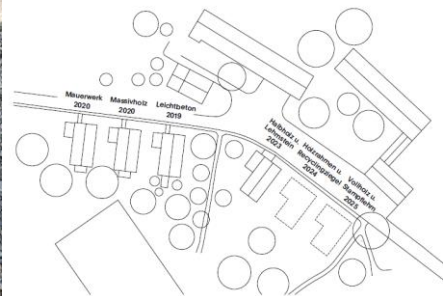
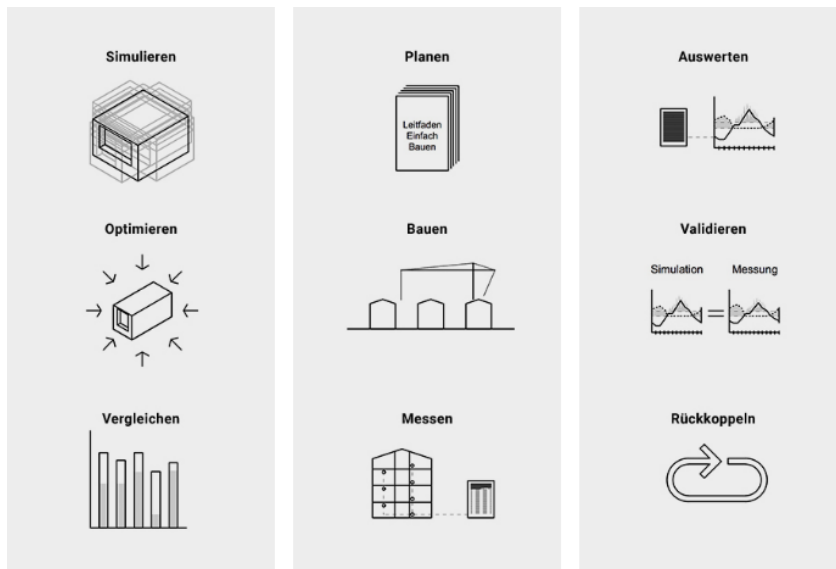
Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Moč arhitekture za boljše bivanje vseh



Grundrisse und Straßenansicht der 3 Forschungshäuser, (c) Florian Nagler Architekten



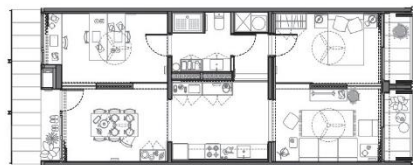
Florian Nagler Architekten, tri hiše kot pilotni projekt, Bad Aibling, Nemčija, 2020



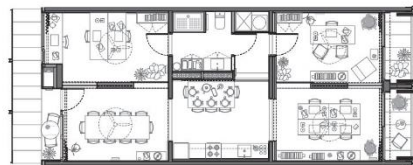
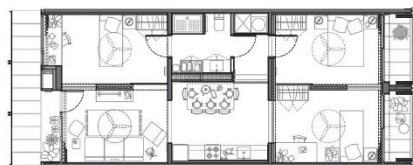
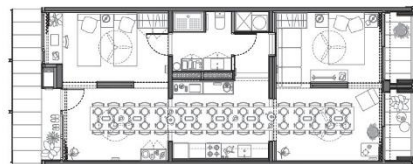
Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Moč arhitekture za boljše bivanje vseh



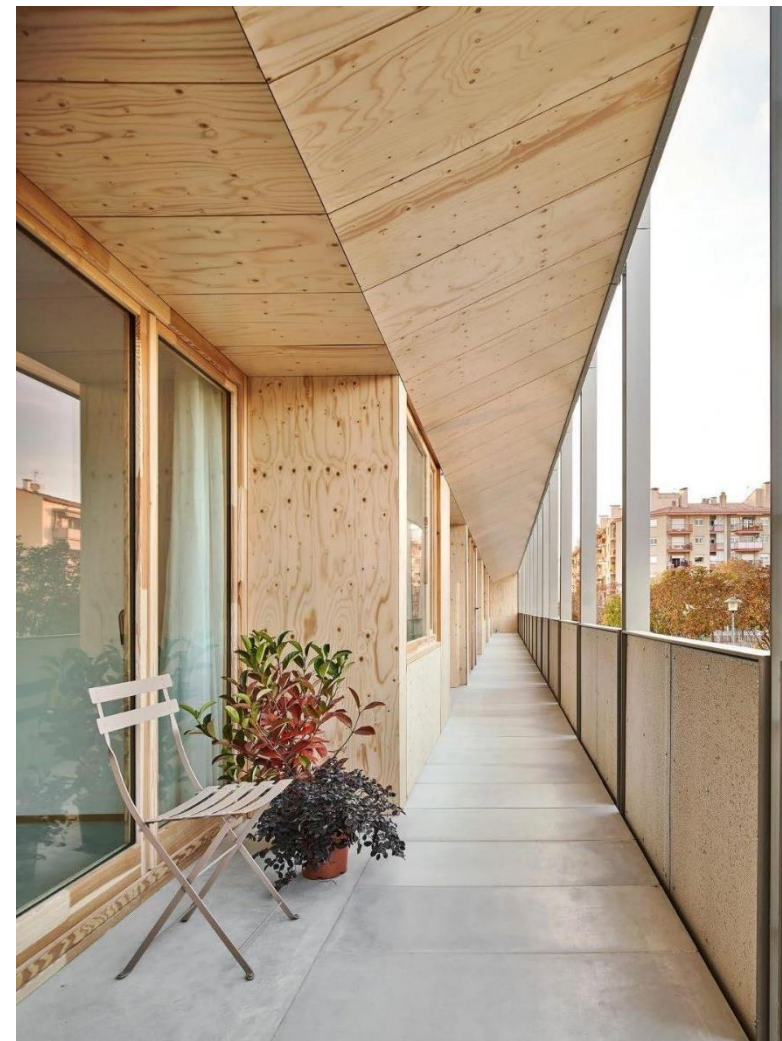
F4
Abergar le extraordinario, colchonero.
F5
Abergar le colectivo, coworking.
F6
Abergar le colectivo, jardín de infancia.



F1
Abergar le dormitorio. Distribución de un dormitorio.
F2
Abergar le dormitorio. Distribución de dos dormitorios.
F3
Abergar le dormitorio. Distribución de tres dormitorios.
0 5m



F1, F2, F3, F4, F5
The proposal suggests a new appropriation of each space and its functions are possible changes in the program over time according to the needs and needs of its inhabitants. The heterogeneity of the spaces promotes the maximum flexibility and adaptability of each unit.



bosch.capdeferro, 6x6 BLOCK,
Girona, Španija, 2020



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR



ARHITEKTURA ZA LJUDI

Arhitekturna politika Slovenije / avgust 2017

Moč arhitekture za boljše bivanje vseh

Javni interes na področju arhitekture obsega dvig kakovosti življenja in življenjskega okolja ter uveljavljanje trajnostnega razvoja, socialne kohezije in kulturne identitete. Zagotavlja se ga z arhitekturnim, krajinsko – arhitekturnim, urbanističnim in prostorskim načrtovanjem ter z oblikovanjem interierjev ob upoštevanju prostora kot omejene dobrine, vključno z ohranjanjem okolja in kulturne dediščine.

Za spremembo sedanjega stanja bo najprej treba vzpostaviti aktivne medresorske mehanizme, ki bodo omogočili, da se bo na današnje izzive slovenskega prostora odgovorilo s trajnostnim razvojem mest in podeželja, to je integriranim in ustvarjalnim pristopom, pri katerem imajo kultura, gospodarstvo, socialni vidik in okolje enakovredno vlogo. Le ob dejavnih in celovitih arhitekturnih politikah bomo čez nekaj let lahko prepoznali uspehe ne le v umetniških, kulturnih ali estetskih dimenzijah prostora, temveč tudi v ekonomskih učinkih.

Nova arhitekturna politika za večjo družbeno odgovornost posegov v prostor in višjo kakovost bivanja.

S strateškim dokumentom Arhitekturna politika Arhitektura za ljudi bomo uveljavili evropsko kulturno politiko s področja arhitekture in hkrati postavili okvir za dolgoročno razpravo o nacionalni arhitekturni politiki.

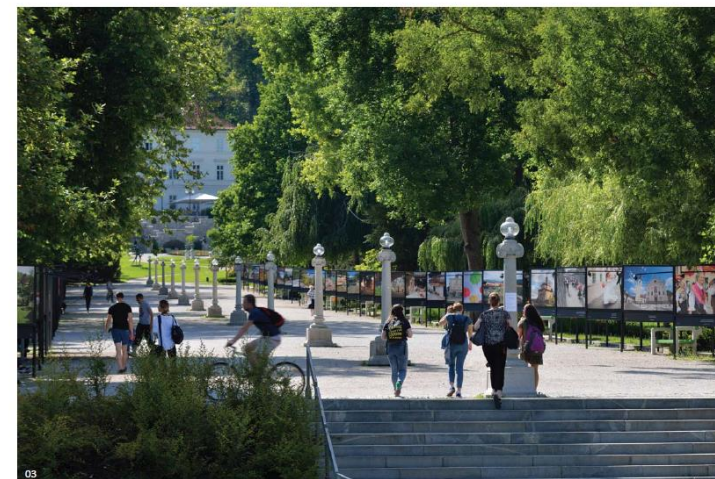
Cilji Arhitekturne politike so skladni z evropskimi razvojnimi politikami v obdobju 2014–2020³ in globalno Agendo 2030 za trajnostni razvoj.

Vsebina Arhitekturne politike in zlasti razvojni ukrepi se ravno po usmeritvah nove finančne perspektive EU, v katero vstopa tudi Slovenija, sledijo pa naslednjim razvojnim izzivom:

- kakovostna arhitektura je funkcionalna, estetska, zdrava, varna in prijetna za bivanje ter prijazna do okolja in ekonomična;
- inovativna arhitektura je spodbuda za gospodarsko rast in blaginjo ljudi;
- urejena dejavnost arhitekture je pogoj za uresničitev njene ustvarjalne in povezovalne moči;
- kulturna dediščina je aktivno vključena v današnje razvojne izzive, saj tvori jedro trajnostne družbe in nacionalne kulturne identitete;
- arhitektura javnih zgradb in javnih površin je zgled in spodbuda za javne in zasebne investicije;
- mednarodni prostor je za arhitekturo pomembno področje razvoja in priložnosti.

Arhitekturna politika ima štiri temeljne cilje:

- kakovostna arhitektura
- pametna rast
- trajnostni razvoj
- vključujoča arhitektura



Arhitekturni politiki bo sledila izdelava akcijskega načrta, v katerem bodo podrobneje opredeljeni ukrepi, nosilci aktivnosti in finančni učinki posameznih ukrepov. Nastanek finančnih učinkov se predvideva predvsem na področjih prenove, vzgoje in izobraževanja ter uporabe digitalnih tehnologij.

Arhitekturo opredeljujemo kot:

- **storitev:** strokovna, kulturna in gospodarska dejavnost;
- **postopek in rezultat** načrtovanja, oblikovanja oziroma konstruiranja stavb in drugih elementov grajenega okolja, ki vključuje tudi odprti prostor med objekti. Njena značilnost je, da posamezna specializirana znanja povezuje in orkestrira v celoto, zato jo označujemo kot interdisciplinarno in generalistično stroko.

³ Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo 2014–2020, Operativni program za izvajanje kohezijske politike v programskem obdobju 2014–2020.



Alenka Ogrin

Inštitut Antona Trstenjaka za gerontologijo



O razvoju skupnostnih oblik bivanja starejših

Značilnosti bivanja starejših pri nas:

- **Lastništvo nepremičnin:** v Sloveniji skoraj 90 % starejših živi v lastnih stanovanjih ali hišah (65 %); lastništvo sicer daje občutek varnosti, a je tudi breme,
- **Stanovanja pri nas večinoma niso prilagojena** na fizične in zdravstvene omejitve starejših (le 2,4 %),
- **Stanovanjska nemobilnost starejših:** med skrajnostma „živeti doma“ in „odhod v dom za starejše“ obstaja malo drugih možnosti izbire bivališč. Zato in tudi zaradi tradicionalne navezanosti na svojo nepremičnino starejši ostanejo v svojih bivališčih, kljub slabi kakovosti bivanja.

Zato se zavzemamo za **razvoj in izboljšanje ponudbe drugih oblik bivanja za starejše** (najemna, za starost prilagojena stanovanja, različne oblike skupnostnega bivanja idr.). Ko bo na voljo več izbire, se bo stanovanjska mobilnost starejših in celotnega prebivalstva izboljšala, posledično bo na voljo tudi več stanovanj in hiš za mlade in družine.



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

O razvoju skupnostnih oblik bivanja starejših

Mednarodni projekt **HELPS** (2011-2013, Interreg, Srednja Evropa), o izboljšanju bivanja starejših, slovenski partner ZDUS, vodja Tomaž Banovec.

Izbor dveh tem:

- prilagoditve bivalnega okolja za varno staranje
- **razvoj skupnostnih oblik bivanja starejših**

Kaj smo dosegli: širši javnosti smo približali idejo skupnostnega bivanja starejših, predstavili dobre prakse iz tujine, možnosti razvoja pri nas, prednosti in tudi potencialne slabosti.

Sodelovanje z odločevalci

Kampanja Sobivamo 2018 – Ministrstvo za okolje in prostor, predstavitve koncepta sobivanja starejših v vseh mestnih občinah po Sloveniji.

Sodelovanje in povezovanje: Urbanistični inštitut, NS PIZ, IRSSV, Stanovanjski sklad MDL, predvsem pa z Zadrugatorjem, Inštitutom za študije stanovanj in prostora (prevzem pobude) ter Inštitutom Antona Trstenjaka za gerontologijo.



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

O razvoju skupnostnih oblik bivanja starejših



Srečanje skupine za sobivanje, 2012



Zbornik o (so)bivanju starejših
Da je skupaj lažje biti sam, 1. in 2. del



O razvoju skupnostnih oblik bivanja starejših

Način formiranja stanovanjskih skupnosti starejših:

Formalni pristop (od zgoraj navzdol):

- ponudnik je občina oz. stanovanjski sklad, NS PIZ, tudi domovi za starejše, kar daje stanovalcem občutek varnosti, zagotovljena je dolgoročnost
- hišni red in odnosi med stanovalci so formalizirani, vnaprej določeni od zgoraj, nefleksibilnost

Neformalni pristop (od spodaj navzgor):

- ponudnik je fizična oseba, navadno lastnik nepremičnine, ki jo nameni za bivanje starejših; zato obstaja pomislek o dolgoročnosti rešitve
- fleksibilnost pri urejanju odnosov med stanovalci, o souporabi skupnih prostorov, nabavi hrane, reševanju morebitnih sporov in drugih skupnih zadevah.

Pomembno vprašanje (pri obeh pristopih)

kdo se bo ukvarjal s stanovalci, pomagal pri vzpostavitvi skupnosti, urejanju odnosov, hišnem redu itd.



O razvoju skupnostnih oblik bivanja starejših

Stanovanjske skupnosti so sestavljene iz:

- zasebnih prostorov in skupnih prostorov, ki jih souporabljajo

Za koga je primerno skupnostno bivanje:

Življenje v taki skupnosti mora biti osebna odločitev posameznika, zaradi želje po sobivanju (življenjski slog, ne ekonomski ali drugačni razlogi), potrebna prilagodljivost, tolerantnost, pripravljenost na kompromise, na medsebojno pomoč, solidarnost itd. Zato je potrebna priprava, pogovor z zainteresiranimi o pričakovanjih, praktičnih vidikih itd.

Delujoče skupnostne oblike za starejše pri nas:

- Gospodinska skupnost starejših v Davči: od 2017, privatna pobuda (Peter Prezelj), že vpeljana, dobro delujoča skupnost
- Murska Sobota: pobudnik občinski stanovanjski sklad
- Nova Gorica: v okviru doma za starejše

V pripravi:

- stanovanjske enote za sobivanje starejših v Ljubljani in Mariboru
-



Dr. Srna Mandič

znanstvena svetnica

Nove oblike delovanja pri stanovanjski oskrbi starejših in socialne inovacije



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR





Ključno vprašanje

Kako pri stanovanjski oskrbi starejših izoblikovati modele, ki bodo ljudem bolje omogočali delovati na osnovi lastne volje in v skladu s cilji sektorskih politik?



Teze

1. Kako usklajevati človekovo delovanje na osnovi lastne volje s strukturnimi danostmi je družbeno vprašanje, na katerega demokratizirane javne politike iščejo odgovore z oblikovanjem novih primernejših modelov.
 2. Pri nas so ideje in znanja o novih oblikah stanovanjske oskrbe močno prisotna, realizacija pa šibka.
 3. Kritični diskurz, s katerim je civilna družba doprinesla k temu, da se je stanovanjska politika po dolgem času le konsolidirala, več ne zadošča.
-



Teze

4. Za razvijanje novih modelov stanovanjske oskrbe z večjo udeležbo ljudi so potrebne nove oblike sodelovanja v okviru javne politike.
 5. Kot pri vseh socialnih inovacijah, se tudi pri razvoju npr. stanovanjskih zadrug in drugih oblik skupnostnega stanovanja pojavljajo ovire in tveganja, ki so specifična in drugačna kot pri tržnih in tehnoloških inovacijah in zahtevajo pozornost in specifično podporo s strani javnega sektorja.
-



Sklep

Vitalnega pomena je facilitacijska vloga javnega sektorja, da bo skupaj z drugimi akterji možno identificirati konkretne ovire in tveganja, najprimerneje s serijo dovolj specializiranih in primerno vodenih delavnic in deliberativnih forumov.



Sašo Rink, univ. dipl. prav. - direktor

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

Starejši in stanovanjska politika na lokalnem nivoju



Starejši in stanovanjska politika na lokalnem nivoju

JSS MOL – 4665 MESTNIH STANOVANJ

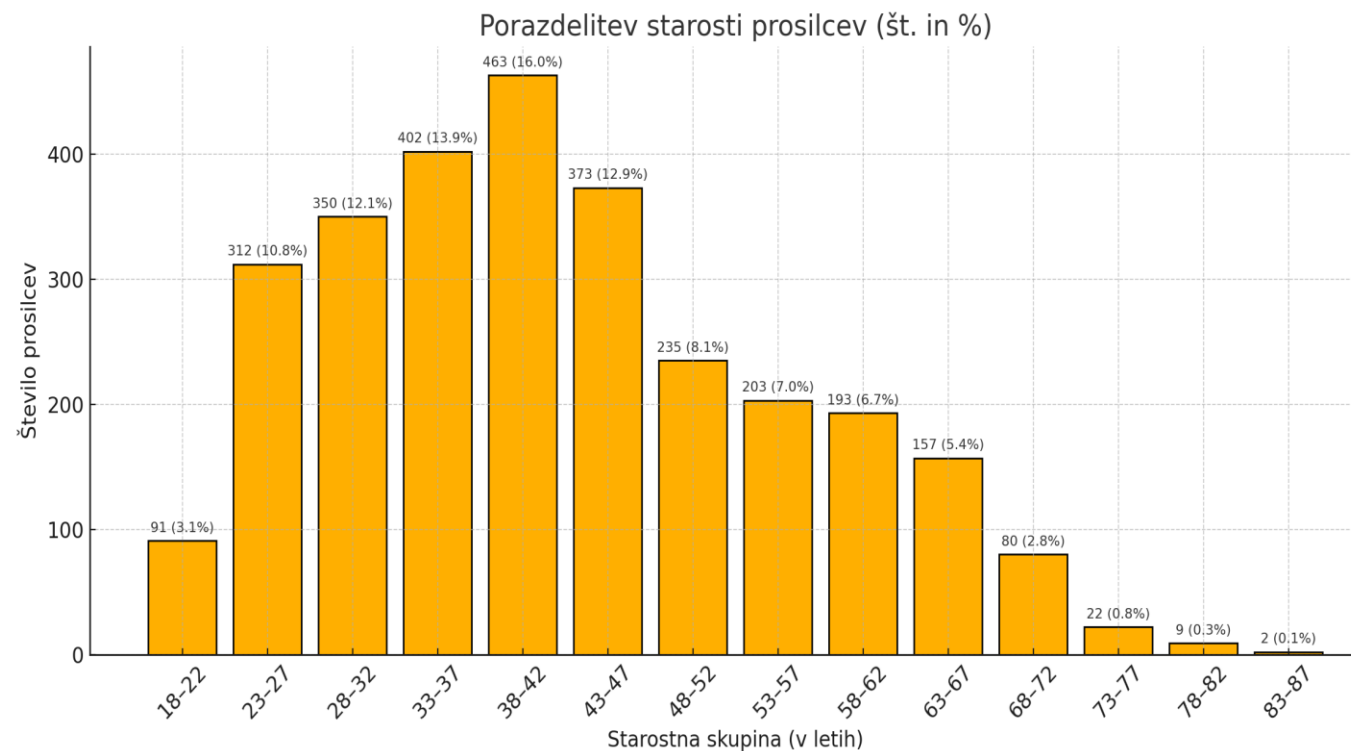
STATUS	VLASTI	PRIMANIKLJAJ	STAREJŠI OD 60
NEPROFITNA STANOVANJA	3943	cca. 4000	390
BIVALNE ENOTE	450	255	50
OSKRBOVANA STANOVANJA	82	110	
STANOVANJA MLADI	116	846	
ST. STAMBE POSEBNE NAM.	74	Oca.10	

*DEJSTVA, KI JIH JE TREBA UPOŠTEVATI:

- Nizka stopnja uspešnosti na razpisih - 10% za neprofitne enote
- Cenrus upravičenosti – samski - 200% povprečnega NETO dohodka – 3052,04 EUR
- Dolga čakalna doba za bivalne enote – 4 leta za samske prosilce



20. RAZPIS ZA NEPROFITNA NAJEMNA STANOVNJA



2893 vlog prosilcev, ki so izpolnjevali pogoje



Starejši in stanovanjska politika na lokalnem nivoju

JSS MOL - UKREPI

1. **VSEŽIVLJENJSKO BIVALNO OKOLJE:** Izvedbo vseh tehnično in funkcionalno možnih prilagoditev stanovanjskih enot ter njihove neposredne okolice na način, da bo njihova uporaba čim bolj univerzalna, varna in neovirana ne glede na potrebe posameznih uporabnikov.
 2. **OSKRBOVANA STANOVANJA:** Namenjena starejšim od 65 let, zdravstveno stanje prosilca in družinskega člana pa mora omogočati samostojno bivanje ob organizirani pomoči.
 3. **SOBIVANJE STAREJŠIH:** Oblika bivanja, ki jo razvijamo, in bo omogočala starejšim od 60 let bivanje in sobivanje v stanovanjskih skupnostih, hkrati pa bo posamezniku ohranjena samostojnost bivanja.
 4. **RENTNI ODKUP STANOVANJ:** Prodaja in prenos lastništva stanovanjske enote na JSS MOL ob hkratni ustanovitvi dosmrtni služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.
-



Starejši in stanovanjska politika na lokalnem nivoju

JSS MOL - UKREPI

5. **ODKUP STANOVANJ OD LASTNIKOV, KI IMAJO V LASTI STANOVANJE, KI JE ZANJE POSTALO NEPRIMERNO:** Odkup stanovanjskih enot, ki so zanje, iz različnih socialno zdravstvenih razlogov, postale neprimerne, niso pa si sposobni sami pridobiti primerne stanovanjske enote na trgu.
 6. **STANOVANJSKA POSOJILA ZA REKONSTRUKCIJO:** Predvsem namenjena tistim, ki z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi deli ali investicijskimi vzdrževalnimi deli na stanovanjskih stavbah razrešujejo ali izboljšujejo stanovanjsko vprašanje.
 7. **SKUPNOSTNI PROSTORI:** Prostori namenjeni ustvarjanju skupnosti - uporabi najemnikov in širšega kroga obiskovalcev soseske.
 8. **ZAMENJAVE STANOVANJSKIH ENOT:** Omogočanje stanovanjske mobilnosti v primerih, ko stanovanjska enota postane neprimerna.
-



RAZPRAVA

#Predsedničinforum #sobivanje #strateškiukrepi #celovitpristop



ODMOR

12.40–13.10



Bivanjska problematika mladih in starejših: Ključ do rešitve

Brdo pri Kranju, 30. maj 2025

#Predsedničinform #sobivanje #strateškiukrepi #celovitpristop



PREDSEDNIČIN FORUM

3. PANEL

Na poti k rešitvam

#Predsedničinforum #sobivanje #strateškiukrepi #celovitpristop



Aleksej Skok

svetovalec predsednice Republike Slovenije za politične zadeve

moderator 3. panela



Dr. Wolfgang Amann,

Direktor IIBW



Predsednica Republike Slovenije

Stanovanja v Avstriji.... niso samo dosegljiva, so tudi lepa....





Stanovanja z regulirano najemnino (omejenim dobičkom) v Avstriji ... stabilna in učinkovita

- Obseg stanovanj z omejenim dobičkom:
 - 1 milijon stanovanj = 45 % celotnega večstanovanjskega fonda
 - Novogradnje: 15.000–20.000 enot letno = več kot 40 % vseh večstanovanjskih gradenj v Avstriji
 - Celostni pristop, dostopen skoraj vsem
 - Aktivnost v vseh regijah
 - Aktivnost v vseh mestih in številnih vaseh
 - Kakovost:
 - Zelo dobro razmerje med stroški in koristmi
 - Učinkovit sistem prenove
 - Socialna in okoljska trajnost
-



Stanovanja z regulirano najemnino (omejenim dobičkom) v Avstriji ... stabilna in učinkovita

- **Financiranje**
 - Številne stanovanjske organizacije financirajo tovrstna stanovanja z visokim deležem lastnih sredstev
 - Komerzialne banke jih rade financirajo zaradi nizkega tveganja in odlične kreditne zgodovine
 - Stanovanjske subvencije pri novogradnjah predstavljajo približno 20 % denarne vrednosti investicije
 - Zmerni javni izdatki za stanovanja: približno 0,5 % BDP, kar Avstrijo uvršča med spodnjo tretjino držav OECD
-



Predsednica Republike Slovenije





Glavni stebri oskrbe s stanovanji z regulirano najemnino (omejenim dobičkom) v Avstriji

- Najemnine, določene na osnovi stroškov
 - Presežki se reinvestirajo
 - Sredstva ostajajo vezana v sistemu
 - Omejena poslovna dejavnost
 - Strogo revidiranje in nadzor
-



PREDSEDNIČIN FORUM

mag. Črtomir Remec

Predsednik uprave Stanovanjskega sklada Republike Slovenije



Izvajanje resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (ReNSP15-25)

- Programi za sofinanciranje JNS: 1.170 stanovanj (128 os); 66,76 mio eur
 - Poziv za nakup novih stanovanj in zemljišč: 412 stanovanj (55 os); 40,97 mio eur
 - Lastne investicije: 1.343 stanovanjskih enot (85 os); 201,14 mio eur
 - Nakup po sklepu Vlade: Spekter; 2.058 stanovanj
 - Skupaj 5.000 stanovanj
-



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Od hiš in stanovanj do skupnosti: arhitektura skupnostnega bivanja za starejše

Večje investicije 2015 - 2025



Ljubljana, Novo Brdo; 498



Maribor, Pod Pekrsko gorco; 400



Koper, Nova Dolinska; 166



Novo mesto, Podbreznik; 186



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Od hiš in stanovanj do skupnosti: arhitektura skupnostnega bivanja za starejše

Večje investicije v procesu graditve



Ljubljana, Glince; 387



Kranj, Ob Savi; 279



Maribor, Podbrežje; 439



Celje, Novi trg; 126

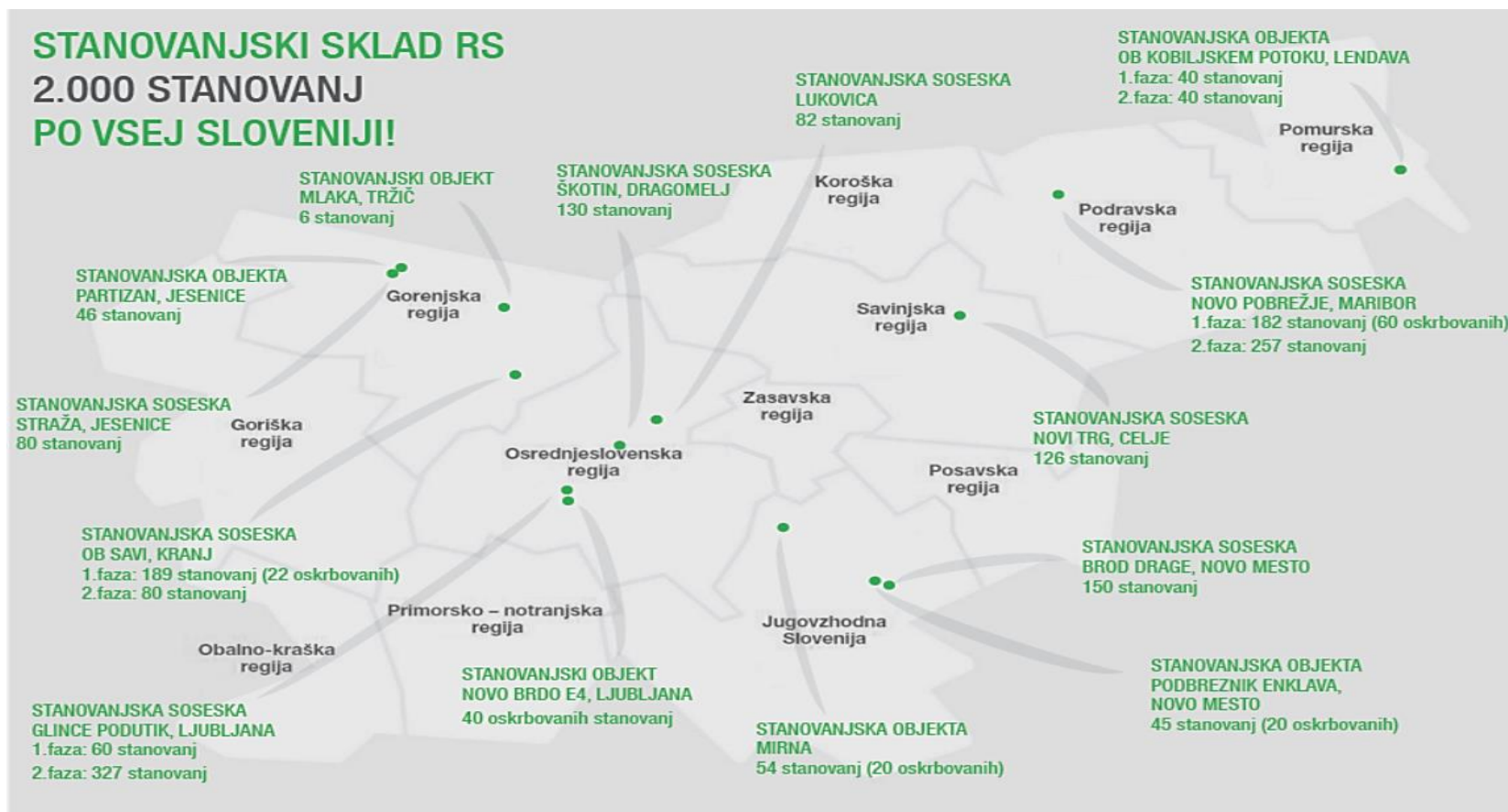


Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Od hiš in stanovanj do skupnosti: arhitektura skupnostnega bivanja za starejše

Največji val začetka gradnje JNS





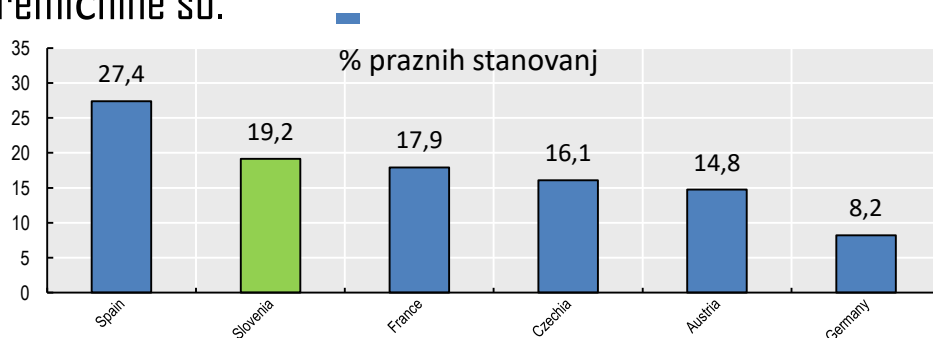
Mitja Križaj, glavni direktor

D.S.U. - Družba za upravljanje in svetovanje d. o. o.

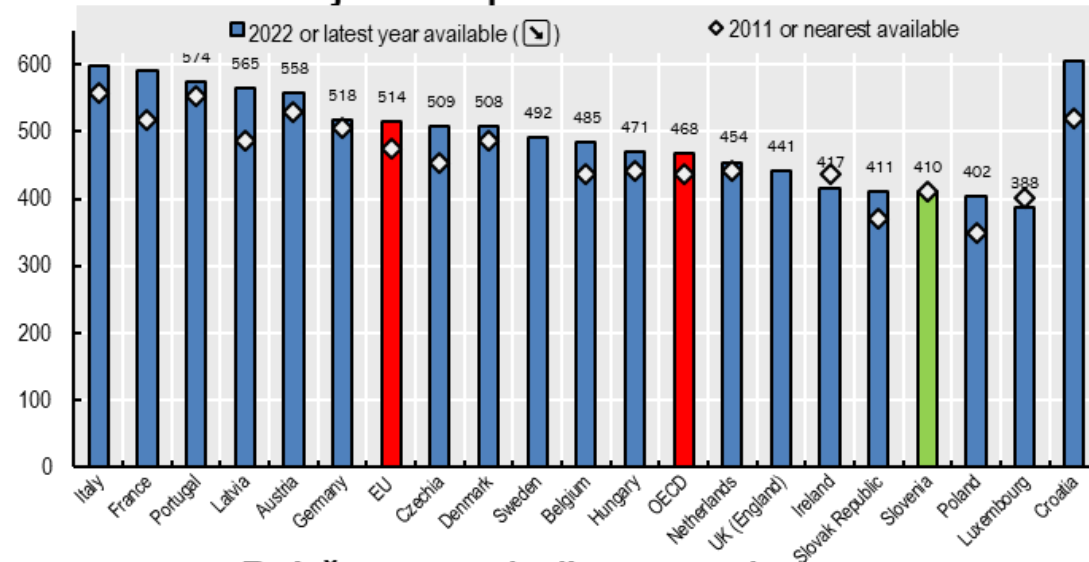


NEKAJ PODATKOV IN DEJSTEV

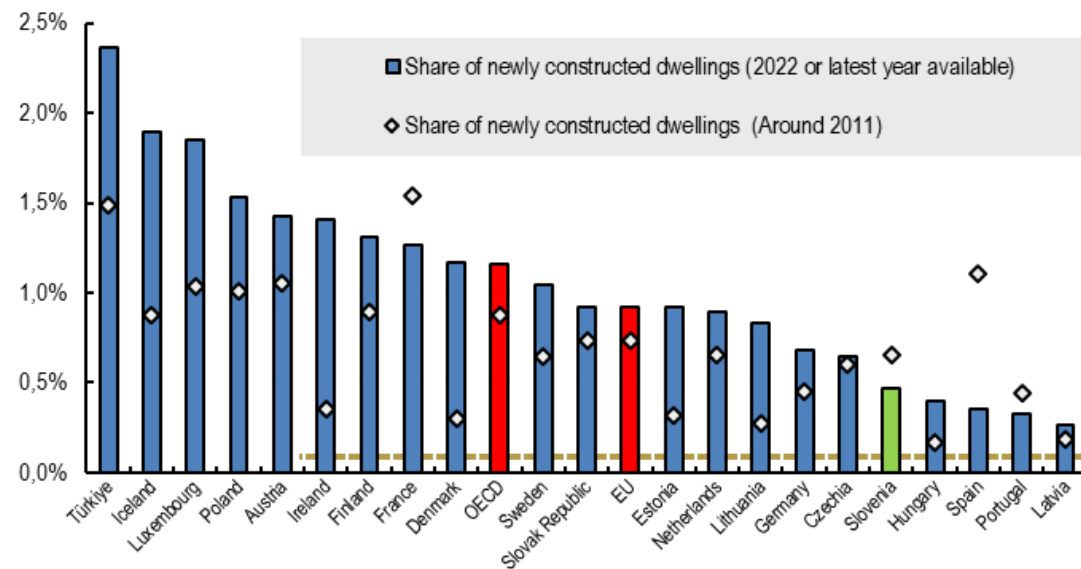
- **Stanovanj je enostavno premalo:** 864.000 stanovanj ali 44l stanovanj na 000 prebivalcev - potrebujemo povečati število stanovanj za 12% (103.000) da dosežemo povprečje OECD 20% (172.000) ter celo 27% (229.000) da dosežemo nivo Avstrije.
- **Hkrati pa se tudi gradi premalo:** prenizka investicijska aktivnost na stanovanjskem področju, tudi zaradi dolgotrajnih administrativnih postopkov, zgolj 0,5% delež novih stanovanjskih nepremičnin letno.
- **Prazna stanovanja:** delež nenaseljenih stanovanj 19% (cca.140.000) pri čemer v SLO ni podatka o številu počitniških domov in kje te nepremičnine so.



Število stanovanj na 1000 prebivalcev



Delež novozgrajenih stanovanj





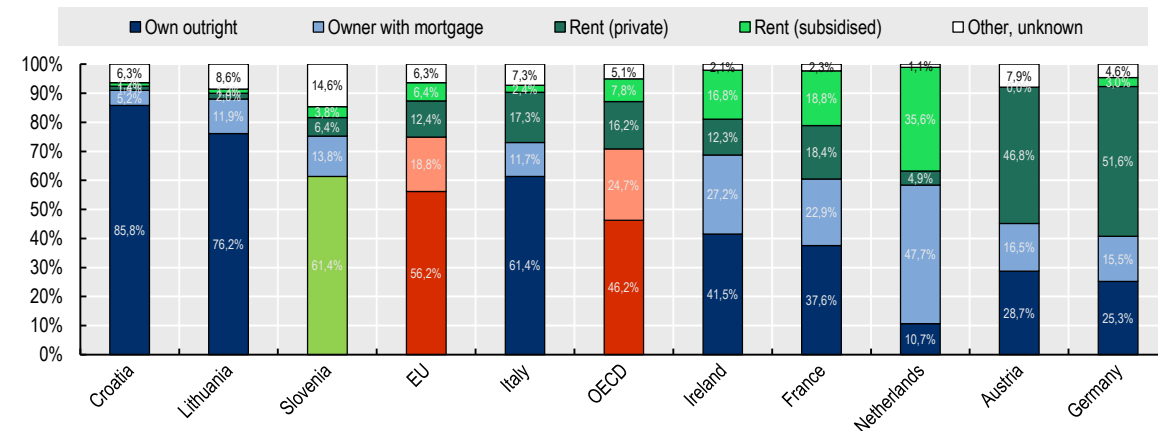
Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

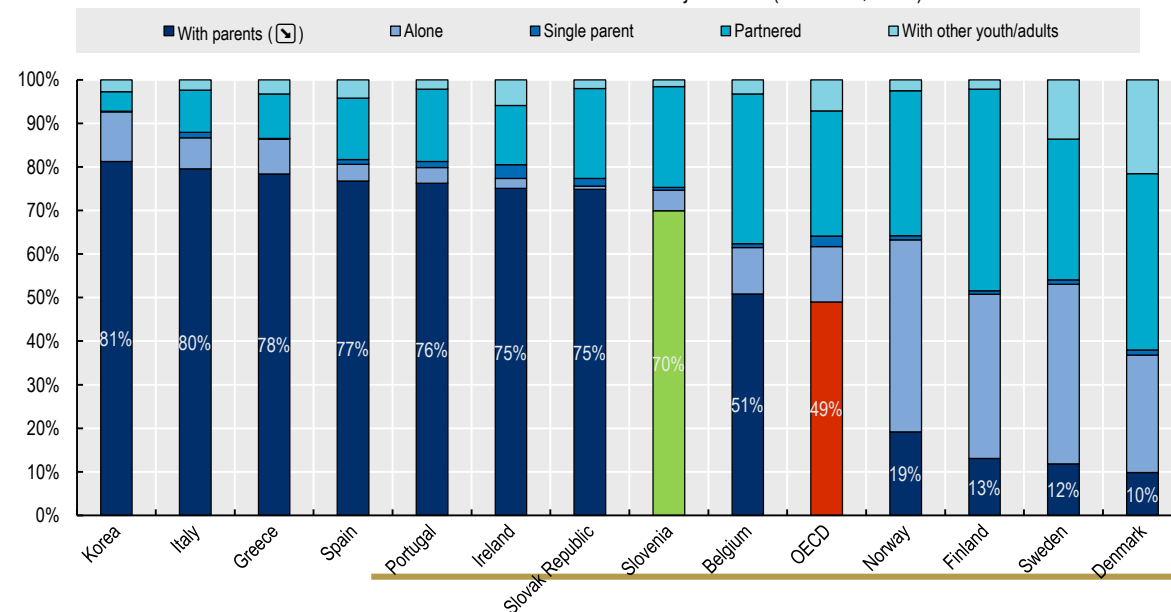
Statistika in dejstva

- **Delež lastniških nepremičnin 75,20%** - najemniških 10% (od tega samo 3,8% subvencioniranih)
- Delež socialnih / dostopnih stanovanj v Sloveniji zgolj 4% (Avstrija 23%)
- Zaradi nizke ponudbe je **zelo majhen delež prebivalstva deležen dostopnih oz. socialnih stanovanj** (cilj 80% prebivalstva)
- Eden najvišjih **deležev mladih, ki živijo pri starših** (Slovenija #8 v OECD, 2024). Zaradi nedostopnosti (neobstoja) zadostnega fonda najemnih stanovanj se mladi ne morejo osamosvajati, še zlasti glede na:
- Ena najvišjih stopenj kapitalskih in bonitetnih zahtev pri pridobivanju stanovanjskih posojil (Vir: OECD- Country Snapshot Slovenia, 2024)
- V Sloveniji je sicer delež mladih, ki živijo v lastniških stanovanjih med najvišjimi med državami OECD, vendar pa je hkrati dosegljivost hipotekarnih posojil za mlade v tej starostni skupini med najnižjimi.

Delež stanovanj glede na status



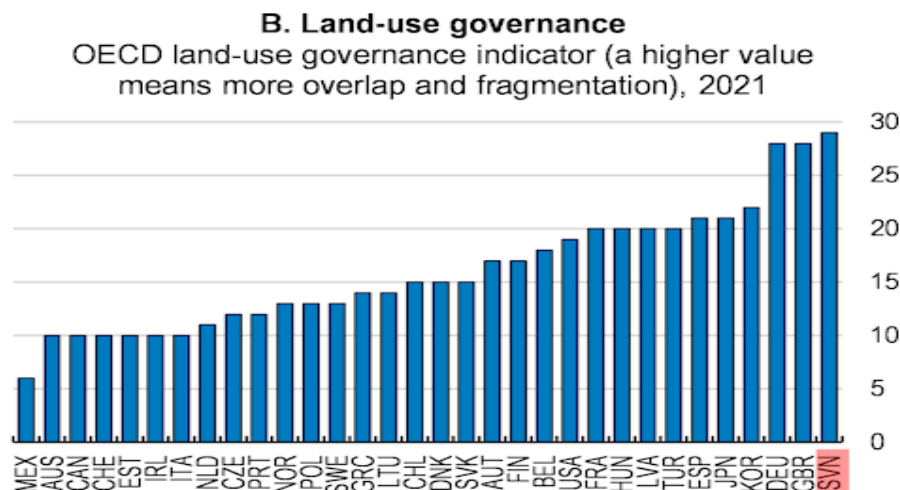
Delež mladih med 20. in 29. letom starosti ki živijo s starši (vir OECD, 2024)





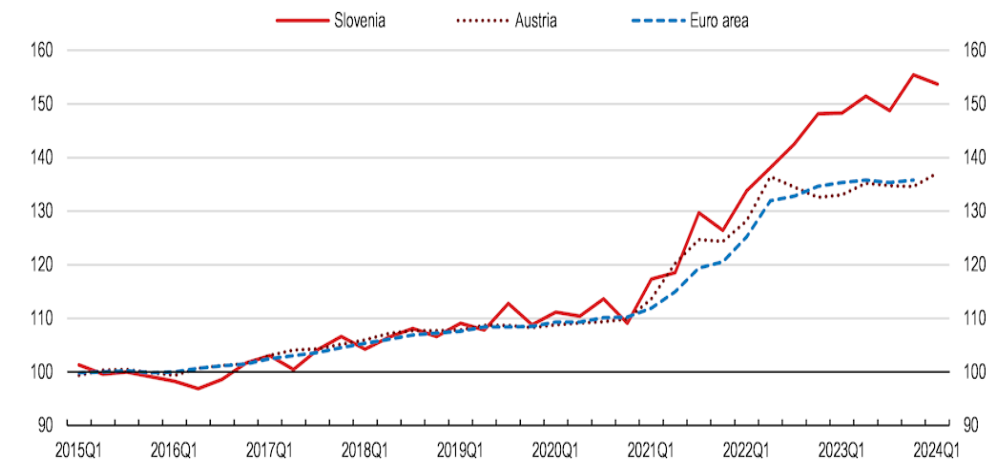
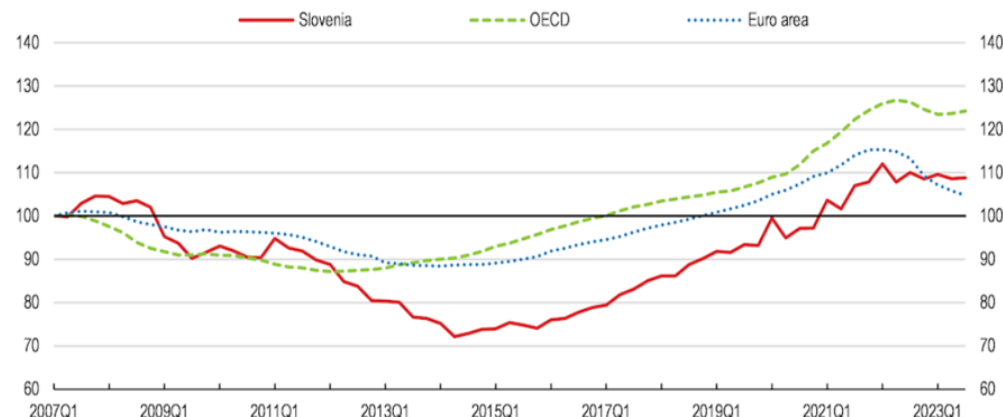
Statistika in dejstva

- Visoko povpraševanje ob nezadostni ponudbi: zato nadpovprečna rast cen stanovanj in najemnin – **dostopnost za mlade** se bistveno poslabšuje.
- Nadpovprečna rast cen gradbenih stroškov.
- Izredno kritično **nizka ocena upravljanja rabe zemljišč** (Land use governance) (Vir: OECD- Country Snapshot Slovenia, 2024). Ocena se nanaša na visoko stopnjo decentralizacije in prepletanja nacionalnih in lokalnih pristojnosti v zvezi z ravnanjem z zemljišči, kar posledično pomeni **nižjo ponudbo** primernih zemljišč za gradnjo in s tem **visoke cene zemljišč** in dolgotrajne upravne postopke pri pridobivanju gradbenih dovoljenj.



Cene stanovanj v Sloveniji so v zadnjem desetletju presegle povprečja EU in OECD (vir: OECD Price Statistics Database)

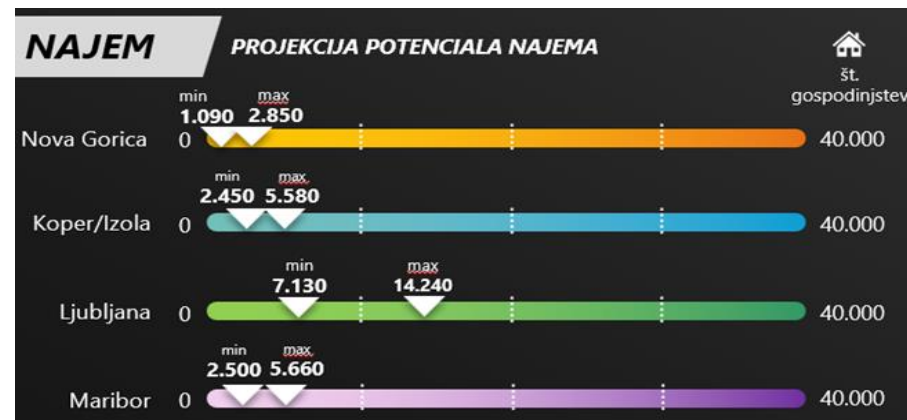
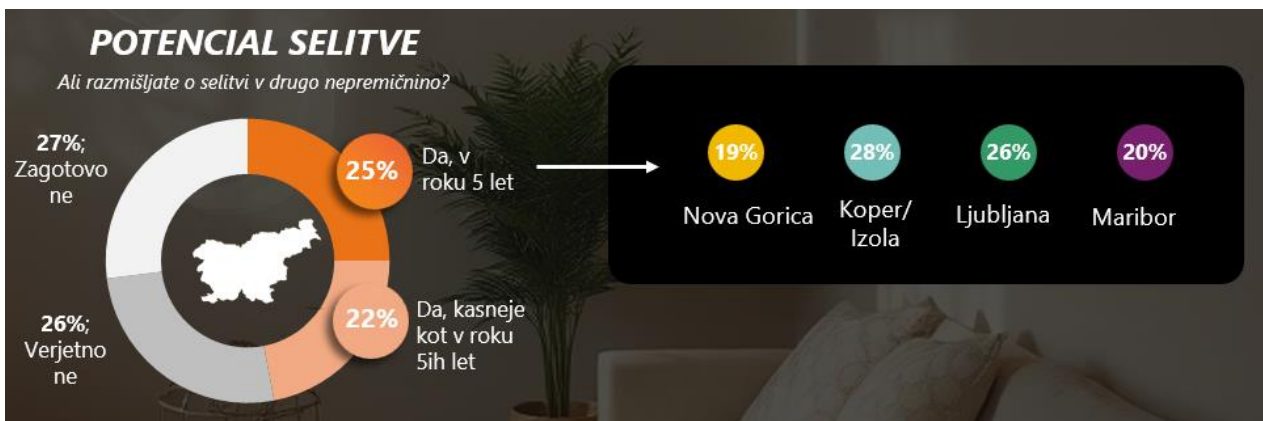
Real house price, index 2007Q1 = 100, seasonally adjusted





Še nekaj dejstev ...

- V Sloveniji imamo izjemno slabo razvit kapitalski trg zaradi česar leži na bankah preko 35% GDP-ja v obliki bančnih vpoglednih depozitov - potreba po aktivaciji teh sredstev skozi razvoj ustreznih naložbenih produktov (npr. hipotekarne obveznice ali pokojninski skladi)
- Stanovanjski stroški v celotnih stroških gospodinjstev po analizah OECD niso tako izrazit problem, kot samo dejstvo da najemnih stanovanj enostavno ni na voljo (premajhna ponudba).
- Na podlagi lastne tržne raziskave DSU (Aragon, 2025) četrtna populacije razmišlja o selitvi v naslednjih petih letih. To na državni ravni pomeni 216.000 gospodinjstev.
- 32% tistih, ki se nameravajo seliti je najem relevantna opcija, ostali so zainteresirani za nakup. Iz tega izhajajo potrebe po do **69.000 najemnih stanovanj v naslednjih petih letih.**





Rešitve in ukrepi

Ponudba stanovanj nasploh:

- Izboljšati postopke umeščanja v prostor.
- Zagotoviti resurse za izgradnjo javne infrastrukture.
- Pospeševanje postopkov izvedbe urbanističnih načrtov.
- Učinkovito reševanje konfliktov javnega interesa.

Povečanje fonda najemnih stanovanj:

- Implementacija novele SZ-I in ZoFin
- Razširiti nabor neprofitnih in drugih stanovanjskih razvijalcev, ki oddajajo stanovanja po **dostopnih in socialnih** najemninah in bi tako ustvarili tudi prostor za **gospodinjstva s srednjimi dohodki**, ki si lahko privoščijo najemnine med socialnimi in tržnimi.
- Sprememba formule za izračun **stroškovne najemnine**, s ciljem da bo pokrivala stroške gradnje, financiranja in vzdrževanja in s tem **dolgoročno vzdržno poslovanje ponudnikov stanovanj**.
- **Možnost pridobivanja zemljišč** pod posebnimi pogoji.
- **Davčne olajšave** za ponudnike socialnih in dostopnih stanovanj.

Prazna stanovanja

- Spodbujevalna davčna politika
- Učinkovita zaščita najemodajalcev

Zemljiška politika:

- **Financiranje občin**: možnost izvajanja aktivne zemljiške politike in gradnja infrastrukture
- **Prostorska in gradbena zakonodaja** vključno z zakonom o upravnem postopku.
- Izraba **potenciala državnih nepremičnin** (evidence, aktivno upravljanje, pogoji razpolaganja)
- **Stvarno pravna zakonodaja** – učinkovito izvajanje komasacij in združevanja parcel.

Financiranje:

- Dolgoročni krediti za neprofitne in druge razvijalce dostopnih in socialnih stanovanj (ročnost virov)
- Izraba „spečega kapitala“ v bančnem sistemu (35% GDP-ja bankah)
- Vzdržna finančna konstrukcija ponudnikov stanovanj omogoča bistveno večjo **multiplikacijo javnih sredstev**.



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

Razvoj dostopnih najemnih stanovanj (DNS)



Zasnova

Vizija DSU je postati vodilni ponudnik DNS v Sloveniji, ki bo optimalno in cenovno ugodno zadovoljeval bivanjske potrebe svojih ciljnih strank v celotnem življenjskem obdobju.

Na podlagi LNU in ODSUND je **DSU** prevzela izčlenjeno nepremičninsko dejavnost SDH in sedaj **razpolaga z nepremičninami**, ki jih mora uporabiti (primerne) za izgradnjo DNS oziroma prodati (neprimerne) in pretežni del kupnin uporabiti za razvoj DNS. Pri tem se DSU posluži primernih vzdržnih dolgoročnih modelov financiranja, **na osnovi stroškovne najemnine** in upošteva ciljno **donosnost na vložena lastna sredstva v višini največ 3,5 % letno**.



Izvedba v okviru DSU

DSU bo zagotovil financiranje z lastnimi in tujimi viri, zato se bo razvoj izvedel predvidoma **brez potrebe po proračunskih virih**. Finančni model **dodatno omogoča razvoj kapitalskega trga**.



Potrebe v Sloveniji

¼ populacije razmišlja o selitvi v drugo nepremičnino v naslednjih 5 letih. **32%** bi jih zanimal najem DNS. **67%** jih je dobro seznanjenih s tržno ponudbo, vendar jih **52%** ocenjuje, da **ponudba ni ustrezna in zadostna**. **51%** jih ocenjuje, da ni ustrezne ponudbe stanovanj v pripravi ali gradnji. Po oceni DSU – **69.000 javnih najemnih stanovanj**.



Plan dobave stanovanj

cca **2.300+ stanovanj** na 10 lokacijah.
+ 650 študentskih sob na 1 lokaciji, do 2035



Sodelovanje z državno upravo in občinami

Podpora / sprejem pobud za spremembo OPN.
Podpora pri hitrejšem razvoju prostorskih aktov (OPPN).
Gradnja infrastrukture.
Dodati v nov OPN možnost omilitvenih ukrepov za gradnjo DNS (npr. manj zahtevanih PM).



Simon Maljevac

minister, Ministrstvo za solidarno prihodnost



Jasna začetna politična sporočila ob oblikovanju nove stanovanjske politike

- Ob ustanovitvi Ministrstva za solidarno prihodnost je bila prednostna naloga izboljšanje razmer v javni stanovanjski gradnji
 - Ključna odločitev: visoka državna sredstva za javno stanovanjsko gradnjo kot temelj novega pristopa
 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije smo najprej podprli z 51 milijoni evrov
 - Sporočilo, da se država po desetletjih vrača na stanovanjsko področje z resnimi nameni
-



Jasna politična volja za sistemske spremembe

- Stanovanjska politika temelji na načelu solidarnosti in odgovornosti do prihodnjih generacij
 - Sprejet zakonodajni okvir, ki zagotavlja dolgoročno stabilno financiranje
 - Letna proračunska podpora v višini 100 milijonov evrov do leta 2035
-



Aktivacija stanovanjskih projektov

- Nova zakonodaja se že odraža v aktivaciji stanovanjskih projektov, ki so prej obstajali zgolj na papirju
 - Za 2025 in 2026 je napovedanih 2000 stanovanj državnega sklada ter 1000 lokalnih skladov in občin
 - Obsežna finančna sredstva omogočajo dolgoročno strateško načrtovanje stanovanjskih projektov
-



Krepitev razvojnega potenciala prek stanovanjskih politik

- Javna najemna stanovanja ne bi smela biti več razumljena kot breme, temveč kot razvojna priložnost za občine
 - Sprememba miselnosti v stanovanjski politiki
 - Stanovanja se ne gradijo zgolj za odpravo stiske, temveč tudi za dvig kakovosti bivanja in demografsko stabilnost
 - Cilj je omogočiti bivanje v lastnem okolju za vse – zlasti za mlade, mlade družine in ključne kadre
-



RAZPRAVA

#Predsedničinforum #sobivanje #strateškiukrepi #celovitpristop



SKLEPNA RAZPRAVA in SINTEZA:
Prof. dr. Andreja Cirman

#Predsedničinforum #sobivanje #strateškiukrepi #celovitpristop



Generalno priporočilo št. 1

Ključni nalogi za prihodnje sta:

- (1) odprava primanjkljaja s povečanjem obsega javnega najemnega fonda in obsežno aktivacijo obstoječih stanovanj
 - (2) pomoč mladim in prestrukturiranje obstoječih stanovanj glede na potrebe starajočega se prebivalstva.
-



Generalno priporočilo št. 2

(1) Odprava primanjkljaja s povečanjem obsega javnega najemnega fonda in obsežno aktivacijo obstoječih stanovanj:

- javni najemni fond kot hrbtenica dostopnega in kakovostnega bivanja, cenovno sidro zasebnemu najemu
 - potrebno dolgoročno stabilno financiranje, ustrezne spodude neprofitnim akterjev
 - za uspešno črpanje evropskih sredstev potrebna razpoložljiva zemljišča in pripravljeni projekti
 - javni najemni fond bo dolgoročen samo, če bo vzdržen
 - podpora samoorganizaciji državljanov v obliki zadrug
-



Generalno priporočilo št. 3

(I) Odprava primanjkljaja s povečanjem obsega javnega najemnega fonda in obsežno aktivacijo obstoječih stanovanj:

- povečanje zmogljivosti študentskih domov in ustreznih nastanitev za delovne migrante
 - omejevanje rabe stanovanj za turistične namene
 - podporo najemnikom z vzpostavitvijo svetovalne mreže in hkrati učinkovitejša zaščita najemodajalcev
 - davčne spodbude za dolgoročno oddajanje
 - redefinicija javne najemne službe
-



Generalno priporočilo št. 4

(2) Pomoč mladim in prestrukturiranje obstoječih stanovanj glede na potrebe starajočega se prebivalstva.

- Mladi:
 - zmanjšanje primanjkljaja
 - povečanje obsega javnega najemnega sektorja, namenjenega mladim
 - uravnotežen prostorski razvoj
 - Starejši:
 - prilagoditve: dvigala, energetska sanacija, prilagoditev stanovanj, oskrbovana stanovanja s spremljajočo oskrbo
 - skupnostne in medgeneracijske oblike bivanja
 - podpora menjavi stanovanj za ustrežnejša bivališča (tudi preko javne najemne službe)
-



Generalno priporočilo št. 5

Stanovanjska politika naj postane **ključna razvojna politika države**, ne zgolj socialni instrument.

Potrebujemo **nov Nacionalni stanovanjski program**, ki bo:

- dolgoročen, stabilen in nadstrankarski
- podprt s stabilnimi in predvidljivimi viri
- strateško umeščen v druge razvojne politike

Okrepiti moramo institucionalne kapacitete, izboljšati podatkovne podlage in zagotoviti trajno sodelovanje med različnimi deležniki.



PREDSIEDNIČIN FORUM

SKLEPNI NAGOVOR

dr. Nataša Pirc Musar

predsednica Republike Slovenije



ZAKLJUČEK FORUMA

Hvala za udeležbo in konstruktivno razpravo

Vabljeni, da do 10.6.2025 posredujete svoje morebitne predloge potrebnih sprememb na elektronski naslov:

gp.uprs@up-rs.si