



# 5. Predsedničin forum: Bivanjska problematika mladih in starejših – ključ do rešitev

dr. Andreja Cirman, Ekonomska fakulteta Univerze v Ljubljani  
Posebna poročevalka Predsedničinega foruma

# Kaj je Predsedničin forum?

- Pobuda Urada predsednice RS za razpravo o ključnih družbenih vprašanjih
- 5. forum posvečen bivanjski problematiki mladih in starejših
- Cilj: povezati stroko, politiko in civilno družbo v iskanju rešitev
- Sodelovalo 22 strokovnjakov v treh tematskih razpravah

# Razmere in poglobitni izzivi

- Stanovanjska problematika: ena najtrdovratnejših socialnih težav v Sloveniji
  - 412 stanovanj / 1.000 prebivalcev (EU povprečje 514)
  - 165.576 praznih stanovanj (SURS 2021)
  - Gradnja: le 2,4 stanovanja na 1.000 prebivalcev (2024)
  - Rast cen stanovanj 2015–2025q2: +109 % (Maribor +142 %); rast dohodkov 59% (SURS)
  - Delež javnih najemnih stanovanj: 4 % (EU povprečje 8 %)
- **Mladi:** visoke cene, pomanjkanje študentskih namestitev, pomanjkanje stabilnih zaposlitev, pozna osamosvojitve (29,1 leta), podaljšano bivanje pri starših
- **Starejši:** prevelika in neprilagojena stanovanja, energetska neučinkovitost, socialna izolacija
- **Sistemske težave:** dolgoletna odsotnost vizije, prednost trga pred človekom, zanemarjanje javnega stanovanjskega fonda

# Struktura foruma

Tri tematske razprave:

- 1. Mladi na pragu – Kaj zdaj?
- 2. Dostojno bivanje v starosti – Skupaj je lažje biti sam
- 3. Na poti k rešitvam

Cilj: prepoznati izzive in oblikovati priporočila

# Razprava 1: Mladi na pragu – Kaj zdaj?

## **Ključni izzivi:**

- 56 % mladih ima stanovanjski problem
- Pomanjkanje študentskih domov
- Primanjkljaj javnih najemnih stanovanj
- Gentrifikacija in kratkoročni najemi
- Pozna osamosvojitve in odseljevanje mladih

Dejstvo: demografski prehod – v osnovni demografski projekciji bomo do 2040 potrebovali samo še 20.000 dodatnih stanovanj

# Razprava 2: Dostojno bivanje v starosti – skupaj je lažje biti sam

## **Ključni izzivi:**

- 22 % prebivalcev nad 65 let; 75.000 starejših živi samih
- 90 % v lastniških stanovanjih – pogosto prevelikih enodružinskih hišah
- Pomanjkanje oskrbovanih in skupnostnih oblik
- Socialna izolacija in mobilnostna revščina

# Razprava 3: Na poti k rešitvam

- MSP: vizija, zakonodajni okvir in graditev institucionalnih zmožnosti za sistemski pristop k stanovanjski politiki
- Izgradnja 20.000 novih javnih najemnih stanovanj v naslednjih 10 letih:
  - Velika aktivnost SSRS kot investitorja in katalizatorja neprofitnih najemnih stanovanj – priča smo največjemu valu začetka gradnje javnih najemnih stanovanj s kar 2000 stanovanji po vsej Sloveniji
  - Novi akterji - DSU: najemna stanovanja z regulirano najemnino -razvoj okoli 2300 stanovanj in okoli 650 študentskih postelj do 2035.
- Najemni fond bo uspešen in trajnosten, v kolikor bo zasnovan tako, da bo najemnina pokrivala stroške
  - Dosegljivost najemnin se dosega z učinkovito zemljiško politiko in konkurenčno gradnjo, ki omogočajo sprjemljivo stroškovno najemnino; za ranljive skupine pa s stanovanjskimi subvencijami (dodatki) in ne z administrativno nizkimi najemnini na račun izvajalcev.

# Poti k rešitvam

## **Imamo dobre prakse**

- Visoka aktivnost SSRS, aktivacija DSU
- Občina Tolmin
- Nabor raznovrstnih inštrumentov JSS MOL, ki nagovarja raznolike stanovanjske izzive različnih segmentov

## **Imamo znanje:**

- Potreba po podatkovnih bazah in analizah
- Vloga univerz in inštitutov
- Prenos dobrih praks in tehnična podpora iz tujine

# Temeljna priporočila foruma

## Prvo temeljno priporočilo

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.

# Temeljna priporočila foruma

## **Drugo temeljno priporočilo**

Nujna je odprava primanjkljaja s povečanjem obsega javnega najemnega fonda in obsežno aktivacijo obstoječih stanovanj:

- vzdržen javni najemni fond kot hrbtenica dostopnega in kakovostnega bivanja, cenovno sidro zasebnemu najemu,
- potrebno je dolgoročno stabilno financiranje, stroškovno zasnovane najemnine in ustrezne spobude neprofitnim akterjev,
- za uspešno črpanje evropskih sredstev so potrebna razpoložljiva zemljišča in pripravljeni projekti,
- nujna je podpora samoorganizaciji državljanov v obliki zadrug,

# Temeljna priporočila foruma

## **Drugo temeljno priporočilo (nadaljevanje):**

Nujna je odprava primanjkljaja s povečanjem obsega javnega najemnega fonda in obsežno aktivacijo obstoječih stanovanj:

- nujno je povečanje zmogljivosti študentskih domov in ustreznih nastanitev za delovne migrante,
- nujno je omejevanje rabe stanovanj za nestanovanjske namene,
- potrebna je podpora najemnikom z vzpostavitvijo svetovalne mreže,
- učinkovitejša zaščita najemodajalcev in ureditev najemodajalstva kot dejavnosti,
- potrebne so davčne spodbude za dolgoročno oddajanje,
- nujna je redefinicija javne najemne službe.

# Temeljna priporočila foruma

## **Tretje temeljno priporočilo:**

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,
- pridobitev stanovanj tudi s prenovo zaščitenih stavb v starih mestnih jedrih.

# Temeljna priporočila foruma

## **Tretje temeljno priporočilo:**

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

### Starejši:

- prilagoditve: dvigala, energetska sanacija, prilagoditev stanovanj, oskrbovana stanovanja s spremljajočo oskrbo,
- skupnostne in medgeneracijske oblike bivanja,
- poudarek prenovi in novi uporabi (brownfield) - s kakovostno arhitekturo oblikovati starostnikom primerne namestitve tudi s ponovnim razvojem opuščenih nepremičnin.
- podpora menjavi stanovanj za ustrežnejša bivališča (tudi preko javne najemne službe).

# Temeljna priporočila foruma

## **Četrto temeljno priporočilo:**

Nacionalni stanovanjski program, mora biti

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

# Temeljna priporočila foruma

## Četrto temeljno priporočilo:

### Nov NSP morajo s spremljajočimi ukrepi podpirati:

- učinkovitejši proces zagotavljanja stanovanj za vse akterje
- učinkovitejša zemljiška politika
- ustrezne podporne politike najemnim razmerjem vseh oblik, ki bodo zagotavljala spodbude, varnost in stabilnost najemnih razmerij
- vsi akterji - uresničevanje ciljev Nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni ni le stvar prostovoljne izbire občine, temveč skupna odgovornost, ki zahteva usklajeno in aktivno sodelovanje vseh ravni oblasti v skrbi za dostopno in dostojno bivanje za vse generacije

# Sklep

- Stanovanjska politika mora postati ključna razvojna politika države, ne zgolj socialni instrument. Okrepiti moramo institucionalne kapacitete, izboljšati podatkovne podlage in zagotoviti trajno sodelovanje med različnimi deležniki.

Predsednica RS: »*Ko rešujemo stanovanjsko stisko mladih, krepimo njihovo prihodnost. Ko izboljšujemo pogoje bivanja starejših, ohranjamo njihovo dostojanstvo.*«

- Reševanje bivalnih izzivov je vlaganje v prihodnost