



NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

2026 - 2035



NAČELA



namen stanovanjskega sistema je zagotavljanje domov



stanovanjska politika je temeljna razvojna politika



dolgoročna naravnost in stabilnost



STANJE IN TRENDI



Dostopnost se slabša za vse oblike reševanja stanovanjskega vprašanja



Imamo manj stanovanj,
še manj na ključnih lokacijah



Gradimo malo



Ko gradimo, ni na ustreznih lokacijah in
ni dostopno



Obstoječega fonda ne uporabljamo
optimalno



Večajo in spreminjajo se potrebe:
demografske spremembe



Vse slabša prilagojenost fonda potrebam



VIZIJA STANOVANJSKE POLITIKE

Stanovanjska politika je osrednja razvojna politika, ki se izvaja **usklajeno** s socialno, prostorsko, gospodarsko, regionalno, prometno, trajnostno in demografsko politiko..

Njen namen je **zagotoviti dostop** do kakovostnih, varnih in cenovno dostopnih domov na **lokacijah**, ki ponujajo ustrezen dostop do dela, javnih storitev, javnega prometa in družbenih aktivnosti.



CILJI



Povečati dostopnost stanovanja:
za vse družbene skupine in
za različnih načine reševanja stanovanjskega vprašanja



Povečati ponudbo dostopnih stanovanj
na ključnih lokacijah



Izboljšati rabo obstoječega fonda in
zagotoviti, da bo v funkciji reševanja
stanovanjskega vprašanja



Povečati kakovost fonda in zagotoviti
uporabnost za vse generacije



Izvajati stanovanjsko politiko usklajeno z
ostalimi razvojnimi politikami in ostale politike
usklajeno s stanovanjsko



Za izvajanje politike zagotoviti ustrezne
podatke, evidence in kadre



TEMLJNA PODROČJA



**ZAGOTAVLJANJE DOSTOPNIH NAJEMNIH
STANOVANJ**



**UREJANJE RAZMER NA
STANOVANJSKEM TRGU**



**PRENOVA
STANOVANJSKEGA
FONDA**



**SPREMLJANJE PODROČJA,
RAZISKAVE IN RAZVOJ**

ZAGOTAVLJANJE DOSTOPNIH NAJEMNIH STANOVANJ 1/4

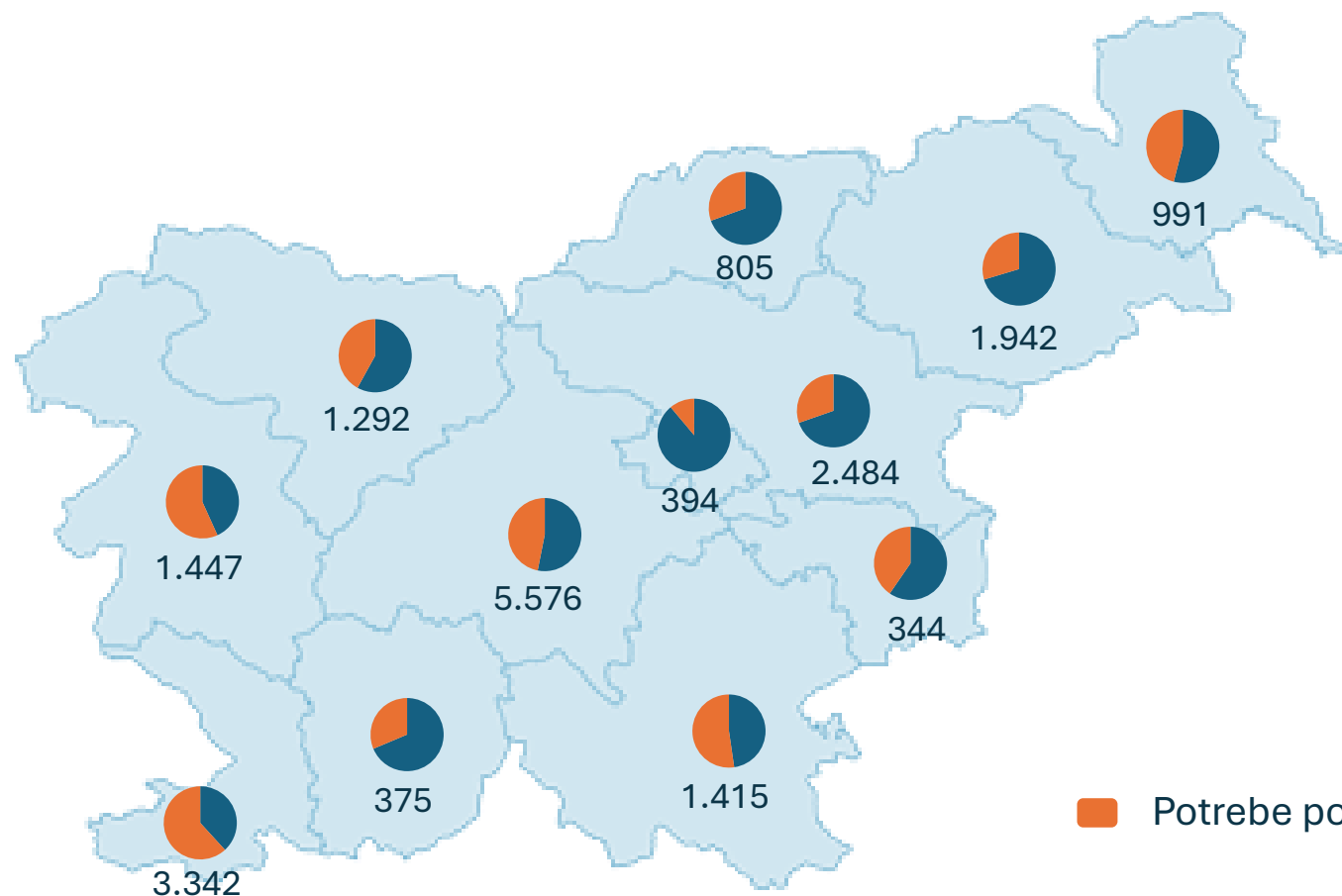
- Zagotavlja varne in dostopne domove
- Prispeva k boljšemu socialnemu, ekonomskemu, zdravstvenemu položaju gospodinjev
- Bolje usklajuje razmerja v prostoru
- Stabilizator gradbene dejavnosti, saj deluje kontraciklično
- Zagotavlja delovna mesta in ima znaten multiplikator
- Z večjo in stalno dostopno ponudbo izboljšuje razmere na stanovanjskem trgu





POTREBUJEMO DODATNIH 20.407 STANOVANJ

1/4



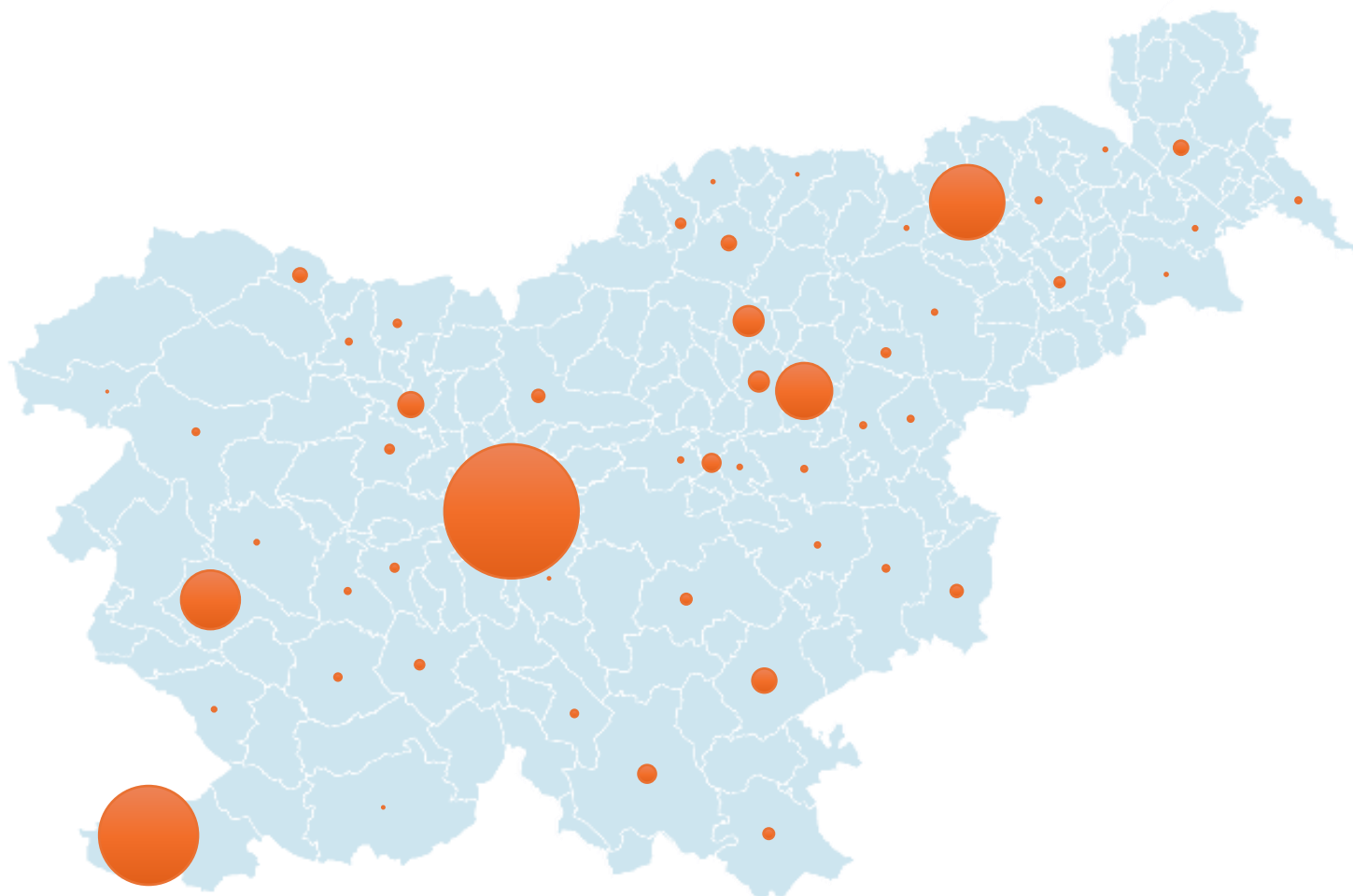
Potrebe po JNS





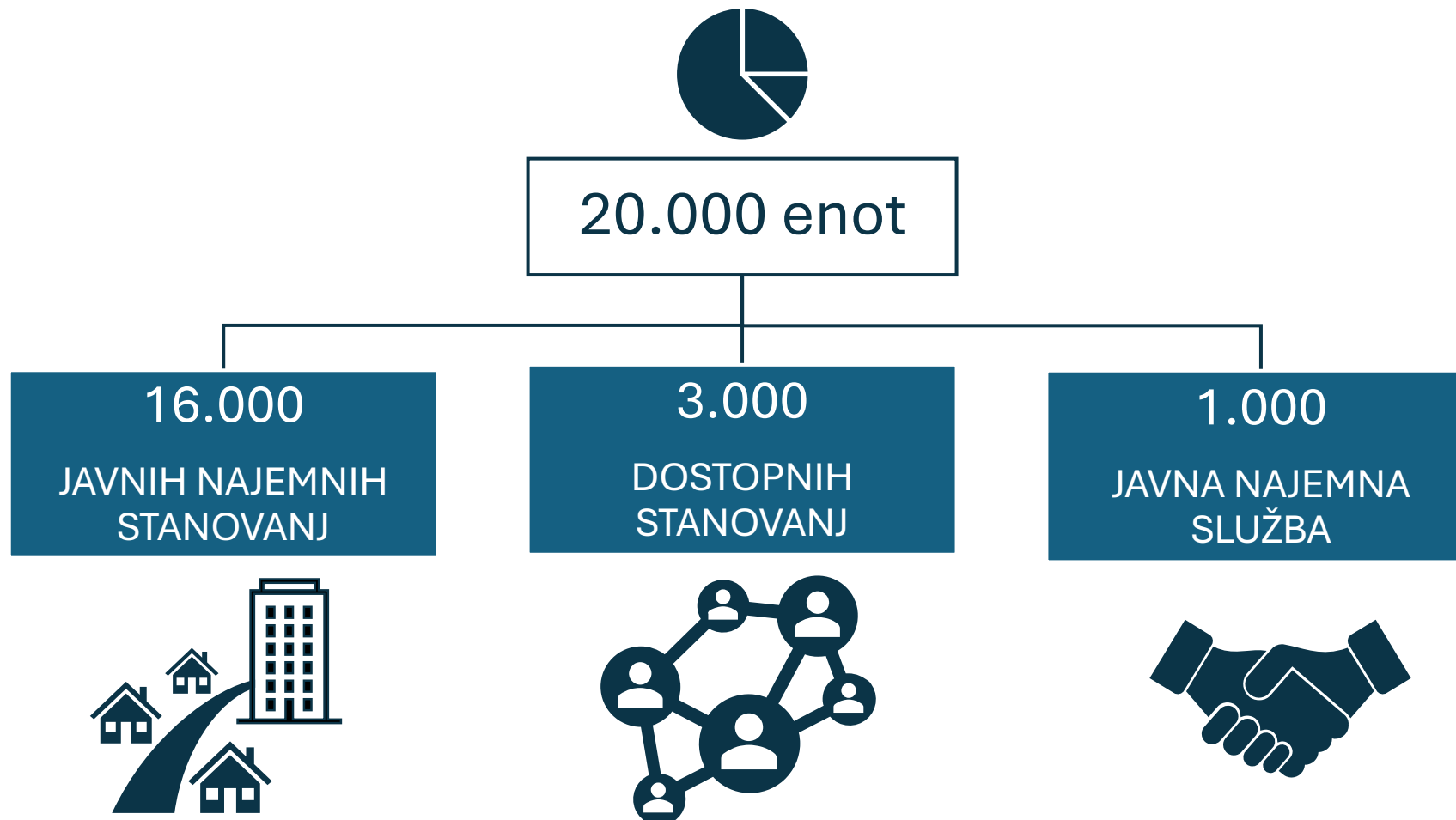
POTREBE PO KLJUČNIH LOKACIJAH

1/4



CILJ: ZAGOTOVITI 20.000 ENOT

1/4



16.000 JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

1/4

- Financiranje
- Zemljišča
- Usposobljenost investitorjev
- Neprilagojenost celotne verige zagotavljanja
- Stroški gradnje in pričakovanja za doseganje drugih ciljev
- Urejanje razmerij z najemniki
- Koordinacija na strateški in projektni ravni



KOORDINACIJA

1/4



Koordinacija in
usklajevanje na
strateški ravni



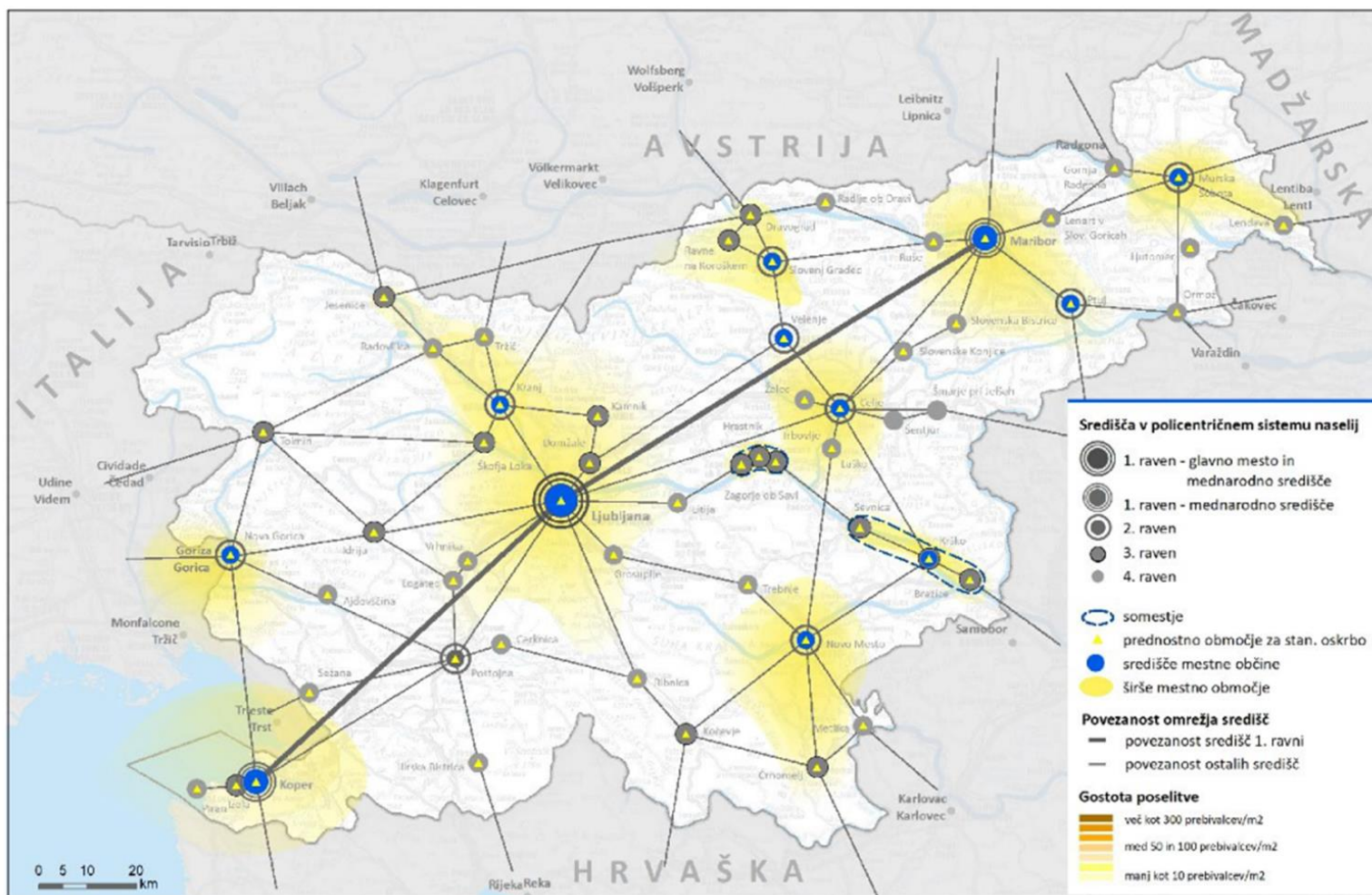
Določitev in prilagajanje
ključnih lokacij



Oblikovanje orodij za
usmerjanje gradnje



Prilagajanje
demografskim
trendom



FINANCIRANJE: 3,2 MILIJARDE

1/4

- Sistem mora biti predvidljiv, stabilen, viri financiranja prilagojeni
- Viri: proračun države, proračun občin, namensko premoženje SSRS, posojila SID banke, druga posojila, nepovratna sredstva => ključna je kombinacija
- ZFSGJNS zagotavlja 775 namenskega premoženja SSRS in 600 milijonov posojil in aktivira še 400 mil drugih virov => skupaj skoraj 1,8 milijarde evrov
- Pridobivanje dodatnih nepovratnih in drugih virov



ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ

1/4

- Popis in aktivacija zemljišč v javni lasti
 - Imamo več kot 1800 zemljišč: kako jih aktivirati
- Zagotoviti, da se pripravljajo na zalogo
 - Načrt preskrbe s stavbnimi zemljišči
 - Razmislek o vzpostavitvi sklada za stavbna zemljišča
 - Uskladitev s potrebami sektorja
- Raba in razvoj obstoječih orodij zemljiške politike
- Opredelitev PPIP, deleža JNS, predkupnih pravic v predelih stanovanjske krize



USPOSOBLJENOST INVESTITORJEV

1/4

- Skladi, občine, NSO
- Krepitev vloge SSRS kot centra znanja in tehnične podpore
- Oblikovanje smernic in vodičev
- Krepitev regijske podpore in povezovanja
- Profesionalizacija kadrov
- Sistem usposabljanj, izobraževanj in deljenja dobrih praks
- Krepitev različnih oblik zagotavljanja enot



UČINKOVITA IN RAZVOJNO NARAVNANA GRADNJA 1/4

- Krepitev povezav z gradbeno, inženirsko in arhitekturno stroko
- Krepitev kadra, znanj in inovacij na teh področjih
- Analiza projektov in stroškovna optimizacija: smernice
- Razvoj pilotnih projektov in širitev praks na področju: trajnostne in lesene gradnje, trajnostne mobilnosti, degradiranih območij, prenove mestnih središč, rekonstrukcij
- Oblikovati sistem kompenzacije višjih stroškov zaradi drugih ciljev



UPORABNIKOM PRIJAZNO

1/4

- Enotno mesto za objavo razpisov in prijavo na njih
- Razvoj sistema enotnega preverjanja upravičenosti
- Zbiranje podatkov in izvajanje analiz
- Oblikovanje sistema sodelovanja najemnikov na ravni bloka, soseske in fonda
- Krepitev sistema podpore ranljivim skupinam
- Krepitev in razvoj sistema podpore najemnikom v finančnih težavah
- Oblikovanje in krepitev posebnih programov



3000 DOSTOPNIH STANOVANJ

1/4

- Ocenjena vrednost je 600 milijonov
- DSU, zadruge, NS PIŽ in drugi akterji
- Oblikovanje ustrezne definicije in priprava zakonskega okvira
 - Oblikovanje najemnine
 - Upravičenci in način dodeljevanja
- Oblikovanje in razvoj sistema podpore (zemljišča, posojila)



UREJANJE RAZMER NA STANOVANJSKEM TRGU

2/4

- Ne sledi potrebam tako posameznikov kot družbe
- Kakšen tip stanovanj se zagotavlja
- Kdo kupuje nova in obstoječa stanovanja
- Koliko stanovanj je praznih
- Koliko stanovanj se uporablja v druge namene
- Najemni trg deluje?



UREJANJE RAZMER NA STANOVANJSKEM TRGU

2/4

- Razlogi in stanje je različno
- Delitev na:
 - Splošna ureditev
 - Področja odseljevanja
 - Področja pomanjkanja stanovanja



PRAZNA STANOVANJA

2/4

- Analiza stanja, razlogov in oblikovanje sistema rednega spremljanja
- Oblikovanje administrativne definicije
- Razvoj sistemov spodbud
 - Prenova javne najemne službe
 - Sistem aktivacije družinskih hiš
 - Drugi ukrepi
- Sistem sankcij
 - Dajatev na prazna stanovanja v predelih pomanjkanja



UREJANJE RAZMER NA STANOVANJSKEM TRGU

2/4

- Spremljanje in razvoj sistema omejevanja rabe stanovanj v turistične namene
- Evidentiranje in omejevanje drugih nenamenskih rab
- Oblikovanje davčnega okolja, ki krepi reševanje stanovanjskega vprašanja
- Regulatorno omejevanje in davčno destimuliranje naložbenih nakupov
- Drugi ukrepi podpore reševalcem stanovanjskega vprašanja



UREJANJE NAJEMNEGA TRGA

2/4

- Evidentiranje najemnih poslov in spremljanje najemnin
- Informiranje in svetovanje
- Oblikovanje nacionalnega sveta najemnikov in najemodajalcev
- Preučitev obstoječe ureditve in njena prilagoditev
- Pospešitev reševanja sporov
- Reguliranje najemnin v predelih pomanjkanja



PRENOVA JAVNEGA FONDA

3/4

- Pregled stanja in priprava načrta prenove
- Oblikovanje finančnih mehanizmov in spodbud
- Krepitev vzdrževanja in spremljanje namenske porabe zbranih sredstev
- Koordinacija ukrepov z drugimi akterji: energetska sanacija



PRENOVA ZASEBNEGA FONDA

3/4

- Koordinacija z drugimi ukrepi na področju prenov
- Prilagajanje starajoči se družbi
- Vzpostavitev ustreznih finančnih mehanizmov
- Krepitev informiranja in svetovanja etažnim lastnikom ter podpore
- Preučitev in nadgradnja sistema soglasij in rezervnega sklada
- Krepitev delovanja in nadzora upravnikov: operativni upravnik



SPREMLJANJE PODROČJA, RAZISKAVE, RAZVOJ

4/4

- Vzpostavitev ključnih evidenc
- Krepitev zbiranja podatkov in oblikovanje baze podatkov
- Ciklično poročanje o stanju in izvajanju NSP
- Sistematično izvajanje raziskav, projektov in analiz
- Krepitev povezav z raziskovalnimi, izobraževalnimi institucijami
- Krepitev strokovnega znanja in usposobljenih kadrov
- Diseminacije rezultatov in prenos v prakso





IZVAJANJE IN VIRI

- Ocena potrebnih virov: 4,5 – 5 milijard evrov
- Koordinacija:
 - Svet vlade za stanovanjsko politiko
 - Delovna skupina ministrstev
 - Strateški svet kot posvetovalno telo
- Ključni akterji:
 - Vlada
 - Ministrstva
 - SSRS
 - SID banka
 - Občine, skladi, NSO



NAČELA



namen stanovanjskega sistema je zagotavljanje domov



stanovanjska politika je temeljna razvojna politika



dolgoročna naravnost in stabilnost