



Novi **prostorski akti**

Mestne občine

Ljubljana

Projekt **Strateški prostorski načrt
Mestne občine Ljubljana**

**Priloga 8:
Stanovanja**

Verzija Dopolnjeni osnutek

Datum avgust 2007

Naročnik Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
ODDELEK ZA URBANIZEM

*Izvajalec
projekta* URBANISTIČNI INŠTITUT REPUBLIKE SLOVENIJE, Ljubljana
URBI, d.o.o., oblikovanje prostora, Ljubljana
Univerza v Ljubljani, FAKULTETA ZA GRADBENIŠTVO IN GEODEZIJO

Strateški prostorski načrt Mestne občine Ljubljana
Dopolnjeni osnutek
Priloga 8:
Stanovanja

Prilogo je izdelal:
dr. **Richard Sendi**, univ.dipl.inž.arh.

Vodja projekta:
doc.dr. **Mojca Šašek-Divjak**, univ.dipl.inž.arh.

Direktor:
izr.prof.dr. **Kaliopa Dimitrovska Andrews**, univ.dipl.inž.arh.



Splošni podatki o stanovanjskem skladu MOL

Na območju Mestne občine Ljubljana je bilo o popisu prebivalstva leta 2002 265.881 prebivalcev. Število gospodinjstev je bilo 102.646, število stanovanj pa 112.541. Povprečno število članov na gospodinjstvo je 2,6, povprečno število oseb na stanovanje pa 2,4. Skupna površina vseh stanovanj je bila 7.677.000 m², povprečna velikost stanovanja 68 m², povprečna površina na osebo 28,3 m² (preglednica – splošni podatki).

Preglednica – splošni podatki: Splošni podatki o stanovanjskem skladu po popisih 1971, 1981, (območje UEL), 1999 (območje UEL/MOL) ter 2002 (območje MOL)

Leto	Skupno št. stanovanj	Skupna površina v tisoč m ²	Povprečna velikost stanovanja v m ²	Skupno število oseb v stanovanjih	Povprečno število oseb na stanovanje	Povprečna površina na osebo v m ²
1971	75801	4340	57	251471	3,3	17,3
1981	103926	6399	62	306157	2,9	21,3
1991 (UEL)	116444	7630	66	321735	2,8	23,6
1991 (MOL)	101339	6424	63	272883	2,7	23,3
2002	112541	7677	68	265881	2,4	28,3

Vir: Statistični letopis Ljubljane 2005

Med popisoma 1991 in 2002 se je na območju MOL število stanovanj povečalo za 11.202 enot kar predstavlja 11% povečanja skupnega stanovanjskega sklada MOL oz. okoli 1000 stanovanj na leto. Izgradnja se je v primerjavi s sedemdesetimi leti, ko je bilo v Ljubljani zgrajenih tudi več kot 3000 stanovanj na leto, zelo zmanjšala.

Statistični podatki tudi kažejo, da se stalno znižuje povprečno število oseb na stanovanje: 3,3 oseb na stanovanje pri popisu 1971, 2,9 oseb na stanovanje leta 1981, 2,7 leta 1991 ter 2,4 oseb na stanovanje leta 2002.

Pomemben podatek iz popisa 2002 je tudi to, da je bilo 13480 stanovanj popisanih kot stalno nenaseljenih. To število predstavlja 12 % celotnega stanovanjskega sklada MOL, kar je zelo presenetljivo glede na veliko pomamnikanje ponudb stanovanj v mestu. Potrebno bi bilo izvesti podrobno analizo teh stanovanj z namenom ugotoviti kje konkretno so, v kakšnem stanju in zakaj so nenaseljena.



Ocenjevanje potreb po stanovanjih

Potrebe glede na število gospodinjstev

Če izhajamo iz predpostavke, da naj bi vsako gospodinjstvo razpolagalo z lastnim stanovanjem lahko na osnovi popisa iz leta 2002 ugotovimo, da je bilo v Ljubljani v času popisa 9895 stanovanj več kot gospodinjstev. Vendar je treba ugotoviti, da je ta podatek varljiv in v realnem smislu ni povsem točen. Prvič, splošno znano dejstvo je, da povpraševanje po stanovanjih v Ljubljani močno presega ponudbo že od začetka 90-tih dalje. Naša teza je, da se marsikatera večgeneracijska družina, ki živi v istem stanovanju ali hiši registrira ob popisu kot eno gospodinjstvo, čeprav sta to lahko v resnici dve ločeni družini. Vemo tudi, da je večina stanovanjskih hiš zgrajenih z namenom, da bo kakšen od otrok tam živel tudi ko bo ustvaril svojo družino. Pomanjkljiva ponudba cenovno dosegljivih stanovanj tudi prispeva k temu oz sili mlade družine, da ostanejo pri starših če le imajo to možnost. V tem primeru gre za prikrito pomanjkanje, ki je posledica nenatančne metodologije zbiranja statističnih podatkov.

Potrebe glede na odnos med tipom stanovanja in velikostjo gospodinjstva

Analiza obstoječega stanovanjski fonda po posameznih vrstah stanovanj in strukturi gospodinjstev ob upoštevanju, da vsak član gospodinjstva potrebuje eno sobo kaže, da je bilo ob popisu 2002 za potrebe 1-članskih gospodinjstev 7194 stanovanj premalo, potrebe 2-članskih gospodinjstev so bile presežene za 142002 stanovanjskih enot, za 3-članska gospodinjstva je bilo 11830 stanovanj preveč, medtem ko je bilo za 4-članska gospodinjstva 7032 stanovanj premalo, za 5-in več članska gospodinjstva pa 1911 stanovanj premalo (preglednica – tip stanovanja/velikost gospodinjstva). Povzetek tega je, da na območju MOL primanjkuje enosobnih stanovanj, dvosobnih in trisobnih je preveč, velikih stanovanj pa je daleč premalo.

Preglednica: Odnos med velikostjo različnih tipov stanovanj in velikostjo gospodinjstev na območju MOL (popis 2002)

	1		2		3		4		5	
	1-član	1-sob.	2-član	2-sob.	3-član.	3-sob.	4-član	4-sob.	5-in več član.	5- in več sob.
Število	28554 (28%)	21360	23579 (23%)	37781	20435 (20%)	32265	20593 (20,0%)	13561	9485 (9%)	7574
Razlika	-7194		+14202		+11830		-7032		-1911	

Vir: Statistične informacije, št. 93/2003

Tudi v tem primeru imamo težavo zaradi nezadostne natančnosti statističnih podatkov. Nimamo podatkov kako so ta stanovanja dejansko razporejena glede na velikost posameznih gospodinjstev. Ali resnično živijo v enosobnih stanovanjih samo enočlanska gospodinjstva, oz. ali živijo v štirisobnih stanovanjih štiričlanska gospodinjstva? Vemo pa, da zaradi visoke cene stanovanj prevladuje povpraševanje po najmanjših stanovanjskih enotah, ker so ta edina, ki so dosegljiva (tudi to težko) glede na kupno moč prebivalcev. Pomembno pri tem je, da pri ocenjevanju



Strateški prostorski načrt Mestne občine Ljubljana

stanovanjskih potreb MOL ne smemo izhajati iz trenutnega stanja kupne moči prebivalcev. Ta je v veliki meri pogojena tudi z neregularnostjo stanovanjskega trga na katerem so zaradi kritičnega pomanjkanja ponudbe, cene stanovanj nenaravno visoke. Pri ocenjevanju potreb glede na strukturo obstoječega sklada moramo upoštevati tudi (neugodno) dejstvo, da pri nas štejeemo dnevno sobo kot sobo. To pa pomeni, da se v enosobnem stanovanju ni ločitve med dnevnim (hrupnem) in spalnim (mirnim) delom stanovanja. Splošno znano pa je (tudi brez uradnih statističnih podatkov), da veliko mladih družin živi prav v takih stanovanjih. To je standard, ki ga je nujno treba popraviti z gradnjo novih, večjih stanovanj.

Potrebe glede na povpraševanje po najemniških stanovanjih pri razpisih JSS

MOL

Analiza razpisov Javnega stanovanjskega sklada MOL za dodelitev stanovanj v najem predstavlja pomemben indikator obsega povpraševanja po najemniških stanovanjih na območju MOL. Rezultate dosedanjih razpisov predstavljamo v spodnji preglednici – Razpisi JSS MOL.

Glavni povzetki v preglednici predstavljenih podatkov so naslednji:

- Javni stanovanjski sklad MOL je v osmih letih (1995-2007) objavil skupaj 11 razpisov za dodelitev neprofitnih (socialnih, pred letom 2003) stanovanj v najem;
- Javni stanovanjski sklad MOL je v **osmih letih dodelil skupaj 1.625** neprofitnih stanovanj v najem;
- V tem obdobju je **število prosilcev preseгло število ponujenih stanovanj za 869 % povprečno**;
- v tem obdobju je bilo prejetih skupaj 13.749 vlog, med temi je bilo na prednostno listo uvrščenih skupj 10.953 prosilcev, ki so izpolnjevali pogoje razpisov;
- med uvrščenimi upravičencev je **stanovanje v najem dobilo le 1.625 (11,8 %), 9,328 upravičencev pa je ostalo brez**;

Na osnovi te analize pridemo do dveh ključnih ugotovitev:

- 1. Na razpise Javnega stanovanjskega sklada MOL se povprečno prijavi okrog 1700 prosilcev na leto, dodeli v najem pa povprečno okrog 203 stanovanj na leto.**
- 2. Javni stanovanjski sklad MOL je v povprečju sposoben zagotoviti najemniška stanovanja le za približno 12 % prosilcev, ki se prijavijo na razpise za dodelitev stanovanj v najem.**

Te ugotovitve dokazujejo, da povpraševanje po neprofitnih najemniških stanovanjih močno presega sedanjo ponudbo, ki je povsem zanemarljiva.



Strateški prostorski načrt Mestne občine Ljubljana

Preglednica – Razpisi JSS MOL: Razpisi za dodelitev socialnih in neprofitnih stanovanj oz. oddajo kadrovskih stanovanj v najem (1995-2007)

Datum razpisa	Vrsta razpisa	Predvideno št. stanovanj	Št. prejetih vlog			Odstotek rešenih prosilcev od skupnega števila prejetih vlog (%)	
			Skupaj	Zavrjenih	Uvrščenih		
					rešenih		nerešenih
28.12.1995	Socialna stanovanja	160	2.319	498	1.821		6,8
					157	1.664	
16.02.1996	Neprofitna stanovanja	30	656	173	483		6,7
					44	439	
Februar 1997	Kadrovska stanovanja	30	402	369	33		8,2
					33	0	
24.06.1997	Neprofitna stanovanja	60	815	125	690		8,0
					65	625	
14.02.1998	Socialna stanovanja	100	1.207	109	1.099		8,2
					99	1.000	
20.06.1998	Neprofitna stanovanja	280	823	178	645		32,4
					269	376	
26.06.1999	Neprofitna stanovanja	63	788	194	559		8,5
					67	492	
18.12.1999	Kadrovska stanovanja	30	251	216	35		13,1
					33	2	
04.08.2001	Socialna stanovanja	100	1.184	225	959		8,1
					96	863	
22.12.2001	Neprofitna stanovanja	50	491	169	322		10,0
					49	273	
13.03.2004	Neprofitna stanovanja	230	1.666	119	1.547		14,0
					234	1.313	
2.04.2005	Neprofitna stanovanja	150	1532	216	1317		9,7
					149	1168	



Strateški prostorski načrt Mestne občine Ljubljana

3.06.2006	Neprofitna stanovanja	300	1615	172	1443		20,4
					330	1113	
SKUPAJ		1.583	13.749	2.763	10.953		11,8
					1.625	9.328	

Vir: Javni stanovanjski sklad MOL (stanje junij 2007).

Potrebe zaradi izboljšanja stanovanjskega standarda

Razen potreb, ki izvirajo iz zgoraj omenjene neustrezne strukture zasedenosti stanovanj ugotavljamo, da obstajajo potrebe po novih stanovanjih tudi zaradi neustrezne kakovosti ter neustreznih velikosti stanovanjskih enot obstoječega stanovanjskega fonda.

Neustreznost obstoječega stanovanjskega fonda glede velikosti stanovanjskih enot dokazujemo s primerjalno analizo povprečnega stanovanjskega standarda med Slovenijo in nekaterimi državami Evropske Unije (EU 15). Čeprav se predstavljeni podatki nanašajo na nacionalna povprečja, primerjalni podatek za Slovenijo zadostuje za ugotavljanje razlik glede stanovanjskega standarda tudi na nivoju mesta. Za primerjavo uporabljamo naslednje kazalce stanovanjskega standarda:

- povprečno velikost stanovanja,
- povprečno število sob na stanovanje v odnosu do velikosti gospodinjstev, ter
- povprečno koristno površino na osebo.

Iz preglednice – Stanovanjski standard – lahko razberemo, da ima Slovenija s 74,6 m² v primerjavi z drugimi državami EU precej nižjo povprečno velikost stanovanj. Povprečna velikost stanovanj v Ljubljani je (razumljivo) še nižja in znaša 68,0 m². Primerjava podatkov prav tako kaže, da imamo v Sloveniji povprečno manj sob na stanovanje. Čeprav je povprečno število oseb v stanovanje nekako primerljivo z nekaterimi državami EU (Grčija, Irska, Italija, Španija - na nacionalnem nivoju), so po drugi strani naša stanovanja precej gosteje zasedena kot je primer v večini državah EU. Če pa upoštevamo dejstvo, da v povprečno manjših stanovanjih povprečno živi večje število oseb, to pomeni, da imamo v Sloveniji precej manjšo koristno površino na osebo. Z drugimi besedami, naša stanovanja so v primerjavi z drugimi državami EU precej gosteje zasedena, kot je razvidno v skrajnem desnem stolpcu v spodnji preglednici.

Preglednica – Stanovanjski standard: Povprečna velikost in zasedenosti stanovanj v državah EU (pred 2004) in Sloveniji

Država	Povprečna velikost stanovanja (m ²)	Povprečno št. sob na stanovanje	Povprečno število oseb v stanovanju	Povprečna koristna površina na osebo (m ²)
Anglija	86,9 (1)	5,3 (1)	2,3 (0)	37,8
Avstrija	91,8 (2)	3,4 (0)	2,4 (0)	38,3
Belgija	86,3 (91)	4,3 (91)	2,4 (2)	35,96
Danska	109,1 (2)	3,7 (2)	2,1 (2)	51,95
Finska	76,8 (1)	3,6 (1)	2,2 (2)	34,9
Francija	89,6 (1)	4,0 (2)	2,4 (2)	37,3
Grčija	82,7 (94)	3,2 (0)	2,8 (0)	29,5



Strateški prostorski načrt Mestne občine Ljubljana

Irska	88,3 (2)	5,3 (2)	2,9 (2)	30,4
Italija	90,3 (2)	3,8 (0)	2,8 (90)	32,3
Luksemburg	125,0 (2)	5,5 (1)	2,5 (2)	50
Nemčija	89,6 (2)	4,4 (2)	2,2 (2)	40,7
Nizozemska	98,0 (0)	4,2 (2)	2,4 (2)	40,8
Portugalska	83,0 (98)	4,7 (1)	2,9 (0)	28,6
Španija	90,0 (01)	5,0 (1)	3,0 (2)	30
Švedska	90,6 (0)	3,9 (2)	2,1 (2)	43,1
Slovenija	74,6(2)	2,7(2)	2,9(2)	25,7
Ljubljana	68,0	2,5	2,4	28,3

Vir: Housing Statistics in the European Union 2003,
Statistične informacije, Statistični urad Republike Slovenije; št. 92 (Popis, 2002),
Statistični letopis 2003.

Potrebe zaradi dotrajanosti, rušenja oz. spremembe namembnosti dela obstoječega stanovanjskega sklada

Pri ugotavljanju potreb po gradnji novih stanovanj je treba upoštevati tudi vsakoletno zmanjšanje obstoječega stanovanjskega sklada zaradi rušitve, naravnih nesreč, sprememb namembnosti, dotrajanosti in drugih vzrokov. Podatki, ki so predstavljeni v spodnji preglednici kažejo, da se je v zadnjih devetih letih stanovanjski sklada MOL povprečno zmanjšal za okrog 30 stanovanj na leto. Na prvi pogled je lahko to majhno število, vendar če upoštevamo karakteristični nizek obseg nove gradnje v zadnjih petnajstih letih ugotovimo, da ta delež ni tako zanemarljiv.

Preglednica – zmanjšanje stanovanjskega sklada (1998-2006)

Leto	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Število	22	23	16	35	12	66	32	27	50
Površina (m ²)	1661	1734	1840	2270	1484	5027	3762	2722	3821

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Potrebe glede na popisne podatke iz I. 2002

V raziskovalni nalogi: Aleksander Jakoš »Ocena stanovanjskega primanjkljaja«, UI RS 2004 je ocenjeno, da znaša stanovanjski primanjkljaj 40.000 stanovanj. Obdelave se nanašajo na popisne podatke leta 2002.

V raziskavi je ocenjeno, da je v Ljubljani 15.000 stanovanj neprimernih za bivanje (stanovanja zgrajena pred letom 1918; kletna stanovanja; stanovanja brez komunalne infrastrukture; stanovanja manjša kot 25 m² – računalniška obdelava Popis 2002). Ocenili so tudi potrebo po novih stanovanjih, kjer je sedanje število stanovalcev bistveno presegalo število razpoložljivih sob (ocena: 7000 stanovanj). Posebno pozornost so namenili večgeneracijskim gospodinjstvom, kjer so »otroci« že starejši od 25 let. Takih gospodinjstev je kar preko 20.000, kar pomeni primanjkljaj 10.000 stanovanj. Ta kategorija je za Ljubljano še posebej pomembna, saj je podrobna demografska analiza odseljevanja iz Ljubljane v obdobju 1995-2005 pokazala, da se izseljujejo predvsem mlade (visoko izobražene) družine. Posebna sociološka analiza



Strateški prostorski načrt Mestne občine Ljubljana

(avtor: dr. Srna Mandič) je na temelju ankete ocenila, da kar v 25.000 stanovanjih stanovalci čutijo pomanjkanje varnosti in stabilnosti. Ker obstaja velika verjetnost, da veliko teh stanovalcev živi v že prej obravnavanih stanovanjih (gospodinjstvih) so v tej kategoriji ocenili stanovanjski primanjkljaj na slabo tretjino (8.000 stanovanj). Skupni stanovanjski primanjkljaj v MOL-u v času Popisa 2002 je bil tako ocenjen na 40.000 stanovanj.

Ocenjevanje potreb po (eno)družinski stanovanjski gradnji

Ocena potreb po enodružinski stanovanjski gradnji temelji na pregledu trendov v preteklem obdobju v tem sektorju. Glede nato, da Statistični urad RS zbira podatke o novi stanovanjski gradnji za dve kategorije investitorjev, in sicer »investitor je pravna oseba« in »investitor je fizična oseba«, predpostavljamo, da podatki pod »investitor je fizična oseba« predstavljajo novo gradnjo (eno)družinskih stanovanjskih hiš.

Preglednica – število dokončanih stanovanj 1995–2005- kaže, da je bilo na področju (eno)družinske stanovanjske gradnje v desetletnem obdobju v povprečju zgrajenih okrog 185 stanovanj na leto. Glede na to, da na tem področju ne predvidevamo bistvenih sprememb v bližnji prihodnosti, ocenjujemo da bo obseg (eno)družinske gradnje še nekaj časa ostal približno na tem nivoju. Predlagamo zaokrožitev teh potreb na 200 novih (eno)družinskih hiš na leto. Za to tipologijo stanovanjske gradnje predlagamo gostoto 20-60 prebivalcev na hektar (višjo kot dosedanjih 20 do 40 prebivalcev/ha). Gre večinoma za prosto stoječe in vrstne hiše v tistih stanovanjskih območjih, ki so določena za najnižjo gostoto poselitve - praviloma v suburbanih območjih mesta.

Preglednica: Število dokončanih stanovanj med leti 1995-2004

Leto	Skupaj	Investitor je pravna oseba	Investitor je fizična oseba
1995	282	125	157
1996	420	329	91
1997	529	334	195
1998	404	349	55
1999	341	201	140
2000	926	713	213
2001	803	509	294
2002	1.219	963	256
2003	1.235	1.050	185
2004	901	643	258

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Zaključek

Potrebe po nove stanovanjske gradnje izhajajo iz:

- potreb glede na število gospodinjstev (lastno stanovanje za vsako gospodinjstvo),
- potreb glede na sedanjo neustrezno strukturo zasedenosti stanovanj,
- potreb glede na povpraševanje po najemniških stanovanjih JSS MOL,
- potreb zaradi izboljšanja bivanjskega standarda,
- potreb zaradi nadomeščanja (dotrajanosti, rušenja oz. spremembe namembnosti),
- potreb glede na popisne podatke iz l. 2002,
- potreb po (eno)družinski stanovanjski gradnji.

Na osnovi zgoraj predstavljenih analiz ugotavljamo, da je potrebno zagotoviti prostorske možnosti za gradnjo 2000 novih stanovanj letno v razmerjih: 1800 stanovanj (1600 najemniških in 200 profitnih) ter 200 (eno)družinskih hiš.



Kategorizacija stanovanjskih območij glede na gostoto in vrsto zazidave

Pri planiranju novih stanovanjskih območij je treba čim bolj realno in natančno presoditi bodočo izrabo zemljišča in gostoto naselitve glede na različne tipe stanovanjskih objektov. V ta namen opredeljujemo tri karakteristična območja bodočega razvoja stanovanjske gradnje, in sicer:

1. območja visoke gostote,
2. območja srednje gostote in
3. območja nizke gostote.

1. Območja visoke gostote

V želji, da bi čim bolj omejili disperzno širitev mesta z vsemi negativnimi vplivi se kot nujnost pojavlja zahteva po koncentraciji prebivalcev oziroma visoki izrabi zemljišč, ki so določena kot primerna za stanovanjsko graditev. Območja visoke gostote so namenjena za najbolj množično kategorijo prebivalstva. V teh območjih se bo izvajal večdružinska stanovanjska gradnja večinoma v objektih do P+8, po obliki stanovanjski stolpiči, praviloma povezani v verige, vrste, gruče ali ploščadi.

2. Območja srednje gostote

V območjih srednje gostote so srednje visoke večstanovanjske oziroma večdružinske zgradbe do P+3, po obliki bloki oz. vila-bloki, navadno prostostoječi. Manjše število stanovanj je združeno v zgradbo, ki ne presega merila mestne vile in ohranja številne prednosti enodružinske hiše (stik z vrtom, identiteta, ipd.) ob racionalni združitvi skupnih prostorov in naprav. V to kategorijo spadajo tudi vrstne hiše in drugi tipi zgoščene zazidave eno-družinskih hiš nizkih višin (P+2), ki pa dosegajo srednje gostote.

3. Območja nizke gostote

Območja nizke gostote karakterizirajo nizki stanovanjski objekti, ki se pojavljajo praviloma kot samostojne oziroma razpršene prostostoječe enodružinske hiše. Enodružinske hiše so običajno P (pritlične), P+¹/₂ (pritlična z izkoriščenim podstrešjem) ali P+1 (enonadstropna). Ta tip stanovanjske gradnje nudi znatno večje bivalne površine, zagotavlja neposredni stik z zunanjim okoljem ter omogoča izražanje specifične identitete.