



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji
Spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu

Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
Ljubljana, 25.02.2015

1 KAZALO

Seznam kart	V
Seznam tabel.....	VI
Seznam grafov	VIII
I. Definicije in terminologija.....	1
II. Povzetek analize	3
III. Analiza stanovanjske problematike v Republiki Sloveniji.....	5
1 Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa 2000 - 2009	5
1.1 Analiza ciljev	5
1.2 Gradnja stanovanj.....	6
1.3 Gradnja neprofitnih najemnih stanovanj.....	7
1.4 Stanje sklada neprofitnih najemnih stanovanj na ravni države po regijah.....	7
1.5 Gibanje cen stanovanj na prostem trgu v obdobju od leta 2000 do leta 2009.....	7
1.6 Neprofitne najemnine	8
1.7 Subvencije neprofitnih in tržnih najemnin	8
1.8 Reševanje stanovanjskega vprašanja najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih.....	9
1.9 Reševanje stanovanjskega vprašanja skozi nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo	9
1.10 Subvencije mladim družinam pri lastnem reševanju stanovanjskega vprašanja .	9
1.11 Dokapitalizacija SSRS	10
Zastavljeni cilj v NPSta o višini letnih dokapitalizacij Stanovanjskega sklada RS z namenom kreditiranja gradnje neprofitnih najemnih stanovanj ni bil dosežen, saj je bil Stanovanjski sklad RS dokapitaliziran le v treh letih in s precej manjšimi sredstvi, kot so bila predvidena po programu (le cca 18 %).	10
2 Demografska gibanja in stanovanjska politika	11
2.1 Migracijska gibanja prebivalstva.....	11
2.2 Naravna rast prebivalstva.....	13
2.3 Staranje prebivalstva.....	14
2.4 Projekcije prebivalstva	16
2.5 Stanovanjska mobilnost prebivalcev.....	17
3 Gradnja stanovanj	22
3.1 Izdana gradbena dovoljenja za stanovanjske stavbe	23
3.3 Dokončana stanovanja po tipu	27
3.4 Gradnja stanovanj po občinah	28
3.5 Neprodana novozgrajena stanovanja.....	31
3.6 Prostorski trendi v stanovanjski gradnji.....	33
3.7 Projekcija potreb po stavbnih zemljiščih (stanovanjska in druga urbana raba površin).....	33
4 Stanovanjski fond v Republiki Sloveniji	35
4.1 Obseg stanovanjskega fonda	35
4.2 Starost stanovanjskega fonda.....	36
4.3 Kakovost stanovanj.....	38
4.4 Zadostnost stanovanjskega fonda	39
Prenaseljenost stanovanj	40
Gostota zasedenosti stanovanja	42
4.5 Nenaseljena stanovanja.....	46
4.6 Lastništvo stanovanj	47

4.7 Stanovanjski primanjkljaj	51
5 Cene nepremičnin	56
5.1 Dejavniki povpraševanja in ponudbe na trgu stanovanjskih nepremičnin	56
5.2 Struktura proizvodnje cene stanovanj	57
5.3 Gibanje cen stanovanj na stanovanjskem trgu 2003-2010	57
5.4 Cene stanovanjskih nepremičnin v četrtem četrtletju 2011	59
5.5 Regionalne razlike	61
6 Javni stanovanjski fond.....	66
6.1 Stanovanjski fond v lasti občin – 2009, 2010	66
6.2 Stanovanjski fond Stanovanjskega sklada Republike Slovenije	69
7 Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih.....	70
8 Sredstva Republike Slovenije namenjena reševanju stanovanjske problematike fizičnih oseb.....	72
IV. Viri in literatura	73
V. Priloge	75
Priloga 1: Površina zgrajenih stanovanja v m ² , občine, 2002 - 2010.....	75
Priloga 2: Stanovanjske enote v lasti občin in občinskih stanovanjskih skladov ter potrebe po neprofitnih stanovanjih in bivalnih enotah	81
Priloga 3: Stanovanja v lasti države, občine z več kot 50 stanovanji v lasti državnega sektorja, Popis 2011, 1.1.2011	86
Priloga 4: Vplivi načina zbiranja podatkov na določene spremenljivke v Popisu 2011	89

Seznam kart

Karta 1: Selitveni prirast med občinami, občine, Slovenija, 2011	12
Karta 2: Indeks staranja, občine, Slovenija, 2011	15
Karta 3: Število zgrajenih stanovanj 2002-2012, občine	29
Karta 4: Število zgrajenih stanovanj na 1.000 prebivalcev 2002 – 2012, občine	30
Karta 5: Stanovanja, zgrajena od leta 2001 naprej, delež med vsemi stanovanji v občini, Slovenija, 2011	31
Karta 6: Nova stanovanja v večstanovanjskih stavbah, Slovenija, 1. 1. 2012.....	32
Karta 7: Delež prebivalcev, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih, občine, 1.1.2011...	41
Karta 8: Povprečna stanovanjska površina na prebivalca - gostota naseljenosti stanovanja, v naseljenih stanovanjih po občinah, 2011	43
Karta 9: Sprememba površine naseljenega stanovanja na prebivalca med leti 2002 in 2010, občine	45
Karta 10: Nenaseljena stanovanja, Slovenija, občine, 1. 1. 2011	47
Karta 11: Opuščanje stanovanjskega fonda, Slovenija, 2002 - 2010	53
Karta 12: Sprememba števila naseljenih stanovanj in površina naseljenih stanovanj na prebivalca med leti 2002 - 2011.....	54
Karta 13: Središčne vrednosti kvadratnega metra stanovanja po regijah (2009 – 2011).....	62

Seznam tabel

Tabela 1: Dodeljevanje subvencij mladim družinam pri prvem lastnem reševanju stanovanjskega vprašanja.....	10
Tabela 2: Selitveni saldo s tujino, statistične regije, Slovenija.....	12
Tabela 3: Naravna rast prebivalstva, izbrane občine, 2010.....	13
Tabela 4: Velike starostne skupine in indeks staranja, Slovenija.....	14
Tabela 5: Prebivalstvo Slovenije po projekcijah prebivalstva EUROPOP2010, 2010-2060.....	16
Tabela 6: Podatki o stopnji mobilnosti prebivalcev Slovenije.....	18
Tabela 7: Ocena števila dokončanih stanovanj in število zgrajenih stanovanj na 1.000 prebivalcev, Slovenija.....	22
Tabela 8: Število in površina stavb, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja 1999 - 2009.....	24
Tabela 9: Ponudba novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah (stanovanjski bloki), ki so že zgrajena, so predmet ponudbe na trgu in so dostopna na spletu, ločeno za sedem urbanih območij občin.....	32
Tabela 10: Projekcija potreb* po stavbnih zemljiščih v Sloveniji (v ha) glede na osnovno varianto projekcije prebivalstva in srednji prostorski standard na dodatnega prebivalca po slovenskih občinah.....	34
Tabela 11: Naseljena stanovanja in prebivalci glede na tip stavbe, Slovenija.....	35
Tabela 12: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev, izbrane države EU.....	36
Tabela 13: Stanovanjski fond, stanovanja po letu zgraditve Slovenija, stanje na 1.1. 2011.....	36
Tabela 14: Število enostanovanjskih in večstanovanjskih stavb po starosti, Slovenija.....	37
Tabela 15: Starost stanovanjskega fonda v izbranih državah EU.....	37
Tabela 16: Naseljena stanovanja glede na opremljenost, Slovenija, 1. 1. 2011.....	38
Tabela 17: Naseljena stanovanja glede na priklope, Slovenija, 1. 1. 2011.....	38
Tabela 18: Delež prebivalcev v prenaseljenih stanovanjih po starostnih razredih, Slovenija, 2011.....	40
Tabela 19: Stopnja prenaseljenosti stanovanja glede na starost in spol, Slovenija, letno.....	42
Tabela 20: Število naseljenih stanovanj glede na standard gostote, Slovenija, 1. 1. 2011.....	44
Tabela 21: Povprečna uporabna površina na osebo po starostnih razredih Slovenija, Popis 2011.....	44
Tabela 22: Sklenjene in registrirane najemne pogodbe med najemniki v %.....	46
Tabela 23: Lastništvo stanovanj, Slovenija, statistične regije, 1.1.2011.....	48
Tabela 24: Delež lastniških stanovanj v nekaterih državah EU.....	50
Tabela 25: Sprememba števila stanovanj in števila naseljenih stanovanj med leti 2002 – 2011 po statističnih regijah.....	53
Tabela 26: Letne stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, tekoče cene, Slovenija, 2001-2011.....	58
Tabela 27: Četrtni indeksi cen stanovanj, Slovenija, 4. četrtnje 2006–1. četrtnje 2010.....	59
Tabela 28: Indeksi cen in število transakcij stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 4. četrtnje 2011.....	60
Tabela 29: Evidentirani promet in cene rabljenih stanovanj v obdobju 2007–2011, ločeno za osem urbanih območij občin.....	62

Tabela 30: Stanovanjske enote v lasti občin, regije, 2009 - 2010	67
Tabela 31: Neprofitna stanovanja in bivalne enote v lasti občin, statistične regije, 2012	68
Tabela 32: Neprofitna stanovanja in bivalne enote v občinah, ki so posredovale podatke za 2010 in 2012, statistične regije.....	68
Tabela 33: Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih, mestne občine, 2010	70
Tabela 34: Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah, statistične regije, 2010	71
Tabela 35: Sredstva RS namenjena stanovanjski problematiki fizičnih oseb, 1999 - 2011	72

Seznam grafov

Graf 1: Prebivalstvo Slovenije po projekcijah prebivalstva EUROPOP2010, 2010-2060	17
Graf 2: Stopnja stanovanjske mobilnosti prebivalcev, Slovenija, 2010	18
Graf 3: Stopnja stanovanjske mobilnosti prebivalcev, Slovenija, 2012	20
Graf 4: Stanovanjska mobilnost v državah OECD, delež gospodinjstev, ki je zamenjalo stanovanje v zadnjih 2 letih.....	21
Graf 5: Dokončana stanovanja, Slovenija	23
Graf 6: Izdana gradbena dovoljenja, število in površina stavb, Slovenija, 1999 – 2009 skupaj	24
Graf 7: Izdana gradbena dovoljenja, število stanovanj in povprečno število stanovanj v stavbah z izdanim gradbenim dovoljenjem, Slovenija, 1999 - 2013	25
Graf 8: Izdana gradbena dovoljenja, število in površina stavb, Slovenija, 2009 - 2013 skupaj	26
Graf 9: Površna zgrajenih stanovanj, statistične regije, 2002 - 2010	27
Graf 10: Delež dokončanih stanovanj po število sob, Slovenija, 2002 - 2010	28
Graf 11: Delež gospodinjstev, ki živijo v stanovanjih z najmanj eno od naslednjih težav: puščajoča streha; vlažne stene, vlažni temelji ali tla; trhli okenski okvirji ali trhla tla (leto 2010)	39
Graf 12: Stopnja prenaseljenosti stanovanj, 2010	42
Graf 13: Gostota prebivalcev v naseljenih stanovanjih	43
Graf 14: Lastništvo stanovanj, Slovenija, statistične regije, 1.1.2011	48
Graf 15: Lastništvo naseljenih stanovanj, Slovenija, 1. 1. 2011	49
Graf 16: Lastništvo stanovanj, EU, 2009	50
Graf 17: Razmerje med vsemi stanovanji, naseljenimi stanovanji in številom gospodinjstev, Slovenija, statistične regije	52
Graf 18: Povečanje števila stanovanj in števila naseljenih stanovanj, Slovenija, 2002 - 2011	54
Graf 19: Četrletni verižni indeksi cen in transakcije stanovanj, Slovenija, 2006 - 2010	59
Graf 20: Četrletne stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1.četrletje 2007 - 4.četrletje 2011	61
Graf 21: Spremembe cen rabljenih stanovanj v obdobju 2007 - 2011 zaosem urbanih območij	63

I. Definicije in terminologija

Bivalna enota je stanovanjska enota namenjena začasnemu reševanju stanovanjskih težav najbolj ogroženih in ranljivih skupin prebivalstva, namenjene so začasni dodelitvi, da se s tem zavaruje družino oziroma družinske člane, zlasti otroke.

Dostopnost do stanovanja je zmožnost oseb, da si za svoje bivanje pridobijo svojim potrebam ustrezno stanovanje, bodisi z nakupom, najemom ali na kakršenkoli drug način.

Najemnina je nadomestilo za uporabo stanovanja, ki ga najemnik plačuje lastniku.

Najemno stanovanje je stanovanje v katerem bivajo ljudje, ki niso njegovi lastniki, za bivanje pa lastniku plačujejo denarno nadomestilo - najemnino. Najemniki v stanovanju bivajo, lastnik ga vzdržuje, razen če je dogovorjeno drugače.

Naseljeno stanovanje je stanovanje, v katerem prebivajo gospodinjstva ali začasno navzoče osebe, ki v stanovanju prebivajo začasno zaradi dela ali šolanja.

Nenaseljeno stanovanje je stanovanje, ki med popisom ni običajno prebivališče nobene osebe. Sem sodijo tudi stanovanja za sezonsko bivanje in sekundarna stanovanja.

Nizkoprofitna najemnina je nadomestilo za uporabo stanovanja, katere višina lastniku stanovanjske enote zagotavlja pokrivanje vseh stroškov nepremičnine, to je stroške nakupa in komunalnega opremljanja zemljišč, gradnje in vzdrževanja stanovanjske enote, zavarovanja stanovanjske enote in skupnih delov stavbe, stroške opravljanja upravnih storitev, amortizacijo, stroške financiranja, ki so bili vloženi v stanovanjsko enote ter lastniku nudila primerno minimalno donosnost.

Nizkoprofitno stanovanje je stanovanjska enota v javni, zasebni ali mešani lasti, za katero najemnik plačuje nizkoprofitno najemnino.

Ranljive skupine prebivalcev so skupine prebivalcev, katere, zaradi različnih socialnih, zdravstvenih, ekonomskih ali drugih razlogov, težje ustrezno rešijo svoj stanovanjski problem oziroma pri tem potrebujejo pomoč družbe. Med ranljive skupine prebivalcem štejemo predvsem: mlade posameznike, pare in družine, ki prvič rešujejo stanovanjski problem; enostarševske družine, velike družine (s tremi ali več otroki); starejše od 65 let, predvsem enočlanska gospodinjstva; posamezniki s posebnimi potrebami (gibalno ovirani, invalidi); posameznike v težkem socialnem položaju - brezdomci (brez strehe nad glavo po ETHOS¹ klasifikaciji), žrtve nasilja, etnične manjšine, migranti, begunci, bivši kaznjenci, odvisniki, osebe z dolgotrajnimi duševnimi motnjami).

Stanovanje je skupina prostorov, namenjenih za bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski ali drugi stavbi.

Stanovanjska enota je stanovanje namenjeno trajnemu, začasnemu ali občasnemu bivanju oseb ali bivalna enota namenjena začasnemu reševanju stanovanjskega problema. Stanovanjske enote se nahajajo v enostanovanjskih, dvostanovanjskih ali večstanovanjskih stavbah ter lahko tudi v nestanovanjskih stavbah.

Stanovanjska mobilnost je število oseb, ki so v enem letu vsaj enkrat zamenjali stanovanje – se preselili. Izraža se kot zamenjava stanovanja, preselitev.

¹ETHOS Evropska tipologija brezdomstva in stanovanjske izključenosti (*European Typology of Homelessness and Housing Exclusion*) (FEANTSA, 2013)

Stanovanjski fond - stanovanjski sklad je množica vseh naseljenih in nenaseljenih stanovanj na nekem zaključenem območju.

Stanovanjski dodatek je dohodkovno diferencirani transfer gospodinjstvom iz javnih sredstev, namenjen kritju razlike med višino s predpisom določenim deležem skupnih mesečnih prihodkov gospodinjstva in višino nizkoprofitne najemnine, ki jo gospodinjstvo plačuje za najem stanovanja v katerem prebiva.

Tržna najemnina je nadomestilo za uporabo stanovanja, ki ga najemnik plačuje lastniku, in se prosto oblikuje na tržišču. Poleg vseh stroškov, ki jih ima lastnik s stanovanjem, vsebuje še dobiček lastnika.

Ustrezno stanovanje je stanovanje, ki se nahaja v eno ali večstanovanjski stavbi zgrajeni v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu.

Zasedenost stanovanja je razmerje med uporabno površino stanovanja in številom stanovalcev v stanovanju. Izrazi se v m²/prebivalca.

II. Povzetek analize

V devetdesetih letih prejšnjega stoletja se je trg najemnih stanovanj razvijal v smeri neprofitnih in tržnih najemnih stanovanj. Jazbinškov zakon je omogočil privatizacijo družbenih stanovanj, začel se je oblikovati trg, ki je temeljil na zakonitostih ponudbe in povpraševanja. Dogajanje v obdobju 2000-2009 je pokazalo, da zgolj trg ne more reševati problema stanovanjske oskrbe prebivalstva. Na začetku tega obdobja je bila ponudba tržnih stanovanj razmeroma skromna, med leti 2004 in 2007, ko so nepremičninska in gradbena podjetja množično gradila za trg, je poskočila, v zadnjih letih pa sta zaradi gospodarske krize gradnja in z njo stanovanjska ponudba novih stanovanj bistveno upadli. Zaradi izrazitega upada povpraševanja je na trgu ostalo precejšnje število nenaseljenih, neprodanih in tudi nedokončanih stanovanj. Ocene o številu neprodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah se razlikujejo – okoli 5.000 po oceni Geodetske uprave ter do 9.500² po podatkih SURS.

Potreba po stanovanjih je izkazana skozi bolj ali manj stanovitna demografska gibanja in ne more biti rezultat nihanj, ki so prisotna na stanovanjskem trgu. Ker je v Ustavi zapisano, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, trg ne more biti edini način zadovoljevanja stanovanjskih potreb prebivalstva. Slovenija potrebuje celovit nacionalni sistem stanovanjske oskrbe, ki bo enakovredno obravnaval samograditeljstvo, tržno ponudbo stanovanj, oskrbo s strani javnega sektorja in oskrbo v javno-zasebnem partnerstvu. Obenem mora sistem stanovanjske oskrbe zagotoviti ustrezne mehanizme financiranja stanovanjske oskrbe, ki bodo vključevali vse akterje stanovanjske oskrbe: javni sektor (občine, državo), podjetniški sektor in gospodinjstvi. Razviti je treba nacionalni sistem stanovanjskega varčevanja in kreditiranja.

Po podatkih SURS je stanovanjski fond v letu 2011 (SURS 2012d) skupaj obsegal 844.656 stanovanjskih enot z uporabno površino nekaj več kot 67 milijonov m². Po podatkih Popisa 2011 je bilo v letu 2011 naseljenih nekaj več kot 670.000 stanovanjskih enot. 59% vseh naseljenih stanovanjskih enot se nahaja v enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah v njih prebiva 68% vseh prebivalcev Slovenije. Stanovanjske enote v enostanovanjskih stavbah predstavljajo prevladujoč tip stanovanj.

Stanovanjski fond je star in potreben prenove. V sedemdesetih je bilo zgrajenega 21% vsega stanovanjskega fonda v Sloveniji. Tudi večina enostanovanjskih stavb je bilo zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja – 40% vseh enostanovanjskih stavb. Po letu 2005 je bilo dograjenega 5% celotnega stavbnega fonda – 42.000, od tega nekaj več kot 19.000 v enostanovanjskih stavbah. 33% vseh gospodinjstev v Sloveniji živi v stanovanju, ki ima vsaj eno od naslednjih pomanjkljivosti: puščajoča streha; vlažne stene, temelji ali tla; trhli okenski okvirji ali trhla tla. Po tej statistiki Slovenija zaseda nečastno prvo mesto v EU. Podatek priča o izredno slabi kakovosti stanovanj v Sloveniji, nizkem bivalnem standardu prebivalcev ter o nujnosti priprave in izvedbe ukrepov stanovanjske prenove. Stanovanjska prenova predstavlja tudi velik potencial za razvoj gradbeništva v prihodnjih letih. Še posebej je na tem področju potrebno izpostaviti investicije v energetske in protipotresno sanacijo stavbnega fonda. Cilji stanovanjske prenove so povezani s cilji na področju klimatskih sprememb (Cilji 20 20 20) ter tudi s preprečevanjem energetske revščine gospodinjstev.

Gradnja avtocest je v Sloveniji omogočila večjo mobilnost in s tem ločitev kraja bivanja od kraja zaposlitve. To je imelo za posledico pospešen proces suburbanizacije in povečanje stanovanjske gradnje vzdolž avtocest, še posebej ob primorskem in dolenskem kraku ter ob kraku štajerske avtoceste med Mariborom in Slovensko Bistrico. Občine in naselja ob

² Nenaseljena stanovanja v večstanovanjskih stavbah v lasti pravnih oseb zgrajena po letu 2005 in pred letom 2011. Primerjava s podatkom GURS možna le pogojno, saj neprodana nova stanovanja po GURS niso opredeljena z letom izgradnje.

avtocestnih oseh izkazujejo visok pozitiven selitveni saldo in relativno visok naravni prirastek prebivalstva. Slednji je rezultat starostne strukture migrantov in prebivalstva teh območij, ki je nižja od državnega povprečja. Po številu novozgrajenih stanovanj na 1.000 prebivalcev v letih 2001 – 2008 močno izstopajo občine v okolici večjih mest – še posebej to velja za okolico Ljubljane, Maribora in Obalo. Poleg teh občin po visoki gradbeni aktivnosti izstopajo še nekatere bolj turistične občine (npr. Kranjska Gora, Bovec, Koper, Podčetrtek), kjer so se gradila turistična in počitniška stanovanja. Del počitniških stanovanj je stalno naseljen, vendar se za razliko od naselij v suburbaniziranih območjih, v ta naselja preseljuje starejše tudi že upokojeno prebivalstvo.

Ključna naloga prostorskega planiranja v Sloveniji je spodbujanje racionalnega in učinkovitega prostorskega razvoja z usmerjanjem dejavnosti v prostoru na način, da ustvarjajo največje pozitivne učinke za prostorsko uravnotežen in gospodarsko učinkovit razvoj, socialno povezanost in kakovost naravnega in bivalnega okolja. Razvojni trendi, katere zaznavamo v Sloveniji, ne gredo v zeleno smer. Zaradi različnih vzrokov, se soočamo z močnimi pritiski na prostor na obrobju večjih mest ter ob pomembnejših (predvsem avtocestnih) prometnih koridorjih.

III. Analiza stanovanjske problematike v Republiki Sloveniji

1 Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa 2000 - 2009

V Nacionalnem stanovanjskem programu 2000-2009 (v nadaljevanju: NPSta) so bili zastavljeni ambiciozni cilji, ki so bili le delno, ali pa sploh niso bili uresničeni. Razlog gre iskati predvsem v nedodelanih mehanizmih za njihovo uresničevanje. Nacionalna stanovanjska oskrba je kompleksen sistem, ki vključuje:

- zemljiško politiko (zagotavljanje stavbnih zemljišč in njihovo komunalno opremljanje),
- stanovanjsko gradnjo,
- prenavo ter
- financiranje vsega trojega.

Slovenija v tranzicijskem obdobju ni uspela oblikovati celovitega sistema nacionalne stanovanjske oskrbe, ki bi omogočal kontinuirano in zadostno ponudbo dostopnih stanovanj vseh oblik, torej:

- tržne ponudbe prodajnih in najemnih stanovanj;
- ponudbe prodajnih in najemnih stanovanj s strani javnega sektorja;
- ponudbe prodajnih in najemnih stanovanj v okviru javno-zasebnega partnerstva;
- gradnje za lastne potrebe (samograditeljstvo).

Hkrati tudi ni bil vzpostavljen celovit nacionalni sistem stanovanjskega varčevanja in kreditiranja, ki bi vplival na kupno moč prebivalstva za reševanje stanovanjskega vprašanja. Ob odsotnosti celovitega in delujočega nacionalnega sistema stanovanjske oskrbe se tudi cilji iz NPSta niso mogli uresničevati na predvideni način. NPSta tega problema očitno ni zaznal ali priznal in ga zato ni niti poskusil rešiti.

1.1 Analiza ciljev

	Cilj	Komentar	Uresničitev cilja
1.	Izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;	Splošen cilj, ki pa ni dobil svoje konkretizacije v operativnih programih.	Ne
2.	Olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;	Splošen cilj brez konkretnih zavez.	Ne
3.	Zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;	Cilj sodi v področje socialne politike na področju stanovanjske politike.	Da
4.	Izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;	Cilj ni bil konkretiziran z ustreznimi ukrepi in projekti.	Ne

5	Povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;	Cilj je bil uresničen v segmentu tržnih stanovanj, na področju samograditeljstva, ne pa tudi javne gradnje ali prenove.	Delno
6.	Spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;	V času izvajanja NPSt a so se pri gradnji novih stanovanj zgodili določeni premiki glede povečevanja povprečne velikosti stanovanj v večstanovanjskih stavbah, zmanjševanja velikosti stanovanj v družinskih hišah in energetske prenove.	Delno
7.	Uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;	Uravnoveženje tržne ponudbe in povpraševanja ni dovolj, ker se na trgu izražajo samo plačilno sposobne potrebe, medtem ko obstajajo tudi plačilno nesposobni, s potrebami po stanovanjih.	Ne
8.	Z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočiti ustanavljanje novih gospodinjstev;	Znotraj obdobja 2000-2009 je bilo obdobje sorazmerne konjunktore, v katerem je ponudba tržnih stanovanj močno narasla, povečala pa se je tudi rodnost.	Delno
9.	Z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;	Glede na veliko pomanjkanje NNS cilj varstva družine ni bil uresničen. Pri starejših in invalidnih osebah je izpolnitev cilja boljša.	Delno
10.	Spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.	Obdobje 2000-2009 se je zaključilo s finančno-ekonomsko krizo in kreditnim krčem, kar je povzročilo izrazit zastoj tržne gradnje stanovanj.	Delno

1.2 Gradnja stanovanj

Eden izmed pomembnejših ciljev je bil tudi pospešitev celotne stanovanjske gradnje, in sicer od 6.200 stanovanj v letu 2000 na 11.000 stanovanj v letu 2009. Pomemben poudarek je bil dan izgradnji neprofitnih stanovanj, saj je bil postavljen cilj, da bi se po letu 2009 zgradilo okoli 2.000 socialnih in 2.500 neprofitnih stanovanj letno.

Stanovanjska gradnja je bila v obdobju 2000 – 2002 celo nekoliko višja od predvidene, po tem obdobju pa je dejanska gradnja dosegla 90 % raven glede na predvideno, pri čemer je treba upoštevati, da se je gradnja stanovanj v drugi polovici desetletnega obdobja skoraj podvojila, glede na začetno obdobje.

Presenetljiv je podatek, da je med leti 2000 in 2009 za okoli 1.000 enot letno upadla gradnja lastnih stanovanj fizičnih oseb oziroma družinskih hiš. Verjetno je večja ponudba tržnih stanovanj ob ekspanzivni kreditni politiki bank del potencialnih samograditeljev preusmerila v

nakup stanovanja. Tržna ponudba stanovanj je v letu 2000 od okoli 1.000 enot narasla na 4.400 enot v letu 2009.

1.3 Gradnja neprofitnih najemnih stanovanj

V povprečju je bilo letno zgrajenih okoli 450 neprofitnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju NNS), kar je le okoli 20% v NPSta načrtovanih in ocenjenih potreb po novih stanovanjih. Slednje naj bi znašale vsaj 2.500 enot letno, kljub temu, da je NPSta prednostno usmerjen k gradnji NNS.

Iz določb Stanovanjskega zakona izhaja, da so občine pristojne zagotavljati sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj v najem. Občine urejajo obseg, lokacijo in dinamiko graditve neprofitnih najemnih stanovanj v občinskih stanovanjskih programih. Problem je v tem, ker občine ne načrtujejo gradnje NNS glede na demografske kazalce, temveč glede na sredstva oziroma prioritete pri porabi razpoložljivih proračunskih sredstev. Država tudi ni poskrbela za oblikovanje nacionalnega sistema gradnje NNS, ki bi na eni strani občine zavezoval k skrbi za gradnjo NNS v potrebnem obsegu, na drugi strani pa zagotavljal potrebna sredstva za to.

1.4 Stanje sklada neprofitnih najemnih stanovanj na ravni države po regijah

V letu 2000 so imele slovenske občine v lasti 21.260 stanovanj. V obdobju med leti 2000 in 2009 so zgradile 4.513 stanovanj, vendar so jih kljub gradnji imele leta 2009 v lasti še 15.728, kar kaže na to, da so jih verjetno prodale (cca 5.000 stanovanj). Istočasno je v tem času potekal tudi proces denacionalizacije stanovanj, zaradi katerega se je fond stanovanj v občinski lasti še nekoliko zmanjšal.

1.5 Gibanje cen stanovanj na prostem trgu v obdobju od leta 2000 do leta 2009

V prvi polovici 90-tih let se je nepremičninski trg šele dobro oblikoval. Država je sprejela ustrezno zakonodajo (ZVKSES), ki je zaščitila kupce pred zlorabami pri nakupu novogradenj. Zakonsko je uredila tudi dejavnost nepremičninskih družb in nepremičninskih posrednikov, ki morajo imeti ustrezno izobrazbo in licenco za opravljanje poslov posredovanja, v prometu z nepremičninami. Poleg tega morajo imeti nepremičninske družbe zavarovano tudi svojo odgovornost za škodo, ki jo povzročijo naročitelju ali tretji osebi, s kršitvijo pogodbe o posredovanju.

Javni sektor, tako na ravni države (zakonodaja) kot občin, ni poskrbel za ustrezno ponudbo zemljišč za gradnjo, kar je botrovalo k izrednemu povišanju cen zazidljivih zemljišč in razmahu špekulacij z zazidljivimi zemljišči ter posledično višjim cenam stanovanj. Država tudi ni izvajala ustrezne proti-monopolne oziroma proti-kartelne zakonodaje, kar je botrovalo kartelnemu dogovarjanju ponudnikov tržnih stanovanj in posledično visokim cenam stanovanj.

Med letoma 2005 in 2006 so se začeli bolj opazno pojavljati kupci, ki so stanovanja kupovali zgolj kot naložbo. Ta stanovanja so praviloma ostajala prazna. V začetku leta 2008 se je zlasti v Ljubljani močno povečala ponudba tržnih najemnih stanovanj, zato so najemnine v letu 2009 postopno začele padati.

V letu 2009 je zaradi pojava gospodarske in finančne krize in spremljajočega kreditnega krča kupna moč upadla. Stanje visokih cen stanovanj ob nizkem plačilno sposobnem povpraševanju je postalo 'trajno'. Razlog je v tem, da so ponudniki tržnih stanovanj večinoma gradbena podjetja, ki so stanovanja gradila z bančnimi krediti, brez lastnega kapitala, banke pa so ob

izbruhu krize ta stanovanja zasegla. Da bi se banke izognile izgubam, umetno držijo cene stanovanj na isti ravni, kot v obdobju pred krizo, obenem pa ne odobravajo novih kreditov za nakup stanovanj. Posledično je povpraševanje upadlo, prodaja pa se je ustavila. Zmanjšalo se je tudi število transakcij z nepremičninami.

Cene stanovanj so se vse od leta 2000 do vključno 2007 vztrajno višale, vrhunec pa so dosegle leta 2006, ko so se cene stanovanj v povprečju dvignile za 18,3 % glede na preteklo leto. Leta 2007 se je intenzivnost rasti cen nekoliko zmanjšala in je dosegla 14,3 %, glede na preteklo leto. V prvi polovici leta 2009 pa opažamo, da so se cene stanovanj nekoliko znižale. Znižanje cen se je sredi leta ustavilo in povprečna cena je ostala do konca leta 2009 relativno nespremenjena. Na letni ravni so se stanovanja v letu 2009 v Ljubljani pocenila za 5,7 %, v njeni okolici pa za 8,3 %.

Dejstvo je, da je bil v preteklosti prisoten presežek povpraševanja nad ponudbo, kar je dvigovalo cene nepremičnin, hkrati pa vzpodbujalo investitorje h gradnji nepremičnin, zaradi želje po velikih dobičkih. Ponudba nepremičnin je ob izbruhu krize močno preseгла povpraševanje, ob koncu leta 2009 smo se tako srečali z velikim številom neprodanih stanovanj. Po oceni GURS je število tovrstnih stanovanj med 4.000 in 5.000 (Cene stanovanj ..., 2012).

1.6 Neprofitne najemnine

Na področju oblikovanja neprofitnih najemnin je bil postavljen cilj, da neprofitna najemнина doseže v vrednosti stanovanja delež 3,81 % pri starejših stanovanjih in 5,08 % pri novejših stanovanjih. Ob tej kalkulaciji bi neprofitne najemnine pokrivalo vse dejanske stroške, ki nastajajo v zvezi z izgradnjo, vzdrževanjem, upravljanjem in nadomestitvijo (amortizacijo) stanovanj, po izteku predpostavljene 60-letne življenjske dobe, kar bi pomenilo približevanje stroškovni najemnini. Ob tem je treba poudariti, da so neprofitne najemnine razmeroma visoke zato, ker so tudi stanovanja draga.

Aktivnosti za doseg omenjenega cilja so se začele v letu 2000 z novelo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS št. 1/00) in na tej podlagi sprejete tretje metodologije, glede oblikovanja najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS št. 23/00). Neprofitne najemnine so se v obdobju 2000 – 2004 realno zvišale za cca 75 % (dvig najemnine od 2,9 % vrednosti stanovanja na 3,8 % pri starejših stanovanjih in na 5,08 % vrednosti stanovanja pri novejših stanovanjih ob istočasnem dvigu vrednosti stanovanjske točke od 3,75 DEM na 5,39 DEM). Konec leta 2004 je bil dosežen cilj glede višine neprofitne najemnine, ki je bil podan v NSP.

Neprofitne najemnine so v obdobju 2007 – 2009 realno padale, saj se niso usklajevale z inflacijo. Po trenutni vrednosti stanovanjske točke v višini 2,63 EUR, se izkazuje m² neprofitnega novejšega stanovanja v vrednosti 920 EUR (350 točk x 2,63 EUR) ter vrednost 710 EUR/m² za starejše neprofitno stanovanje (270 točk x 2,63 EUR). Navedene vrednosti kažejo administrativno določeno gradbeno ceno neprofitnih stanovanj, ki so podlaga za izračun neprofitne najemnine. Vrednosti neprofitnih stanovanj zajemajo samo gradbeno vrednost stanovanja, ne zajemajo pa vrednosti komunalno opremljenega zemljišča, na katerem stavba oz. stanovanje stoji.

1.7 Subvencije neprofitnih in tržnih najemnin

Zastavljeni cilj o načinu in višini subvencioniranja neprofitnih najemnin, kot je bil predviden v NSP, je bil uveljavljen z novelo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS št. 1/00), v celoti pa dosežen konec leta 2004. Glede opravičenosti do znižane najemnine je odločal občinski organ, in v zvezi s tem izdajal tudi ustrezno odločbo. Najemniki z zelo nizkimi dohodki, ki niso presegali minimalnega dohodka, so omenjeno pravico uveljavljali na dveh naslovih in

sicer preko znižane najemnine pri občini ter preko povečane denarne socialne pomoči pri Centru za socialno delo. Vstopni cenzusi za uveljavitev subvencionirane najemnine so bili zelo ugodni za najemnike, saj so bili enaki, kot so veljali za pridobitev socialnega stanovanja v najem.

Na podlagi novega Stanovanjskega zakona (Uradni list RS št. 69/03 s spremembami in dopolnitvami) je bil sistem subvencioniranja najemnin, ki je bil predviden v NSP, v določenih segmentih nadgrajen, v določenih segmentih pa na novo določen. Tako je bil z začetkom leta 2005 uveljavljen nov sistem subvencioniranja najemnin, po katerem najemniki neprofitnih stanovanj vlagajo prošnje za uveljavljanje subvencioniranja najemnin, le še pri občinah.

1.8 Reševanje stanovanjskega vprašanja najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih

Subvencioniranje tržnih najemnin v NSP ni bilo predvideno. Z novelo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS št. 57/08) je bila prvič oz. na novo uvedena pravica do subvencije tudi za najemnike, ki bivajo v tržnih stanovanjih. Za pridobitev subvencije za tržno stanovanje veljajo enaki pogoji (dohodkovni in premoženjski), kot veljajo za upravičence do subvencije za neprofitno najemno stanovanje.

Po zakonu o denacionalizaciji je bilo po ocenah vrnjeno v last, ne pa tudi v posest okoli 4.700 stanovanj, zasedenih z najemniki, ki se štejejo kot denacionalizirana stanovanja. Od leta 1994 dalje, ko je bila z novelo Stanovanjskega zakona uveljavljena možnost lastnega reševanja stanovanjskega vprašanja najemnikov denacionaliziranih stanovanj, je bilo rešenih 2.716 zahtevkov, kar pomeni, da se je toliko najemnikov odločilo za lastno rešitev stanovanjskega vprašanja ob dodeljenih nepovratnih sredstvih s strani države ter ob možnosti dodelitve ugodnih kreditnih sredstev s strani SSRS.

1.9 Reševanje stanovanjskega vprašanja skozi nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo

NSP je predvidel izvajanje Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (v nadaljevanju (ZNSVS) kot podlago za spodbujanje dolgoročnega varčevanja fizičnih oseb, za naknadno lastno reševanje stanovanjskega vprašanja. ZNSVS je bil sprejet leta 2000. V takratnih pogojih (visoke obrestne mere kreditov pri komercialnih bankah) je bil način varčevanja pozitivna novost, saj je varčevalec po izteku varčevanja računal na dvakratno večji obseg kreditnih sredstev, glede na privarčevani znesek, po naprej znani posojilni obrestni meri. Poleg tega so bili varčevalci deležni še pripisa premije po izteku vsakoletnega varčevanja. V letu 2006 in 2007 je bil ZNSVS noveliran. Najpomembnejše spremembe so bile v zmanjšanju višine premije, premija pa je bila vezana tudi na dejansko porabo sredstev za reševanje stanovanjskega vprašanja. Na področju varčevanja občanov v okviru ZNSVS v zadnjih letih beležimo vedno manjše zanimanje, kar kažejo naslednji podatki.

Razlog za upad zanimanja v okviru NSVS je verjetno potrebno iskati v večletnem postopnem zniževanju obrestnih mer pri komercialnih bankah za najem stanovanjskih posojil, pa tudi v dejstvu, da so bila privarčevana sredstva skupaj s kreditom, običajno bistveno premajhna za nakup stanovanja.

V letu 2012 je bila NSVS v okviru varčevalnih ukrepov ukinjena.

1.10 Subvencije mladim družinam pri lastnem reševanju stanovanjskega vprašanja

Z novelo ZNSVS v letu 2006 in 2007 je bila na novo uvedena dodatna pravica in sicer subvencija mladim družinam, ki si same rešujejo stanovanjsko vprašanje, bodisi z nakupom stanovanj, z gradnjo, spremembo namembnosti, bodisi s prenovo določenih stavb ali

prostorov v stanovanje. Ocenjujemo, da je navedena spodbuda pri lastnem reševanju stanovanjskega vprašanja dobrodošla, do subvencije pa je iz leta v leto upravičenih vedno več mladih družin, kar je razvidno iz tabele 1.

Tabela 1: Dodeljevanje subvencij mladim družinam pri prvem lastnem reševanju stanovanjskega vprašanja

	Število upravičenih mladih družin	Sredstva za subvencije (izplačila iz državnega proračuna)	Subvencija na družinskega člana
2006	177	107.360 €	160 €
2007	988	1.077.638 €	300 €
2008	2.024	2.162.226 €	300 €
2009	4.258	4.471.800 €	300 €
2010	6.817	7.246.272 €	300 €
2011	6.622	3.228.499 €	120 €
Skupaj 2006- 2011		18.293.795 €	

Vir: MZIP, Sektor za graditev in stanovanja

1.11 Dokapitalizacija SSRS

Pretežna večina proračunskih sredstev države bi se namenjala kot posojila neprofitnim stanovanjskih organizacijam preko Stanovanjskega sklada RS, za pridobivanje najemnih neprofitnih stanovanj. NSP je za pospešeno pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj predvideval dokapitalizacijo SSRS, v višini 60.890 milijonov SIT po tekočih cenah ali 257 milijonov EUR.

Zastavljeni cilj v NPSto o višini letnih dokapitalizacij Stanovanjskega sklada RS z namenom kreditiranja gradnje neprofitnih najemnih stanovanj ni bil dosežen, saj je bil Stanovanjski sklad RS dokapitaliziran le v treh letih in s precej manjšimi sredstvi, kot so bila predvidena po programu (le cca 18 %).

2 Demografska gibanja in stanovanjska politika

Demografska gibanja imajo velik vpliv na sedanji in predvideni razvoj stanovanjskega področja. Število prebivalcev, njihova starostna struktura, število gospodinjstev in njihova raznovrstnost vplivajo in bodo tudi v prihodnosti vplivali na potrebo po stanovanjski oskrbi, na število, velikost, funkcionalnost in opremljenost stanovanjskih enot. Potrebe mladih, rastočih družin ali ostarelega prebivalstva se na stanovanjskem področju medsebojno razlikujejo, medsebojno se razlikujejo potrebe gospodinjstev glede na število članov gospodinjstva, razlikujejo se tudi potrebe začasnih prebivalcev (študentov, sezonskih delavcev...) in potrebe stalnega prebivalstva. Selitve prebivalcev in njihova geografska razporeditev vplivata na razvoj različnih območij. Ponekod se potrebe po stanovanjih povečujejo, to se odraža v stanovanjskem primanjkljaju in visokih cenah nepremičnin, drugod pa se obstoječ stanovanjski fond opušča, stanovanjske enote nezadržno propadajo, naselja pa se pospešeno starajo in praznijo.

Na podlagi projekcij prebivalstva in analiz dosedanjih trendov na demografskem področju se ocenjuje, da bomo v prihodnjih desetletjih pričali naslednjim ključnim demografskim trendom in spremembam - zmanjševanju števila rojstev, pospešenemu staranju prebivalstva ob hkratnem podaljševanju življenjske dobe, počasnemu povečevanju števila prebivalcev do leta 2025, upadanju števila prebivalcev po letu 2025, izpostavljenosti starejših (še posebej žensk) tveganju revščine, priseljevanju iz tujine (predvsem v večja mestna središča), ki pa se bo glede na visoka izhodišča v prvem desetletju tega stoletja zmanjševalo.

Demografska struktura prebivalcev Slovenije, ki se bo v naslednjih desetletjih korenito spremenila, se mora odraziti tudi v stanovanjski politiki.

2.1 Migracijska gibanja prebivalstva

Migracijska gibanja znotraj Slovenije

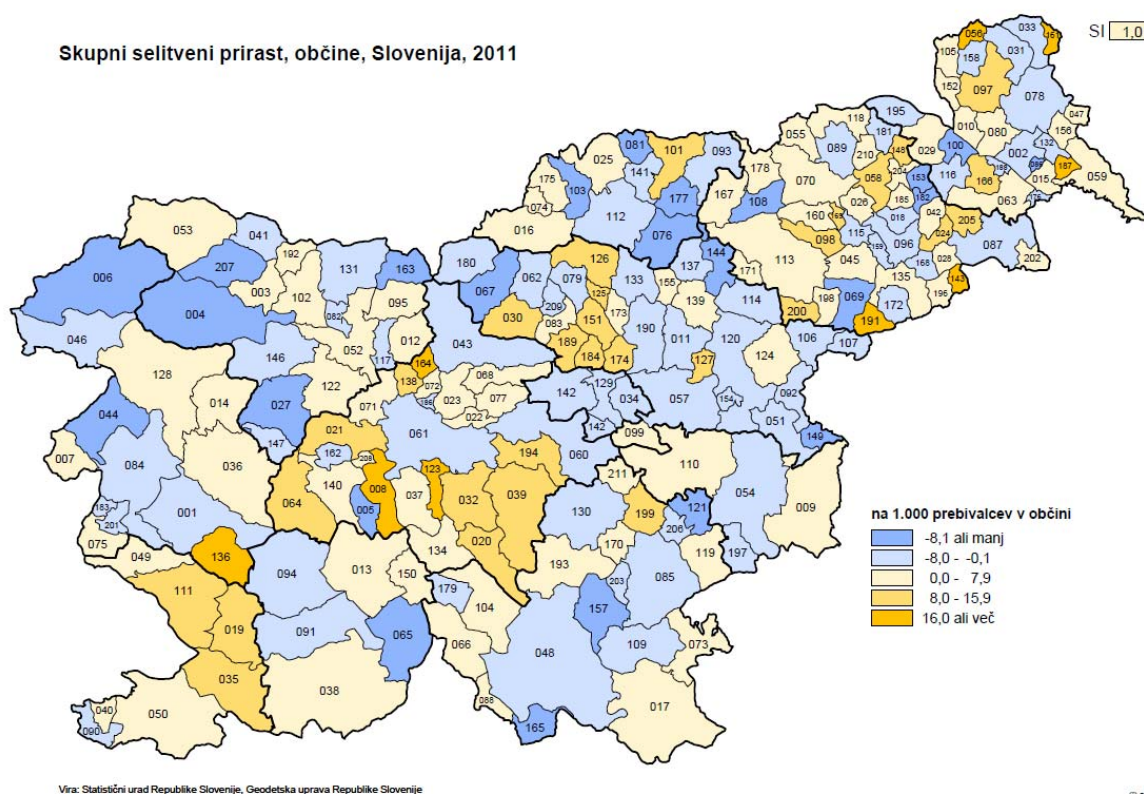
Prebivalstvo Slovenije se na račun medobčinskih migracij zgošča predvsem v okolici nekaterih večjih središč. Povečuje se pomen občin v funkcionalni regiji Ljubljane, obalnega somestja in nekaterih kraških občin, občin v okolici Maribora in Novega mesta. Na ta območja se priseljuje mlajše in nadpovprečno izobraženo prebivalstvo. Na račun okoliških občin in pospešene suburbanizacije, prebivalstvo izgubljajo tudi mestna središča.

Demografsko se praznijo gospodarsko manj uspešna območja Slovenije, kjer predvsem za dobro izobraženo mlajšo populacijo, ki se izobražuje v univerzitetnih središčih, ni na voljo njihovem znanju in pričakovanjem ustreznih delovnih mest. Obsežna območja države se tako praznijo in pospešeno starajo.

Mesta z več kot 20.000 prebivalci stagnirajo. V zadnjem desetletju se je število prebivalcev v sedmih največjih slovenskih mestih sicer povečalo za 3,1%, kar je nekoliko več od državnega povprečja (2,7%), vendar je v njih, glede na leto 1991 živel 1,27% prebivalcev manj. Največji upad prebivalstva je od leta 1991 zabeležil Maribor – skoraj 10%, največjo rast beleži Novo mesto (4%), v Ljubljani se je število prebivalcev povečalo za 1,8%. Po letu 2008³ je do leta 2012 v Mariboru število prebivalcev stagniralo (+0,2%) rast so zabeležili v Ljubljani (4,8%), Kopru (4,6%), v Domžalah (4,4%), Kranju (2,9%) in Novem mestu (2%). Velenju in Celju se je število prebivalcev zmanjšalo – v Celju za - 1,7% in v Velenju za - 3,7%.

³ SURS od objave podatkov o prebivalstvu Slovenije po 1.1. 2008 uporablja [spremenjeno statistično definicijo prebivalstva](#). To pomeni prelom v časovni vrsti podatkov, zato podatki po tej definiciji, torej podatki od sredine leta 2008 dalje, niso neposredno primerljivi s podatki za predhodna stanja.

Karta 1: Selitveni prirast med občinami, občine, Slovenija, 2011



Vir: SURS

Migracije s tujino

Podoben vzorec, kot pri medregionalnih migrantih, opazamo tudi pri priselitvah iz tujine. V nasprotju z domačimi migranti je pri migrantih iz tujine opaznejši vzorec usmerjanja v mesta, predvsem v Ljubljano, Maribor in Koper, priseljevanje v suburbane občine pa je manj izrazito. Tuje migrante običajno pritegnejo večje urbane regije zaradi razpoložljivosti stanovanj in delovnih mest ter prisotnosti predhodnih migrantov. Največ tujih migrantov je bilo v prejšnjem desetletju usmerjenih v Osrednjeslovensko, Savinjsko in Obalno-kraško regijo. Negativen saldo s tujino, v letih od 2000 – 2010, beleži Pomurska statistična regija.

V drugi polovici prejšnjega desetletja je Slovenija doživela zelo močan priselitveni val iz tujine, ki je vrhunec dosegel leta 2008. Število prebivalcev se je v tem letu povečalo za 1,1%, predvsem na račun priselitev iz tujine. Število migrantov v letih 2008 in 2009 je preseglo število živorojenih otrok. Priselitveni val iz tujine v drugi polovici prejšnjega desetletja se je s pojavom krize v gradbeništvu, v zadnjem obdobju sicer ustavil, v letu 2010 je bil negativen (tabela 2). Spremembo tega trenda je pričakovati šele po ponovnem zagonu gospodarske rasti v Sloveniji, ob povečani ponudbi delovnih mest, za katere je potrebna nižja stopnja izobrazbe (gradbeništvo, varstvo in nega starejših, gostinstvo,...).

Tabela 2: Selitveni saldo s tujino, statistične regije, Slovenija

	2000	2002	2004	2006	2008	2009	2010	2011	2012
SLOVENIJA	2615	1865	1902	6267	18584	11508	-521	2059	644
Pomurska	-124	-31	-39	9	59	-36	-82	17	-651
Podravska	375	160	250	770	844	1048	-291	297	-371
Koroška	1	-61	25	96	288	169	-22	61	64
Savinjska	339	378	194	1090	2517	1223	-281	228	242

Zasavska	29	-1	-26	10	242	178	-42	-20	1
Spodnjeposavska	210	152	77	229	711	259	-20	20	71
Jugovzhodna Slovenija	70	127	148	405	1447	728	42	153	-60
Osrednjeslovenska	1046	493	1020	2003	6949	4762	-128	550	692
Gorenjska	-32	27	-9	348	1663	794	130	230	-18
Notranjsko-kraška	88	68	74	222	506	438	22	32	47
Goriška	260	227	110	472	1254	737	34	167	120
Obalno-kraška	353	326	78	613	2104	1208	117	324	507

Opombe: Za leto 2008 in naprej so podatki pripravljene skladno z definicijo prebivalstva Slovenije, objavljeno leta 2008. Do konca leta 2007 so podatki o odseljenih tujih državljanih ocena Statističnega urada Republike Slovenije. Vir: SURS, SI-STAT podatkovni portal

2.2 Naravna rast prebivalstva

Slovenija se v zadnjih desetletjih srečuje z upadanjem stopnje rodnosti in naravnim prirastom, ki ne omogoča dolgoročne naravne reprodukcije prebivalstva. Projekcije demografske rasti kažejo, da se bo v Sloveniji v prihodnjih desetletjih število rojstev zmanjšalo, naravni prirast pa bo negativen. Po ocenah po projekciji EUROPOP2010 bo število prebivalstva Slovenije naraščalo kot posledica pozitivnega selitvenega salda do leta 2025, nato pa bo začelo upadati (tabela 3).

Naravni prirast je na ravni Slovenije v letu 2008 znašal 1,5 na 1.000 prebivalcev, celotna stopnja rodnosti pa 1,53 otroka na žensko v rodni dobi. Med občinami v Sloveniji se kažejo velike razlike. Največji naravni prirast imajo občine v bližini večjih mest, ki so najbolj suburbanizirane – posledica medobčinskih in medregionalnih migracij. Za te občine je značilno mlajše prebivalstvo od državnega povprečja, rodnost pa temu primerno višja.

Tabela 3: Naravna rast prebivalstva, izbrane občine, 2010

Občine z najvišjo naravno rastjo:		Občine z najnižjo naravno rastjo:	
Komenda	12,1	Gornji Grad	-18
Gorenja vas - Poljane	10	Velika Polana	-14,4
Moravče	9,9	Kuzma	-13,7
Log - Dragomer	8,9	Loški Potok	-11,6
Mirna Peč	8,9	Polzela	-8,9
Žirovnica	8,8	Šalovci	-8,8
Duplek	8,3	Poljčane	-7,4
Lukovica	8,3	Gornji Petrovci	-6,9
Dobrova - Polhov Gradec	7,3	Cerkvenjak	-6,8
Škofljica	7,3	Lendava	-6
Vipava	7,3	Križevci	-5,6
Šenčur	7,2	Štore	-5,6
Tabor	7,1	Moravske Toplice	-5,5
Ivančna Gorica	7	Lenart	-5,3
Brezovica	6,9	Osilnica	-5
Grosuplje	6,9	Prevalje	-4,8
Rečica ob Savinji	6,9	Metlika	-4,6
Ig	6,7	Tolmin	-4,5
Kobilje	6,6	Grad	-4,4
Dobje	6,2	Laško	-4

vir: SURS SI-STAT

2.3 Staranje prebivalstva

Z upadanjem števila rojstev, podaljševanjem življenjske dobe in upočasnjevanjem umrljivosti, se spreminja starostna sestava prebivalstva. Staranje prebivalstva je značilno za vse razvite družbe, značilno je za države EU in tudi za Slovenijo. Staranje prebivalstva se kaže skozi povečevanje deleža starejših od 65 let ter z zmanjševanjem deleža otrok – prebivalcev starih od 0-14 let. Po podatkih SURS (2010) se v Sloveniji delež otrok (0–14 let) zmanjšuje, povečujeta pa se delež delovno sposobnega prebivalstva (15–64 let) in delež starejših (oseb, starih 65 ali več let). V Sloveniji je od leta 2003 več starega prebivalstva, kot mladega. Delež otrok se je od leta 1981 do leta 2011 zmanjšal s 23 % na 14,2 %; delež delovno sposobnega prebivalstva (15–64 let) pa se je v istem obdobju povečal s 66 % na 69,3 %, od leta 2002 se delež teh oseb zmanjšuje. Delež oseb, starih 65 ali več let – ta je v začetku osemdesetih let 20. stoletja obsegal 10 % – se od leta 1987 stalno povečuje. Do leta 2011 je delež teh oseb že dosegel 16,5%. Indeks staranja, ki predstavlja razmerje med številom oseb, starih 65 let ali več in številom oseb mlajših od 15 let, je dosegel vrednost 117,6 (tabela 4). To pomeni, da je na 100 oseb mlajših od 15 let v državi prebivalo skoraj 118 oseb starih 65 let ali več. Razlike med spoloma so zelo izrazite. Med žensko populacijo je namreč delež starejših v primerjavi z mlajšimi veliko večji (indeks staranja 147), medtem ko je pri moških to razmerje obrnjeno (na 100 moških, mlajših od 15 let, je prebivalo 90 moških, starih 65 let ali več) (SURS).

Tabela 4: Velike starostne skupine in indeks staranja, Slovenija

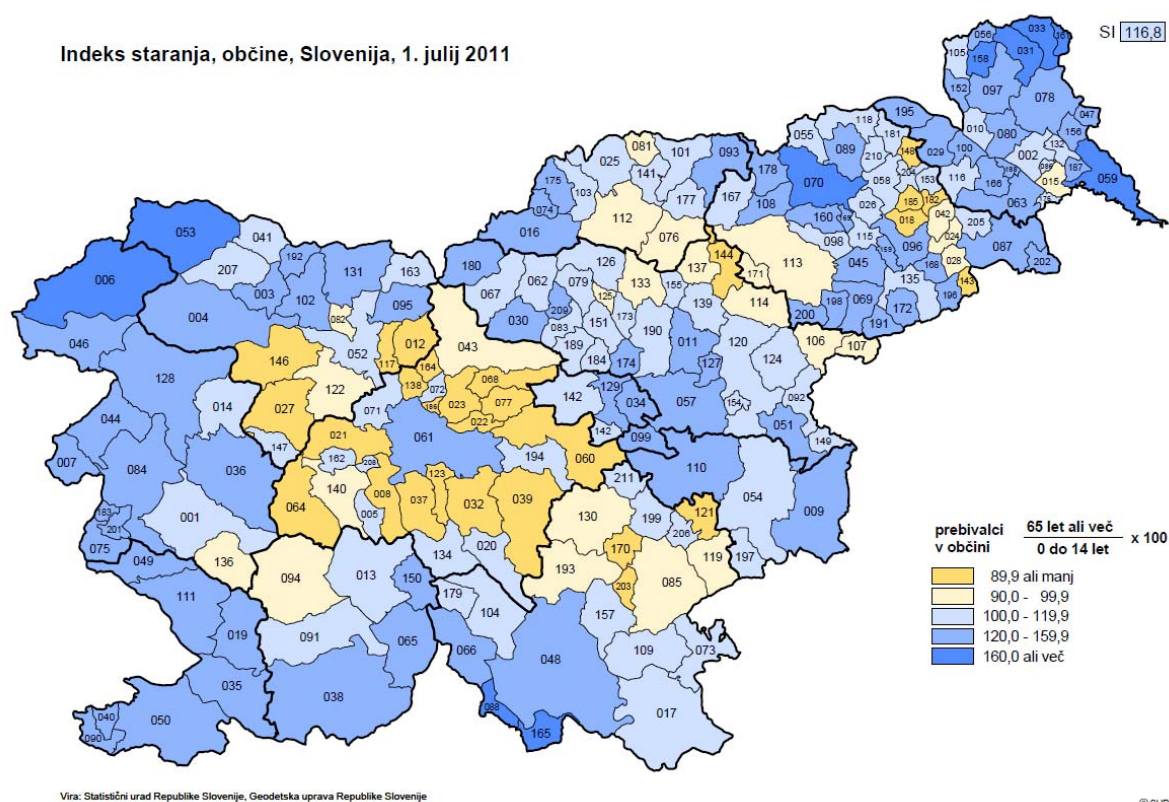
Leto	Starostne skupine			Indeks staranja
	0-14 let	15-64 let	65+	
1869	32,9	62,1	5,0	15,2
1910	34,8	58,5	6,7	19,3
1931	30,5	62,5	7,0	23,0
1953	27,7	65,0	7,3	26,4
1991	20,8	68,0	11,2	53,1
2002	15,3	70,0	14,7	96,3
2011	14,2	69,3	16,5	116,5
2020	15,2	65,0	19,8	130,3
2030	13,7	62,2	24,2	176,6
2040	12,9	59,6	27,5	213,2

Vir: SURS, Eurostat EUROPOP 2010, lastni preračun

Eurostat projekcija prebivalstva EUROPOP2010 predvideva, da se bo delež prebivalcev starejših od 65 let do leta 2040 povečal za 11%, do leta 2060 pa za 15,1% - na 31,3% celotne populacije Slovenije (tabela 4). Delež otrok se bo do leta 2040 znižal pod 13%, delež delovno sposobnega prebivalstva pa pod 60%.

Indeks staranja je bil leta 2011 najvišji v občinah Osilnica (372), Kostel (261) in Šalovci (209); te tri občine so bili tudi edine z vrednostjo indeksa nad 200. Občini Osilnica in Kostel sodita v statistično regijo jugovzhodna Slovenija, ki je sicer imela med statističnimi regijami najnižji indeks staranja (približno 104). Največji delež starejšega prebivalstva je imela Zasavska statistična regija (indeks staranja skoraj 139).

Karta 2: Indeks staranja, občine, Slovenija, 2011



Vir: SURS, tematska kartografija, 2014

Najugodnejše razmerje med mlajšimi in starejšimi, z indeksom staranja pod 100, je v tem letu imelo približno 28 % oziroma 53 občin. Najnižji indeks staranja je bil izkazan v občini Komenda, (61), kar pomeni, da je na 100 oseb mlajših od 15 let, v občini prebivalo 61 oseb, starih 65 ali več let. Vrednosti indeksa staranja, ki so bile nižje od 70, so imele še občine Benedikt (63), Moravče (66), Gorenja vas - Poljane (68), Dol pri Ljubljani (69), Škofjan (69), in Škofljica (70).

Visoki indeksi staranja so značilni za podeželska in obmejna območja (karta 2). Visok je tudi na Obali in večjih mestnih občinah – Maribor, Ljubljana, Celje, Novo mesto. Indeksi staranja nižji od 100 pa so značilni za občine, ki so v zadnjem obdobju doživela priseljevanje mlajšega prebivalstva – posebej značilno za občine v območju ljubljanske funkcionalne regije, občine v Šaleški dolini ter občine s tradicionalno visoko rodnostjo – Škofjeloško območje in Cerkljansko.

2.4 Projekcije prebivalstva

Projekcije prebivalstva so osnovane na podatkih o gibanju števila prebivalcev, njihovi starostni in spolni sestavi, podatkih o rodnosti, smrtnosti ter selitvenih gibanjih. Podatki so projicirani v prihodnost na podlagi treh predpostavk - pričakovane stopnje rodnosti, pričakovanega trajanja življenja in podatkov o selitvenem saldu. Zlasti slednje pa je zelo težko napovedovati.

Glede na predvidevanja EUROSTATovih projekcij prebivalstva EUROPOP2010 bo imela Slovenija leta 2060 skoraj 2.058.000 prebivalcev (tabela 5), od katerih bo slaba tretjina starejših od 64 let, 13,7% pa bo mlajših od 15 let. Skozi celotno obdobje se bo zmanjševal tudi delež oseb starih od 15 – 64 let.

V naslednjih 50 letih se bo prebivalstvo Slovenije predvidoma precej hitro povečevalo do približno leta 2025 (na okrog 2.155.000), nato pa bo število prebivalcev pričelo počasi padati. 1. januarja 2060 bo imela Slovenija 2.057.964 prebivalcev, kar je 0,5 % več kot v začetnem letu projekcij (2010). Število prebivalcev se bo povečevalo predvsem na račun pozitivnega selitvenega salda s tujino. Se pa bo pozitiven selitveni saldo skozi celotno opazovano obdobje zmanjševal - od skoraj 11.000 v letu 2010 na 3.817 v letu 2060. V celotnem obravnavanem obdobju se bo, po predvideni projekciji, v Slovenijo priselilo okoli 290.000 oseb več, kot se jih bo izselilo.

Pričakuje se, da se bo v Sloveniji celotna stopnja rodnosti enakomerno dvigovala in leta 2060 dosegla vrednost 1,65. Pričakovano trajanje življenja se bo daljšalo, dečki, rojeni v Sloveniji leta 2060, bodo živeli 84 let, deklice pa skoraj 89 let.

Nekatere druge projekcije prebivalstva do leta 2050 napovedujejo zmanjšanje števila prebivalcev. Predvsem v primeru nizkega selitvenega salda s tujino, kar je lahko povezano s podaljševanjem gospodarske krize v prihodnosti in pomanjkanjem zaposlitvenih priložnosti v Sloveniji, ali ob povečanem izseljevanju iz Slovenije, se Sloveniji obeta hitro zmanjševanje števila prebivalcev. EUROSTATova napoved glede na leto 2008 po konvergenčnem scenariju tako leta 2060 ocenjuje zmanjšanje števila prebivalcev na 1,8 milijona.

Tabela 5: Prebivalstvo Slovenije po projekcijah prebivalstva EUROPOP2010, 2010-2060

	Število prebivalcev	Prebivalci, stari 0-14 let (%) ¹⁾	Prebivalci, stari 15-64 let (%) ¹⁾	Prebivalci, stari 65 let ali več (%) ¹⁾	Prebivalci, stari 80 let ali več (%)	Koeficient starostne odvisnosti starejših (%) ²⁾
2010	2.046.976	14,0	69,4	16,5	3,9	23,8
2015	2.106.182	14,7	67,8	17,5	4,7	25,8
2020	2.142.217	15,2	65,0	19,8	5,2	30,4
2025	2.154.934	14,7	63,3	22,0	5,7	34,8
2030	2.154.609	13,7	62,2	24,2	6,3	38,8
2035	2.148.629	12,9	61,0	26,1	7,9	42,7
2040	2.141.070	12,9	59,6	27,5	9,2	46,1
2045	2.131.661	13,4	57,4	29,2	10,2	50,8
2050	2.114.985	13,9	55,5	30,6	10,9	55,0
2055	2.089.905	13,9	54,5	31,5	11,6	57,8

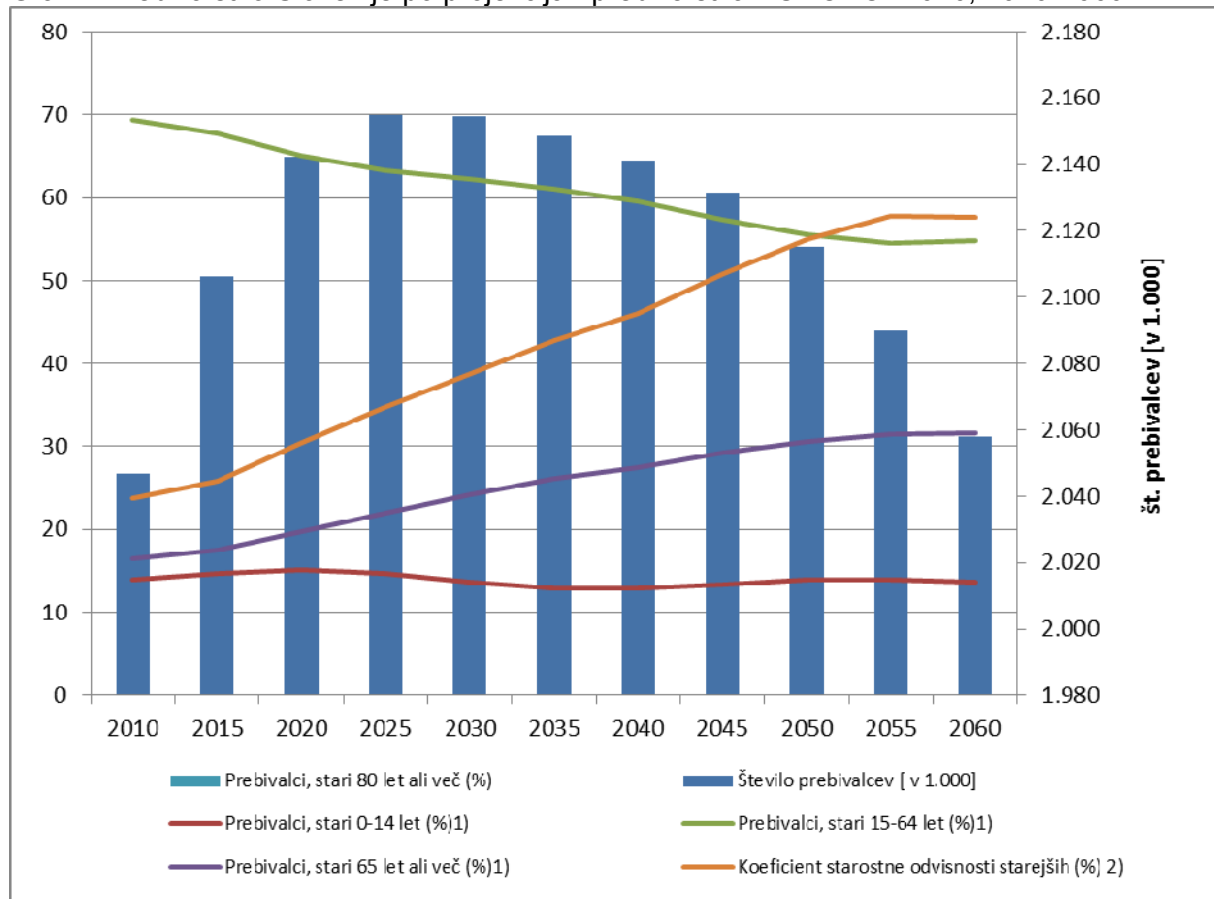
2060	2.057.964	13,7	54,8	31,6	12,7	57,6
------	-----------	------	------	------	------	------

Vir: SURS, 2012a

1) Zaradi zaokroževanja vsota deležev prebivalcev po velikih starostnih skupinah ni vedno enaka 100,0 %.

2) Razmerje med številom starejših (65 let ali več) in številom delovno sposobnih (15 do 64 let) prebivalcev, pomnoženo s 100. Koefficient starostne odvisnosti starejših pove, koliko starejših je odvisnih od 100 delovno sposobnih prebivalcev.

Graf 1: Prebivalstvo Slovenije po projekcijah prebivalstva EUROPOP2010, 2010-2060



Vir: SURS, 2012a, lastna obdelava

2.5 Stanovanjska mobilnost prebivalcev

Posameznik ali gospodinjstvo v času svojega življenja / obstoja običajno večkrat zamenja stanovanje. Pojav spremembe stanovanja obravnavamo kot stanovanjsko mobilnost. Mandičeva (1996) stanovanjsko mobilnost vrednoti pozitivno in sicer na dveh ravneh. »Na mikro ravni preselitev razume kot mehanizem, ki posamezniku (gospodinjstvu) omogoči porabo drugega (želenega) stanovanja in primernejše zadovoljevanje njegovih stanovanjskih potreb. Na družbeni makro ravni je stanovanjska mobilnost tista, ki omogoča, da se gospodinjstva prerazporedijo po obstoječem fondu stanovanj in težijo k njegovi najboljši možni izrabi.«

S spodbujanjem stanovanjske mobilnosti se omogoča prilagajanje stanovanjske potrošnje posameznika oz. gospodinjstva njegovi poklicni poti ter prilagajanje spreminjajočemu se družinskemu ciklu. Gospodinjstvom se s povečevanjem št. članov (rast družine) povečujejo

potrebe po večjem stanovanju, obratno pa se dogaja ob zmanjševanju št. družinskih članov ali ob zmanjševanju plačilne sposobnosti gospodinjstva.

Večja mobilnost prebivalstva je pomembna vsaj zaradi naslednjih razlogov:

- Boljša izraba poklicnih in zaposlitvenih možnosti;
- Boljši pogajalski položaj do delodajalca;
- Možnost zadostitve spremenjenim stanovanjskim potrebam, željam in predstavam posameznika ali gospodinjstva;
- Prilagajanje stanovanjskega standarda (stanovanjske potrošnje) plačilni sposobnosti gospodinjstva;
- Zmanjševanja možnosti revščine zaradi visokega deleža stroškov stanovanja v primeru bivanja v neprimernem (preveliko, energetsko potratno, neprimerno locirano) stanovanju.

Stanovanjska mobilnost prebivalcev Slovenije se ocenjuje kot zelo majhna (2 – 4%) – temu pritrjuje analiza izvedena v Sloveniji v devetdesetih letih ter novejša analiza OECD. Nekoliko višjo stopnjo stanovanjske mobilnosti 6,2% smo na podlagi podatkov SURS (2012b) izračunali za leto 2010.

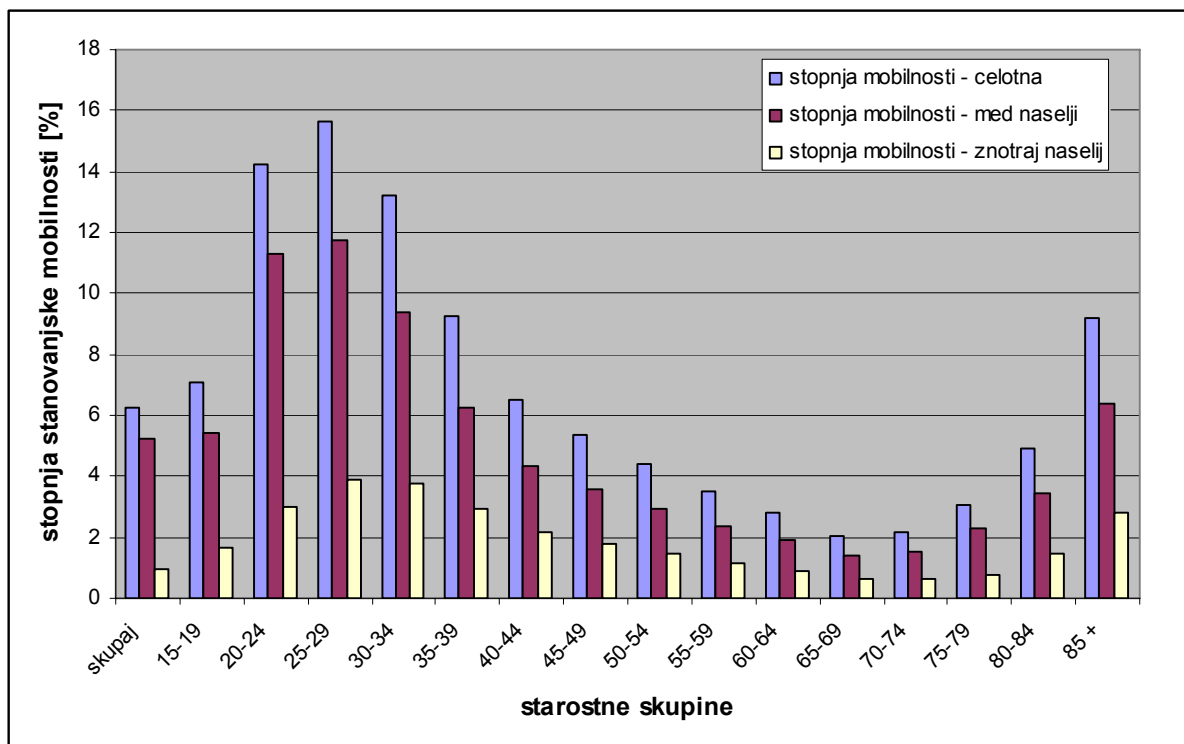
Mandičeva v svoji analizi (1996) navaja podatke za leta 1989 – 1993. Podatki iz analize so navedeni v tabeli 6. Izračunana in izmerjena stopnja mobilnosti v tej analizi je izredno nizka in izrazito nižja, kot v nekaterih državah EU in še posebej v ZDA. Podatki o mobilnosti v teh državah so sicer že nekoliko zastareli – v devetdesetih letih se je stopnja mobilnosti v razvitejših državah gibala okoli 12% (ZDA 17%, Nizozemska 10,1%, Švedska 13,3%). V sosednji Avstriji je bila stopnja mobilnosti nižja - 3,8% (Mandič, 1994).

Tabela 6: Podatki o stopnji mobilnosti prebivalcev Slovenije

leto	Izračun iz statističnih podatkov	Ocena iz ankete Kakovost življenja v Sloveniji 1994
1989	2,7	3,0
1990	2,4	2,8
1991	2,3	2,9
1992	2,7	3,1
1993	1,9	2,1

Vir: Mandič, 1996

Graf 2: Stopnja stanovanjske mobilnosti prebivalcev, Slovenija, 2010



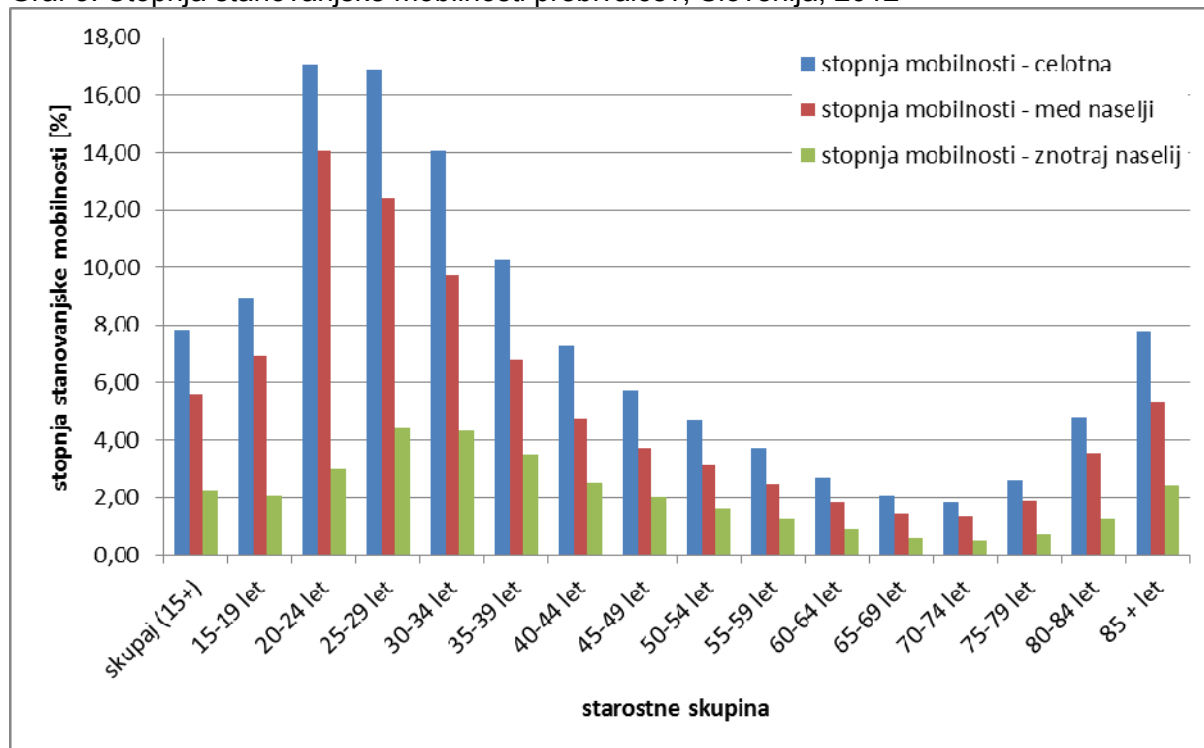
Vir: SURS, lastna obdelava

Na podlagi podatkov SURS (2012c) o migracijah med naselji v RS ter podatkih o spremembah stalnega ali začasnega prebivališča znotraj istega naselja (SURS, 2012b) smo izračunali stopnjo mobilnosti v Sloveniji za leto 2010. Stopnja stanovanjske mobilnosti v Sloveniji za leto 2010 znaša 6,2%⁴ in je, glede na tradicionalno prepričanje o zelo nizki mobilnosti prebivalcev Slovenije, visoka. Stopnja mobilnosti prebivalcev v starostnem obdobju od 25 – 35 let, starostnem obdobju v katerem prebivalci oblikujejo družine, je še posebej visoka in sicer 15,65 - 13,19%. Stopnja stanovanjske mobilnosti je v primerjavi z drugimi državami še vedno nizka, vendar se je od devetdesetih let prejšnjega stoletja očitno precej spremenila, kljub ne neposredni primerljivosti podatkov z anketnimi ali statističnimi podatki iz tistega obdobja (spremembe definicije prebivalcev, zajem podatkov o spremembi stanovanja znotraj naselja). Stanovanjska mobilnost prebivalcev se s starostjo zmanjšuje, v najvišjih starostnih razredih (75 let in več) pa se zaradi selitev v oskrbovana stanovanja in domove za ostarele zopet nekoliko povečuje (graf 1).

Stopnjo stanovanjske mobilnosti smo izračunali tudi za leto 2012. V tem letu stopnja stanovanjske mobilnosti za prebivalce starejše od 15 let znašala 7,8 %. Najvišje je v starostnih skupinah 20 - 24 let (17,05 %) in 25 – 29 let (16,9 %). V primerjavi z letom 2010 se je stopnja mobilnosti nekoliko povečala (Graf 3), najbolj ravno med prebivalcu starimi 20 – 24 let. Dvig mobilnosti v tej skupini je lahko posledica bolj vestnega prijavljanja začasnega bivališča med študenti (socialni transferi) ne pa spremenjenih bivalnih navad. Formalno spreminjanje prijave prebivališča ima velik vpliv na izračun stanovanjske mobilnosti – tako lahko pričakujemo višjo izkazano stopnjo stanovanjske mobilnosti v zadnjem kvartalu 2012 in v letu 2013 zaradi vpliva urejanje podatkov o prebivališču, kot posledica neuspelega poskus uvedbe nepremičninskega davka.

⁴ Stopnjo mobilnosti smo izračunali kot odstotek prebivalcev starejših od 15 let, ki so v letu 2011 spremenili naslov stalnega ali začasnega prebivališča znotraj istega naselja ali se preselili v drugo naselje

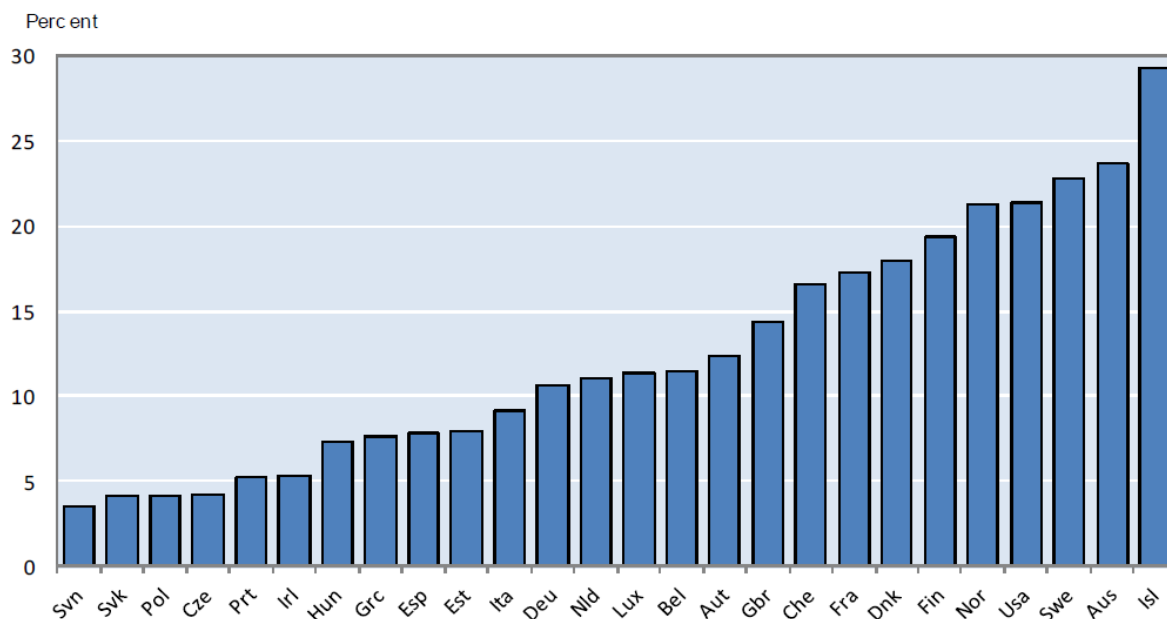
Graf 3: Stopnja stanovanjske mobilnosti prebivalcev, Slovenija, 2012



Stanovanjska mobilnost v državah OECD

Stanovanjska mobilnost je visoka v nordijskih državah, v ZDA in Avstraliji. Nizka je v državah vzhodne in južne Evrope (Graf). Po mnenju OECD (Caldera and Andrews, 2011) je stanovanjska mobilnost višja v državah z nižjimi stroški, povezanimi s transakcijami ob menjavi stanovanja, v državah z bolj odzivno zalogo stanovanj (housing supply), nižjo kontrolo najemnin in zaščito najemnikov. Višja je še v državah z boljšo dostopnostjo do posojil - nižji stroški sposojanja denarja ter dostop do hipotekarnih financ spodbujata mobilnost.

Graf 4: Stanovanjska mobilnost v državah OECD, delež gospodinjstev, ki je zamenjalo stanovanje v zadnjih 2 letih



Vir: Caldera and Andrews, 2011

Opomba: avtorji opozarjajo, da se nizka mobilnost v nekaterih državah EU (v Sloveniji se gospodinjstvo preseli le enkrat v 50 letih) ne zdi razumna in lahko odraža probleme s podatki.

Pri navedbi možnih razlogov za večjo oz. manjšo mobilnost je treba opozoriti na velike razlike med državami. Predvsem skandinavske države (z izjemo Finske) in države severozahodne Evrope, z visoko stanovanjsko mobilnostjo, imajo uvedene mehanizme kontrole višin najemnin na zasebnem trgu in visoko zaščito najemnikov. Drugačna praksa pa je značilna za države kot so ZDA, Kanada ali Avstralija. Na stanovanjsko mobilnost negativno vplivajo še starost prebivalcev – s starostjo se znižuje stopnja izobrazbe – bolj izobraženi prebivalci se selijo pogosteje. Lastniki stanovanj so manj mobilni, kot najemniki. Med najemniki so mobilnejši najemniki zasebnih stanovanj, manj mobilni so najemniki družbenih stanovanj oz. najemniki v stanovanjih s subvencionirano najemnino, kar še posebej velja za države, ki ne regulirajo cen najemnin na zasebnem trgu (Avstralija, Francija, Velika Britanija)ah. Med mobilnejšimi skupinami prebivalstva so še tujci.

3 Gradnja stanovanj

Po osamosvojitvi Slovenije leta 1991 je gradnja stanovanj postopoma upadala do leta 1999, ko je bilo zgrajenih komaj 2,7 stanovanja na 1.000 prebivalcev. Po tem izrazitem padcu si je stanovanjska gradnja postopoma opomogla in se do leta 2008 povečevala, čeprav še zdaleč ni dosegla obsega iz zadnjih let obstoja SFR Jugoslavije. Število dokončanih stanovanj je raslo od približno 7.500 do skoraj 10.000 letno (višek v letu 2008), oz. do 4,9 stanovanj na 1.000 prebivalcev (tabela 7). Po letu 2008, beležimo ponovno hud padec gradnje stanovanj. Do leta 2012 se je število dokončanih stanovanj glede na leto 2008 prepolovila. V tem letu je bilo dokončanih le še 4307 stanovanj, kar je najmanj v zadnjih 20 letih.

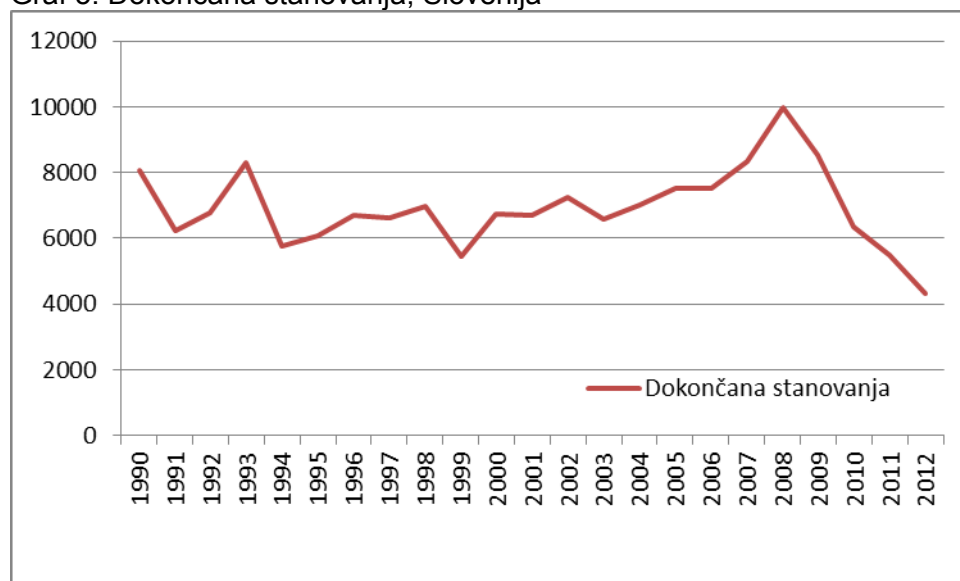
Tabela 7: Ocena števila dokončanih stanovanj in število zgrajenih stanovanj na 1.000 prebivalcev, Slovenija

leto	Dokončana stanovanja	Dokončana stan. na 1.000 preb
1990	8072	4
1991	6243	3,1
1992	6779	3,4
1993	8318	4,2
1994	5770	2,9
1995	6066	3,1
1996	6714	3,4
1997	6615	3,3
1998	6955	3,5
1999	5446	2,7
2000	6751	3,4
2001	6715	3,4
2002	7265	3,6
2003	6567	3,3
2004	7004	3,5
2005	7516	3,8
2006	7538	3,8
2007	8357	4,1
2008	9968	4,9
2009	8530	4,2
2010	6355	3,1
2011	5498	2,7
2012	4307	2,1

Vir: SURS, Podatkovni portal SI-STAT

Gradnja stanovanj realno ni bila osnovana na demografskih potrebah, izhajajočih iz naravne rasti, temveč na podlagi stalnih migracij. Stalne migracije potekajo zlasti iz obmejnih, hribovitih, nerazvitih podeželskih območij v večja slovenska mesta ter njihova suburbanizirana zaledja, kar je v nasprotju s cilji o ohranjanju vitalnosti podeželja in – še zlasti obmejnih območij. Izkazani stanovanjski primanjkljaj (v Ljubljani, Mariboru, na Obali idr.) izhaja iz že realiziranih ali zelenih priselitev, ali ker so mnogi (po diplomi, pridobitvi službe) želeli ostati v večjem mestu in se niso želeli vrniti na podeželje.

Graf 5: Dokončana stanovanja, Slovenija



Vir: SURS, podatkovni portal SI-STAT

Druga gonilna sila gradnje stanovanj je bila izrazito tržna, saj je bilo do nastopa gospodarske krize, konec leta 2008, vlaganje v nepremičnine vse bolj donosna naložba zaradi visokih cen m² stanovanja ali visokih najemnin, hkrati pa tudi velikega povpraševanja. Ob nastopu krize pa se je pokazalo, da z velikim pomanjkanjem delovnih mest in upadom kupne moči tudi ni več toliko realnih potreb in možnosti za priselitev v mesta oz. nakup ali najem stanovanj. Posledica je veliko število neprodanih in nedograjenih stanovanj, čeprav proti pričakovanjem, cena ni bistveno padla ter večina investorjev "čaka" na nov razvojni cikel (Pogačnik 2011).

3.1 Izdana gradbena dovoljenja za stanovanjske stavbe

V desetih letih – med leti 1999 in 2009 – je bilo po podatkih SURS v Sloveniji skupaj izdanih več kot 63.000 dovoljenj za gradnjo stavb v izmeri skoraj 27 milijonov m². Za gradnjo stanovanjskih stavb je bilo izdanih skoraj 43.000 gradbenih dovoljenj v skupni izmeri skoraj 14 milijonov m² (tabela 8). Po letu 2009 je število izdanih gradbenih dovoljenj strmo upadlo. Med leti 2009 in 2013, torej v petih letih je bilo izdanih skupaj 12.052 gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb v skupni izmeri nekaj več kot 10 milijonov m² površin.

Tabela 8: Število in površina stavb, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja 1999 - 2009

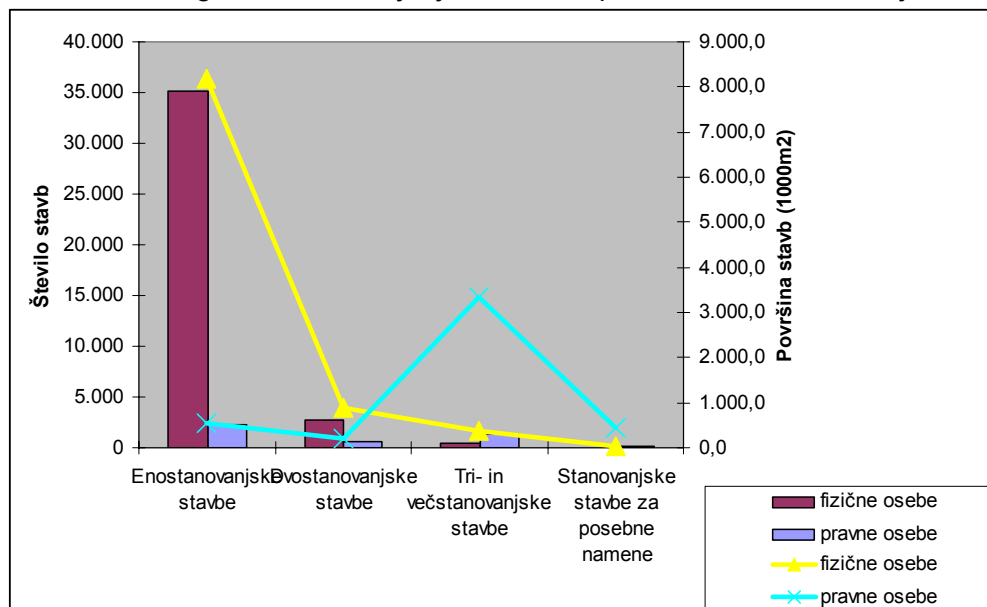
	Število stavb			Površina stavb (1.000 m ²)		
	fizične osebe	pravne osebe	skupaj	fizične osebe	pravne osebe	skupaj
Stanovanjske stavbe - skupaj	38.550	4.436	42.986	9.470,8	4.526,8	13.997,6
Enostanovanjske stavbe	35.197	2.347	37.544	8.171,6	542,3	8.714,0
Dvostanovanjske stavbe	2.799	592	3.391	893,3	204,8	1.098,1
Tri- in večstanovanjske stavbe	525	1.367	1.892	381,7	3.350,5	3.732,2
Stanovanjske stavbe za posebne namene	29	130	159	24,1	429,2	453,3

Vir: SURS 2011b

Obdobje med leti 1999 in 2009

Med izdanimi gradbenimi dovoljenji za stanovanjske stavbe tako po številu, kot po površini, izrazito prednjačijo izdana gradbena dovoljenja za enostanovanjske stavbe (Graf 6). Velika večina izdanih gradbenih dovoljenj za enostanovanjske stavbe (91%) je bila izdana fizičnim osebam, kar odraža tradicionalno prevladujoč način reševanja stanovanjskih problemov v Sloveniji ter preference prebivalcev po vrsti bivališča. Površina enostanovanjskih stavb predstavlja 62% vseh površin stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja.

Graf 6: Izdana gradbena dovoljenja, število in površina stavb, Slovenija, 1999 – 2009 skupaj



Vir podatkov: SURS, lastna obdelava

Graf 7: Izdana gradbena dovoljenja, število stanovanj in povprečno število stanovanj v stavbah z izdanim gradbenim dovoljenjem, Slovenija, 1999 - 2013

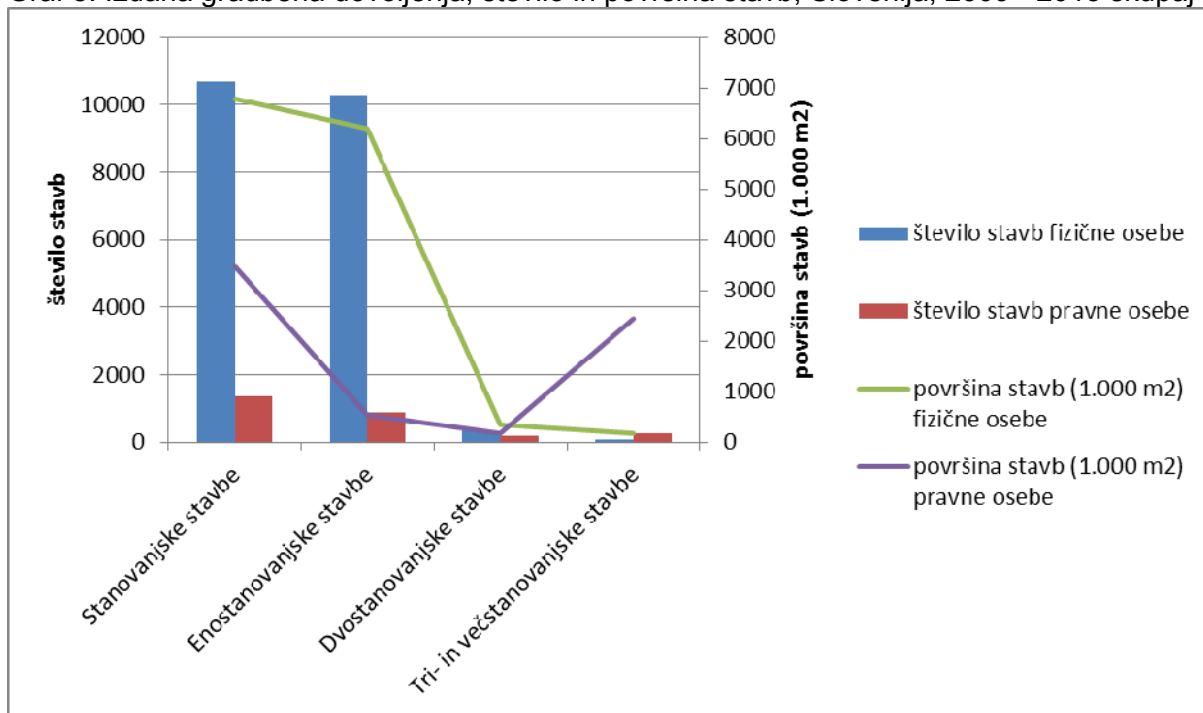


Vir podatkov: SURS, podatkovni portal SI-STAT, lastna obdelava

Obdobje 2009 - 2013

Število izdanih gradbenih dovoljenj je svoj vrh dosegla v letu 2008, ob začetku gospodarske krize. Po tem letu je število izdanih gradbenih dovoljenj upadalo vse do leta 2012, ko je bilo izdanih le 2039 dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb. V letu 2013 je bilo skupaj izdanih gradbenih dovolj za gradnjo stanovanjskih stavb nekoliko več – 2185, vendar se je povečalo le število gradbenih dovoljenj za gradnjo enostanovanjskih stavb fizičnim osebam (1851 v 2012, 2053 v 2013). Za gradnjo večstanovanjskih stavb je bilo v tem letu izdanih komaj , 84 gradbenih dovoljenj, 55 za dvostanovanjske stavbe in 29 za tri ali več stanovanjske stavbe. Velik upad izdaje gradbenih dovoljenj po letu 2008 je razviden tudi na grafu 6.

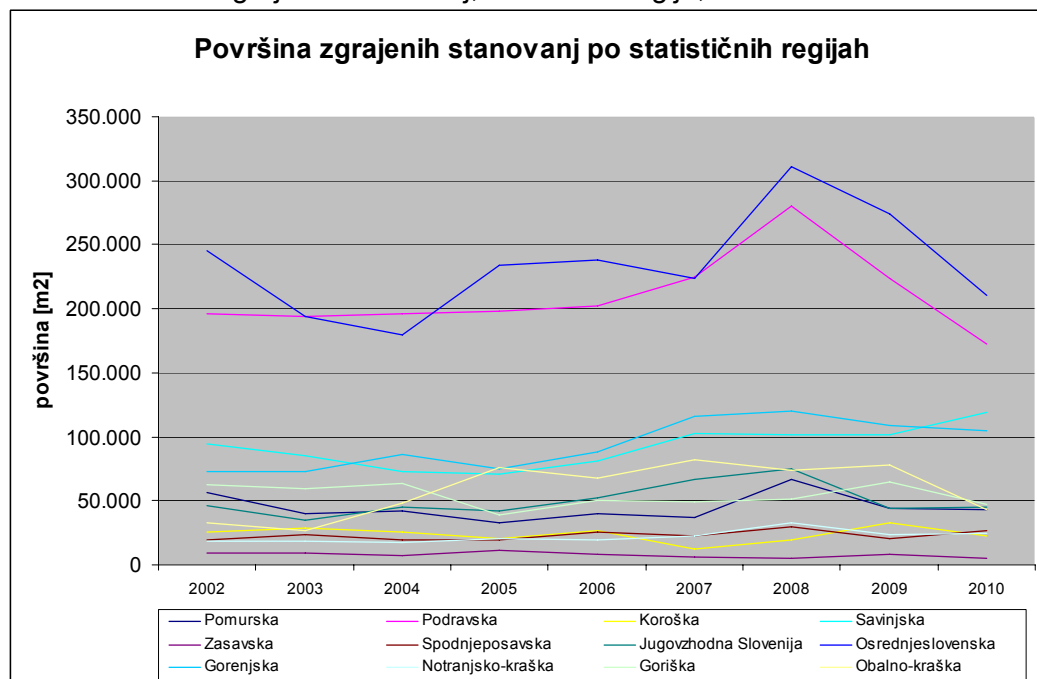
Graf 8: Izdana gradbena dovoljenja, število in površina stavb, Slovenija, 2009 - 2013 skupaj



3.2 Površina zgrajenih - dokončanih stanovanj

V osmih letih (2002 – 2010) je bilo v Sloveniji skupaj dokončanih 7,8 milijona m² stanovanj. Največ v Osrednjeslovenski - 2,1 milijona m² in Podravski 1,5 milijona m² stanovanj. Najmanjša gradbena aktivnost je zabeležena v Zasavski – 70.000 m² ter Notranjsko kraški in Spodnje Posavski regiji – 0,2 milijona m². Po letu 2008 sta Osrednjeslovenska in Podravska regija doživeli drastičen upad v količini zgrajenih stanovanj. Relativno večji upad beležijo še Obalna, Notranjsko kraška regija in regija Jugovzhodna Slovenija. V ostalih regijah pa je upad manjši ali pa te regije beležijo celo manjšo rast (Savinjska, Spodnje Posavska, Gorenjska regija).

Graf 9: Površina zgrajenih stanovanj, statistične regije, 2002 - 2010

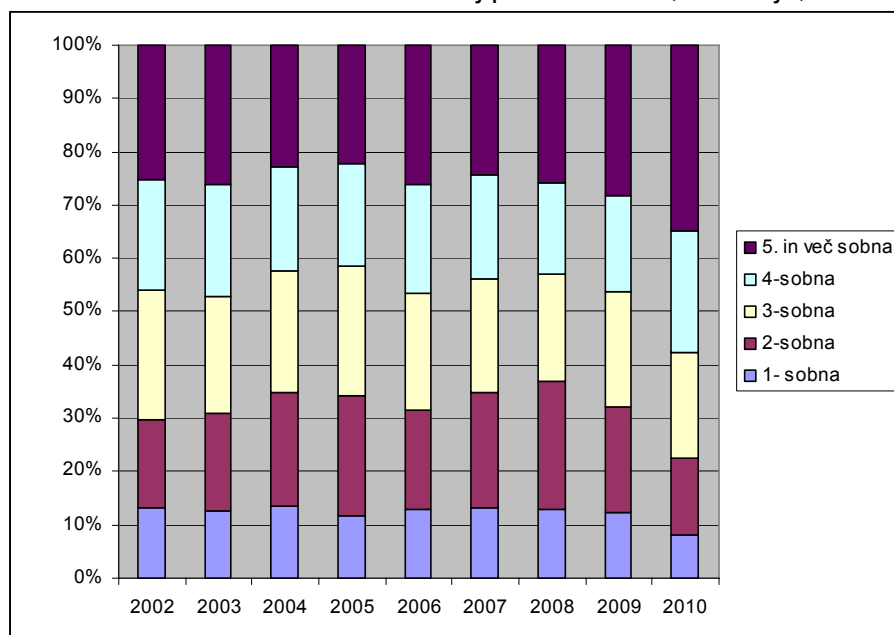


Vir podatkov: SURS, lastna obdelava

3.3 Dokončana stanovanja po tipu

Med leti 2002 in 2010 je bilo dokončanih okoli 70.000 stanovanj. Največji delež dokončanih stanovanj predstavljajo 5 in več sobna stanovanja, v eno ali dvo stanovanjskih hišah. Delež teh stanovanj se je po letu 2007 stalno povečeval, kar je posledica zastoja v gradnji predvsem večstanovanjskih objektov – gospodarska kriza je manj vplivala na gradnjo individualnih stanovanjskih objektov. Delež dvo, tro in štiri sobnih stanovanj je bil v opazovanem obdobju okoli 20%. Po letu 2008 je opazen trend upadanja gradnje dvo in tro sobnih stanovanj. Upad števila dokončanih štiri sobnih stanovanj je manjši, kar prav tako lahko pripišemo dejstvu, da se ta stanovanja pogosto nahajajo v eno ali dvostanovanjskih objektih (1.720 leta 2008, 1.458 leta 2010). Najmanj je bilo dokončanih enosobnih stanovanj – v celotnem obdobju 8.567 ali 12% vseh stanovanj. Število dokončanih enosobnih stanovanj se je po letu 2008, od vseh vrst stanovanj, najbolj zmanjšalo in se je več kot prepolovilo. V 2008 je bilo dokončanih 1.293 enosobnih stanovanj, ve letu 2010 pa le še 522 stanovanj.

Graf 10: Delež dokončanih stanovanj po številu sob, Slovenija, 2002 - 2010



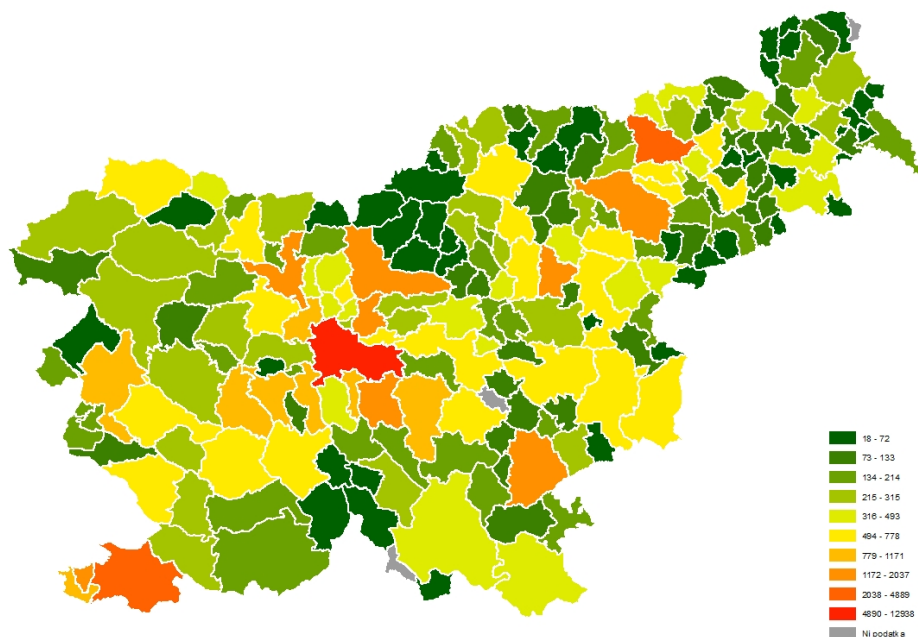
Vir: SURS SI-STAT

3.4 Gradnja stanovanj po občinah

Dinamika gradnje stanovanj je med občinami v obdobju med leti 2002 in 2012 izrazito raznolika. Prirast stanovanj je bil največji v mestnih občinah oziroma občinah z največjim številom prebivalcev, v Ljubljani 12.938 stanovanj, Mariboru 4.889 stanovanj, Kopru 3.107 stanovanj, Kranju 2.037 stanovanj, Domžalah 1.903 stanovanja in Slovenski Bistrici 1665 stanovanj. Večje število stanovanj je bilo zgrajenih še v občinah, ki v obravnavanem obdobju izkazujejo relativno visoko rast prebivalstva, ki se nahajajo v zaledju večjih urbanih središč ter običajno ob avtocestnem križu (karta 3). Izmed večjih občin je bilo malo stanovanj zgrajenih v Murski Soboti le 449. Zelo malo stanovanj je bilo zgrajeno na območjih, ki demografsko stagnirajo ali se praznijo Zgornje Posočje, Idrijsko in Cerkljansko območje, Notranjska z izjemo Postojne, Kočevsko in Bela krajina Koroška ter Podravje. O velikih razlikah v dinamiki gradnje stanovanj med občinami priča podatek, da je bilo v 14 občinah (6,6% občin) z več kot 100.000 zgrajenimi m² stanovanjskih površin, v obdobju od 2002 do 2010 zgrajenih kar 38% vseh stanovanjskih površin v državi. Podatki o površinah zgrajenih stanovanj po občinah (2002 – 2010) so podani v prilogi.

Karta 3: Število zgrajenih stanovanj 2002-2012, občine

ŠTEVILO ZGRAJENIH STANOVANJ MED LETI 2002 - 2012, OBČINE



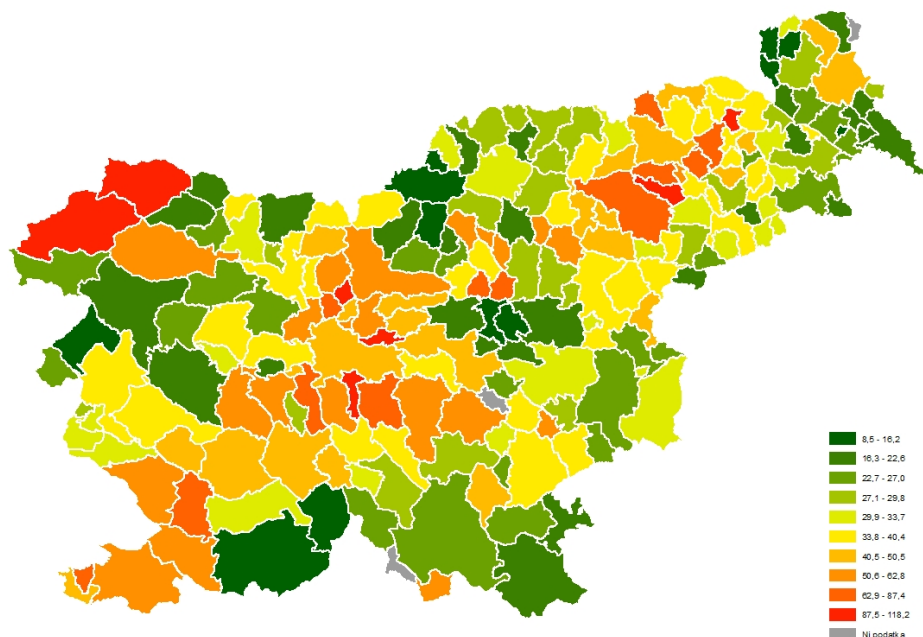
Vir podatkov: SURS, lastna obdelava

Zaradi velikih razlik v velikosti občin, številu njihovega prebivalstva in velikosti stavbnega fonda je primerjava absolutnih vrednosti v gradnji stanovanj manj primerna. Boljšo sliko, kot število zgrajenih stanovanj v obravnavanem obdobju, nam dajo podatki o številu zgrajenih stanovanj na 1.000 prebivalcev po občinah med leti 2002 – 2012 (karta 4) ter podatki o deležu stanovanjskega fonda zgrajenega v obdobju med leti 2002 - 2011 (karta 5). Na karti s številom zgrajenih stanovanj na 1.000 prebivalcev so dobro vidna območja z visokim številom zgrajenih stanovanj (rdeči in temnejši oranžni toni). Izstopajo občine v zaledju Ljubljane in Maribora, izrazito v celotni smeri Primorske avtoceste ter v smeri dolenjske avtoceste do Trebnjega, nekatere občine severno od Ljubljane (Dol, Vodice, Trzin, Komenda), ob štajerski avtocesti med Mariborom in Slovensko Bistrico ter občine v severnem delu Slovenskih goric. Po številu zgrajenih stanovanj izstopajo še nekatere bolj turistične občine – Kranjska gora, Bovec, Bohinj in Podčetrtek. V turističnih občinah dinamika gradnje stanovanj ni odvisna od demografskih trendov.

Glede na podatke o številu zgrajenih stanovanj v obravnavanem obdobju se pri primerjavi s številom prebivalcev v slabši luči kažejo mesta. V njih je bilo glede na število njihovega prebivalstva zgrajeno relativno malo stanovanj – okoli državnega povprečja v Ljubljani, Mariboru, Domžalah, manj od državnega povprečja v Kranju, Novo Gorici, Slovenj Gradcu, Škofji Loki, izrazito malo v Murski Soboti. Od ostalih območij navzdol izstopajo še Koroška in Zgornja Savinjska dolina, Zasavje, Idrijsko – Cerkljansko in Tolminsko, Posavje, Bela krajina in južni del Slovenskih goric.

Karta 4: Število zgrajenih stanovanj na 1.000 prebivalcev 2002 – 2012, občine

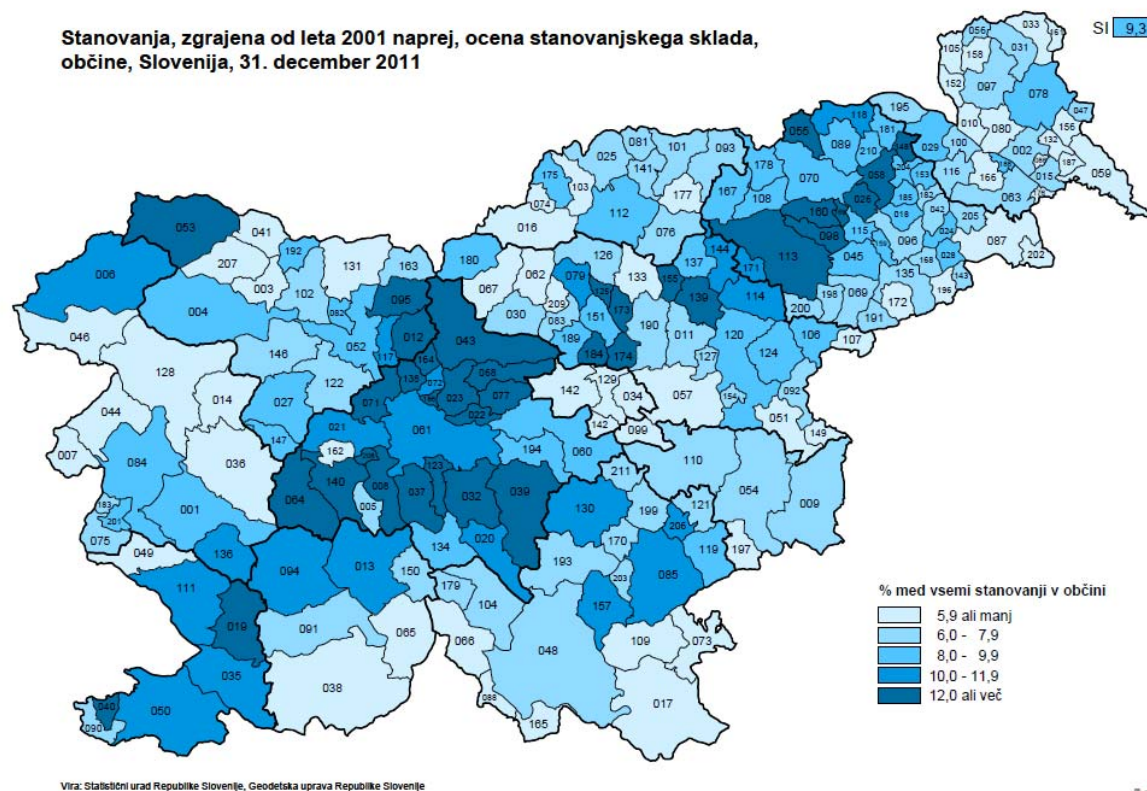
ZGRAJENA STANOVANJA MED LETI 2002 - 2012 NA 1000 PREBIVALCEV, OBČINE



Vir podatkov: SURS, lastna obdelava

Skozi gradbeno aktivnost pri gradnji stanovanj opazujemo na ravni občin pospešen proces suburbanizacije slovenskega prostora. Gradnja avtocest je v Sloveniji omogočila boljšo mobilnost in s tem opazno večjo dnevno gibljivost delovne sile. Gradnja stanovanj je bila veliko večja vzdolž avtocest, še posebej ob primorskem in dolenskem kraku ter na kraku štajerske avtoceste med Mariborom in Slovensko Bistrico. Kot posledica pospešene gradnje stanovanj imajo občine in naselja ob avtocestnih oseh visok pozitiven selitveni saldo in relativno visok naravni prirastek prebivalstva. Slednji je rezultat starostne strukture migrantov in prebivalstva teh območij, ki je nižja od državnega povprečja. Po deležu novozgrajenih stanovanj v letih 2001 – 2011 izstopajo še nekatere bolj turistične občine (npr. Kr. Gora, Bovec, Koper, Podčetrtek), kjer so se gradila turistična in počitniška stanovanja. Del počitniških stanovanj je stalno naseljen, vendar se za razliko od naselij v suburbaniziranih območjih, v ta naselja preseljuje starejše, tudi že upokojeno prebivalstvo.

Karta 5: Stanovanja, zgrajena od leta 2001 naprej, delež med vsemi stanovanji v občini, Slovenija, 2011



Vir: SURS

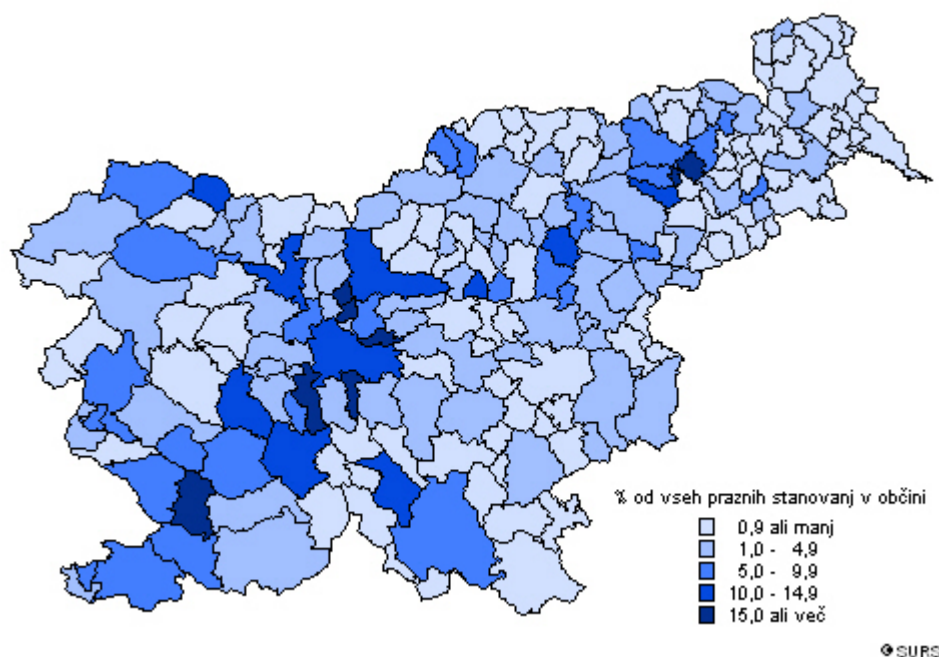
3.5 Neprodana novozgrajena stanovanja

V letu 2008 je zaradi posledic gospodarske krize prišlo do zastoja na trgu nepremičnin. Prodaja stanovanj je močno upadla, mnoga nova stanovanja, ki so se v večjem obsegu gradila na vrhuncu gradbene konjunktore, so ostala neprodana in prazna. Problem se je še zaostрил s propadom gradbenih podjetij, ki so ta stanovanja gradila. Mnoga stanovanja so tako končala v stečajnih masah gradbenih podjetij, ali pa v bilancah bank, ki so do stanovanj prišle z unovčenjem hipotek.

Poročila o številu praznih novih stanovanj so različna. Od leta 2011 ponudbo novih stanovanj prek spleta sistematično spremlja Urad za množično vrednotenje nepremičnin v okviru GURS (Cene stanovanj ..., 2012). Po mnenju urada je zaloga neprodanih, a že zgrajenih stanovanj v Sloveniji med 4.000 in 5.000.

Po podatkih popisa 2011 je bilo po letu 2005 zgrajenih in še vedno nenaseljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah okoli 12.000. Največ praznih novih stanovanj je bilo v občini Ljubljana, in sicer skoraj 3.900 ali 17,4 % med vsemi praznimi stanovanji v tej občini. V občini Maribor je bilo praznih 1.235 novih stanovanj ali 14,1 % med vsemi praznimi stanovanji v tej občini. Deleži praznih novih stanovanj glede na preostala prazna stanovanja so bili sicer največji v občinah Dol pri Ljubljani, Škofljica in Komenda. Pri obravnavi praznih stanovanj je potrebno opozoriti, da se podatki nanašajo na 1.1.2011, tako da je realno tovrstnih nenaseljenih stanovanj v letu 2012 manjše. To se je še posebej pokazalo pri pregledu »nenaseljenih« novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah v lasti javnih stanovanjskih skladov.

Karta 6: Nova stanovanja v večstanovanjskih stavbah, Slovenija, 1. 1. 2012



Vir: SURS, 2012d

Poleg količine neprodanih stanovanj na Uradu za vrednotenje nepremičnin spremljajo tudi ponudbene cene nepremičnin. Ponudbene oziroma oglaševane cene nepremičnin so praviloma višje od realiziranih. V tabeli 9 so prikazane oglaševane cene za sedem največjih mest v državi v letu 2011, »preračunane« na kvadratni meter uporabne površine, torej površine, ki se uporablja v sistemu evidence trga nepremičnin in sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin (Cene stanovanj ..., 2012). Po nekaterih napovedih naj bi se te cene v letu 2012, zaradi razprodaje tovrstnih stanovanj iz stečajnih mas podjetij in bilanc bank znižale, vendar realnih podatkov o tem še nimamo.

Tabela 9: Ponudba novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah (stanovanjski bloki), ki so že zgrajena, so predmet ponudbe na trgu in so dostopna na spletu, ločeno za sedem urbanih območij občin

Območje	Model	st_vseh_enot	st_nep_enot	delez_nep_enot	povp_pon_cena_nep_m2
CELJE	STA	180	27	15	2.056
KOPER	STA	379	313	83	2.591
KRANJ	STA	227	119	52	2.297
LJUBLJANA	STA	2.192	748	34	3.725
MARIBOR	STA	435	157	36	2.145
MURSKA SOBOTA	STA	10	9	90	1.634
NOVO MESTO	STA	124	31	25	1.867
Skupaj 7 največjih mest		3.547	1.404	40	
SLOVENIJA	STA	6.2891	2.851	41	2.658

vir: interna evidenca GURS na podlagi javno dostopnih podatkov prodajalcev v Cene stanovanj ..., 2012

Legenda: st_vseh_enot – skupno št. stanovanj v vseh evidentiranih projektih,
st_nep_enot – število neprodanih enot (zaloga),
delez_nep_enot – razmerje med številom neprodanih enot in številom vseh enot,
povp_pon_cena_nep_m² – ponudbena cena neprodanih enot na kvadratni meter uporabne površine.

Ponudbene cene novih stanovanj so podobno, kot to velja za rabljena stanovanj, najvišje v Ljubljani. Zanimivo pa je, da ponudbene cene novih stanovanj v Kopru niso niti blizu ponudbenim cenam novih stanovanj v Ljubljani, kot velja za rabljena stanovanja, saj razlika znaša kar 1.200 EUR/m². Koper, Kranj in Maribor imajo najbolj podobno ponudbeno ceno, ki v povprečju znaša približno 2.350 EUR/m². Zanimivo je, da je ponudbena cena novih stanovanj v Kopru mnogo bližje realiziranim cenam rabljenih stanovanj v Kopru, medtem ko je v Ljubljani ta razlika mnogo večja. Res pa je, da je kar 83 % zgrajenih novih stanovanj v Kopru še neprodanih in so predmet ponudbe. Zanimivo, da so ponudbene cene novih stanovanj v Mariboru tako visoke v primerjavi z realiziranimi cenami starih stanovanj, pri katerih kvadratni meter stane 1.200 EUR, cena za kvadratni meter novega stanovanja pa je kar 2.200 EUR. Enako velja za Celje (Cene stanovanj ..., 2012).

3.6 Prostorski trendi v stanovanjski gradnji

Stanovanjska gradnja v Sloveniji sledi dvema izrazitima trendoma. V obmestnih in suburbaniziranih naseljih znotraj funkcionalnih urbanih regij večjih središč, je značilna gradnja individualnih stanovanjskih objektov, gradnja je razpršena ali pa sledi vzorcem linijske infrastrukture. V večjih mestih in občinskih središčih prihaja do zgoščanja urbane strukture, s pozidavo še prostih površin znotraj mesta. Zaradi ekonomskih interesov je pogost prevelik izkoristek gradbene parcele, kar lahko poslabšuje kvaliteto bivalnega okolja v nekaterih stanovanjskih soseskah.

Stanovanjska gradnja si je po izrazitem padcu ob osamosvojitvi Slovenije postopoma opomogla in se v obdobju 2005 – 2009 povečevala, čeprav še zdaleč ni dosegla obsega iz zadnjih let obstoja Jugoslavije. Število dokončanih stanovanj je raslo od približno 7.500 do skoraj 10.000 stanovanj letno (tudi zaradi konjunktura na nepremičninskem trgu). Po letu 2008 in začetku gospodarske krize, pa beležimo ponoven padec v število dokončanih stanovanj.

Evidentirane povečave stanovanjskih površin v primerjanih letih so bistveno manjše od novogradenj. Za prostorski razvoj je zelo pomemben podatek o stanovanjih, pridobljenih s spremembo namembnosti. Teh je zelo malo in je njihovo število celo upadlo (leta 2002 4.088 m² s strani pravnih oseb in 20.147 m² s strani fizičnih oseb; leta 2009 s strani pravnih oseb 5.163 m² in s strani fizičnih oseb 12.218 m²). Te številke so izjemno majhne, kar kaže na majhen delež prenove. Oziroma, že tudi sicer šibka prenova ni usmerjena v pridobivanje novih stanovanj (Pogačnik 2011).

3.7 Projekcija potreb po stavbnih zemljiščih (stanovanjska in druga urbana raba površin)

Upoštevajoč osnovno različico projekcije prebivalstva (EUROPOP2008) bo, ob ohranjanju sedanjega prostorskega standarda, potreba po stavbnih zemljiščih naraščala do leta 2014 (tabela 10), po tem letu pa se bo povpraševanje zmanjšalo (Bogataj in sod. 2008). Povečevanje prebivalstva je bilo po letu 2008 nekoliko višje, kot ga je predvidevala osnovna projekcija EUPOPOP2008, ki jo je za izhodišče vzel avtor tabele tako, da je v realnosti potreba po zemljiščih še nekoliko večja. Glede na osnovno različico projekcije EUROPOP2008 je bilo v letu 2010 v Sloveniji dejansko število prebivalcev večje za 30.000, kar je posledica izredno visokega selitvenega salda s tujino v letih 2008 in 2009.

Tabela 10: Projekcija potreb* po stavbnih zemljiščih v Sloveniji (v ha) glede na osnovno varianto projekcije prebivalstva in srednji prostorski standard na dodatnega prebivalca po slovenskih občinah



Vir: Bogataj in sod. 2008

*Potrebe po stavbnih zemljiščih so navedene v odnosu na izhodiščno leto 2004.

4 Stanovanjski fond v Republiki Sloveniji

Nacionalni stanovanjski fond je pomemben, omejen in dolgoročen družbeni vir (Mandić 1999). Fond stanovanj omogoča posameznikom, da si izberejo stanovanje po lastnih potrebah in zmožnostih. Kot še ugotavlja Mandičeva, so temeljni podatki stanovanjskih statistik razpoložljivost, kakovost in cenovna dosegljivost stanovanj. Obseg stanovanjskega fonda je opredeljen s številom stanovanjskih enot, pri čemer vse stanovanjske enote v stanovanjskem fondu niso razpoložljive za njihovo rabo. Razlogov za to je več vrst. Na razpoložljivost stanovanj, poleg obsega stanovanjskega fonda, vpliva tudi primernost lokacije stanovanjskih enot, njihova kakovost, opremljenost, lastništvo in cena. Fond stanovanj je dinamičen in se kvantitativno ter kvalitativno spreminja. Kvantitativno se fond stanovanj povečuje z novogradnjami, zmanjšuje pa s trajnim opuščanjem stanovanjskih enot in njihovim uničenjem (rušitve). Kvalitativno se fond stanovanj slabša s staranjem (fizičen propad elementov stanovanja in funkcionalno zastaranje glede na spreminjajoče bivalne standarde) in izboljšuje s prenovo stanovanjskih enot. Podatki o količini stanovanjskih enot in njihovi kakovosti se vodijo v registru nepremičnin – REN, ki je bil vzpostavljen ob popisu nepremičnin v letu 2007.

V besedilu na nekaterih mestih navajamo primerjave med podatki o stanovanjih in njihovi rabi pridobljenih s Popisom 2002 in Registrskim popisom 2011. Nekatero razlike med podatki zajetimi po obeh popisih niso nastale zaradi spremembe pojava, pač pa so lahko posledica različnih metodologij zbiranja podatkov in je pri interpretaciji teh podatkov potrebna previdnost. Vpliv načina zbiranja podatkov na določene spremenljivke v popisu 2011 je podrobneje opisan v Prilogi 4.

4.1 Obseg stanovanjskega fonda

Po podatkih SURS je stanovanjski fond v letu 2011 skupaj obsegal 844.656 stanovanjskih enot, v letu 2012 – 853.860 (SURSI-STAT, 2014). Po podatkih Popisa 2011 (SURSI) je bilo v letu 2011 naseljenih nekaj več kot 670.000 stanovanjskih enot. 59% vseh naseljenih stanovanjskih enot se nahaja v enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah, v njih pa prebiva 68% vseh prebivalcev Slovenije (tabela 11). Stanovanjske enote v enostanovanjskih stavbah predstavljajo prevladujoči tip stanovanj.

Tabela 11: Naseljena stanovanja in prebivalci glede na tip stavbe, Slovenija

Tip stavbe	Naseljena stanovanja		Prebivalci		Gospodinjstva	
	število	%	število	%	število	%
Enostanovanjska hiša	344.064	51	1.215.486	61	449.394	57
Dvostanovanjska hiša	50.666	8	135.926	7	51.708	6
Tri- ali večstanovanjska stavba	256.965	38	582.666	29	267.946	34
Pretežno nestanovanjska stavba	18.432	3	55.263	3	23.002	3
	670.127	100	1.989.341	100	792.050	100

Vir: SURS, popis 2011

Obsežnost stanovanjskega fonda v Sloveniji se je od leta 1990 stalno povečevala. Tega leta je bilo na 1.000 prebivalcev v Sloveniji 329 stanovanj, do leta 2000 se je obseg povečal na 385 stanovanj. V letu 2010 je bilo v Sloveniji 411 stanovanj na 1.000 prebivalcev, pri čemer so upoštevana tudi počitniška stanovanja. Po obsežnosti stanovanjskega fonda Slovenija zaostaja za razvitejšimi državami severne in zahodne Evrope. Tako je stanovanjski fond v letu 2008 obsegal v Nemčiji 488, Avstriji 436, na Danskem 500 stanovanj na 1.000

prebivalcev (tabela 12). Manj obsežen stanovanjski fond, kot v Sloveniji, je značilen za države vzhodne Evrope – Romunija (387), Poljska (345), Češka (427).

Tabela 12: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev, izbrane države EU

	1990	2000	2008
Avstrija	380	405	436
Belgija	390	407	457
Češka	396	427	-
Danska	437	453	500
Francija*	472	494	509
Nemčija	425	467	488
Madžarska	372	399	429
Italija	404	479	-
Nizozemska	393	416	431
Poljska	289	307	345
Romunija	345	352	387
Slovenija**	329	358	412
Španija	440	462	544
Švedska	471	483	486

Vir: Dol, K. and Haffner M., 2010

* Francija: podatek za leto 2005

**Slovenija: podatek za leto 1990 – vir NPSt in za leto 2011

4.2 Starost stanovanjskega fonda

Najintenzivnejša stanovanjske gradnja je v Sloveniji potekala v šestdesetih, sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja – skupaj več kot polovica celotnega stanovanjskega fonda (tabela 13). Skoraj 22% stanovanjskega fonda je bilo zgrajenega v sedemdesetih letih. Gradnja stanovanj po letu 1990 je bila manj intenzivna, mlajšega od 20 let je le 15% celotnega fonda, po letu 2005 je bilo zgrajenih 5% stanovanj ali skoraj 42.000. Od tega nekaj več kot 19.000 stanovanj v enostanovanjskih stavbah (SURS 2012d).

Tabela 13: Stanovanjski fond, stanovanja po letu zgraditve Slovenija, stanje na 1.1. 2011

	Leto zgraditve		1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971- 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010
	- SKUPAJ									do 1918
SLOVENIJA	844.656	121.955	57.973	80.827	122.353	176.521	146.825	64.743	73.459
Delež [%]	100,00	14,44	6,86	9,57	14,49	20,90	17,38	7,66	8,70

Vir: SURS SI-STAT, lastni izračun

Vsaj 34 odstotkov enostanovanjskih stavb je starejših od 50 let. Natančnega podatka ni, saj za 7 odstotkov enostanovanjskih stavb ni znan podatek o starosti. Ob domnevi, da podatek ni znan, prav zaradi starosti stavb, je enostanovanjskih stavb, starejših od 50 let, ca. 40 odstotkov. Iz podatkov lahko sklepamo, da je približno polovica enostanovanjskega sklada, to je 230.000 enot, v tistem starostnem obdobju, za katerega je že potrebna celovita prenova, ali pa se je prenova že izvedla. Koliko stavb, starejših od 50 let, pa je bilo dejansko fizično prenovljenih, zaenkrat ni podatka.

Tabela 14: Število enostanovanjskih in večstanovanjskih stavb po starosti, Slovenija

Leto zgraditve	enostanovanjske stavbe		večstanovanjske stavbe	
	Število	Delež v %	Število	Delež v %
Neznano	34.757	7	2.592	4
1 - 1500	864	0	157	0
1501 - 1800	19.189	4	1.969	3
1801 - 1900	49.556	11	6.689	11
1901 - 1950	59.314	13	10.803	18
1951 - 1960	26.796	6	5.378	9
1961 - 1970	53.328	11	9.809	16
1971 - 1980	83.208	18	11.269	19
1981 - 1990	69.766	15	6.306	1
1991 - 2000	44.601	10	2.674	4
> 2000	22.973	5	1.985	3
Skupaj	464.352	100	59.631	100

Vir podatkov: GURS 2009

Okrog 40 odstotkov večstanovanjskih stavb je starejših od 50 let in se približuje ali presega teoretično obdobje uporabnosti stavbe, ki je 60 let, ko je praviloma potrebna korenitejša prenova stavbe. Če jim prištejemo še večstanovanjske stavbe, za katere ni znan podatek o starosti, je ta delež 44 odstoten. Slika je podobna, kot pri enostanovanjskih stavbah. Približno polovica večstanovanjskih stavb, to je ca. 30.000, je v starostnem obdobju, ko je bila celovitejša prenova že potrebna, ali se mu približuje.

V tabeli 15 je navedena primerjava starosti stanovanjskega fonda v izbranih evropskih državah.

Tabela 15: Starost stanovanjskega fonda v izbranih državah EU

	leto	do 1919	1919 - 1945	1946 - 1970	1971- 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010
Avstrija	2009	15,2	8,2	28	15,2	11,5	13,6	8,3
Češka	2005	10,5	14,2	25,4	21,8	15,8	7,9	3,4
Danska	2009	19,7	16,1	26,4	16,6	9,1	5,4	6,7
Nemčija	2006	14,4	13,6	46,3	-	13,2	9,2	3,3
Italija	2001	14,2	9,9	36,8	18,8	12,2	7,9	-
Nizozemska	2009	6,9	13,9	27	17	15,4	12	7,9
Poljska	2002	10,1	13,1	26,9	18,3	18,7	12,9	-
Portugalska	2008	7,4	10	21,9	16,1	18,8	17,7	8,1
Slovenija	2010	14,18	7,25	26,07	21,95	15,1	6,51	8,93
Švedska	2008	12,1	14,7	37	16,8	9,4	5,5	4,6

Vir: Dol, K. and Haffner M., 2010

Starost stanovanj je v tesni povezavi s kakovostjo stanovanj. Kakovost stanovanj je v Sloveniji nizka.

4.3 Kakovost stanovanj

Kakovost stanovanjskih razmer ugotavljamo s spremljanjem fizičnih lastnosti stanovanja. Med fizične lastnosti stanovanja sodijo opremljenost stanovanja z nekaterimi osnovnimi pritiklinami – kopalnica, notranje stranišče, ogrevanje. Podatke o opremljenosti stanovanj s pritiklinami zbira SURS v okviru popisov prebivalstva ter z anketo o življenjskih pogojih - SILC. V okviru te ankete se zajemajo še podatki o težavah gospodinjstev s puščanjem strehe v stanovanju, vlažnimi stenami, vlažnimi temelji in tlemi, trhlimi okenskimi okvirji in trhlimi tlemi ter o nekaterih zunanjih dejavnikih, ki vplivajo na kakovost življenja gospodinjstva - onesnaženost okolja, hrup, nasilju, kriminalu in vandalizem v bivanjskem okolju.

Začasni podatki registrskega popisa 2011 in podatki pridobljeni z anketo o kakovosti življenja se pri kakovosti stanovanj med seboj precej razlikujejo. Po podatkih pridobljenih z anketo SILC je leta 2005 v stanovanjih, ki so v slabem stanju, živelo 20% gospodinjstev, do leta 2010 pa se je delež gospodinjstev v takšnih stanovanjih povzpел na 33%. Ta stanovanja so imela vsaj eno pomanjkljivost puščajoča streha, vlažne stene, temelji ali tla, trhli okenski okvirji ali trhla tla. V letu 2010 so imela več tovrstnih težav gospodinjstva v najemniških stanovanjih (42 % gospodinjstev), kot gospodinjstva v lastniških stanovanjih (33 % gospodinjstev).

Tabela 16: Naseljena stanovanja glede na opremljenost, Slovenija, 1. 1. 2011

	Brez kopalnice		Brez notranjega stranišča		Brez centralnega ali daljinskega ogrevanja	
	število	%	število	%	število	%
Naseljena stanovanja	25.365	3,8	24.933	3,7	108.157	16,1
Prebivalci	63.218	3,2	64.369	3,2	282.025	14,2
Gospodinjstva	30.326	3,8	29.828	3,8	127.580	16,1

Vir: SURS, Popis 2011

Opomba: osnova za izračun deležev prebivalcev in gospodinjstev je bilo njihovo število v običajnih stanovanjih (brez prebivalcev v skupinskih nastanitvah in drugih bivalnih enotah).

Tabela 17: Naseljena stanovanja glede na priklope, Slovenija, 1. 1. 2011

	Brez vode v stanovanju		Brez elektrike		Brez priklopa na javno kanalizacijo	
	število	%	število	%	število	%
Naseljena stanovanja	6.833	1,0	5.934	0,9	275.251	41,1
Prebivalci	18.616	0,9	19.218	1,0	934.713	47,0
Gospodinjstva	8.330	1,1	7.638	1,0	346.650	43,8

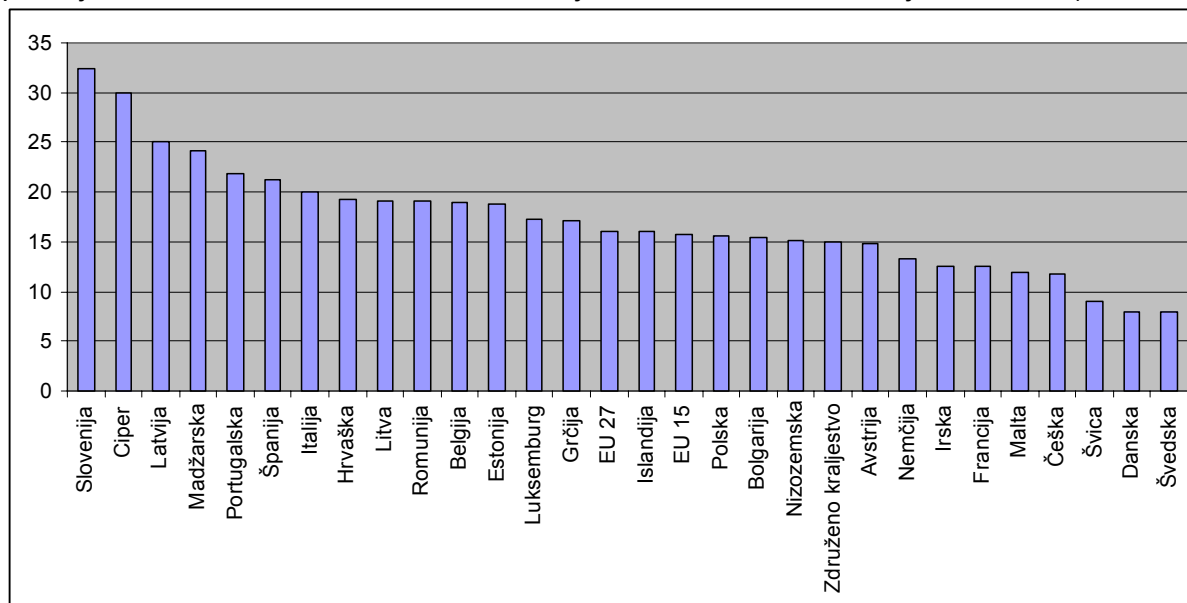
Vir: SURS, Popis 2011

Opomba: osnova za izračun deležev prebivalcev in gospodinjstev je bilo njihovo število v običajnih stanovanjih (brez prebivalcev v skupinskih nastanitvah in drugih bivalnih enotah).

Stanovanjske razmere in težave v okolišju

V letu 2010 je 33 % gospodinjstev živelo v stanovanjih, ki so imela najmanj eno od naslednjih treh težav: puščajoča streha; vlažne stene, vlažni temelji ali tla; trhli okenski okvirji ali trhla tla (Graf 8). Več tovrstnih težav so imela gospodinjstva, ki so živela v najemniških stanovanjih. Z vidika vrste zgradbe, v katerih so bila ta stanovanja, so imela največ težav gospodinjstva, ki so živela v večstanovanjskih zgradbah z manj kot 10 stanovanji, najmanj težav pa tista, ki so živela v večstanovanjskih zgradbah z 10 ali več stanovanji.

Graf 11: Delež gospodinjstev, ki živijo v stanovanjih z najmanj eno od naslednjih težav: puščajoča streha; vlažne stene, vlažni temelji ali tla; trhli okenski okvirji ali trhla tla (leto 2010)



Vir: Eurostat, 2012

Na bivalne razmere gospodinjstev vplivajo tudi zunanji dejavniki, kot so onesnaženost okolja, hrup ter težave s kriminalom in vandalizmom. V letu 2010 je imelo težave s hrupom 18 % gospodinjstev, težave z onesnaženostjo 19 % gospodinjstev, težave s kriminalom, nasiljem in vandalizmom pa 10 % gospodinjstev. Primerno toplega stanovanja si ni moglo privoščiti 6 % gospodinjstev.

4.4 Zadostnost stanovanjskega fonda

Ocene zadostnosti obsega fonda stanovanj v Sloveniji se med različnimi strokovnjaki močno razlikujejo.

Pogačnik (2011) ugotavlja, da je bilo konec leta 2008, tik pred gospodarsko krizo, v Sloveniji 830.047 stanovanj ali 408 stanovanj na 1.000 prebivalcev, kar priča o zadostnem številu stanovanj, glede na število gospodinjstev. Bivalni (stanovanjski) standard Slovencev naj bi bil visok in se zaradi ne-naraščanja prebivalstva ohranja, oziroma celo povečuje. Dodatno ugotavlja še, da je že sedaj znaten del stanovanjskega fonda na podeželju premalo zaseden.

Tudi Sendi s sodelavci (2000) ugotavlja, da teoretično na ravni Slovenije lahko rečemo, da zaradi demografske rasti števila prebivalcev ne potrebujemo novogradenj (zaradi rasti števila prebivalcev). Ocenjuje tudi, da to ne pomeni, da Slovenija ne potrebuje gradnje novih stanovanj, sploh zaradi strukturnih neskladij, regionalnih razlik, nefunkcionalnosti (komunalne in lokacijske), premajhnih stanovanj (število sob) glede na število članov gospodinjstva po evropskih normativih, zastarelosti itd..

V oceni stanja in teženj v prostoru Republike Slovenije (2001) je poudarjeno, da je v Sloveniji kljub obsežnemu stanovanjskemu fondu, ki presega število gospodinjstev, zaradi značilnosti teh stanovanj, prisoten stanovanjski primanjkljaj. Stanovanjski primanjkljaj je izrazit v mestih, kar se odraža v visokih cenah nepremičnin.

Pri stanovanjskem primanjkljaju pa ne moremo govoriti samo o številu ali površini stanovanj, ki so na voljo oziroma, ki so del nacionalnega stanovanjskega fonda, pač pa tudi o

dostopnosti stanovanj različnim skupinam prebivalstva. Glede na podatke o prenaseljenosti stanovanj in kakovosti naseljenih stanovanj se Slovenija, v primerjavi z EU državami, uvršča na sam rep držav.

Prenaseljenost stanovanj

Stopnja prenaseljenosti stanovanj je kazalnik, ki pove kolikšen je delež oseb, ki živijo v stanovanjih s premajhnim številom sob glede na število članov gospodinjstva. Ocene prenaseljenosti stanovanj v Sloveniji se glede na metodo izračuna razlikujejo, je pa stopnja prenaseljenosti stanovanj v Sloveniji primerjalno z razvitimi državami Evrope visoka. Podatek o prenaseljenosti ne izkazuje števila stanovanj, ki so potencialno na voljo, pač pa predvsem možnosti gospodinjstev k dostopu do primernega stanovanja, glede na število članov gospodinjstva.

V nadaljevanju navajamo podatke o prenaseljenosti iz popisa 2011 in ankete o življenjskih pogojih.

Prenaseljenost po podatkih Popisa 2011

Preračun iz popisa 2011 kaže na okoli 25% prenaseljenost (tabela 18). Delež prenaseljenosti je najvišji v prvih treh starostnih razredih (od 0 do 29 let) in s povečevanjem starosti upada. Mlajši prebivalci – otroci, živijo v gospodinjstvih z večjim številom članov gospodinjstva zato je prenaseljenost v teh kategorijah prebivalcev višja.

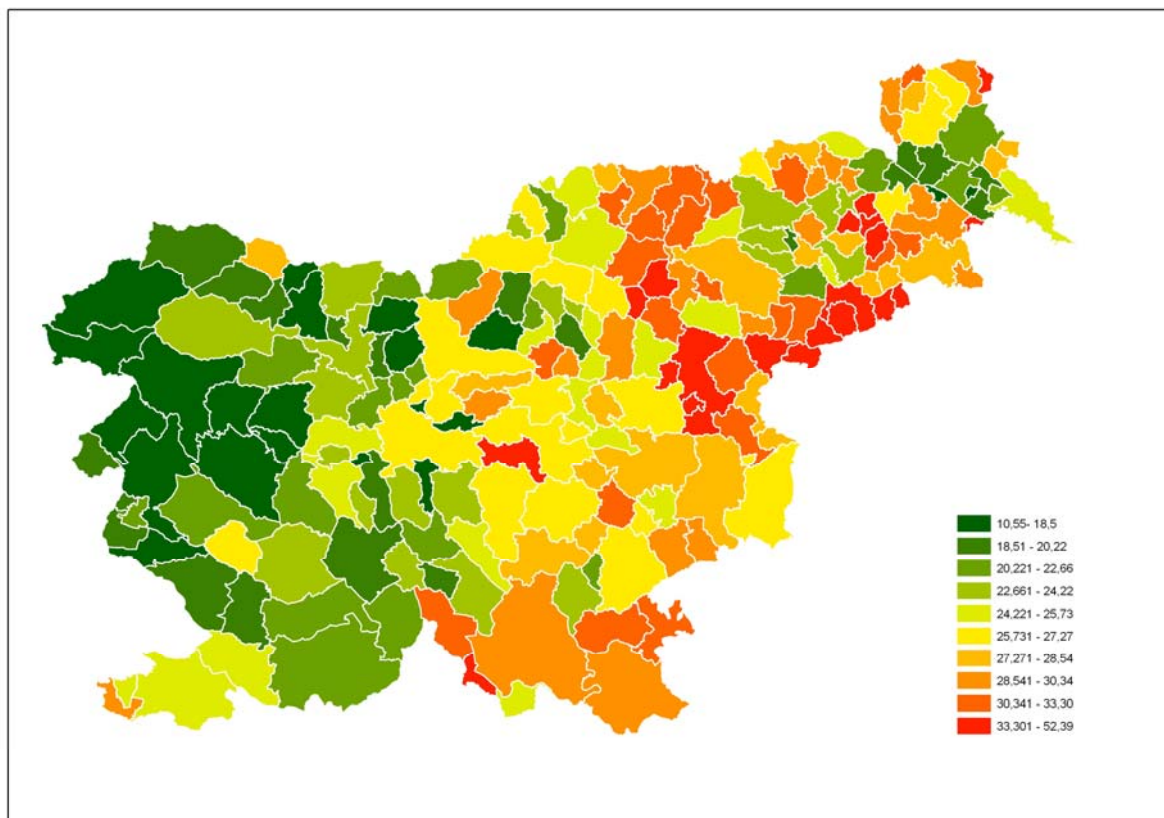
Tabela 18: Delež prebivalcev v prenaseljenih stanovanjih po starostnih razredih, Slovenija, 2011

Starostni razredi	vseh prebivalcev	Prebivalcev v stanovanjih	prebivalcev v prenaseljenih Stanovanjih	delež prebivalcev v prenaseljenih stanovanjih
0-9	197.464	195.811	64.045	33%
10 do 19	195.915	192.591	66.286	34%
20 do 29	272.839	257.009	83.558	33%
30 do 39	309.008	301.510	79.642	26%
40 do 49	307.719	299.924	79.770	27%
50 do 59	304.775	297.936	63.541	21%
60 do 69	217.516	214.084	31.734	15%
70 do 79	159.896	155.132	21.943	14%
80 do 89	76.884	68.574	9.979	15%
90 in več	8.173	5.880	964	16%
Skupaj	2.050.189	1.988.451	501.462	25%

Vir: SURS

Na karti 7 je prikazana stopnja prenaseljenosti po podatkih popisa 2011 na ravni občin. Na karti je jasno razvidna velika razlika v prenaseljenosti med vzhodom in zahodom države. Razlogi za tovrstno geografsko distribucijo pojava niso jasni.

Karta 7: Delež prebivalcev, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih, občine, 1.1.2011



Vir: SURS Popis 2011, lastna obdelava

Prenaseljenost po podatkih ankete o življenjskih pogojih

Po anketnih podatkih SILC je v letu 2011 ta stopnja znašala 17,1 %; to pomeni, da je v prenaseljenih stanovanjih živel 17,1 % oseb. Glede na leto 2010 se je stopnja prenaseljenosti stanovanja znižala za 17,8 odstotne točke, ker se od leta 2011 dalje med sobe šteje tudi kuhinja, če meri vsaj 6 m² in jo gospodinjstvo uporablja tudi kot jedilnico, dnevno sobo, delovno sobo, ipd.

Stopnja prenaseljenosti stanovanja je bila višja pri mladoletnih otrocih (23,4 %), nižja pa pri osebah, starejših od 64 let (5,7 %). Med osebami pod pragom tveganja revščine jih je 26,4 % živel v prenaseljenih stanovanjih, med osebami nad tem pragom pa jih je v prenaseljenih stanovanjih živel 15,6 %. Osebe pod pragom tveganja revščine, ki so živele v prenaseljenih stanovanjih, so predstavljale 3,6 % vseh oseb v gospodinjstvih, osebe nad tem pragom, ki so živele v prenaseljenih stanovanjih, pa 13,5 % vseh oseb v gospodinjstvih (SURS 2012e).

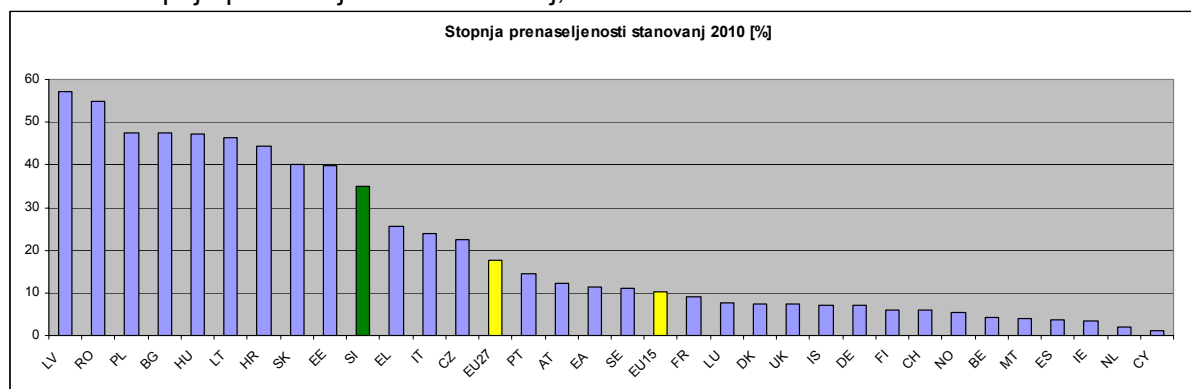
Zadnje leto, za katero so že na voljo Eurostatovi podatki o prenaseljenosti v Evropi je leto 2010 (tabela 19, graf 9). V tem letu je bila zaradi drugačne metodologije stopnja prenaseljenosti v Sloveniji 34,9% - kar je krepko nad povprečjem držav EU v tem letu. Povprečje EU je bilo 17,6%, zaostajamo pa predvsem za razvitejšimi Evropskimi državami (EU 15 – 10,2%, Avstrija – 12,1%, Nemčija – 7,1%)

Tabela 19: Stopnja prenaseljenosti stanovanja glede na starost in spol, Slovenija, letno

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Vsa gospodinjstva	42	40,3	39,9	39,5	38	34,9
Brez enočlanskih gospodinjstev	43,2	41,5	40,9	40,4	38,8	35,9

Vir: SURS

Graf 12: Stopnja prenaseljenosti stanovanj, 2010



Opomba: po anketi SILC v letu 2010 v Sloveniji kuhinja ni bila upoštevana kot soba, kar v EU običajno je. Zato je podatek za Slovenijo po Eurostatovi definiciji visok.

Vir: Eurostat, 2012

Gostota zasedenosti stanovanja

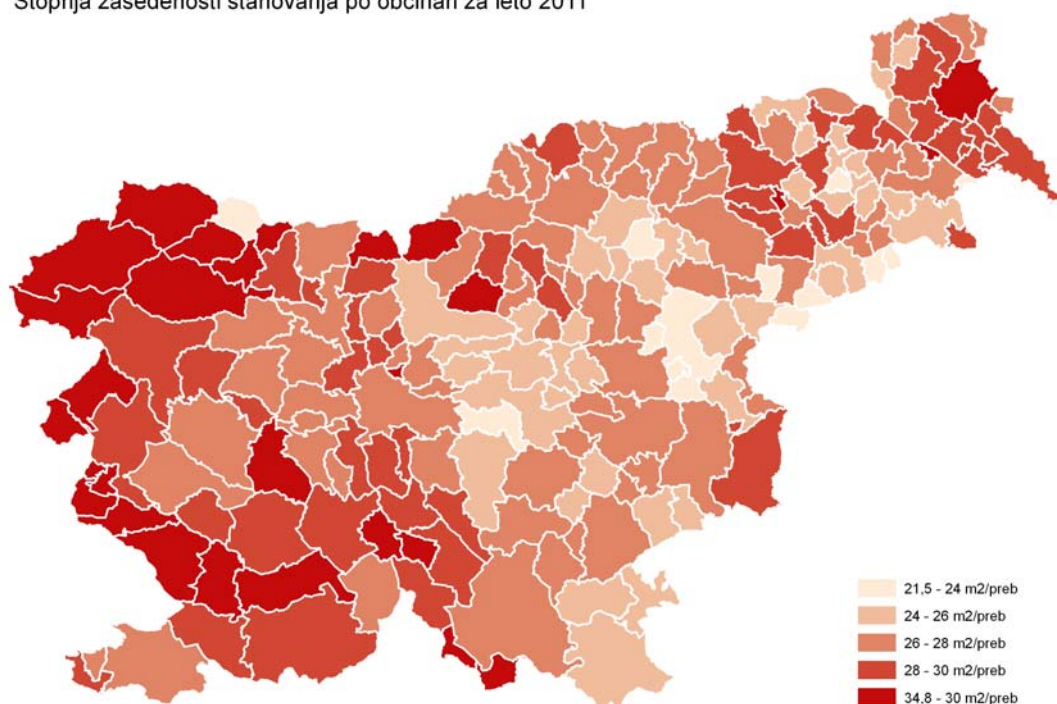
Po podatkih popisa prebivalcev 2011 je povprečna uporabna površina na prebivalca v Sloveniji 27,6 m². Gostota naseljenosti stanovanj se med občinami precej razlikuje. Najnižja gostota je v občini Kranjska gora – 34,8 m², največja v občini Zavrč 21,5 m². Gostota v občinah z večjim številom prebivalstva je v nacionalnem povprečju, v Mariboru 28,4 m² na prebivalca, v Ljubljani in Kopru 27,3 m² na prebivalca, nekoliko nižje so gostote v Kranju, Celju in Novem mestu. Na splošno velja, da je stanovanjski standard nekoliko višji na zahodu države. Stanovanjska gostota v suburbanih – primestnih občinah je običajno nižja, kot v mestnih občinah.

V Sloveniji tako lahko sklepamo, da se soočamo s primanjkljajem stanovanj.

42% vseh prebivalcev razpolaga z manj kot 20 m² uporabne površine stanovanja na prebivalca, kar predstavlja 26% naseljenih stanovanj. Povprečno na prebivalca zneso 27,6 m² uporabne površine stanovanja.

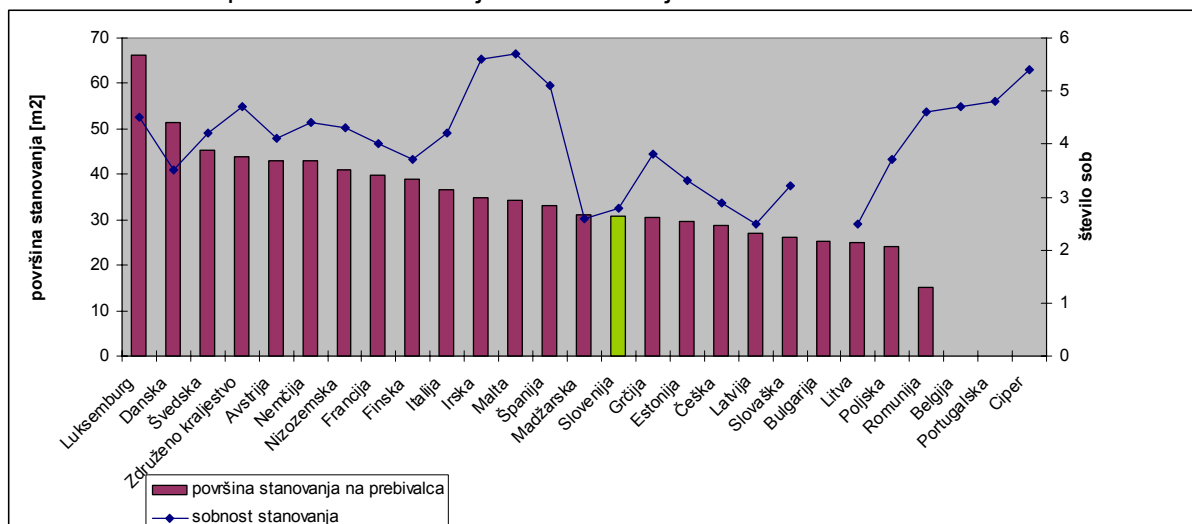
Karta 8: Povprečna stanovanjska površina na prebivalca - gostota naseljenosti stanovanja, v naseljenih stanovanjih po občinah, 2011

Stopnja zasedenosti stanovanja po občinah za leto 2011



Vir: SURS popis 2011

Graf 13: Gostota prebivalcev v naseljenih stanovanjih



Vir: Dol, K. and Haffner M., 2010

Tabela 20: Število naseljenih stanovanj glede na standard gostote, Slovenija, 1. 1. 2011

Standard gostote (povprečna uporabna površina na prebivalca)	Naseljena stanovanja		Prebivalci	
	Število	%	Število	%
manj kot 10 m ²	23.698	4	131.985	7
10 ali manj kot 15 m ²	63.883	9	288.889	14
15 ali manj kot 20 m ²	94.179	14	371.792	19
20 ali manj kot 30 m ²	178.148	27	593.157	30
30 ali manj kot 40 m ²	114.901	17	293.720	15
40 ali manj kot 60 m ²	111.041	17	203.362	10
60 ali manj kot 80 m ²	48.633	7	65.384	3
80 ali več m ²	35.644	5	41.052	2
Skupaj	670.127	100	1.989.341	100

Vir: SURS

Povprečna uporabna površina stanovanja na osebo se s starostjo oseb povečuje (tabela 19), kar je povezano z materialnim statusom oseb ter z demografskimi značilnostmi gospodinjstev. Prenaseljenost stanovanj in s tem nižji bivanjski standard je značilnejši za gospodinjstva z večjim številom članov, še posebej za družine z več otroki. S starostjo se povečuje delež prebivalcev, ki ostanejo v stanovanjih same (ovdovelost). Večja uporabna površina stanovanj na osebo v višjih starostnih razredih je povezano tudi z višjimi obratovalnimi stroški stanovanja, kar ob zmanjšanju prihodkov oseb v starosti te osebe lahko privede v znatno slabši gmotni položaj. Delež oseb pod pragom revščine je v Sloveniji najvišji ravno med starejšimi – še posebej so revščini izpostavljene ženske v samskih gospodinjstvih.

Tabela 21: Povprečna uporabna površina na osebo po starostnih razredih Slovenija, Popis 2011

starostni razredi	povprečna uporabna površina na osebo (m ²)
0-9 let	20,2
10 do 19 let	21,7
20 do 29 let	24,3
30 do 39 let	25,4
40 do 49 let	26,2
50 do 59 let	29,3
60 do 69 let	34
70 do 79 let	36,2
80 do 89 let	39,2

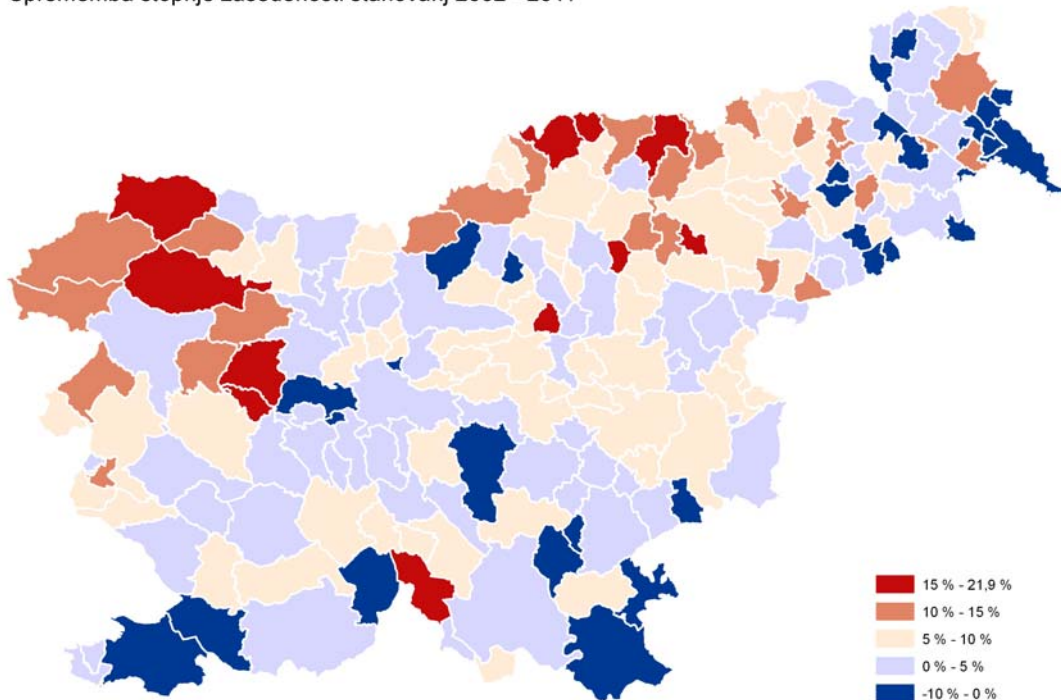
Vir: SURS

Primerjava podatkov popisa prebivalcev in stanovanj leta 2002 in popisa prebivalcev 2011 je, zaradi različnih metodologij izvedbe popisa, otežena. Kljub vsemu smo za potrebe te analize medsebojno primerjali podatke o stopnji zasedenosti stanovanj med leti 2002 in 2011. Med leti 2002 in 2010 se je gostota naseljenosti stanovanja, pri tem upoštevamo samo naseljena stanovanja, v Sloveniji povečala s 26,3m² na 27,6m² na prebivalca. V 180 občinah se je površina na prebivalca stanovanja povečala, v 31 občinah pa zmanjšala. Spremembe stopnje zasedenosti so prikazane na karti 8.

Spremembe so med občinami zelo različne in ne kažejo nekega enotnega prostorskega vzorca. Vzorec postane razumljivejši, če spremembo stopnje zasedenosti stanovanj primerjamo s spremembo števila naseljenih stanovanj. Gostota naseljenosti stanovanj se je večinoma zmanjšala v občinah, kjer se je zmanjšalo tudi število naseljenih stanovanj, kar nas privede do sklepa, da so se najbolj opuščale večje stanovanjske enote, stanovanja v enostanovanjskih stavbah, v tistih občinah, ki se soočajo tudi z zmanjševanjem števila prebivalcev, vendar bi za potrditev te teze morali opraviti podrobnejše analize. Ta teza bi lahko veljala za Pomurje in območje Jugovzhodne Slovenije. Na Koroškem in na območju Julijskih Alp, kjer se število prebivalcev prav tako zmanjšuje, se je stanovanjska površina povečala. V Julijskih Alpah lahko spremembo pripišemo spremembi rabe počitniških stanovanj. V nekaterih občinah (Koper, Trzin) je povečanje stopnje zasedenosti stanovanj, možno pripisati povečevanju števila prebivalcev, ob hkratni nizki stopnji gradbene aktivnosti.

Karta 9: Sprememba površine naseljenega stanovanja na prebivalca med leti 2002 in 2010, občine

Sprememba stopnje zasedenosti stanovanj 2002 - 2011



Vir: SURS Popis 2002. SURS Popis 2011, lastna obdelava

4.5 Nenaseljena stanovanja

Po podatkih popisa prebivalstva 2011 je v Sloveniji nenaseljenih 174.529 stanovanj⁵, kar predstavlja kar 20,6% celotnega stanovanjskega fonda. Ta stanovanja so obsegala skupaj nekaj več kot 12 milijonov m² uporabne površine. Delež nenaseljenih stanovanj je v Sloveniji visok. Deleži predstavljajo največji možni delež nenaseljenih stanovanj. Status nenaseljenega oziroma »praznega« stanovanja sicer ne pomeni nujno, da je stanovanje v resnici prazno. Del praznih stanovanj gre zagotovo pripisati oddajanju stanovanj na »črnem trgu«. Nekatera stanovanja so naseljena vendar stanovalci nimajo urejenega stalnega ali začasnega prebivališča. Na to, da je stanovanje dejansko prazno, vpliva predvsem njegova neugodna lokacija, fizično stanje stanovanja ali nezainteresiranost lastnika za uporabo stanovanja.

Med nenaseljena stanovanja so všteta tudi počitniška stanovanja, ki niso namenjena stalnemu bivanju⁶. Nenaseljenih počitniških stanovanj je bilo v letu 2011 20.740. Počitniških stanovanj, v katerih pa so v letu 2011 stalno ali začasno bivale osebe je bilo 3.745. Počitniških stanovanj, kljub temu da jih je kar slaba petina zasedenih, ne moremo šteti k prostemu stanovanjskemu fondu, saj so ta stanovanja namenjena le začasnemu bivanju oz. bivanju turistov in ne stalnemu bivanju prebivalcev Slovenije. Če počitniških stanovanj ne upoštevamo v fondu nenaseljenih stanovanj je le teh bilo leta 2011 153.789.

Po podatkih iz Stanovanjske ankete 2005 (tabela 21), izvedene na majhnem vzorcu anketirancev (N=370), med najemniki nima registrirane najemne pogodbe 21,4% gospodinjstev. Ob predpostavki, da je delež, na ta način oddanih stanovanj, enak tudi v letu 2011, ko je bilo v najemu 61.113 stanovanjskih enot, lahko špekulativno ocenimo fond na črno oddanih stanovanj na okoli 15.000 stanovanjskih enot. Ob upoštevanju te korekcije v celotnem stavbnem fondu države, lahko špekulativno ocenimo, da dejanski delež nenaseljenih stanovanj znaša okoli 16% celotnega stavbnega fonda v državi.

Tabela 22: Sklenjene in registrirane najemne pogodbe med najemniki v %

	število	Odstotek
Vsi najemniki	370	100
Ima sklenjeno najemno pogodbo	318	86,1
Ima registrirano najemno pogodbo	291	78,6

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV CDB

Na ravni občin se deleži nenaseljenih stanovanj močno razlikujejo (karta 10). Največji delež nenaseljenih stanovanj⁷ je v občini Kostel – 55%, sledijo občina Zavrč - 47%, Kranjska gora – 45% in Bohinj – 45%. Največje število nenaseljenih stanovanj je v mestnih občinah z velikim stavbnim fondom – Ljubljana 17.900 stanovanj (15%), Maribor 9.200 stanovanj (18%), Koper 4.500 stanovanj (20%). Delež nenaseljenih stanovanj v večjih mestih je praviloma višji, kot v sosednjih občinah. Med mestnimi občinami izstopa Celje, kjer je delež nezasedenih stanovanj za slovenske razmere nizek (9%). Najmanjši delež nenaseljenih

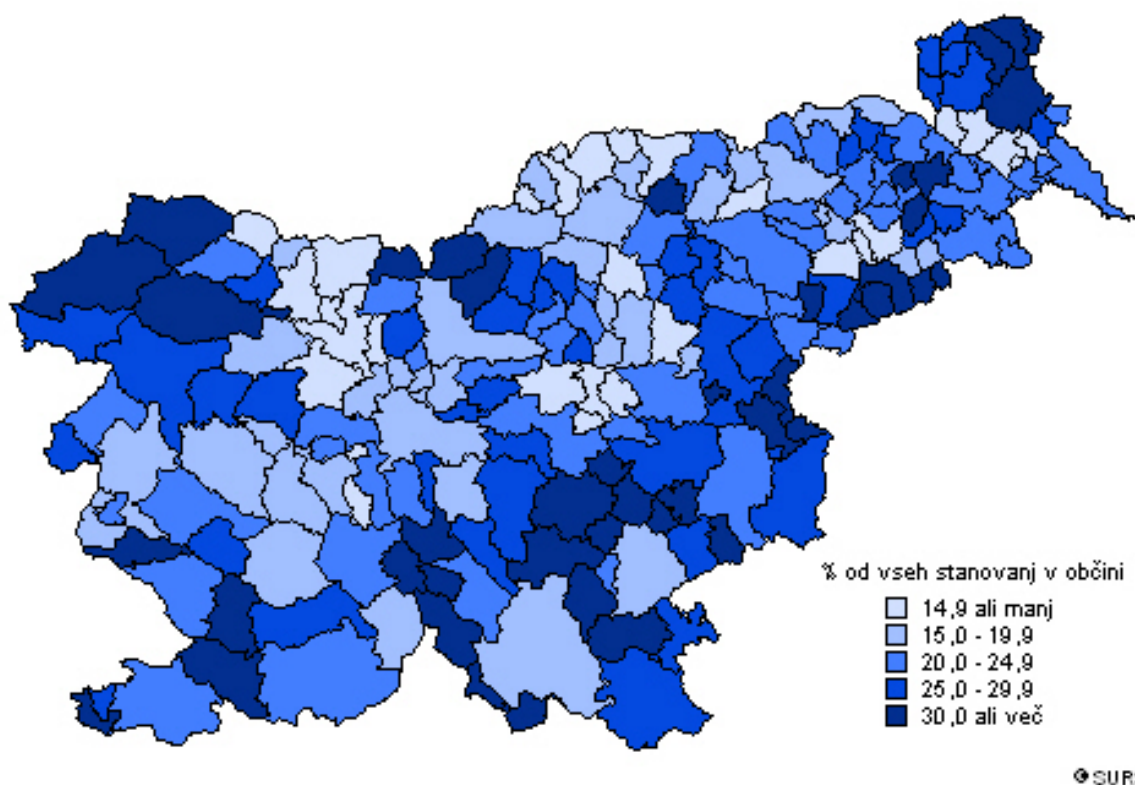
⁵ Podatki za registrski popis 2011 so bili pridobljeni iz administrativnih evidenc. To je treba upoštevati tudi pri razlagi rezultatov o naseljenosti stanovanj, saj je ta vezana na prijavo prebivališča (stalno, začasno) v Centralnem registru prebivalstva (CRP), ki ga vodi Ministrstvo za notranje zadeve. Če torej prebivalci v posameznem stanovanju niso imeli prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča, a so tam prebivali, je bilo stanovanje uradno prazno. Iz navedenih razlogov število praznih stanovanj predstavlja zgornjo mejo.

⁶ Počitniška stanovanja so zabeležena v REN. V Popisu 2011 počitniška stanovanja – po REN, ki so naseljena (v njih prijavljeno stalno ali začasno prebivališče – prijava za eno leto) niso več vodena kot počitniška stanovanja.

⁷ Med nenaseljenimi stanovanji so upoštevana tudi počitniška stanovanja.

stanovanj je tako v občinah Trzin – 8%, Domžale – 11%, Mengeš – 12%. Na splošno je najnižji delež nenaseljenih stanovanj v občinah v neposrednem zaledju večjih mest. Po visokem deležu nenaseljenih stanovanj najbolj izstopajo turistične občine ter občine na območjih, ki se soočajo z demografskim upadom – podeželska in obmejna območja. Hkrati pa visok delež nenaseljenih stanovanj izkazujejo tudi večje mestne občine, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje, cene nepremičnin pa najvišje.

Karta 10: Nenaseljena stanovanja, Slovenija, občine, 1. 1. 2011



Vir: SURS 2012d

4.6 Lastništvo stanovanj

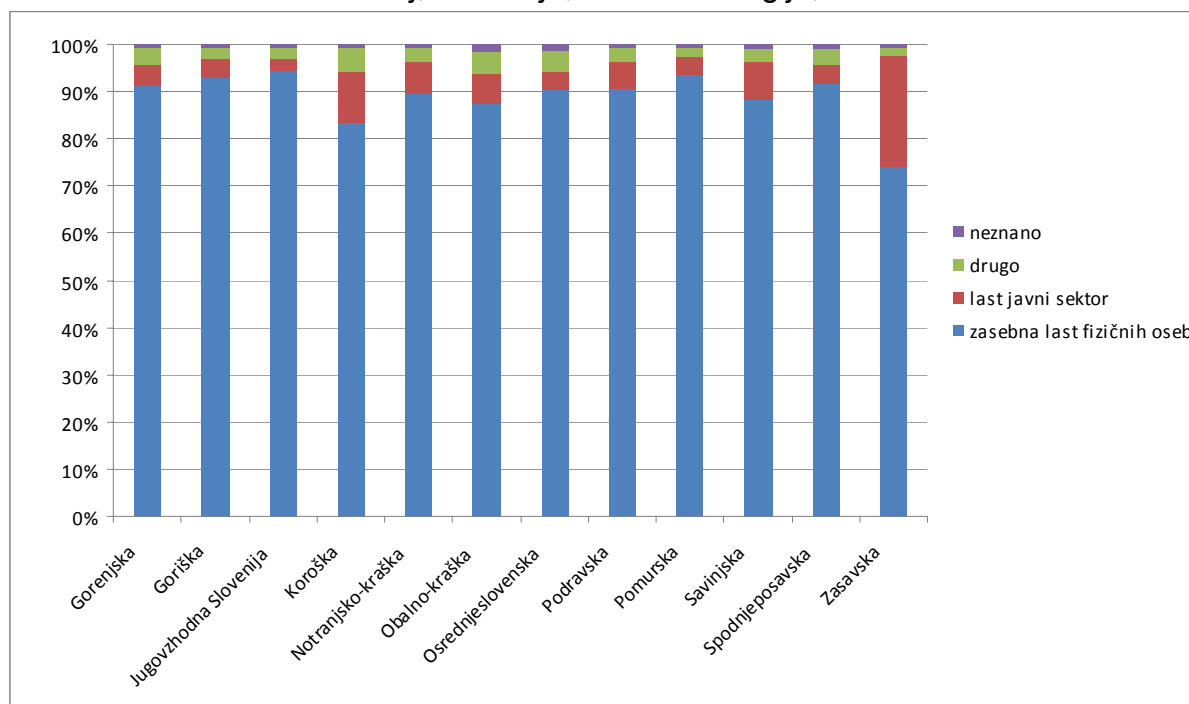
Stanovanjski fond v Sloveniji je večinoma v zasebni lasti (tabela 22). Po podatkih popisa 2011 je bilo v lasti fizičnih oseb 90% vseh stanovanj. V lastni javnega sektorja je 5,6% vseh stanovanj. Slovenija v primerjavi z mednarodnim prostorom sodi med države z najvišjim deležem stanovanj, v lasti fizičnih oseb.

Tabela 23: Lastništvo stanovanj, Slovenija, statistične regije, 1.1.2011

	zasebna last fizičnih oseb	last javni sektor	drugo	neznano	Skupna vsota
Gorenjska	71.895	3.629	2.694	596	78.814
Goriška	47.615	2.035	1.239	326	51.215
Jugovzhodna Slovenija	53.708	1.588	1.375	324	56.995
Koroška	22.268	2.946	1.257	211	26.682
Notranjsko-kraška	20.317	1.504	616	184	22.621
Obalno-kraška	48.046	3.542	2.583	846	55.017
Osrednjeslovenska	196.819	8.851	9.051	3.164	217.885
Podravska	123.335	7.772	3.910	978	135.995
Pomurska	45.256	1.794	946	272	48.268
Savinjska	91.362	8.239	2.871	868	103.340
Spodnjeposavska	27.341	1.229	978	302	29.850
Zasavska	13.338	4.219	278	139	17.974
Skupna vsota	761.300	47.348	27.798	8.210	844.656

Vir: SURS

Graf 14: Lastništvo stanovanj, Slovenija, statistične regije, 1.1.2011



Vir: SURS

Zasedenost lastniških stanovanj

Delež zasedenih lastniških stanovanj s strani lastnika je bil v letu 2002 82%, delež stanovanj v zasebni lasti brez najemnine je bil 8% in delež najemnih zasebnih stanovanj 3%. 7% stanovanj je bilo javnih najemnih stanovanj.

Do leta 2011 se je delež naseljenih lastniških stanovanj zmanjšal na 78% (523.000 stanovanj). Zmanjšanje je predvsem posledica načina zbiranja podatkov, ti so bili zajeti iz registrov - podrobneje o tem v Prilogi 4. V lastniško zasedenih stanovanjih so bivala gospodinjstva v katerih je bil vsaj en član tudi lastnik stanovanja. V takih stanovanjih je prebivalo 1.646.400 prebivalcev. 13% (85.000 stanovanj) so predstavljala naseljena stanovanja z drugim tipom lastništva ali t. i. uporabniška stanovanja. To so stanovanja, v katerih nihče od stanovalcev, ki stanovanje uporabljajo, ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni najemno; lastniki takih stanovanj so lahko sorodniki, prijatelji ali druge osebe. V takih stanovanjih je prebivalo 184.000 prebivalcev. Stanovanj, ki so bila v najemu, je bilo med naseljenimi stanovanji 62.000 ali 9 %. V njih je prebivalo 148.000 (7 %) prebivalcev, in sicer v 70.000 gospodinjstvih ali v 9 % gospodinjstev.

Graf 15: Lastništvo naseljenih stanovanj, Slovenija, 1. 1. 2011

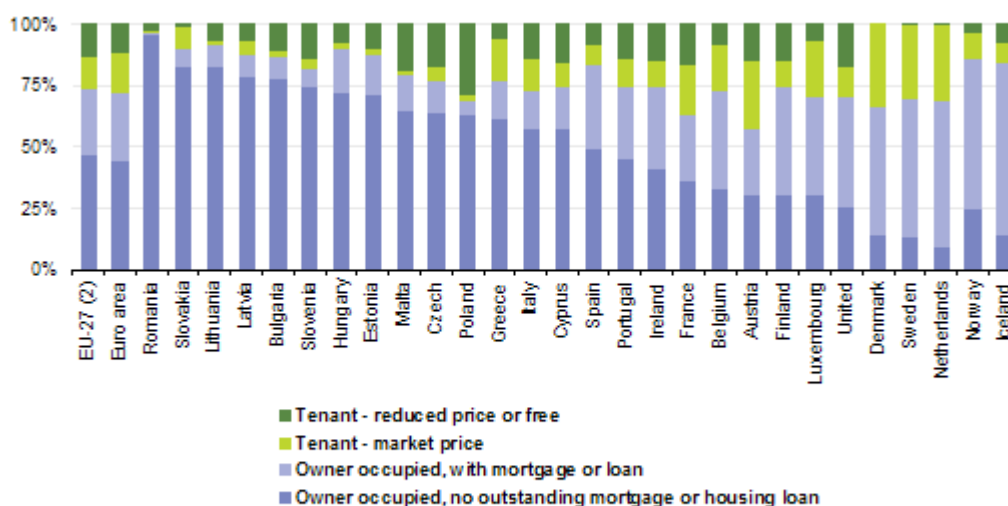


Vir: SURS

Najemnih stanovanj je več vrst: neprofitna, tržna, službena ali namenska (za upokoјence). Največ je bilo neprofitnih najemnih in sicer 43.000 ali 70 %; v njih je prebivalo 104.000 prebivalcev ali 48.000 (5,9 %) gospodinjstev.

Delež lastniških stanovanj v Sloveniji je med najvišjimi v Evropi (graf 13), kar je v veliki meri posledica obsežne privatizacije stanovanj po letu 1991 ter načina reševanja lastnega stanovanjskega problema s samograditeljstvom predvsem enostanovanjskih družinskih hiš.

Graf 16: Lastništvo stanovanj, EU, 2009



(1) Germany, not available.

(2) Estimates.

Source: Eurostat (online data code: ilc_lwho02)

Visok delež lastniških stanovanj je značilen za države vzhodne Evrope (tabela 23), kjer je bila po spremembi družbenega sistema izvedena privatizacija javnega stanovanjskega fonda, ter za države južne Evrope.

Tabela 24: Delež lastniških stanovanj v nekaterih državah EU

	2006
Danska	58%
Nemčija	42%
Nizozemska	55%
Francija	59%
Združeno kraljestvo	69%
Belgija	68%
Španija	82%
Italija	72%
Grčija	72%
Irska	77%
Poljska	56%
Češka	71%
Madžarska	86%
Slovenija	83%
Latvija	81%
Estonija	85%
Litva	91%

Vir: Dol in Neuteboom, 2009⁸

⁸ Dol and Neuteboom, 2009: Macro change and micro behaviour: The effects on tenure choice and households strategies towards the use of housing wealth., <http://www.birmingham.ac.uk/Documents/college-social-sciences/social-policy/DEMHOW/A2.pdf>

4.7 Stanovanjski primanjkljaj

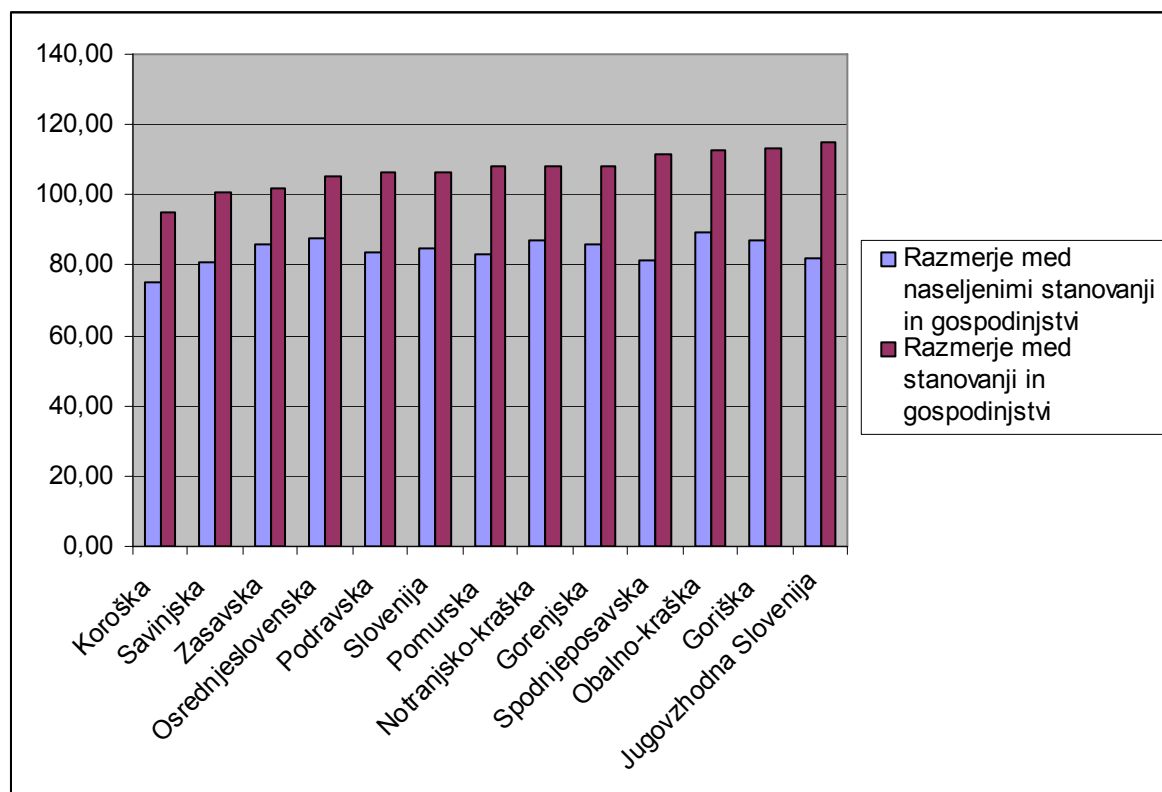
Kot smo zapisali že zgoraj, so mnenja, o pomanjkanju stanovanj v Sloveniji, glede na velikost stavbnega fonda in statistično ugotovljen visok delež nenaseljenih stanovanj, deljena. Stavbni fond je količinsko zadosten, kar govori v prid dejstvu, da je v Sloveniji stanovanj dovolj. V nasprotju s tem podatki o prenaseljenosti stanovanj in o stanovanjski prikrajšanosti prebivalstva pričajo ravno o nasprotnem, o krizi na stanovanjskem področju, saj si prebivalci Slovenije očitno ne morejo zagotoviti primernih stanovanjskih pogojev.

Do stanovanjskega primanjkljaja prihaja zaradi neskladja med lokacijo nenaseljenih stanovanj, kakovostjo stanovanjskega fonda in potrebami prebivalstva po stanovanjih na primernih lokacijah (dostopnost do prometne infrastrukture, delovnih mest in družbenih storitev ter oskrbe), ter zaradi materialne, finančne nesposobnosti prebivalcev, da si priskrbijo, za svoje potrebe, primerno stanovanje.

Stanovanjski primanjkljaj je teoretično razlika med številom gospodinjstev in številom stanovanj na nekem območju. Gospodinjstvo je po novi definiciji SURS skupnost prebivalcev (ali prebivalec, ki živi sam), ki prebivajo v istem stanovanju in imajo opredeljeno isto številko gospodinjstva (v Evidenci gospodinjstev MNZ). Razmerje med številom stanovanj in številom gospodinjstev na ravni države znaša 106,6. Leta 2002 je to razmerje na ravni države znašalo 112,5. Najmanjše je na Koroškem 95,11, kjer je izkazan stanovanjski primanjkljaj, malenkost nad 100 je razmerje v Savinjski in Zasavski regiji, največje pa je v JV Sloveniji 114,8.

Razmerje med naseljenimi stanovanji in gospodinjstvi, ki ne more biti večje od 100, posredno kaže na stanovanjsko prenaseljenost, ko v enem stanovanju živijo člani več gospodinjstev. Najmanj ugodno razmerje med naseljenimi stanovanji in št. gospodinjstev je v Koroški regiji, kjer to razmerje znaša 75,3, na ravni Slovenije 84,6, najugodnejše pa je to razmerje v Obalno kraški regiji 89,3 (graf 14).

Graf 17: Razmerje med vsemi stanovanji, naseljenimi stanovanji in številom gospodinjstev, Slovenija, statistične regije

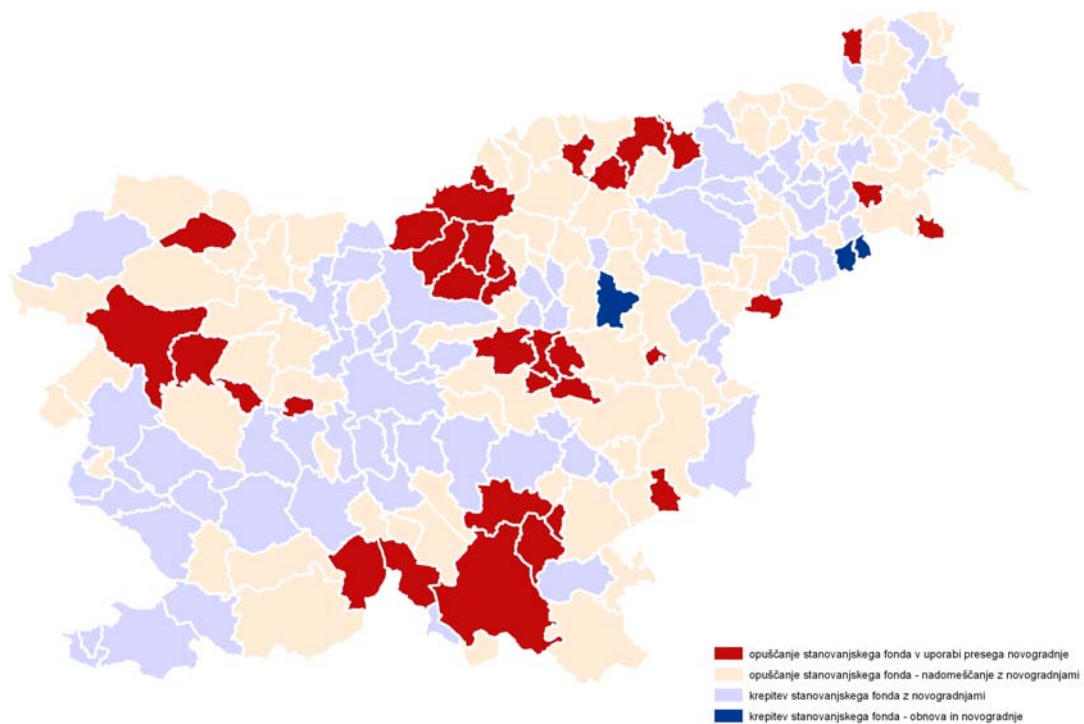


Vir: SURS Popis 2011, SURS SI-STAT, lastni izračun.

V zadnjih desetih letih se je stavbni fond stanovanj v Sloveniji povečal za nekaj več kot 66.000 enot. Število gospodinjstev se je v istem obdobju povečalo za preko 150.000, pri čemer se je povprečno število članov gospodinjstva zmanjšala z 2,9 na 2,5 člana. Tako veliko povečanje števila gospodinjstev je deloma tudi posledica načina izvedbe popisa prebivalstva v letu 2011 in precenjenega števila samskih gospodinjstev (predvsem tuji delavci in študentje), zato je te podatke treba uporabiti previdno. Kljub vsemu, pa iz poprej navedenih podatkov, lahko sklepamo, da se je od leta 2002, kljub intenzivni stanovanjski gradnji, zaradi sprememb v strukturi gospodinjstev, stanovanjski primanjkljaj glede na leto 2002 povečal.

K povečevanju stanovanjskega primanjkljaja prispeva tudi opuščanje obstoječih stanovanj zaradi njihove slabe kakovosti, neprimerne lokacije ali drugih razlogov (karta 11). Število stanovanj v uporabi se je med obravnavanima letoma na ravni države povečalo le za nekaj manj kot 5.000 enot (tabela 24). Število prebivalcev na stanovanje se je malenkostno povečalo (2,97 stanovalcev na stanovanje). Na podlagi podatkov popisa prebivalstva iz leta 2011 in podatkov o številu stanovanj v letu 2010 ocenjujemo, da je bila v 10 letih iz stalne rabe izločena slaba desetina v letu 2002 naseljenega stanovanjskega fonda. Število stanovanj v uporabi se je povečalo le v štirih statističnih regijah – Osrednjeslovenski, Obalno – kraški, Podravski in Notranjsko kraški (tabela 24).

Karta 11: Opuščanje stanovanjskega fonda, Slovenija, 2002 - 2010



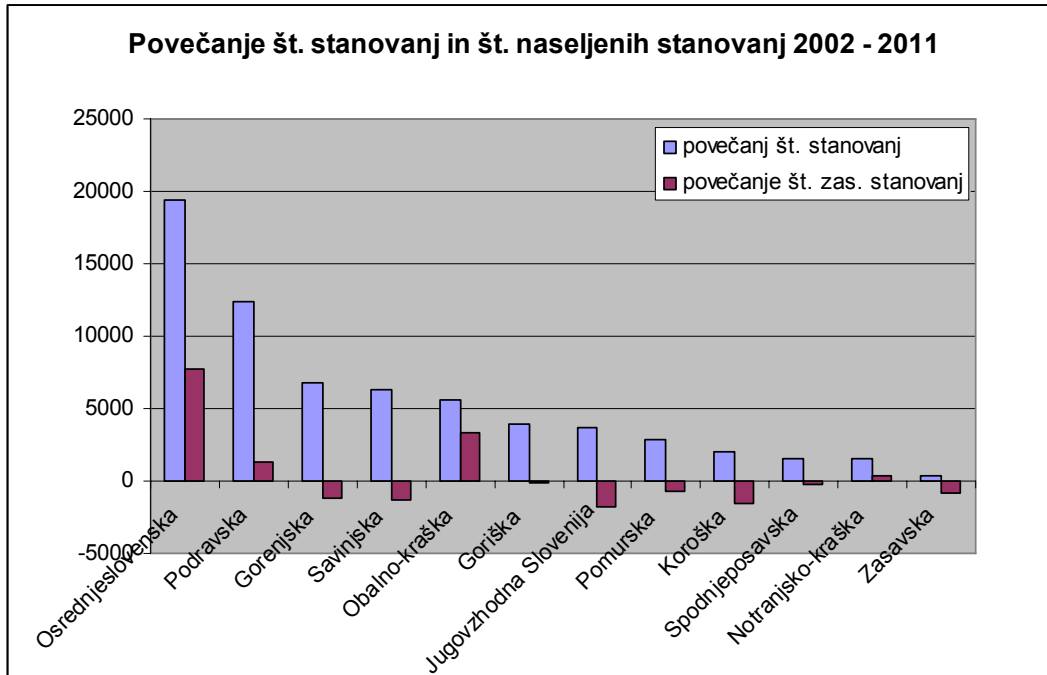
Vir: SURS Popis 2002, SURS Popis 2011, lastna obdelava

Tabela 25: Sprememba števila stanovanj in števila naseljenih stanovanj med leti 2002 – 2011 po statističnih regijah

	sprememba št. stanovanj	sprememba št. stanovanj v uporabi
SLOVENIJA	66577	4974
Pomurska	2873	-741
Podravska	12416	1311
Koroška	2070	-1519
Savinjska	6296	-1318
Zasavska	352	-887
Spodnje posavska	1563	-189
Jugovzhodna	3708	-1792
Osrednje slovenska	19460	7720
Gorenjska	6813	-1155
Notranjsko kraška	1525	370
Goriška	3894	-115
Obalno kraška	5607	3289

Vir: SURS Popis 2002, Popis 2011

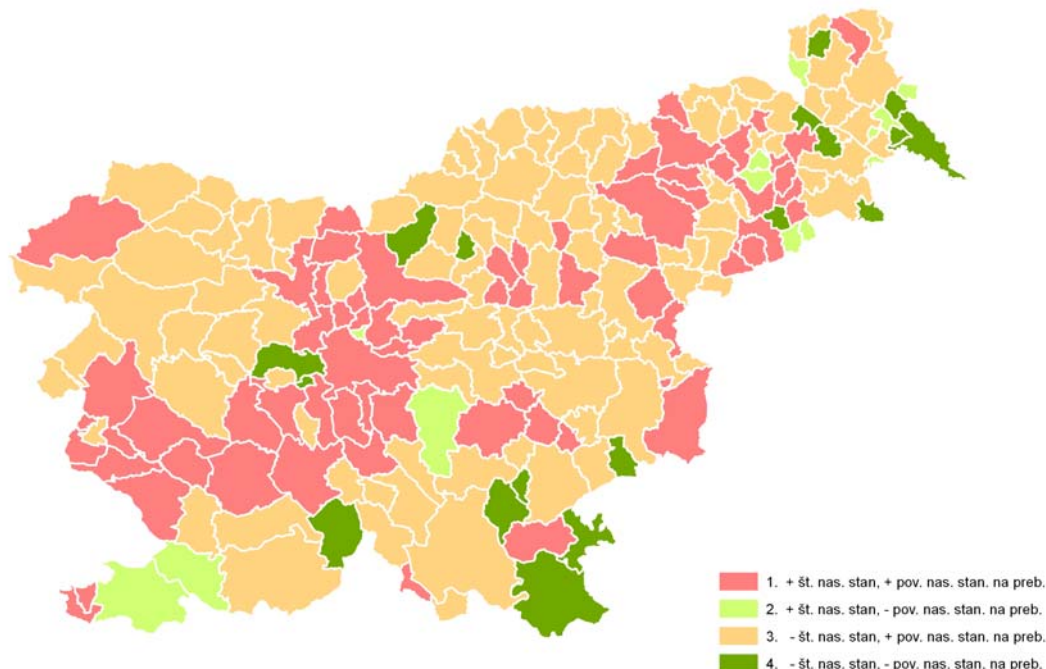
Graf 18: Povečanje števila stanovanj in števila naseljenih stanovanj, Slovenija, 2002 - 2011



Vir: SURS Popis 2002, Popis 2011

Karta 12: Sprememba števila naseljenih stanovanj in površina naseljenih stanovanj na prebivalca med leti 2002 - 2011

Sprememba števila naseljenih stanovanj in površina naseljenih stanovanj na prebivalca 2002 - 2011



Vir: SURS Popis 2002, SURS Popis 2011, lastna obdelava

Karta 12 prikazuje spremembo števila naseljenih stanovanj in površino naseljenega stanovanja po občinah. Število naseljenih stanovanj se je povečalo v 99 občinah, v 69 se je

istočasno povečala tudi površina stanovanja na prebivalca. Število naseljenih stanovanj se je zmanjšalo v 111 občinah. Aktivni stanovanjski fond se krči na območjih, ki beležijo zmanjševanje števila prebivalcev, to so predvsem obmejna in hribovita območja – Zgornja Gorenjska, Posočje, Idrijsko – Cerkljansko območje, Kočevsko, Pokolpje, Bela Krajina, Posavsko hribovje, Koroška in Pomurje.

Slika na ravni občin je podobna. Samo v treh občinah se je skupno število naseljenih stanovanj povečalo za več, kot je bilo v obravnavanem obdobju novogradenj.

5 Cene nepremičnin

5.1 Dejavniki povpraševanja in ponudbe na trgu stanovanjskih nepremičnin

Po letu 1991 so cene stanovanj na stanovanjskem trgu stalno in hitro rastle. Rastle so tako cene stanovanj, kot tudi cene stavbnih zemljišč. Na ponudbo in povpraševanje na stanovanjskem trgu je vplivala cela vrsta različnih dejavnikov. Pavlin (2011) kot dejavnike povpraševanja na stanovanjskem trgu v Sloveniji v letih 2003-2011 navaja:

- Gostoto stanovanj in rast števila gospodinjstev: nižje število stanovanj na 1.000 prebivalcev kot v razvitejših državah EU in hitro povečevanje števila gospodinjstev ob hkratnem zmanjševanju števila članov gospodinjstva.
- Lastništvo stanovanj: visok delež lastniških stanovanj – 84% kot posledica privatizacije družbenih stanovanj – je pomenil potencialno veliko možnosti za trgovanje z rabljenimi stanovanji in je ob izboljšanju blagostanja v državi omogočil gospodinjstvom ob prodaji rabljenega stanovanja nakup novogradnje in s tem realizacijo višjega bivalnega standarda.
- Rast prebivalstva: pozitiven migracijski saldo s tujino.
- Regionalno zgoščanje prebivalstva: pozitiven medregionalni selitveni prirast in zgoščanje prebivalstva v osrednji Sloveniji.
- Vloga prestolničnega mesta: hitro povečevanje povpraševanja v Ljubljani zaradi njene prestolnične vloge in povečane prostorske potrebe diplomatskih predstavništev ter tujih in domačih podjetij.
- Zunanjepolitične okoliščine: povečanje povpraševanja tujih državljanov na slovenskem trgu nepremičnin – Slovenija kot za investitorje varen in odprt trg nepremičnin. Te okoliščine in povpraševanje so se ob izbruhu gospodarske krize spremenili.
- Stanovanje kot kapitalska naložba: nakup stanovanjske nepremičnine je bil zaradi stalnega naraščanja cen po letu 2009 zanimiv tudi kot kapitalska naložba.
- Vloga Stanovanjskega sklada RS: kreditiranje nakupov gospodinjstev, soinvestorska vloga in vloga ponudnika na trgu stanovanj.
- Psihološki dejavniki povpraševanja: optimistično vzdušje med kupci v pričakovanju vstopa Slovenije v EU in NATO ter ob pričakovanju vstopa v območje evra ob hkratnem stalnem naraščanju cen nepremičnin je utrdilo prepričanje, da je bolje stanovanjsko nepremičnino kupiti čim prej in povečevalo povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Ponudba novih stanovanj na stanovanjskem trgu je po letu 1999 hitro naraščala. Povečala se je predvsem ponudba investitorjev pravnih oseb. Povpraševanje je stalno presevalo ponudbo, kar je omogočalo priložnost za visoke zaslužke. Pavlin (2011) navaja, da so na povečanje ponudbe na stanovanjskem trgu vplivali predvsem naslednji procesi:

- Konsolidacija gradbene industrije: po upadu naročil v gradbeni industriji, številnih stečajih in upadu zaposlenosti v panogi ob spremembi ekonomskega sistema v Sloveniji je lastniška in poslovna konsolidacija nekdanjih družbenih podjetij napredovala vse do sredine prejšnjega desetletja. Kot investitorji so se pojavila tudi številna nova, manjša gradbena podjetja.
- Vzpostavitev normalnih tržnih poti ter institucij za financiranje stanovanjske gradnje: vse bolj prisotne tuje banke so namenjale vedno več posojil tako kupcem stanovanj, kot tudi investitorjem novih stanovanj in s tem pospeševale ponudbo na stanovanjskem trgu.
- Kreditni pogoji za investitorje in gospodinjstva: zniževanje obrestnih mer za investitorje in gospodinjstva in rast kreditnih aktivnosti bank.
- Sproščanje prometa z zemljišči za gradnjo.

5.2 Struktura proizvodnje cene stanovanj

Analiza strukture proizvodne cene stanovanj v večstanovanjskih objektih v Sloveniji, v obdobju 1993 do 2003, je pokazala, da največji del cene odpade na stroške same gradnje, in sicer v letu 2003 je imela povprečna struktura proizvodne kar 73,5 % stroškov gradnje, vendar so stroški zemljišča zavzemali v povprečju 16,3 % delež, 10,2 % pa so predstavljali drugi stroški projekta (projektna dokumentacija, podatke in prispevki, nadzor itd.) (Cirman, Polanec 2005). Stroški zemljišča v strukturi proizvodne cene stanovanj v Ljubljani predstavljajo višji delež in sicer 22 %, stroški gradnje 69 %, ostali stroški 9 %. Z gospodarsko in finančno krizo pa se ta struktura spreminja, saj se znižuje delež stroškov gradnje, povečujejo pa se drugi stroški zaradi načinov financiranja. Vendar največji posamični del stroškov poleg gradnje še vedno predstavlja zemljišče. Ceno določa njegova relativna redkost, zato je na tem mestu potrebno ponovno poudariti velik pomen ustreznih inštrumentov zemljiške politike za spodbujanje po obsegu zadostnega sproščanja stavbnih zemljišč z ustrezno komunalno opremljenostjo.

5.3 Gibanje cen stanovanj na stanovanjskem trgu 2003-2010

Pri obravnavi cen stanovanjskih nepremičnin je potrebno ločevati med trgom rabljenih in trgom novozgrajenih nepremičnin. Na cene stanovanj vplivajo različni dejavniki, kot so lokacija, velikost, starost in vzdrževanje stanovanja ter seveda ponudba in povpraševanje po stanovanjih na določeni lokaciji. Cene novozgrajenih stanovanj na podobnih so običajno precej višje od cen rabljenih stanovanj.

Gibanje cen na trgu rabljenih stanovanj

Sredi leta 2007 je Statistični urad RS (SURS) prvič objavil indekse cen rabljenih stanovanj in družinskih hiš v Sloveniji in sicer za obdobje od leta 2003. Vir podatkov o cenah prodanih stanovanj je bila sprva evidenca Davčne uprave RS (DURS), od januarja 2007 pa je to Evidenca trga nepremičnin (ETN) na Geodetski upravi RS (GURS).

Ne glede na vir podatkov o prodaji je SURS izračunal, da so cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin v obdobju od leta 2003 do cenovnega viška, sredi leta 2008, stalno in izrazito naraščale. V 3. četrtletju 2008 so bile cene takih stanovanj za 98 % višje kot v 1. četrtletju 2003. V letih 2000-2003 so cene rabljenih stanovanj zmerno naraščale, letne stopnje rasti niso presegle 5% (tabela 25). Obdobje 2004-2007 pa je čas izjemno hitre, iz leta v leto naraščajoče stopnje rasti cen rabljenih stanovanj: v letu 2004 so narastle za 10,4%, v letu 2005 za 15,6%, v letu 2006 za 17,7%, v letu 2007 za 22,4 %. Temu je sledila v letu 2008 le 2,9 % rast, kajti v zadnjem četrtletju 2008 so se cene zaradi svetovne finančne krize že znižale. Tudi število transakcij je bilo v 2008 že občutno nižje kot v 2007, saj se je že sredi leta 2008 obseg prometa zmanjšal za približno 40% glede na predhodna četrtletja. Zmanjševanje prometa in padanje cen rabljenih stanovanj se je nadaljevalo v letu 2009, v katerem je bil dosežen doslej največji letni padec cen (-8,3 %). Ob koncu 2009 in začetku 2010 je promet z rabljenimi stanovanji ponovno oživel, cene pa so se dvignile na raven zadnjega četrtletja 2008 in se ohranjale približno na tej ravni še v letu 2010. Le v letu in pol, od konca leta 2006 do sredine leta 2008, so se rabljena stanovanja v Sloveniji v povprečju podražila za 22 %. V naslednjih štirih četrtletjih so cene takih stanovanj naglo upadle, in sicer za 11 % (oziroma za 16 indeksnih točk), hkrati pa je močno upadel tudi promet s stanovanji. Šele v zadnjem četrtletju 2009 je bila ponovno zabeležena rast cen rabljenih stanovanj in sicer za 2,3 % (Pavlin 2011).

Tabela 26: Letne stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, tekoče cene, Slovenija, 2001-2011

Vrste neprem. / Leto	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011_q2
Stanovanjske nepre., SKUPAJ	...	...	...	...	...	...	...	7,1	-9,5	0,1	4,1
NOVE stanovanjske nepremičnine skupaj	...	...	...	...	...	...	...	12,2	-12,3	-2,6	6,8
Nova stanovanja	...	...	...	...	...	...	...	12,2	-14,7	0,3	9,0
Nove družinske hiše	...	...	...	...	...	...	...	...	-3,2	-8,1	0,4
RABLJENE stanovnj. nepremičnine skupaj	...	...	...	9,2	14,0	17,0	25,7**	4,7	-7,6	2,1	2,0
Rabljena stanovanja, Slovenija	4,4*	0,5*	4,9*	10,4	15,6	17,7	22,4	2,9	-8,3	3,3	2,0
Rabljena stanovanja, Ljubljana	4,4*	2,8*	2,2*	16,9	15,2	17,8	19,9	0,1	-9,3	-0,5	4,4
Rabljena stanovanja, Preostala Slovenija	...	...	...	6,1	15,8	17,5	24,2	4,8	-7,6	5,5	0,7
Rabljene družinske hiše, Slovenija	...	...	...	8,1	10,4	14,6	42,4	8,7	-6,2	-1,6	1,9

Vir: Pavlin 2011; vir podatkov: SURS, (*)Rant 2004 v Pavlin 2011; ** Prelom v časovni vrsti

Gibanje cen na trgu novozgrajenih stanovanj

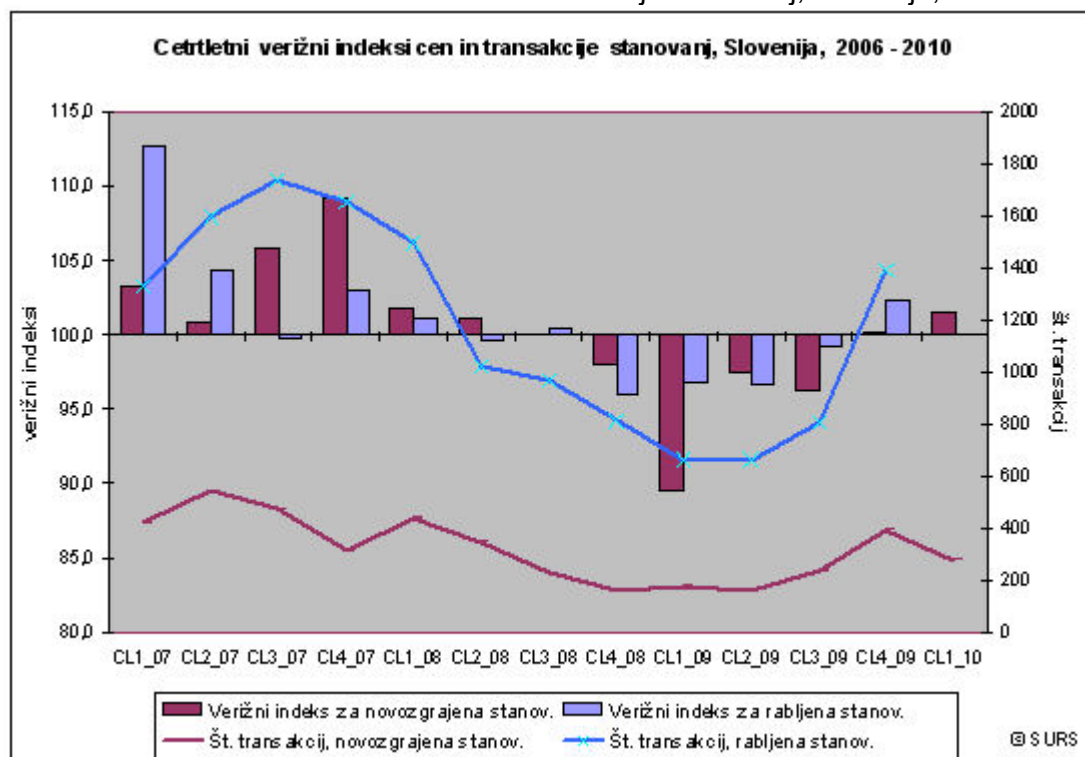
Gibanje cen na trgu novogradenj je bilo zelo podobno, kot na trgu rabljenih stanovanj. SURS je na podlagi podatkov, iz lastnega statističnega raziskovanja o cenah novozgrajenih stanovanj, prvič objavil oceno gibanja cen novozgrajenih stanovanj sredi leta 2009 in sicer za obdobje od zadnjega četrletja 2006 naprej. Od začetka merjenja pa do cenovnega viška v tretjem četrletju 2008 so cene novih stanovanj narasle za skoraj 24 %, sledilo je leto hitrega upadanja cen, v tem obdobju so se cene znižale za skoraj 18 % (oziroma za 21 indeksnih točk), hkrati je izrazito upadlo tudi število sklenjenih transakcij.

Tabela 27: Četrtni indeksi cen stanovanj, Slovenija, 4. četrletje 2006–1. četrletje 2010

Četrletje	Novozgrajena stanovanja				Rabljena stanovanja			
	Število transakcij	Indeks č42006=100	Verižni indeks	Letni indeks	Število transakcij	Indeks č4_06=100	Verižni indeks	Letni indeks
ČL4 2006	278	100,0	-	-	2185	100,0	-	-
ČL1 2007	421	103,3	103,3	-	1328	112,7	112,7	125,7
ČL2 2007	541	104,1	100,8	-	1593	117,5	104,3	124,8
ČL3 2007	472	110,1	105,8	-	1736	117,3	99,8	119,7
ČL4 2007	311	120,2	109,2	120,2	1653	120,7	102,9	120,7
ČL1 2008	437	122,3	101,7	118,4	1496	122,0	101,1	108,3
ČL2 2008	346	123,6	101,1	118,7	1019	121,6	99,6	103,4
ČL3 2008	224	123,7	100,1	112,4	971	122,1	100,4	104,1
ČL4 2008	156	121,2	98,0	100,8	811	117,2	96,0	97,1
ČL1 2009	177	108,6	89,6	88,1	662	113,4	96,8	95,8
ČL2 2009	161	105,9	97,5	85,7	662	109,7	96,7	90,2
ČL3 2009	238	102,0	96,3	82,5	806	108,8	99,2	89,1
ČL4 2009	395	102,2	100,2	84,3	1392	111,3	102,3	95,0
ČL1 2010	279	103,8	101,6	95,6	...	...	...	...

Vir: SURS

Graf 19: Četrtni verižni indeksi cen in transakcije stanovanj, Slovenija, 2006 - 2010



5.4 Cene stanovanjskih nepremičnin v četrtem četrletju 2011

Cene novozgrajenih stanovanj in družinskih hiš skupaj so se v četrtem četrletju 2011 glede na predhodno četrletje povprečno zvišale za 2,1 %. Samo nove družinske hiše pa so se znova znižale za 0,4 %, in tudi registrirano četrletno število prodaj je bilo spet zelo nizko (55).

Cene novih stanovanj v četrtem četrtletju 2011 so se v primerjavi s predhodnim četrtletjem zvišale za 2,8 %; v vsem letu 2011 pa so se glede na povprečje leta 2010 v povprečju zvišale za 5,2 %. Ta rast je glede na veliko zalogo neprodanih novih stanovanj in glede na krizne razmere v gradbenem sektorju nepričakovana. Povprečne cene novih stanovanj so bile v letu 2011 nominalno le za 9,2 odstotne točke nižje kot v rekordnem letu 2008.

Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji so se v četrtem četrtletju 2011 znižale že tretje zaporedno četrtletje, in sicer v povprečju za 2,4 % glede na 3. četrtletje 2011. Tako kot v predhodnem četrtletju so se znižale cene vseh vrst rabljenih stanovanjskih nepremičnin. Najizraziteje, za 3,6 %, so se znižale cene rabljenih stanovanj v Ljubljani, zunaj Ljubljane pa za 1,7 %. Število opravljenih nakupov pa je krepko preseglo povprečje iz obdobja 2009–2011. To je razumljivo, saj se z zniževanjem cen povečuje interes za nakup nepremičnin.

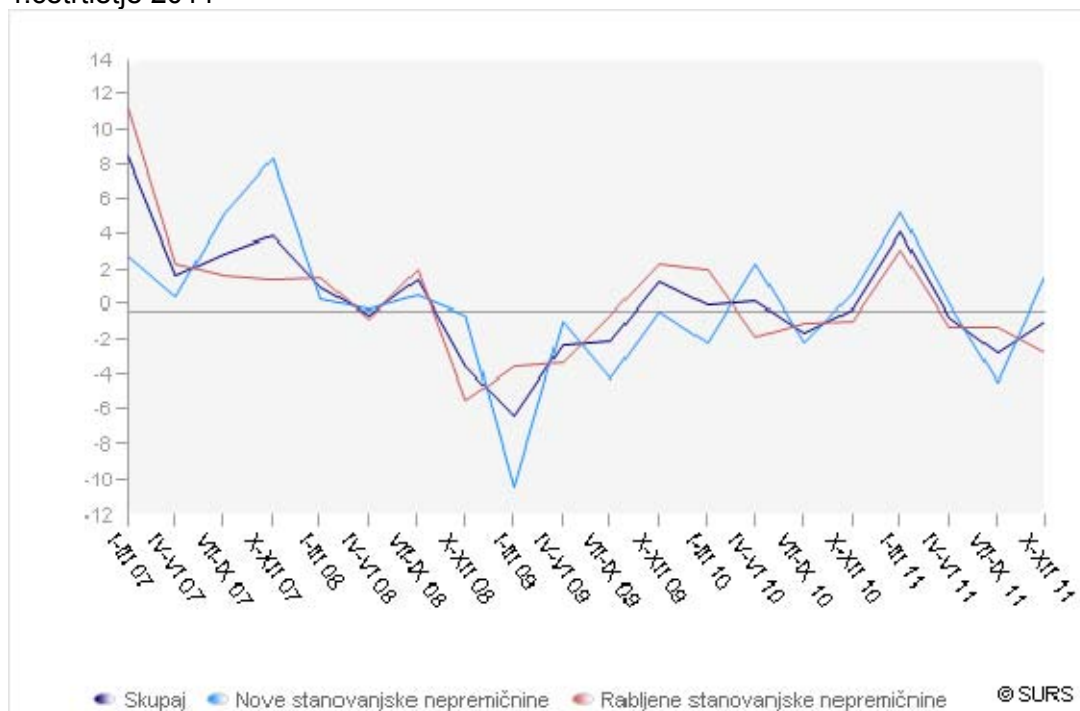
Cene rabljenih družinskih hiš so se znova znižale, in sicer za 2,2 %. Število prodanih enot (423) se je znova okrepilo in je doseglo najvišjo vrednost po letu 2008. Padanje cen družinskih hiš, te so bile v četrtem četrtletju 2011 že na enaki nominalni ravni kot ob začetku leta 2007, je očitno spodbudilo nakupe.

Tabela 28: Indeksi cen in število transakcij stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 4. četrtletje 2011

	$\frac{X-XII\ 11}{X-XII\ 10}$	$\frac{X-XII\ 11}{VII-IX\ 11}$	$\frac{X-XII\ 11}{X-XII\ 10}$	$\frac{X-XII\ 11}{\emptyset\ 10}$	Število transakcij
1 Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin - SKUPAJ	101,4	99,5	101,4	101,02	2.017
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	104,1	102,1	104,1	104,73	248
1.1.1 Nova stanovanja	106,4	102,8	106,4	107,63	193
1.1.2 Nove hiše	96,5	99,6	96,5	95,78	55
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	99,3	97,6	99,3	98,12	1.769
1.2.1 Rabljena stanovanja	99,8	97,5	99,8	98,78	1.346
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	98,1	96,4	98,1	99,89	345
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	101,0	98,3	101,0	98,42	1.001
1.2.2 Rabljene hiše	98,2	97,8	98,2	96,47	423

Vir: SURS

Graf 20: Četrtletne stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1.četrletje 2007 - 4.četrletje 2011

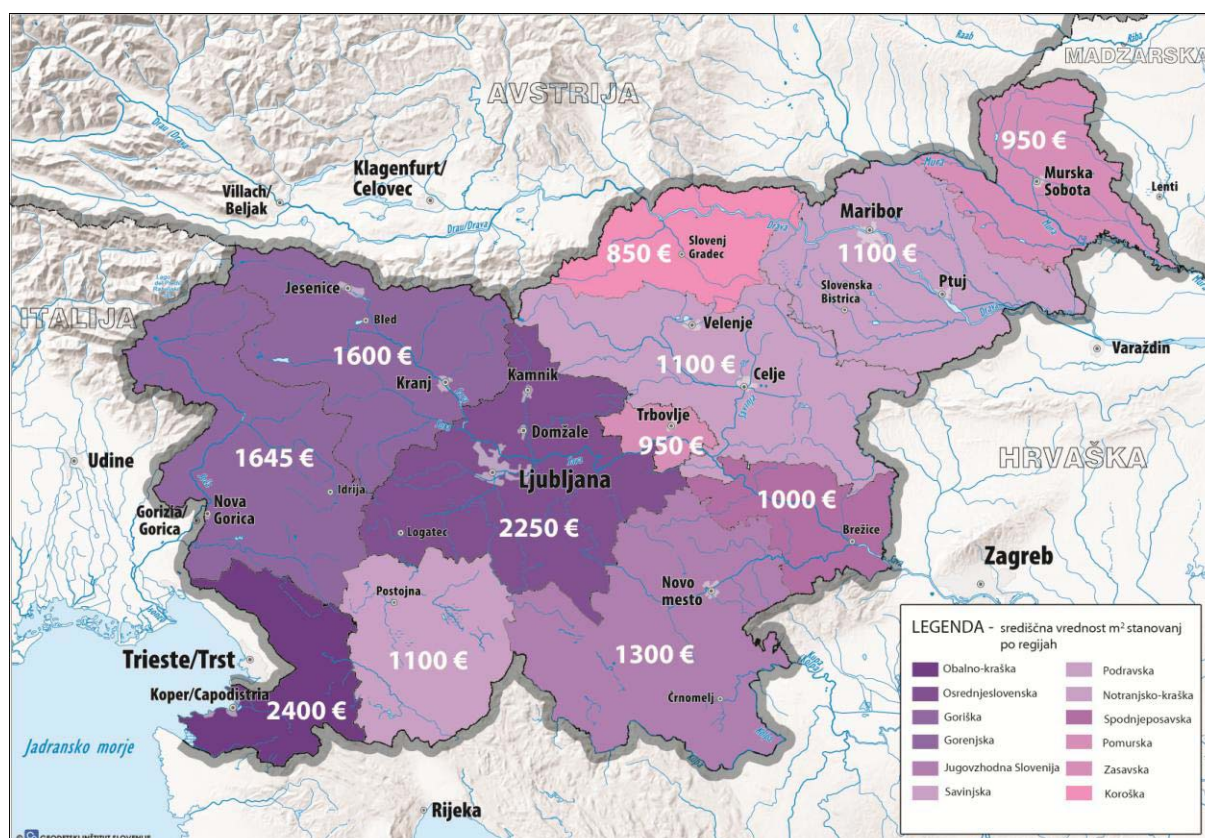


Vir: SURS

5.5 Regionalne razlike

Na karti 13 so prikazane so središčne vrednosti (mediane) cene kvadratnega metra stanovanja (upoštevana so rabljena stanovanja in novogradnje) po statističnih regijah Slovenije za obdobje zadnjih treh let (2009–2011); dejansko gre za povprečje median vrednosti transakcij za omenjena tri leta. Mediane so kot cenilke sredine (namesto povprečja) uporabljene zaradi robustnosti, saj podatki niso bili prečiščeni in vsebujejo tudi grobe odklone, ki so posledica napak pri izračunu relativne cene, pri vnosu le-te v podatkovno zbirko ipd. Cene kvadratnega metra stanovanj so seveda odvisne tudi od tipa stanovanja (garsonjera, enosobno, dvosobno ...). Izračunane vrednosti predstavljajo mediano povprečno velikega stanovanja v posamezni regiji. Razpon središčnih vrednosti je med 850 €/m² (Koroška regija) in 2400 €/m² (Obalno-Kraška regija), kar je 2,8-kratnik prve. Središčna vrednost za Slovenijo je 1378 €/m²; Koroška regija dosega 62 % te vrednosti, Obalno-Kraška pa 174 %. Največja absolutna razlika središčne vrednosti kvadratnega metra stanovanja med dvema sosednjima regijama je 1300 €/m² (Osrednjeslovenska in Zasavska regija; vrednost v prvi je 2,4-kratnik vrednosti v drugi) (GIS, 2012).

Karta 13: Središčne vrednosti kvadratnega metra stanovanja po regijah (2009 – 2011)



Vir: GIS, 2012

Povprečne višine cen stanovanjskih nepremičnin za statistične regije so zaradi velikih razlik v cenah znotraj posameznih regij lahko zavajajoče. V tabeli 29 zato prikazujemo še cene evidentiran promet in cene rabljenih stanovanj za osem urbanih območij, kot jih je izračunal Center za množično vrednotenje nepremičnin pri GURS. Neposredna primerjava povprečnih cen stanovanjskih nepremičnin po obeh virih zaradi različne metodologije izračuna ni možna, na splošno pa velja, da so cene stanovanjskih nepremičnin v urbanih območjih višje, kot povprečne cene znotraj celotnih statističnih regij, kar je posledica večjega povpraševanja po stanovanjih v urbanih območjih.

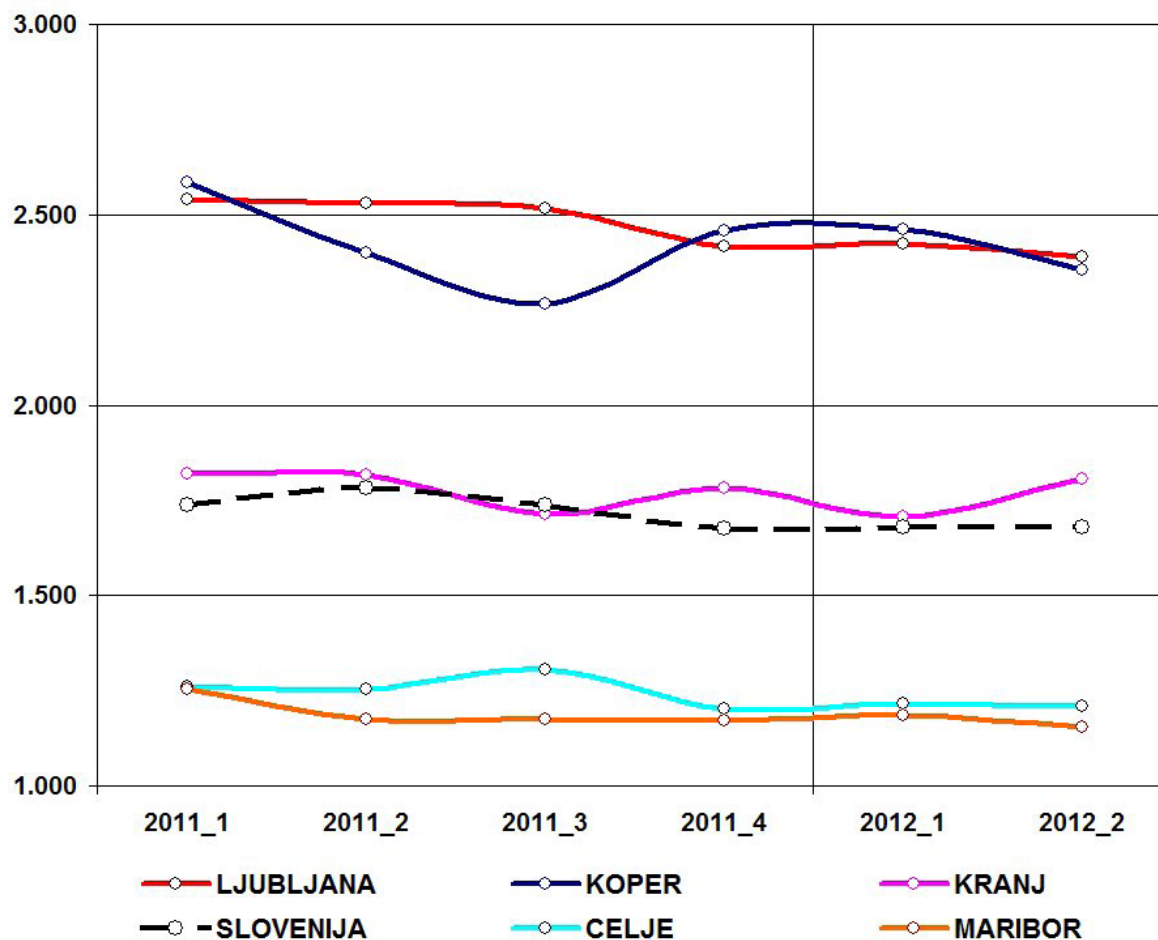
Tabela 29: Evidentirani promet in cene rabljenih stanovanj v obdobju 2007–2011, ločeno za osem urbanih območij občin

Analično območje	Velikost fonda		2007	2008	2009	2010	2011
SLOVENIJA	321.100	Evidentirane prodaje	11003	6719	5578	7359	6973
		Letna prometa Δ		-39 %	-17 %	32 %	-5 %
		Cena (EUR/m ²)	1.690	1.860	1.700	1.760	1.730
		Letna Δ cene		10 %	-9 %	4 %	-2 %
LJUBLJANA	92.700	Evidentirane prodaje	2434	1696	1323	2113	1891
		Letna prometa Δ		-30 %	-22 %	60 %	-11 %

		Cena (EUR/m²)	2.660	2.740	2.440	2.460	2.500
		Letna Δ cene		3 %	-11 %	1 %	2 %
MARIBOR	34.600	Evidentirane prodaje	1647	547	587	855	916
		Letna Δ prometa		-67 %	7 %	46 %	7 %
		Cena (EUR/m²)	1.270	1.360	1.250	1.220	1.200
		Letna Δ cene		7 %	-8 %	-2 %	-2 %
CELJE	12.400	Evidentirane prodaje	463	431	326	360	313
		Letna Δ prometa		-7 %	-24 %	10 %	-13 %
		Cena (EUR/m²)	1.290	1.410	1.250	1.270	1.250
		Letna Δ cene		9 %	-11 %	2 %	-2 %
KRANJ	10.400	Evidentirane prodaje	473	236	175	281	275
		Letna Δ prometa		-50 %	-26 %	61 %	-2 %
		Cena (EUR/m²)	1.750	1.900	1.730	1.800	1.800
		Letna Δ cene		9 %	-9 %	4 %	0 %
KOPER	8.000	Evidentirane prodaje	326	208	176	196	208
		Letna Δ prometa		-36 %	-15 %	11 %	6 %
		Cena (EUR/m²)	2.360	2.590	2.550	2.440	2.410
		Letna Δ cene		10 %	-2 %	-4 %	-1 %
NOVA GORICA z okolico	6.200	Evidentirane prodaje	186	117	80	142	115
		Letna Δ prometa		-37 %	-32 %	78 %	-19 %
		Cena (EUR/m²)	1.760	2.100	1.910	1.930	1.780
		Letna Δ cene		19 %	-9 %	1 %	-8 %
NOVO MESTO	5.100	Evidentirane prodaje	205	133	147	91	76
		Letna Δ prometa		-35 %	10 %	-38 %	-16 %
		Cena (EUR/m²)	1.490	1.650	1.510	1.490	1.570
		Letna Δ cene		11 %	-8 %	-1 %	5 %
MURSKA SOBOTA	3.400	Evidentirane prodaje	138	119	48	73	76
		Letna Δ prometa		-13 %	-60 %	52 %	4 %
		Cena (EUR/m²)	960	1.100	1.070	1.140	1.090
		Letna Δ cene		15 %	-3 %	7 %	-4 %

vir: ETN v Cene stanovanj ..., 2012

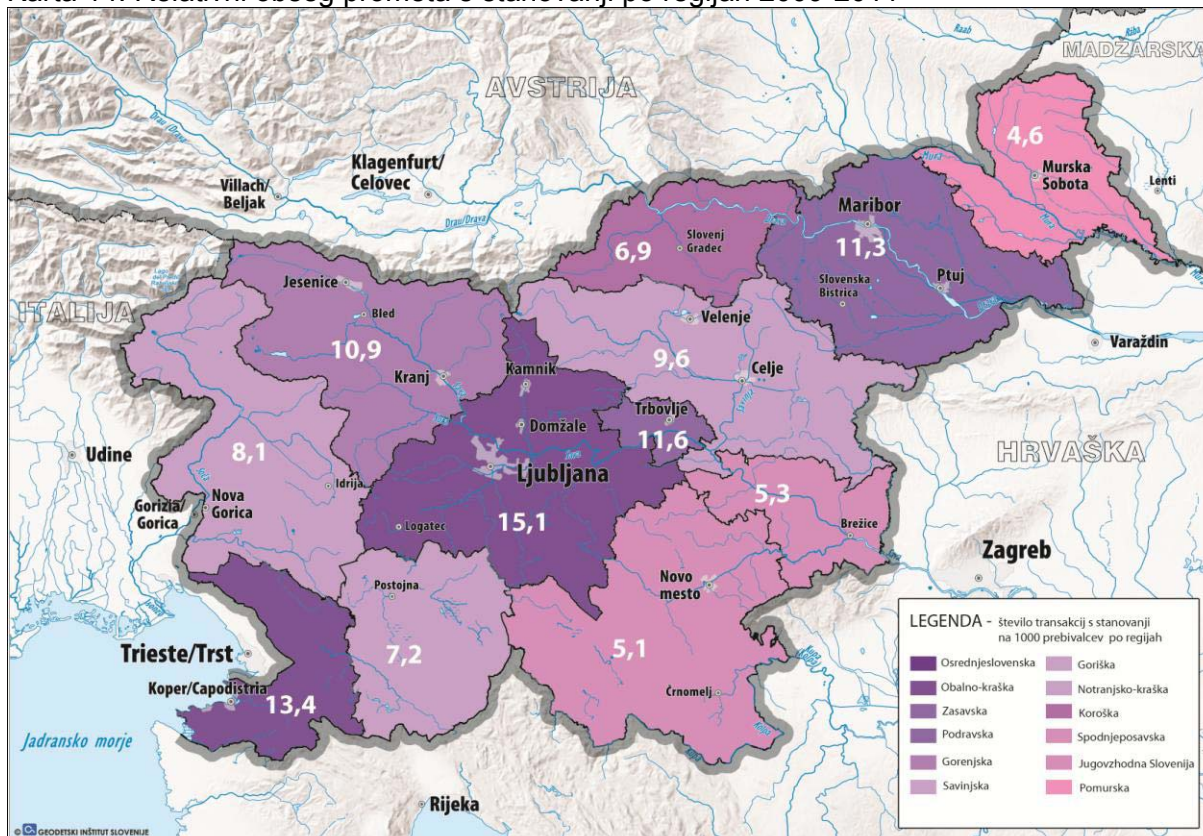
Graf 21: Spremembe cen rabljenih stanovanj v obdobju 2007 - 2011 zaosem urbanih območij



vir: ETN v Cene stanovanj ..., 2012

Na karti 14 je prikazan je obseg realizacije na trgu stanovanj po statističnih regijah Slovenije za obdobje zadnjih treh let (2009–2011); gre za seštevek števil transakcij za omenjena tri leta. Števila transakcij po posameznih regijah so od 370 (Spodnjeposavska regija in Notranjsko-Kraška regija) pa do 8100 (Osrednjeslovenska regija). Ob primerjavi intenzivnosti prometa s stanovanji po regijah je treba upoštevati tudi različno velikost regij oziroma število prebivalcev, deleže prebivalcev, ki živijo v stanovanjih v večstanovanjski hiši (in ne v samostojni hiši), idr. (GIS 2012).

Karta 14: Relativni obseg prometa s stanovanji po regijah 2009-2011



Vir: GIS, 2012

6 Javni stanovanjski fond

V lasti javnega sektorja je bilo v začetku leta 2011 47.348 stanovanj oz. okoli 6% celotnega stavbnega fonda države (SURS 2012d). V lasti sektorja država (sektor 13 po SKIS) sta 38.002 stanovanjski enoti – vključno z 461 počitniškimi stanovanji. Od teh stanovanj je opremljenih z osnovno infrastrukturo 34.125 stanovanj. Zasedenih je 29.596 stanovanj ali 86,7% stanovanj. Podatek o številu zasedenih stanovanj je potrebno obravnavati z veliko previdnostjo saj je zaradi neurejenih evidenc stanovanj v lasti pravnih oseb javnega prava (podatki o lastništvu niso povezani z enotnimi identifikatorji stanovanj v REN) ta podatek zagotovo precenjen. Za boljše upravljanje s javnim stanovanjskim fondom je v najkrajšem možnem času nujno potrebno pristopiti k aktivnemu urejanju evidenc, kar je že sicer zakonska obveza lastnikov teh stanovanj.

6.1 Stanovanjski fond v lasti občin

Praksa z upravljanjem z javnimi stanovanji v lasti občin je različna. Nekatere občine imajo za upravljanjem s stanovanjskim fondom ustanovljene občinske stanovanjske sklade, nekatere občine s stanovanji upravljajo same. Ponekod sosednje občine skupaj upravljajo s stanovanjskim fondom in imajo za ta namen ustanovljene medobčinske stanovanjske sklade. Občine in občinski stanovanjski fondi so imeli konec leta 2010 v lasti 18.253 stanovanjskih enot (tabela 28). Stanovanjske enote se razlikujejo glede na namembnost (neprofitna, službena, tržno najemna, bivalne enote in oskrbovana stanovanja), površino in kakovost. Obseg stanovanjskega fonda občin je prikazan v Prilogi 2. Število stanovanj v lasti občin in občinskih stanovanjskih skladov se je od leta 2000 zmanjšalo. Takrat je bilo v njihovi lasti 21.600 stanovanj. Število stanovanjskih enot se je zmanjšalo kljub temu, da so do leta 2009 občine in občinski stanovanjski skladi pridobili 4.513 stanovanjskih enot. V tem času je bilo prodanih okoli 5.000 stanovanjskih enot, delno gre tudi za denacionalizirana stanovanja.

Problemi o katerih poročajo stanovanjski fondi občin in drugi stanovanjski skladi so:

- Plačilna disciplina najemnikov.
- Subsidiarna odgovornost lastnika stanovanj za kritje skupnih stroškov obratovanja večstanovanjske stavbe.
- Problematika deložacij – dolgi sodni postopki v primeru, ko najemnih ne plačuje stroškov najema in obratovanja stanovanjske enote ali neprimerni rabi stanovanjske enote.
- Zaostritev pogojev za pridobitev stanovanjske subvencije upravičencev v letu 2012 – sprememba Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev - ZUPJS (Ur. l. RS št. 62/2010, 40/2011).
- Previsoki standardi za gradnjo stanovanj (parkirna mesta).

Občine poročajo o problemih z vzdrževanjem in adaptacijo stanovanjskih enot. Problemi so povezani s pomanjkanjem sredstev, pogosto pa tudi s problemi povezanimi z mešanim lastništvom v stavbah v katerih se stanovanjske enote nahajajo. Potrebna soglasja za izvedbo adaptacij, energetske sanacije stavb in podobno.

Tabela 30: Stanovanjske enote v lasti občin, regije, 2009 - 2010

ZAP. ŠT.	STATISTIČNA REGIJA	leto 2009					leto 2010 ⁹				
		neprofitna	službena	tržna-najemna	bivalne enote	oskrbovana	neprofitna	službena	tržna-najemna	bivalne enote	Oskrbovana
1	POMURSKA	882	10	1	9	0	906	10	1	9	0
2	PODRAVSKA	3174	94	10	66	15	4031	94	11	101	15
3	KOROŠKA	1032	1	2	6	59	1027	1	1	6	59
4	SAVINJSKA	2421	112	3	32	0	2405	111	4	32	0
5	ZASAVSKA	407	3	0	0	0	407	3	0	0	0
6	POSAVSKA REGIJA	339	27	2	1	0	350	27	2	1	0
7	JUGOVZHODNA SLO.	437	44	4	1	1	439	44	4	1	2
8	OSRED.SLO. - LJUBLJ.	3735	56	212	202	60	3922	73	206	193	60
9	GORENJSKA	924	29	5	21	0	1266	34	65	21	0
10	NOTRANJ.-KRAŠKA	357	3	12	5	0	357	3	12	5	0
11	GORIŠKA	489	14	14	0	0	475	9	9	0	0
12	OBALNO-KRAŠKA	1311	59	3	36	0	1324	54	7	36	0
S K U P A J		15508	452	268	379	135	16909	463	322	405	136

Vir: MOP, 2011

Anketa o številu stanovanj in bivalnih enot v lasti občin ter potrebah po neprofitnih stanovanjih in bivalnih enotah je bila izvedena tudi za leto 2012. Odziv na anketo je bil slabši kot leta 2010⁹, zato podatki medsebojno niso neposredno primerljivi. Občine so poročale, da imajo v letu 2012 v lasti 18.297 neprofitnih stanovanj ter 503 bivalne enote (tabela 31).

Pri medsebojni primerjavi podatkov o neprofitnih stanovanjih in bivalnih enotah za tiste občine, ki so podatke posredovale tako za leto 2010 kot za leto 2012 (vzorec 110 občin) ugotavljamo, da se je število neprofitnih stanovanj v teh občinah zmanjšalo za 123 oz. za 0,7% (tabela 32). Spremembe št. neprofitnih stanovanj se med statističnimi regijami razlikujejo. Število stanovanj se je zmanjšalo v 6 statističnih regijah, najbolj v Podravski regiji – za 169 stanovanj. Število neprofitnih stanovanj se je povečalo v petih regijah, najbolj v Osrednjeslovenski za 201 stanovanje. Rast v Osrednjeslovenski regiji gre skoraj izključna na račun Ljubljane, kjer se je fond neprofitnih stanovanj v obravnavanem obdobju povečal za

⁹ Podatke o številu stanovanj v lasti občin oz v lasti občinskih stanovanjskih skladov zbira ministrstvo pristojno za stanovanja z anketo. Na anketo, kljub pozivom, ne odgovorijo vse občine, zato podatki MOP oz. MzIP ne zajemajo vseh stanovanj v lasti občin. Na anketo za leto 2010 je tako odgovorilo 165 občin, na anketo za leto 2012 pa 130 občin. Podatki med leti zato niso nujno primerljivi, potrebe po stanovanjih in bivalnih enotah so iz prej navedenega razloga nekoliko podcenjeni. Občine z največjim številom stanovanj praviloma pošljejo podatke.

194 stanovanj, medtem, ko je na upad števila neprofitnih stanovanj v Podravski regiji najbolj vplival Maribor (- 118 stanovanj). Število bivalnih enot se je v obravnavanih občinah med leti 2010 in 2012 povečalo za 24 enot oz. za okoli 5%.

Tabela 31: Neprofitna stanovanja in bivalne enote v lasti občin, statistične regije, 2012

statistična regija	neprofitna stanovanja	bivalne enote
GORENJSKA	1341	21
GORIŠKA	702	2
JUGOVZHODNA SLOVENIJA	377	14
KOROŠKA	807	5
NOTRANJSKO-KRAŠKA	135	2
OBALNO-KRAŠKA	1095	18
OSREDNJESLOVENSKA	4004	204
PODRAVSKA	3542	104
POMURSKA	1015	6
SAVINJSKA	4527	107
SPODNJEPOSAVSKA	164	1
ZASAVSKA	588	19
Skupna vsota	18297	503

N= 130 občin

Vir: anketa MzIP

Tabela 32: Neprofitna stanovanja in bivalne enote v občinah, ki so posredovale podatke za 2010 in 2012, statistične regije

Statistična regija	št. občin	neprofitna 2010	bivalne enote 2010	neprofitna 2012	bivalne enote 2012	indeks neprofitne 2012 / 2010	indeks bivalne 2012 / 2010
GORENJSKA	15	1357	22	1337	21	98,5	95,5
GORIŠKA	6	672	1	691	0	102,8	0,0
JUGOVZHODNA	8	421	0	375	14	89,1	-
KOROŠKA	7	605	5	607	5	100,3	100,0
NOTRANJSKO-KRAŠKA	2	72	0	70	0	97,2	-
OBALNO-KRAŠKA	4	1126	21	1095	18	97,2	85,7
OSREDNJESLOVENSKA	14	3735	193	3936	203	105,4	105,2
PODRAVSKA	17	3683	95	3514	104	95,4	109,5
POMURSKA	14	989	6	991	6	100,2	100,0
SAVINJSKA	21	4479	84	4385	80	97,9	95,2
SPODNJEPOSAVSKA	2	149	1	164	1	110,1	100,0
ZASAVSKA	0	-	-	-	-	-	-
Skupna vsota	110	17288	428	17165	452	99,3	105,6

Vir: anketa MzIP

6.2 Stanovanjski fond Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

SSRS je imel na dan 31. 12. 2010 v lasti 2.824 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji (v 106 različnih občinah) in dve bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani (Letno poročilo SSRS 2010).

6.3 Drugi stanovanjski fond

Nepremičninski fond pokojninskega in invalidskega zavarovanja

Namenska najemna stanovanja so namenjena reševanju stanovanjskih vprašanj upokojencev in drugih starejših. Nepremičninski fond je lastnik 2.879 namenskih najemnih stanovanj za upokojence in druge starejše, ki se nahajajo v 119 krajih, in 668 stanovanjskih ter stanovanjsko-poslovnih objektov po vsej Sloveniji. V strukturi stanovanj prevladujejo garsonjere in enosobna stanovanja, povprečna površina stanovanja pa je 38 m² (stanje 31.12.2011) (medmrežje 1).

7 Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih

Podatke o potrebah po neprofitnih najemnih stanovanjih po občinah z anketami zbira Stanovanjski sklad RS. Rezultati so objavljeni v letnih poročilih sklada. Ministrstvo za okolje in prostor je v letu 2010 izvedlo anketo med slovenskimi občinami o stanju stanovanjskih fondov občin v letih 2009 in 2010. Z anketo so bili pridobljeni še podatki obsegu stanovanjskega fonda občin, ocene potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah ter podatki o številu neprofitnih stanovanj, ki so jih občine pridobile v letih 2009 in 2010 ter o načrtovanih pridobitvah novih neprofitnih najemnih stanovanj v letih 2011 – 2013 (MOP 2011, SSRS 2010).

Podatki iz obeh virov se razlikujejo. Razlika je na ravni države nizka – 1,5%, pri nekaterih občinah pa se podatki razlikujejo tudi za več kot 50%. V tabeli 30 so navedeni podatki SSRS in MOP za mestne občine, v tabeli 31 pa so navedene potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in pri podatkih MOP, še potrebe po bivalnih enotah na ravni statističnih regij.

Tabela 33: Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih, mestne občine, 2010

	SSRS	MOP
Celje	300	427
Koper	200	250
Kranj	296	296
Ljubljana	2550	2549
Maribor	449	499
Murska Sobota	90	55
Nova Gorica	200	181
Novo mesto	60	160
Ptuj	40	47
Slovenj Gradec	77	77
Velenje	370	170
Skupaj	4632	4711

Vir: MOP 2011, SSRS 2010

Tabela 34: Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah, statistične regije, 2010

ZAP. ŠT.	STATISTIČNA REGIJA	SSRS	MOP	
		neprofitna	neprofitna	bivalne enote
1	POMURSKA	207	139	44
2	PODRAVSKA	735	762	85
3	KOROŠKA	233	194	31
4	SAVINJSKA	1053	481	67
5	ZASAVSKA	167	65	5
6	POSAVSKA REGIJA	82	91	8
7	JUGOVZODNA SLO.	192	348	27
8	OSRED.SLO. - LJUBLJ.	2916	2893	192
9	GORENJSKA	672	637	50
10	NOTRANJ.-KRAŠKA	137	82	0
11	GORIŠKA	321	130	21
12	OBALNO-KRAŠKA	758	910	59
S K U P A J		7473	6732	589

Vir: MOP 2011, SSRS 2010

8 Sredstva Republike Slovenije namenjena reševanju stanovanjske problematike fizičnih oseb

Republika Slovenija je v okviru aktivnosti namenjenih reševanju stanovanjske problematike prebivalstva izvajala vrsto različnih aktivnosti s katerimi je v različnih obdobjih lajšala stanovanjsko stisko različnim ciljnim skupinam prebivalstva. Iz proračuna RS so bile tako ves čas subvencionirane neprofitne najemnine, od leta 2000 dalje so se po varčevalcem v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (NSVS) izplačevale premije na privarčevana sredstva, od leta 2006 so se izplačevale subvencije mladim družinam, ki same rešujejo stanovanjsko vprašanje ter od leta 2009 dalje še subvencije tržnih najemnin. Subvencije mladim družinam so se z uveljavitvijo Zakona za uravnoteženje javnih financ (Ur. l. RS št. 40/2012) v letu 2011 nehale izplačevati, ukinila se je tudi NSVS, vendar se bodo premije upravičencem z že sklenjenimi varčevalnimi pogodbami izplačevalo še tudi v naslednjih letih (glej tudi poglavje 1 Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa 2000 - 2009).

Tabela 35: Sredstva RS namenjena stanovanjski problematiki fizičnih oseb, 1999 - 2011

Leto	Subvencije neprofitnih najemnin	Subvencije tržnih najemnin	Izplačana sredstva za premije po NSVS	Subvencije mladim družinam ko same rešujejo stanovanjsko vprašanje	SKUPAJ
1999	955.600	0	0	0	955.600
2000	1.001.502	0	2.421.622	0	3.423.124
2001	1.252.383	0	3.911.351	0	5.163.734
2000	1.619.638	0	5.409.999	0	7.029.637
2003	3.556.585	0	7.062.688	0	10.619.273
2004	5.053.937	0	8.770.816	0	13.824.753
2005	3.882.699	0	6.311.054	0	10.193.753
2006	4.854.398	0	4.856.513	107.360	9.818.271
2007	5.293.056	0	3.809.817	1.077.638	10.180.511
2008	5.363.160	0	2.593.585	2.162.226	10.118.971
2009	5.625.960	162.698	1.399.115	4.471.800	11.659.573
2010	6.527.880	402.496	1.037.637	7.246.272	15.214.285
2011	6.636.231	607.668	882.298	3.228.499	11.354.696

* navedeni so nominalni zneski po letih; zneski za leta 1999 - 2005 so preračunani iz SIT po referenčnem tečaju 1€ = 239,64SIT

Vir: MzIP, Sektor za graditev in stanovanja

IV. Viri in literatura

Caldera Sanches, A and D.Andrews, 2011. To Move or not to Move: What drives Residential Mobility Rates in the OECD?, OECD Economics Department Working Papers, No. 846, OECD Publishing

Cene stanovanj v Sloveniji, 2012. Geodetska uprava Republike Slovenije, Center za množično vrednotenje nepremičnin. Geodetski vestnik 56/1 (2012), dostopno na: http://www.geodetski-vestnik.com/56/1/gv56-1_196-206.pdf 30.10.2012

Cirman, A., Polanec, S., 2005. Analiza gradbene panoge v Sloveniji in cen gradnje, Univerza v Ljubljani, Ekonomska Fakulteta, 2005

Dol, K. and Haffner M., 2010. Housing Statistics in the European Union 2010, Ministry of the Interior and Kingdom Relations, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology. Dostopno na: http://abonneren.rijksoverheid.nl/media/dirs/436/data/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf 14.6.2012

Eurostat, 2012. Share of total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames of floor (Source: SILC),

dostopno na:

http://epp.Eurostat.ec.europa.eu/tgm/web/download/Eurostat_Table_tessi292FlagDesc.xls , 21.6.2012

FEANTSA, 2013. ETHOS Evropska tipologija brezdomstva in stanovanjske izključenosti, dostopno na: http://www.feantsa.org/IMG/pdf/ethos_slovenian_final.pdf 13.2.2013

GIS, 2012. Prikazi in opisi izbranih podatkov evidence trga nepremičnin po statističnih regijah za oceno potencialov regij s področja prostorskega razvoja, Geodetski inštitut Slovenije, interno gradivo.

Mandič, Srna, 1996. Stanovanjska mobilnost in izbira stanovanja: koncepti in nekaj podatkov. Dostopno na: <http://dk.fdv.uni-lj.si/dr/dr21Mandic.PDF> 14.6.2012

MOP, 2011. Vprašalnik: stanovanjsko področje – 2009, 2010, interno gradivo, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, Sektor za stanovanja.

Pavlin, B., 2011. Značilnosti trga in gibanje cen stanovanjskih nepremičnin v obdobju 2003-2011, Statistični urad RS. Dostopno na: http://www.stat.si/StatistichniDnevi/Docs/Radenci2011/Pavlin-Trg_stanovanjskih%20nepremicnin-prispevek.pdf 22.8.2012

Pogačnik Andrej s sod., 2011. Analiza stanja, razvojnih teženj ter usmeritev za strateški prostorski razvoj Slovenije, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 2011.

Stanovanjska anketa, 2005. Razvojno raziskovalni projekt. Univerza v Ljubljani, FDV, Inštitut za družbene vede, Inštitut za proučevanje družbene blaginje, vodja: dr. Srna Mandič, naročnik: Stanovanjski sklad RS

SURS, 2011b. Statistične informacije št. 6, gradbeništvo št 1.

SURS, 2011a. Tematska kartografija

SURS, 2012a. Projekcije prebivalstva za Slovenijo, 2010–2060 - končni podatki, prva objava. Dostopno na: http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=3989

SURS, 2012b. Spremembe običajnega prebivališča znotraj naselja, po naseljih, tipu prebivalca, starosti in spolu, ženske, Slovenija, 2010

SURS, 2012c. SI-STAT podatkovni portal, Selitveno gibanje. Dostopno na: http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/25_selitveno_gibanje/10_05/20_selitveno_gibanje/10_05/20_selitveno_gibanje.asp 14.6.2012

SURS, 2012d. Stanovanja, Slovenija, 1. januar 2011 - končni podatki (21.6.2012) Dostopno na: http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=4771 , 21.6.2012

SURS, 2012e. Kazalniki dohodka in revščine, Slovenija, 2011 – začasni podatki, 28. junij 2012, prva objava. Dostopno na: http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=4818, 6.7.2012

Medmrežje 1: http://www.ns-piz.si/nam_stan.html 25.5.2012 Sendi Richard s sod, 2000. Prostor SI 2020 Stanovanja, kvaliteta bivanja in razvoj poselitve, Urbanistični inštitut, Ljubljana.

SSRS, 2010. Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2010

Zavodnik Lamovšek Alma, 2002: Ocena stanja in teženj v prostoru Republike Slovenije, Urad RS za prostorsko planiranje, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Ljubljana.

V. Priloge

Priloga 1: Površina zgrajenih stanovanja v m², občine, 2002 - 2010

Šifra občine	Ime občine	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	SKUPAJ 2002 2010
061	Ljubljana	112.775	106.880	74.849	116.154	50.269	65.920	114.590	86.369	47.106	774.912
070	Maribor	46.544	62.811	47.981	56.904	44.106	67.509	65.351	36.732	19.005	446.943
050	Koper/Capodistria	11.463	12.157	29.115	24.524	34.430	35.666	28.829	46.879	20.990	244.053
052	Kranj	13.240	14.609	19.163	18.980	20.720	35.008	33.387	41.039	27.367	223.513
113	Slovenska Bistrica	20.670	16.331	17.538	16.759	27.024	22.563	29.052	28.903	24.480	203.320
032	Grosuplje	11.776	9.857	11.507	16.542	47.836	9.679	12.965	12.940	13.016	146.118
084	Nova Gorica	14.867	19.435	18.177	12.300	17.824	15.311	10.793	22.954	8.021	139.682
085	Novo mesto	12.396	9.666	11.243	12.964	19.505	27.164	25.186	11.319	6.849	136.292
140	Vrhnika	7.894	6.528	9.276	8.216	13.550	30.125	26.045	9.472	10.173	121.279
023	Domžale	16.927	3.820	19.823	7.689	14.345	12.521	15.989	8.565	13.665	113.344
122	Škofja Loka	6.192	6.971	9.799	8.272	8.594	12.306	21.130	15.337	17.737	106.338
130	Trebnje	11.972	9.215	11.643	14.022	8.374	14.023	17.810	10.555	7.907	105.521
071	Medvode	4.518	7.049	9.899	10.953	10.857	13.335	16.168	21.407	11.065	105.251
039	Ivančna Gorica	10.771	10.556	7.739	12.071	10.515	11.834	11.883	12.362	17.019	104.750
043	Kamnik	13.274	6.586	5.006	11.538	32.150	9.579	5.901	5.571	8.338	97.943
001	Ajdovščina	10.707	11.182	10.186	5.577	6.072	8.212	15.017	14.757	8.709	90.419
094	Postojna	9.238	8.504	7.566	8.551	7.460	9.942	20.502	8.111	10.405	90.279
058	Lenart	8.540	8.717	8.542	15.358	9.644	9.995	10.321	9.819	6.601	87.537
120	Šentjur	10.825	5.344	4.708	5.434	11.654	14.661	10.300	9.768	12.717	85.411
064	Logatec	11.211	5.846	4.720	13.077	3.830	7.560	8.013	21.002	9.136	84.395
009	Brežice	6.864	7.532	5.125	7.821	14.138	5.673	13.645	8.049	12.383	81.230
040	Izola/Isola	4.245	2.941	6.602	19.502	13.813	13.302	7.585	8.862	3.639	80.491
114	Slovenske Konjice	8.723	7.303	6.409	5.525	9.940	9.090	13.104	9.156	10.729	79.979
160	Hoče - Slivnica	4.451	4.968	6.529	12.084	6.287	13.758	16.888	6.772	4.800	76.537
133	Velenje	8.387	4.831	8.810	5.907	4.057	5.593	8.569	5.822	23.161	75.137
090	Piran/Pirano	5.401	3.089	6.068	19.526	8.209	7.900	9.550	10.107	3.727	73.577
123	Škofljica	7.514	4.672	2.879	3.909	6.293	6.837	30.601	6.869	3.789	73.363
060	Litija	10.948	7.392	4.787	5.185	1.605	8.677	7.763	11.541	10.288	68.186
008	Brezovica	4.716	3.542	6.072	7.794	10.278	6.780	13.577	7.775	6.585	67.119
164	Komenda	2.979	2.268	2.350	1.943	4.042	12.954	7.020	17.199	15.750	66.505
011	Celje	4.130	4.261	1.943	4.933	7.171	11.874	7.277	12.043	10.426	64.058
102	Radovljica	4.468	5.593	6.144	8.405	10.730	7.004	7.887	4.866	8.882	63.979
054	Krško	5.073	8.439	7.187	4.622	6.164	5.285	9.177	9.047	7.973	62.967
110	Sevnica	7.488	7.879	6.861	7.209	5.529	11.178	6.865	3.344	5.396	61.749
112	Slovenj Gradec	8.818	7.240	4.669	6.407	7.335	2.148	7.180	9.611	5.541	58.949
111	Sežana	5.339	2.239	3.323	8.194	5.711	12.813	6.254	4.781	7.295	55.949
053	Kranjska Gora	6.537	8.317	7.314	2.804	3.502	8.976	5.135	8.815	2.762	54.162
029	Gornja Radgona	8.222	6.659	6.262	5.107	6.722	4.511	5.063	6.102	4.483	53.131
087	Ormož	6.499	5.085	4.368	5.018	6.476	6.950	5.695	6.499	5.750	52.340
026	Duplek	3.196	2.021	3.568	3.550	4.732	9.767	9.028	11.714	4.088	51.664
096	Ptuj	5.288	6.833	9.316	4.630	4.232	5.721	4.901	5.543	4.262	50.726

Šifra občine	Ime občine	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	SKUPAJ 2002 - 2010
190	Žalec	8.787	6.544	5.781	5.136	3.846	4.674	4.525	7.326	3.657	50.276
098	Rače - Fram	2.816	4.577	5.849	5.254	5.700	6.606	8.143	6.391	3.708	49.044
012	Cerklje na Gorenjskem	4.196	3.050	4.635	4.332	5.571	8.170	6.481	6.646	5.514	48.595
118	Šentilj	2.750	1.914	4.950	2.232	3.376	3.846	9.554	4.805	12.808	46.235
003	Bled	3.762	3.232	4.657	5.939	4.613	7.200	8.810	3.404	3.556	45.173
138	Vodice	848	3.000	4.044	4.213	5.136	7.192	6.270	9.005	5.398	45.106
100	Radenci	3.910	3.428	4.108	1.739	809	1.924	25.796	1.634	1.497	44.845
169	Miklavž na Dravskem polju	4.509	2.734	4.741	5.443	4.830	3.210	5.496	8.844	4.721	44.528
117	Šenčur	3.858	4.184	2.433	4.602	5.443	8.298	5.745	4.715	5.094	44.372
013	Cerknica	2.633	2.293	2.863	6.281	4.656	6.786	6.531	5.853	6.412	44.308
041	Jesenice	3.412	3.279	4.319	1.947	3.721	3.554	14.160	4.810	4.531	43.733
057	Laško	7.164	6.308	4.483	4.398	6.100	5.237	4.784	2.326	2.358	43.158
055	Kungota	3.161	3.696	4.194	5.261	2.262	4.690	5.235	9.098	5.103	42.700
022	Dol pri Ljubljani	2.089	1.666	4.963	2.377	4.077	4.287	3.534	15.715	2.483	41.191
089	Pesnica	4.707	3.135	3.858	3.816	6.413	4.422	5.484	5.326	2.993	40.154
063	Ljutomer	8.222	6.152	3.187	2.957	5.204	2.883	3.811	2.683	5.042	40.141
106	Rogaška Slatina	7.066	4.315	5.040	3.749	4.815	4.269	2.303	3.104	5.457	40.118
027	Gorenja vas - Poljane	4.320	4.711	5.438	3.784	5.290	2.522	3.870	4.214	4.909	39.058
124	Šmarje pri Jelšah	3.084	4.942	4.486	3.375	3.428	6.981	3.138	5.325	3.879	38.638
139	Vojnik	2.546	4.179	2.103	1.964	3.516	4.144	5.491	7.476	6.433	37.852
142	Zagorje ob Savi	6.619	4.565	3.439	7.502	3.977	2.786	2.174	3.410	3.324	37.796
035	Hrpelje - Kozina	1.926	1.961	847	1.880	2.239	4.472	15.789	4.010	4.231	37.355
108	Ruše	2.458	3.692	2.897	4.713	4.497	3.752	7.209	6.413	1.372	37.003
104	Ribnica	2.840	4.735	3.248	2.092	3.252	3.588	4.917	3.642	8.101	36.415
131	Tržič	3.642	2.692	6.737	4.679	2.742	6.552	2.621	2.739	2.709	35.113
144	Zreče	3.534	8.005	1.697	3.779	3.544	3.886	3.612	4.295	2.520	34.872
173	Polzela	4.456	3.391	2.678	1.803	2.707	2.439	4.656	4.645	8.063	34.838
048	Kočevje	1.985	939	2.488	2.654	4.055	4.629	10.498	3.711	3.600	34.559
136	Vipava	3.398	3.513	6.113	3.004	1.990	3.592	5.478	3.945	3.466	34.499
128	Tolmin	6.489	4.972	4.628	2.733	3.012	3.132	2.666	4.396	2.132	34.160
007	Brda	4.996	3.994	4.139	3.222	4.276	3.074	3.106	2.132	3.242	32.181
126	Šoštanj	4.798	4.539	4.408	2.525	2.754	1.198	3.757	3.459	2.947	30.385
075	Miren - Kostanjevica	2.906	2.728	2.500	2.625	4.146	3.277	2.673	3.008	6.376	30.239
025	Dravograd	4.497	5.159	4.829	1.486	4.237	1.832	2.502	2.644	2.733	29.919
080	Murska Sobota	2.448	1.912	2.155	2.564	4.007	3.847	3.821	4.830	4.079	29.663
038	Ilirska Bistrica	3.057	2.994	2.650	2.944	3.071	3.610	2.594	5.408	3.334	29.662
037	Ig	2.999	1.699	2.728	2.023	5.526	1.322	3.190	3.812	5.928	29.227
036	Idrija	2.625	2.549	3.746	3.773	2.850	4.593	1.584	3.183	4.072	28.975
059	Lendava/Lendva	5.732	2.249	4.153	1.859	1.476	2.970	3.255	3.712	3.381	28.787
002	Beltinci	3.803	2.734	3.242	2.994	2.930	3.220	5.434	1.828	2.137	28.322
148	Benedikt	3.574	4.845	2.818	2.357	2.364	2.387	3.617	4.422	1.626	28.010

Šifra občine	Ime občine	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	SKUPAJ 2002 - 2010
103	Ravne na Koroškem	4.142	4.209	3.633	1.935	2.922	417	1.126	7.017	1.993	27.394
005	Borovnica	943	1.331	858	1.540	1.146	268	2.508	1.065	16.530	26.189
151	Braslovče	4.065	2.530	2.985	1.335	1.228	1.513	2.452	4.371	5.282	25.761
006	Bovec	6.318	4.233	4.700	565	1.393	2.278	2.795	789	2.311	25.382
082	Naklo	4.805	1.789	3.596	1.490	2.681	2.781	3.841	2.369	1.991	25.343
017	Črnomelj	1.968	1.268	4.767	865	3.870	2.112	3.196	3.665	3.446	25.157
192	Žirovnica	3.559	6.130	2.260	1.223	3.119	1.736	2.917	1.490	2.332	24.766
020	Dobrepolje	2.327	1.785	1.852	1.474	2.877	2.646	3.710	4.600	2.605	23.876
004	Bohinj	2.650	1.890	1.730	1.721	3.573	6.461	548	1.793	3.303	23.669
019	Divača	1.800	2.460	1.264	415	2.154	7.460	3.343	1.855	2.554	23.305
189	Vransko	557	531	1.520	333	1.159	2.715	13.869	818	1.298	22.800
091	Pivka	3.178	3.799	3.156	2.349	2.475	1.094	2.474	2.333	1.926	22.784
101	Radlje ob Dravi	1.389	2.370	2.529	702	2.336	1.118	2.844	3.327	6.053	22.668
078	Moravske Toplice	3.583	1.928	1.963	2.156	1.799	2.426	2.778	3.188	2.737	22.558
073	Metlika	3.833	1.670	2.656	1.471	3.217	3.159	2.827	1.949	1.408	22.190
183	Šempeter - Vrtojba	2.506	2.534	3.041	1.923	2.555	2.067	3.074	1.517	2.801	22.018
147	Žiri	1.093	2.063	3.894	1.299	3.621	1.379	1.007	3.739	3.729	21.824
076	Mislinja	2.174	2.348	1.305	4.057	1.361	2.188	1.431	4.516	1.722	21.102
171	Oplotnica	1.707	1.060	1.567	2.094	3.435	2.882	3.560	2.820	1.951	21.076
146	Železniki	4.352	1.157	2.082	2.641	1.025	1.076	1.595	1.890	4.553	20.371
095	Preddvor	2.335	2.757	1.803	2.593	2.602	2.197	707	1.303	4.034	20.331
077	Moravče	4.081	1.750	1.184	1.549	1.339	1.955	2.778	3.256	2.265	20.157
021	Dobrova - Polhov Gradec	2.623	1.249	1.569	1.162	3.575	3.162	3.318	1.916	1.501	20.075
015	Črenšovci	2.734	1.077	3.125	1.126	1.312	2.907	2.391	3.096	2.193	19.961
129	Trbovlje	2.317	1.775	2.251	2.960	2.867	1.530	2.388	2.397	1.303	19.788
079	Mozirje	1.683	955	2.221	5.231	5.028	1.326	802	1.030	1.426	19.702
175	Prevalje	3.055	2.136	2.709	1.989	3.454	1.543	1.281	880	2.401	19.448
116	Sveti Jurij ob Ščavnici	2.353	2.890	2.620	2.629	1.217	1.530	963	2.702	2.353	19.257
092	Podčetrtek	1.649	1.983	1.810	1.815	1.682	3.389	1.498	2.879	1.953	18.658
178	Selnica ob Dravi	956	2.650	949	1.938	1.470	2.236	3.880	2.392	1.705	18.176
115	Starše	1.501	1.169	2.021	1.534	2.776	1.248	2.103	3.521	2.261	18.134
068	Lukovica	2.763	1.755	1.714	734	1.801	2.742	3.487	2.226	910	18.132
046	Kobarid	4.106	3.022	2.193	1.383	1.413	378	2.016	1.507	1.694	17.712
135	Videm	1.703	2.745	2.170	968	3.222	2.077	2.335	1.086	1.142	17.448
045	Kidričevo	1.213	2.090	2.636	1.435	3.686	1.405	1.768	1.568	1.238	17.039
125	Šmartno ob Paki	2.518	1.637	1.304	833	541	3.929	1.653	2.732	1.886	17.033
194	Šmartno pri Litiji	0	3.394	160	710	1.037	1.031	3.008	4.360	3.135	16.835
097	Puconci	2.122	1.544	1.708	1.169	2.017	1.809	2.327	2.113	2.002	16.811
119	Šentjernej	2.868	1.216	1.064	2.484	2.293	2.580	1.027	1.301	1.623	16.456
174	Prebold	1.646	679	689	2.253	167	3.306	1.383	4.802	1.505	16.430
044	Kanal	1.720	939	2.856	2.073	2.824	1.703	1.231	1.154	1.741	16.241

Šifra občine	Ime občine	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	SKUPAJ 2002 - 2010
028	Gorišnica	2.378	1.198	2.815	1.681	2.650	1.195	1.178	2.332	703	16.130
153	Cerkvenjak	1.453	1.085	2.472	2.066	2.162	1.214	2.472	1.059	1.319	15.302
049	Komen	2.986	1.359	1.090	1.850	1.525	997	2.724	1.526	1.038	15.095
134	Velike Lašče	2.449	508	1.651	1.158	1.601	729	1.803	1.959	1.418	13.276
181	Sveta Ana	2.014	1.740	1.648	1.759	1.225	1.454	1.005	633	1.675	13.153
034	Hrastnik	752	3.332	1.108	579	1.644	1.607	662	2.176	840	12.700
072	Mengeš	293	565	0	1.343	3.055	1.365	3.660	1.919	422	12.622
081	Muta	328	1.413	2.597	1.519	1.983	711	1.642	1.475	764	12.432
179	Sodražica	1.704	877	1.565	296	970	1.562	1.825	1.508	1.837	12.144
193	Žužemberk	1.551	1.416	1.376	1.185	1.237	1.967	998	855	1.431	12.016
132	Turnišče	1.917	2.073	1.311	758	1.047	799	637	2.528	755	11.825
010	Tišina	982	866	529	1.182	1.043	1.867	995	1.693	2.649	11.806
159	Hajdina	1.034	1.172	1.657	2.450	1.439	679	556	2.031	441	11.459
186	Trzin	7.737	175	67	159	294	167	468	2.218	161	11.446
014	Cerkno	2.060	896	1.523	310	1.914	1.277	870	1.301	1.236	11.387
166	Križevci	2.378	1.398	1.078	517	1.477	573	1.042	1.870	1.030	11.363
051	Kozje	1.990	1.507	835	1.628	543	2.055	864	606	1.210	11.238
121	Škocjan	1.741	926	1.177	1.129	1.341	755	1.268	1.201	1.399	10.937
099	Radeče	753	1.388	1.647	1.111	852	1.588	798	538	2.219	10.894
167	Lovrenc na Pohorju	1.190	697	973	1.173	1.331	1.295	775	1.083	2.114	10.631
127	Štore	242	267	1.335	1.876	746	2.485	863	1.329	1.066	10.209
137	Vitanje	1.341	1.209	533	1.643	740	737	1.720	852	1.433	10.208
168	Markovci	913	1.005	1.732	853	755	1.375	722	1.340	572	9.267
109	Semič	969	660	2.318	480	1.257	896	1.397	713	456	9.146
042	Juršinci	1.302	323	1.179	784	974	2.183	1.170	328	856	9.099
018	Destričnik	984	1.332	1.478	1.109	1.152	662	1.364	240	554	8.875
212	Mirna	1.229	950	442	1.313	1.826	605	506	1.009	579	8.459
184	Tabor	429	472	0	248	355	618	1.579	2.949	1.710	8.360
069	Majšperk	671	425	983	478	1.532	668	1.878	650	835	8.120
155	Dobrna	326	1.770	383	824	634	1.101	618	927	885	7.468
024	Dornava	620	1.370	1.098	226	825	334	747	1.433	618	7.271
150	Bloke	130	233	808	114	1.370	979	434	1.887	1.186	7.141
200	Poljčane	-	-	-	-	-	237	310	765	5.738	7.050
157	Dolenjske Toplice	997	323	283	237	90	2.495	814	909	598	6.746
031	Gornji Petrovci	1.774	315	433	331	603	422	1.130	727	973	6.708
033	Šalovci	804	527	807	626	1.721	543	380	545	392	6.345
107	Rogatec	912	930	1.154	613	382	748	361	366	742	6.208
149	Bistrica ob Sotli	830	1.282	608	484	338	480	797	931	233	5.983
056	Kuzma	652	60	301	768	581	370	1.754	844	604	5.934
201	Renče - Vogrsko	-	-	-	-	-	90	0	4.011	1.733	5.834
086	Odranci	939	790	934	320	442	476	504	862	544	5.811
093	Podvelka	229	1.014	944	604	705	776	214	717	608	5.811
141	Vuzenica	410	1.265	756	802	510	624	164	636	586	5.753
062	Ljubno	224	1.415	901	754	446	585	481	191	694	5.691

Šifra občine	Ime občine	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	SKUPAJ 2002 - 2010
066	Loški Potok	304	558	887	700	554	201	0	806	1.401	5.411
065	Loška dolina	740	168	676	764	654	609	352	236	1.210	5.409
105	Rogašovci	524	316	394	850	506	694	603	618	819	5.324
030	Gornji Grad	861	269	305	210	637	865	208	789	995	5.139
176	Razkrižje	274	333	118	594	1.039	515	721	146	1.337	5.077
187	Velika Polana	611	747	649	817	246	367	670	194	517	4.818
156	Dobrovnik/Dobronak	765	806	935	211	523	227	0	596	575	4.638
047	Kobilje	993	565	727	341	1.240	167	188	353	0	4.574
162	Horjul	414	226	284	514	948	502	497	797	240	4.422
154	Dobje	189	896	645	414	414	877	258	0	721	4.414
074	Mežica	0	465	1.452	552	738	0	212	901	0	4.320
185	Trnovska vas	117	1.171	373	657	562	239	590	570	26	4.305
016	Črna na Koroškem	953	540	484	261	645	0	367	560	240	4.050
158	Grad	426	132	410	389	394	536	691	358	336	3.672
210	Sveti Jurij v Slov. goricah	-	-	-	-	-	284	189	2.175	874	3.522
188	Veržej	469	521	381	80	903	171	282	367	329	3.503
208	Log - Dragomer	-	-	-	-	-	118	1.761	307	1.267	3.453
195	Apače	-	-	-	-	-	0	570	621	2.227	3.418
083	Nazarje	115	517	750	290	290	316	0	539	567	3.384
172	Podlehnik	159	325	202	287	1.056	433	260	304	260	3.286
067	Luče	272	520	299	280	957	156	179	197	267	3.127
152	Cankova	70	266	121	328	326	733	264	411	422	2.941
143	Zavrč	0	185	333	447	96	498	770	497	0	2.826
206	Šmarješke Toplice	-	-	-	-	-	676	664	110	1.162	2.612
177	Ribnica na Pohorju	88	285	172	0	475	758	433	318	0	2.529
182	Sveti Andraž v Slov. goricah	480	236	100	75	653	160	60	418	0	2.182
207	Gorje	-	-	-	-	-	153	216	0	1.793	2.162
163	Jezersko	142	312	93	148	435	842	0	0	124	2.096
191	Žetale	0	351	280	335	140	238	364	383	0	2.091
204	Sveta Trojica v Slov. goricah	-	-	-	-	-	114	127	357	1.491	2.089
199	Mokronog - Trebelno	-	-	-	-	-	0	1.160	0	852	2.012
165	Kostel	122	144	72	236	60	171	649	95	270	1.819
197	Kostanjevica na Krki	-	-	-	-	-	0	91	251	1.055	1.397
198	Makole	-	-	-	-	-	188	0	362	763	1.313
203	Straža	-	-	-	-	-	186	0	122	790	1.098
088	Osilnica	0	0	142	130	86	86	0	0	447	891

Šifra občine	Ime občine	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	SKUPAJ 2002 2010
180	Solčava	185	137	0	126	191	0	0	250	0	889
211	Šentrupert	-	-	-	-	-	0	0	246	630	876
161	Hodoš/Hodos	115	127	165	105	0	0	167	0	0	679
205	Sveti Tomaž	-	-	-	-	-	0	52	0	562	614
196	Cirkulane	-	-	-	-	-	0	0	0	428	428
209	Rečica ob Savinji	-	-	-	-	-	0	123	0	170	293
202	Središče ob Dravi	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0

Vir: SURS, SI-STAT (2012)

Ime občine	neprofitna 2009	službena 2009	tržna najemna 2009	bivalne enote 2009	oskrbovana 2009	SKUPAJ 2009	neprofitna 2010	službena 2010	tržna najemna 2010	bivalne enote 2010	oskrbovana 2010	SKUPAJ 2010	ocena potreb - neprofitna	ocena potreb - bivalne enote
Kobarid	7	0	0	0	0	7	7	0	0	0	0	7	16	10
Kobilje	5	0	0	0	0	5	8	0	0	0	0	8	0	0
Kočevje	209	6	0	0	0	215	208	6	0	0	0	214	100	2
Komen	7	0	0	0	0	7	7	0	0	0	0	7	15	4
Koper	662	34	3	7	0	706	660	32	7	7	0	706	250	20
Kozje	67	2	0	3	0	72	67	2	0	3	0	72	4	0
Kranj	-	-	-	-	-	-	392	5	60	0	0	457	296	10
Kranjska Gora	49	5	0	1	0	55	50	5	0	1	0	56	10	3
Krško	180	22	2	0	0	204	192	22	2	0	0	216	67	5
Kungota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kuzma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Laško	226	1	0	7	0	234	227	1	0	7	0	235	48	10
Lenart	73	0	0	0	0	73	72	0	0	0	0	72	6	0
Lendava	93	0	0	0	0	93	93	0	0	0	0	93	11	10
Litija	98	2	1	6	0	107	100	2	1	8	0	111	23	5
Ljubljana	3122	17	197	172	60	3568	3306	34	191	170	60	3761	2549	142
Ljubno	18	0	1	4	0	23	18	0	1	4	0	23	7	0
Ljutomer	171	1	0	0	0	172	176	1	0	0	0	177	31	0
Logatec	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Loška dolina	62	0	0	0	0	62	62	0	0	0	0	62	12	0
Loški Potok	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	4	2
Luče	11	1	0	0	0	12	11	1	0	0	0	12	3	4
Lukovica	7	0	0	0	0	7	7	0	0	0	0	7	0	0
Majšperk	37	0	0	0	0	37	33	0	0	0	0	33	5	2
Maribor	2554	55	9	53	15	2686	2414	55	10	85	15	2579	499	0
Medvode	13	0	0	0	0	13	13	0	0	0	0	13	35	5
Mengeš	18	0	1	3	0	22	18	0	1	3	0	22	10	0
Metlika	42	6	1	0	0	49	42	6	1	0	0	49	18	2
Mežica	59	0	0	0	59	118	59	0	0	0	59	118	2	0
Miren-Kostanjevica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mislinja	60	0	0	0	0	60	60	0	0	0	0	60	2	0
Moravče	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Moravske Toplice	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	1	1
Mozirje	12	0	0	0	0	12	11	0	0	0	0	11	5	2
Murska Sobota	402	4	0	6	0	412	401	4	0	6	0	411	55	20
Muta	130	0	0	1	0	131	130	0	0	1	0	131	17	1
Naklo	2	4	1	0	0	7	2	4	1	0	0	7	0	0
Nazarje	33	3	0	0	0	36	33	3	0	0	0	36	1	2
Nova Gorica	294	26	5	0	9	334	326	27	4	1	9	367	181	11
Novo mesto	27	0	0	0	0	27	27	0	0	0	0	27	160	0
Odranci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ormož	172	1	0	6	0	179	172	1	0	6	0	179	40	2
Osilnica	1	0	0	0	1	2	2	0	0	0	2	4	4	4
Pesnica	12	0	0	0	0	12	12	0	0	0	0	12	2	0
Piran	167	10	0	15	0	192	179	7	0	15	0	201	250	10
Pivka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podčetrtek	25	3	0	0	0	28	25	3	0	0	0	28	3	0
Podvelka	24	0	2	0	0	26	25	0	1	0	0	26	5	0
Postojna	285	3	12	5	0	305	285	3	12	5	0	305	70	0
Preddvor	2	1	0	0	0	3	2	1	1	0	0	4	2	0
Ptuj	671	3	1	0	0	675	670	3	1	3	0	677	47	30
Puonci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rače-Fram	54	1	0	0	0	55	54	1	0	0	0	55	0	9
Radeče	61	1	0	0	0	62	62	1	0	0	0	63	7	0
Radenci	39	0	0	0	0	39	40	0	0	0	0	40	9	0

Ime občine	neprofitna 2009	službena 2009	tržna najemna 2009	bivalne enote 2009	oskrbovane 2009	SKUPAJ 2009	neprofitna 2010	službena 2010	tržna najemna 2010	bivalne enote 2010	oskrbovane 2010	SKU PAJ 2010	ocena potreb - neprofitna	ocena potreb - bivalne enote
Cerkvenjak	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0
Dobje	8	0	2	0	0	10	7	0	3	0	0	10	0	0
Dobrna	20	0	0	0	0	20	20	0	0	0	0	20	1	0
Dobrovnik	9	0	0	0	0	9	9	0	0	0	0	9	0	0
Dolenjske Toplice	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	2	2
Grad	3	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	3	20	0
Hajdina	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	0	0
Hoče-Slivnica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hodoš	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0
Horjul	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jezersko	3	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	3	3	0
Komenda	5	0	0	0	0	5	5	0	0	0	0	5	3	0
Kostel	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
Križevci	24	0	0	0	0	24	24	0	0	0	0	24	0	0
Lovrenc na Pohorju	28	0	0	0	0	28	28	0	0	0	0	28	2	8
Markovci	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Miklavž na Dravskem polju	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mirna Peč	12	0	0	0	0	12	12	0	0	0	0	12	0	0
Oplotnica	25	0	0	0	0	25	25	0	0	0	0	25	5	0
Podlehnik	7	0	0	0	0	7	7	0	0	0	0	7	10	3
Polzela	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prebold	110	0	0	0	0	110	109	0	0	0	0	109	21	0
Prevalje	74	0	0	0	0	74	74	0	0	0	0	74	40	10
Razkrižje	3	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	3	5	0
Ribnica na Pohorju	49	0	0	0	0	49	49	0	0	0	0	49	1	0
Selnica ob Dravi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sodražica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solčava	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sveta Ana	3	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	3	15	0
Sveti Andraž v Slov. goricah	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sempeter-Vrtojba	25	0	0	0	0	25	25	0	0	0	0	25	9	0
Tabor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trnovska vas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trzin	10	3	0	0	0	13	10	3	0	0	0	13	4	0
Velika Polana	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	12	0	0
Veržej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vransko	9	6	0	0	0	15	13	6	0	0	0	19	10	1
Žalec	489	58	0	0	0	547	452	57	0	0	0	509	95	10
Žetale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Žirovnica	9	0	0	0	0	9	10	0	0	0	0	10	6	2
Žužemberk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Šmartno pri Litiji	12	3	2	9	0	26	12	3	2	9	0	26	12	3
Apače	52	0	0	0	0	52	52	0	0	0	0	52	20	10
Cirkulane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostanjevica na Krki	7	3	0	0	0	10	7	3	0	0	0	10	5	0
Makole	15	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0	15	4	0
Mokronog-Trebelno	13	0	0	0	0	13	14	0	0	0	0	14	3	2

Ime občine	neprofitna 2009	službena 2009	tržna najemna 2009	bivalne enote 2009	oskrbovana 2009	SKUPAJ 2009	neprofitna 2010	službena 2010	tržna-najemna 2010	bivalne enote 2010	oskrbovana 2010	SKU PAJ 2010	ocena potreb - neprofitna	ocena potreb - bivalne enote
Poljčane	122	0	0	0	0	122	122	0	0	0	0	122	0	0
Renče-Vogrsko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Središče ob Dravi	5	0	0	0	0	5	5	0	0	0	0	5	5	3
Straža	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sveta Trojica v Slovenskih goricah	10	0	0	0	0	10	10	0	0	0	0	10	2	0
Sveti Tomaž	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Šmarješke Toplice	3	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	3	10	5
Gorje	3	0	0	1	0	4	4	0	0	1	0	5	0	0
Log-Drager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rečica ob Savinji	2	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	2	3	1
Sveti Jurij v Slovenskih goricah	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Šent Rupert	7	0	0	0	0	7	7	0	0	0	0	7	0	0

vir: MOP 2011

v fond MO Maribor so všteta stanovanja celotnega medobčinskega stanovanjskega fonda, ki pokriva še občine Duplek, Rače - Fram, Hoče - Slivnica, Miklavž na Dravskem polju, Starše
- ni podatka

Priloga 3: Stanovanja v lasti države, občine z več kot 50 stanovanji v lasti državnega sektorja, Popis 2011, 1.1.2011

občina	vseh stanovanj v lasti države		opremljenih z osnovno infrastrukturo ⁽¹⁾		naseljenih ⁽²⁾		praznih (brez počit.) ⁽²⁾		praznih (brez počit.) z osnovno infrstr. ⁽¹⁾⁽²⁾	
	število	starost - mediana	število	starost - mediana	število	starost - mediana	število	starost - mediana	število	starost - mediana
Ljubljana	5100	33	4788	31	3883	34	1204	23	1115	21
Maribor	2943	37	2679	35	2351	36	579	43	492	35
Koper/Capodistria	1319	33	1143	27	848	29	459	43	378	40,5
Velenje	1044	34	1009	34	948	34	91	33	77	33
Kranj	1002	35	982	35	922	35	79	43	73	43
Ptuj	846	42	742	36	771	42	73	50	61	36
Jesenice	790	36	760	36	694	36	94	45,5	77	30
Celje	730	42,5	669	38	597	37	133	72	103	56
Ravne na Koroškem	654	36	641	36	619	36	35	34	31	36
Izola/Isola	593	36	530	33	410	46	172	21	148	21
Postojna	540	36	521	38	444	36	95	43	88	43
Žalec	516	34	502	34	466	33	49	51	42	51
Murska Sobota	495	31	465	30	444	30	50	37	41	34
Piran/Pirano	461	47	373	39	254	103	157	41	131	36
Nova Gorica	423	26	387	23	349	26	70	39,5	55	23
Brežice	411	47	388	46	265	45	118	50	103	50
Slovenj Gradec	376	31	357	31	324	31	50	49,5	41	47
Trbovlje	370	53	349	52	342	52	26	78	23	70
Hrastnik	345	63	192	22	306	57	39	121	5	21
Ilirska Bistrica	335	41	287	37	213	44	112	38	93	33
Slovenska Bistrica	327	29	298	28	279	28	46	49	34	49
Krško	312	25	264	23	201	25	109	22	77	21
Laško	308	35	277	34	249	35	59	46	49	38
Domžale	294	8	288	8	250	8	44	8	42	8
Tržič	276	50	249	48	240	50	34	58,5	28	40
Kamnik	266	36	243	36	224	36	39	32	36	31,5
Ajdovščina	266	33	243	33	197	35	68	26	60	21
Kočevje	265	44	210	39	178	48	74	21	42	21
Radovljica	246	36	226	36	208	36	37	43	33	38
Novo mesto	245	35	186	35	177	35	68	36	40	49,5
Škofja Loka	231	35	220	35	203	35	28	54	23	54
Zagorje ob Savi	225	46	212	42	201	43	23	48	20	48
Ljutomer	224	36	211	36	195	36	29	28	24	14
Zreče	214	27	165	27	114	29	26	29	16	21

občina	vseh stanovanj v lasti države		opremljenih z osnovno infrastrukturo ⁽¹⁾		naseljenih ⁽²⁾		praznih (brez počit.) ⁽²⁾		praznih (brez počit.) z osnovno infrstr. ⁽¹⁾⁽²⁾	
	število	starost - mediana	število	starost - mediana	število	starost - mediana	število	starost - mediana	število	starost - mediana
Lendava/Lendva										
a	212	34	187	33	154	35	58	25	41	25
Šoštanj	210	96	186	92	168	103	41	92	35	92
Tolmin	208	49	179	49	155	50	53	48	39	33
Sevnica	202	37	144	29	134	37	68	56,5	38	22
Ruše	188	24	174	21	173	17,5	14	32	8	24
Ormož	186	36	176	33	147	46	37	21	32	21
Dravograd	185	34	181	34	171	32	13	36	12	42,5
Rogaška Slatina	176	42	173	41	157	41	18	61	16	54,5
Vrhnika	174	36	163	35	139	35	31	41	27	41
Muta	169	36	160	36	156	36	13	73	9	73
Idrija	167	61	144	51	117	47	48	79	33	62
Pivka	164	34,5	141	31	81	33	83	36	66	21
Slovenske										
Konjice	160	31	121	31	143	31	17	32	9	21
Cerknica	153	44	130	42	119	40	33	81	18	55
Črnomelj	149	43	131	47	112	36,5	37	52	28	52
Gornja Radgona	144	32	140	32	114	32	30	75	28	75
Sežana	139	38	127	36	92	43	46	35,5	38	31
Vipava	139	81	111	60	75	60	62	81	44	81
Prevalje	136	36	129	36	128	36	7	29	6	40
Šentjur	135	35	115	35	115	35	20	63	11	47
Trebnje	132	43	104	43	80	44	52	36,5	28	43
Šmarje pri										
Jelšah	126	34	103	30	105	34	20	36	13	17
Poljčane	120	63	82	72	95	63	25	39	15	31
Ribnica	119	39,5	115	40	91	35	27	42,5	24	42,5
Črna na										
Koroškem	114	32	106	32	97	32	14	44	13	44
Radlje ob Dravi	109	45	96	32	100	45	9	46	6	25
Štore	109	120	75	111	98	121	11	93	6	78
Logatec	94	31	88	31	85	32	8	22	7	21
Radeče	94	35	85	31	77	31	16	57	12	57
Prebold	92	32	85	32	82	32	10	43	5	24
Mežica	89	32	87	32	83	32	5	26	4	27,5
Kozje	81	80	71	80	70	80	11	111	4	66
Loška dolina	81	35	70	35	63	35	18	105	11	81
Lenart	81	28	72	26	64	31	16	21	14	21
Kanal	79	89	55	46	50	46	28	91	13	91
Mislinja	76	35	60	28	64	40,5	8	103,5	6	103,5
Metlika	74	33	56	33	55	33	18	33	12	21,5

občina	vseh stanovanj v lasti države		opremljenih z osnovno infrastrukturo ⁽¹⁾		naseljenih ⁽²⁾		praznih (brez počit.) ⁽²⁾		praznih (brez počit.) z osnovno infrstr. ^{(1) (2)}	
	število	starost - mediana	število	starost - mediana	število	starost - mediana	število	starost - mediana	število	starost - mediana
Bovec	74	33	67	32	33	32	30	31	28	31
Bohinj	72	48	60	48,5	37	64	18	45	15	21
Ivančna Gorica	70	47	58	46,5	46	49	24	47	16	35
Hrpelje - Kozina	70	32	62	26	43	36	26	24	24	23
Kranjska Gora	68	31	62	31	32	32	14	33	13	33
Polzela	67	36	66	36	60	36	6	39	5	31
Ribnica na Pohorju	66	57	59	57	53	59	13	53	11	53
Bled	64	61	52	53	44	53	20	76	11	49
Podvelka	63	40	57	31	51	50	12	21	10	21
Železniki	61	31	54	31	51	31	10	33,5	7	31
Kidričevo	57	64	35	53	43	61	14	79,5	4	34
Rače - Fram	56	61	54	61	37	136	19	3	17	3
Majšperk	54	55	35	35	48	55	5	106	1	175
Rogatec	54	34	51	34	51	34	3	21	3	21
Litija	52	35,5	43	34	38	34	14	41	9	30,5

Opombe:

(1) z osnovno infrastrukturo: s kopalnico, WC, ogrevanjem, elektriko in vodovodom ter brez počitniških

(2) Podatki za registrski popis 2011 so bili pridobljeni iz administrativnih evidenc. To je treba upoštevati tudi pri razlagi rezultatov o naseljenosti stanovanj,

saj je ta vezana na prijavo prebivališča (stalno, začasno) v Centralnem registru prebivalstva (CRP), ki ga vodi Ministrstvo za notranje zadeve.

Če torej prebivalci v posameznem stanovanju niso imeli prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča,

a so tam prebivali, je bilo stanovanje uradno prazno. Iz navedenih razlogov število praznih stanovanj predstavlja zgornjo mejo.

Vir: SURS

Priloga 4: Vplivi načina zbiranja podatkov na določene spremenljivke v Popisu 2011

Pri interpretaciji podatkov iz registrskega Popisa 2011 in pri morebitnih primerjavah s predhodnim Popisom 2002 je treba upoštevati, da razlike lahko nastanejo zaradi drugačnega načina zbiranja podatkov ali zaradi drugačne pridobitve podatkov: Podatki v Popisu 2002 so bili zbrani na terenu, osnova je bila izjava stanovalca. Tako je bilo tudi v zvezi z lastništvom stanovanja. V Popisu 2011 pa je bila osnova administrativno stanje evidenc. Razlike so pri nekaterih spremenljivkah opaznejše, zato ta sprememba v resnici pomeni prelom v časovni vrsti. Primerjave so mogoče le pogojno, z upoštevanjem teh vplivov.

Razlike, ki izhajajo iz načina pridobitve podatkov (teren / administrativni viri), vplivajo na:

- podatek o naseljenosti stanovanja; ta je vezana na prijavo/ registracijo prebivalca v Centralnem registru prebivalstva (CRP)
- podatek o lastništvu stanovanja; to je vezano na urejenost nepremičninskih evidenc (Zemljiška knjiga – ZK), Kataster stavb, Register nepremičnin – REN) in na hitrost postopkov (dedovanje, vpisi v ZK, izdelava elaboratov za vpis sprememb v Kataster stavb).

Spremenljivke, na katerih se pozna vpliv načina pridobitve podatkov::

- status naseljenosti običajnih stanovanj;
- tip lastništva stanovanja (lastniško zasedeno, najemno, druga oblika lastništva-uporabniško);
- število stanovalcev v stanovanju (gostota);
- tip bivalnih prostorov za kategorijo 'druge bivalne enote' (med te spadajo enote, ki so brez naslova, kot so npr. kolibe, barake);
- počitniška stanovanja (sekundarna in sezonska); se ne upoštevajo vsa zato, ker so v nekaterih stanovanjih, ki naj bi bila počitniška (atribut v REN), prijavljeni stanovalci (v CRP); takšnih stanovanj ne uvrščamo med počitniška ali sekundarna, temveč med običajna stanovanja.

Način pridobitve podatkov vpliva tudi na to, kdaj postanejo podatki končni. Pri nepremičninskih evidencah lahko nekateri postopki trajajo kar nekaj časa, zato so podatki dlje časa začasni.

Podrobnejše obrazložitve pomembnejših razlik

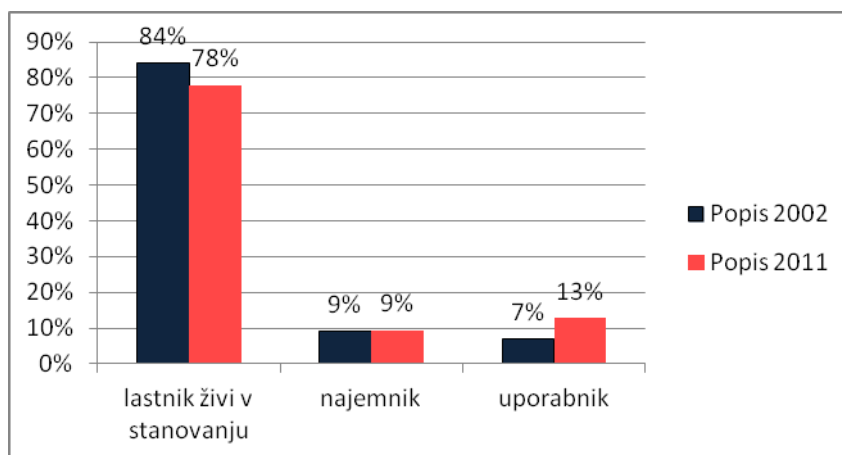
Tip lastništva stanovanja glede na uporabnike

Na osnovi primerjave med Popisoma 2002 in 2011 bi lahko prišli do napačnega zaključka, da je prišlo do padca deleža lastniško zasedenih stanovanj (in hkrati do povečanja kategorije 'uporabniki'). Dejansko pa je padec posledica načina zbiranja podatkov: v Popisu 2002 je bila osnova izjava stanovalca, v Popisu 2011 pa evidenčno stanje v registru nepremičnin (REN).

Stanje v registru nepremičnin se ažurira na osnovi Katastra stavb, Zemljiške knjige in drugih evidenc; nekatere podatke lahko tudi neposredno preko obrazca za vpis v register nepremičnin. Zavedati se je potrebno, da je podatke, ki so predmet vpisa v Kataster stavb, možno vpisati in ažurirati le na osnovi elaboratov, ki jih pripravijo ustrezne pooblaščen geodetske službe. To seveda zahteva svoj čas. Podobno velja tudi za postopke prepisa premoženja in dedovanja, ki jih je potrebno speljati vse do

vpisa v Zemljiško knjigo, od koder se potem ažurirajo v registru nepremičnin. Deloma je vse to povezano tudi v 'voljo' občanov, da uredijo evidenčno stanje za svoje nepremičnine, pa tudi s stroški (elaborat, notar).

Ena od posledic je med drugim dejstvo, da stanovalci formalno pravno niso lastniki stanovanja, v katerem živijo, čeprav so ga npr. pred kratkim kupili, dobili ali podedovali, postopki vpisa lastništva pa še niso izpeljani do konca. V Popisu 2002 so v takšnih primerih zelo verjetno izjavili, da živijo v lastnem stanovanju, čeprav formalno pravno v evidencah zadeve še niso bile urejene. Zdaj jih najdemo v kategoriji 'uporabnik' (niso ne lastniki, niti niso v najemnem stanovanju).



Graf 1: Tip lastništva stanovanja glede na uporabo, Slovenija, Popis 2002, Popis 2011

Gostota (število prebivalcev v stanovanju)

Dejstvo, da je vir za prebivalstvo v Popisu 2011 centralni register prebivalstva (CRP), vpliva tudi na gostoto v stanovanjih (število prebivalcev v stanovanju). Če bi neposredno primerjali podatke Popisa 2002 s podatki Popisa 2011, bi lahko prišli do napačnega zaključka, da se je gostota v stanovanjih povečala: podatki iz Popisa 2002 (teren) namreč kažejo gostoto 2,9, podatki iz Popisa 2011 (=CRP) pa 3,0. Vendar, če bi Popis 2002 izvedli iz CRP, bi bila gostota tudi takrat 3,0. CRP je namreč na isto časovno točko izkazoval okoli 30.000 prebivalcev več, kot jih je na terenu zaznal Popis 2002. Ocenjuje se, da je določena precenjenost prisotna tudi zdaj. Vzrok za povečanje gostote torej tiči v drugačnem načinu zbiranja podatkov. To pomeni, da gre za prelom v časovni seriji in so primerjave možne le pogojno, z upoštevanjem teh vplivov.

Tržna najemna stanovanja

Naseljenost stanovanja (ki je v Popisu 2011 vezana na prijavo v CRP), vpliva tudi na kategorijo 'tržna najemna stanovanja'. Po mednarodno primerljivi metodologiji stanovanja, ki so zasedena z lastnikom ali pa so prazna, niso najemna, četudi imajo v registru nepremičnin atribut, da naj bi bila tržna najemna. Zaradi tega pride do razlike med številom tržnih najemnih stanovanj po Popisu 2011 (12.378) in po registru nepremičnin, ki je na isto časovno točko izkazoval okoli 16.538) tržnih najemnih stanovanj. Popis 2002 jih je izkazoval 13.620 (profitno, podnajemno). Do razlike med Popisom 2011 in registrom nepremičnin torej pride zaradi tega, ker so

bila stanovanja z oznako ‚tržno najemno‘ na dan popisa (1.1.2011) prazna, ali pa je bil v njih prijavljen lastnik.

Počitniška/sekundarna stanovanja

Naseljenost stanovanja vpliva tudi na kategorijo ‚stanovanja za sekundarno in sezonsko rabo‘ (počitniška stanovanja). Podatki kažejo na zmanjšanje obsega za več kot 30% (popis 2002:34.361, popis 2011: 20.740). Eden od vzrokov je tudi dejstvo, da se po mednarodno primerljivi metodologiji naseljena stanovanja ne štejejo kot sekundarna ali počitniška, pač pa kot običajna. Iz tega vzroka okoli 3.600 stanovanj, ki sicer imajo v registru nepremičnin oznako, da so počitniška, a so hkrati naseljena (prijave v CRP), ne moremo šteti med počitniška. V nekaterih občinah je do zmanjšanja prišlo tudi zato, ker so nekatera počitniška stanovanja iz Popisa 2002 zdaj registrirana kot zidanice (precej primerov v Prekmurju in na Dolenjskem).

Zaključek

Pri uporabi podatkov in primerjavi s preteklimi se je potrebno zavedati vplivov, ki jih ima način zbiranja podatkov. To pomeni, da je dejansko prišlo do preloma časovne serije, čeprav ni bilo nobenih bistvenih razlik v metodoloških definicijah. Podatki so ob upoštevanju zgoraj opisanih dejstev kakovostni in primerni za izdelavo statistik.

Pripravila Erna Miklič, SURS, junij 2012