

**PREGLED  
STANOVANJSKEGA STANJA  
V MESTNI OBČINI LJUBLJANA IN  
PRILOŽNOSTI ZA RAZVOJ  
STANOVANJSKIH ZADRUG**

Pripravila IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora in IPoP – Inštitut za politike prostora v sklopu projekta Za stanovanjske zadruge. Podprto s sredstvi Programa ACF v Sloveniji 2014–2021.

Ljubljana, julij 2021

Iceland   
Liechtenstein  
Norway

---

**Active  
citizens fund**

**ZA  
STANOVANJSKE  
ZADRUGE**

# KAZALO

KAZALO	1
UVOD	2
STANOVANJSKO PODROČJE	3
Stanovanjski fond v Osrednjeslovenski regiji	3
Ljubljanski stanovanjski fond	4
Lastniška struktura stanovanj	4
Stanovanjski fond na območju MOL	5
Gradnja stanovanj	9
Gradnja stanovanj s strani stanovanjskih skladov	12
(Ne)dostopnost stanovanj	14
Najemni trg	17
Delovanje MOL	20
Delovanje JSS MOL	21
Neprofitna stanovanja	22
Subvencioniranje najemnin	24
Zemljišča	26
PRILOŽNOSTI ZA RAZVOJ STANOVANJSKEGA ZADRUŽNIŠTVA V MOL	26
Podpora JSS MOL	27
Zadružne pobude v Ljubljani	30
SKLEPI	33
PRILOGA 1: O OBČINI IN DEMOGRAFSKI PODATKI	1
PRILOGA 2: PRIPOROČILA ZA RAZVOJ STANOVANJSKIH ZADRUG	4

## UVOD

Mladi in mlade družine vse težje pridejo do primerne stanovanja, saj letijo cene najema in nakupa v urbanih središčih in turističnih krajih v nebo. Z vedno več težavami se sooča tudi starajoča populacija, med katerimi je sicer večina lastnikov stanovanj. Starejši se soočajo z drugačnimi težavami: pogosto živijo v stanovanjih, ki niso prilagojena spremenjenim življenjskim situacijam in potrebam, nemalokrat pa tudi v stanovanjski revščini, kar pomeni, da ne morejo vzdrževati svojega stanovanja ali pa ga primerno ogrevati v zimskem času.

V sklopu projekta *Za stanovanjske zadrug*, ki ga financira program Active Citizens Fund v Sloveniji, razvijamo stanovanjsko združništvo, ki bi lahko predstavljalo del rešitve za naslavljanje vedno bolj pereče stanovanjske problematike. Stanovanjske zadrug imajo potencial, da bi zagotavljale preskrbo kakovostnih ter cenovno dostopnih stanovanj preko partnerstva med državo, občinami ter civilno družbo. Kot neprofitne stanovanjske organizacije lahko pomagajo javnim akterjem pri učinkovitem zadovoljevanju stanovanjskih potreb prebivalstva.

Stanovanjske zadrug so organizacije, kjer se člani prostovoljno povežejo, da bi pridobili primerno stanovanje. S svojimi sredstvi in kreditom - za katerega vso odgovornost in tveganja prevzema zadruga - prenovijo ali zgradijo večstanovanjsko stavbo, v kateri bodo bivali. Cilj stanovanjskih zadrug je zagotavljanje stanovanj za svoje člane in ne ustvarjanje dobičkov, zato se združna stanovanja običajno oddajajo oz. prodajajo po stroškovnih cenah, ki so, za razliko od tržnih, dostopne veliko širšemu krogu ljudi. Glede na potrebe članov se stanovanjske zadrug med seboj razlikujejo, tudi pri stanovanjskem razmerju - lahko gre za najemniško, lastniško zadrugo ali pa kombinacijo, kjer se stanovanja odkupi preko najema.

S spodbujanjem stanovanjskih zadrug lahko občine, z razmeroma majhnim in največkrat povratnim vložkom, zagotavljajo dostopna stanovanja za občane. Namesto da bi občina ali občinski stanovanjski sklad prevzemala vse kadrovske in finančne obremenitve gradnje ali prenove za zagotavljanje stanovanj, lahko - le s povratno spodbudo lokalni združni iniciativi - povečajo fond kakovostnih in dostopnih stanovanj v njihovi občini.

S ciljem razumevanja potreb, želja in mnenj ljudi, ki še nimajo ustreznega rešenega stanovanjskega problema, ter ugotavljanjem potencialov za razvoj stanovanjskih zadrug v Sloveniji, smo izvedli anketo in pripravili analizo [VPRAŠANJA ZA STANOVANJA Tegobe in želje iskalcev stanovanj ter priložnosti za stanovanjsko združništvo](#). Dodatno smo želeli preveriti tudi stanovanjsko stanje in potenciale za razvoj stanovanjskega združništva v treh občinah, ki smo jih izbrali na podlagi naraščajoče stanovanjske problematike ali že obstoječih združnih iniciativ. Izsledke analiz bomo uporabili pri razvijanju stanovanjskega združništva ter zagovorniških aktivnostih za stanovanjske zadrug na državni in lokalni ravni, saj se brez sistemskih sprememb sektor stanovanjskega združništva ne bo mogel razviti. Pod drobnogled smo vzeli Mestno občino Maribor in Občino Piran in Mestno občino Ljubljana, predstavljeno v nadaljevanju.

V nadaljevanju predstavljamo stanovanjsko stanje v Mestni občini Ljubljana, kjer je, zaradi zgoščanja delovnih mest in kulturnega dogajanja, potreba po stanovanjih največja – obenem pa so tudi cene najvišje. Prav v urbanih okoljih, kjer so stanovanjski stroški in cene zemljišč visoki, se po izkušnjah iz tujine najemne stanovanjske zadruga v partnerstvu z javnimi akterji, odlično obnesejo kot ponudniki kakovostnih in dostopnih stanovanj. Tudi tega in drugih potencialov za razvoj stanovanjskega združenja v Ljubljani se bomo dotaknili v nadaljevanju.

Poleg statističnih podatkov ter rezultatov ankete »Vprašanja za stanovanja« se v analizi sklicujemo tudi na rezultate ankete »V kakšnih stanovanjih ostajamo doma med epidemijo COVID-19?«, ki smo jo v okviru IŠSP inštituta izvedli med drugim valom epidemije ob koncu leta 2020. Obenem pa se v strukturi opiramo na analizo stanovanjskega področja v Ljubljani iz leta 2018 »stanovanje-sanje? Analiza stanovanjske problematike v Mestni občini Ljubljana«, ki je nastala v sodelovanju z Fakulteto za družbene vede in Inštitutom za politike prostora.

Raziskava sprva predstavi pregled kakšno je stanje stanovanjskega fonda v Ljubljani, kako se gibljejo cene in koliko se gradi. Nato pa ponudi še pregled delovanja javnih akterjev na področju zagotavljanja stanovanjske preskrbe in oceni potenciale za zagon stanovanjskega združenja v občini.

## STANOVANJSKO PODROČJE

### STANOVANJSKI FOND V OSREDNJESLOVENSKE REGIJI

Po podatkih SURS-a je v letu 2018 v Osrednjeslovenski regiji stanovanjski fond zajemal 217.439 stanovanj, kar znese **401 stanovanj na 1000 prebivalcev**. Povprečna uporabna površina naseljenih stanovanj je znašala 82,3 m<sup>2</sup>, kar je nekoliko nižje od slovenskega povprečja pri 85,5 m<sup>2</sup>. Povprečno število oseb v stanovanju je 2,9, kar skupno nanese **28,2 m<sup>2</sup> uporabne površine na stanovalca**.

Med stanovanji Osrednje slovenske regije naj bi bilo 82 % naseljenih stanovanj, 17 % nenaseljenih in približno odstotek počitniških stanovanj. Ta podatek moramo – sploh v Ljubljani – interpretirati skupaj z opozorilom Statističnega urada Slovenije: *»To je zgornja meja, saj je možno, da so določena stanovanja uradno nenaseljena, v resnici pa naseljena, vendar se stanovalci v njih iz različnih vzrokov niso prijavili.«*

Število stanovanjskih enot v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS) v Osrednjeslovenski regiji je 663. V sredini junija 2021 se je zaključila gradnja Skupnosti Gerbičeva, s katero je SSRS pridobil še 109 bivalnih enot, namenjenih mladim od 18 do 29 leta starosti. Na nedavnem razpisu je SSRS pridobil prijave le za približno polovico postelj<sup>1</sup>, kar pa ne gre pripisati pogosti predpostavki, da je mladim preprosto preveč udobno doma in nimajo želje po osamosvojitvi. Pač pa bi bilo potrebno ponovno premisliti koncept in

---

<sup>1</sup> Brkič V. (2021). Republiški sklad prejel prijave le za polovico postelj. *Dnevnik*. (dostopno na: <https://www.dnevnik.si/1042959605/lokalno/ljubljana/republiski-sklad-prejel-prijave-le-za-polovico-postelj?fbclid=IwAR2nIoHX7A6VqcAH7t1g4KqwueFgK6IK9QS2NdIL1WjH6tj5mXgzmvFwZpl>)

program stavbe - enote za dva in tri osebe (kjer se spi na pogradih) so kvečjemu primerne za študentski dom, ne nudijo pa pogojev, da bi posameznik zaživel samostojno odraslo življenje.

**Delež novih stanovanj v Osrednjeslovenski regiji, grajenih po letu 2005, je bil leta 2018 le 10,1 % stanovanjskega fonda,** kar je nesorazmerno s potrebo po novih stanovanjih.

## LJUBLJANSKI STANOVANJSKI FOND

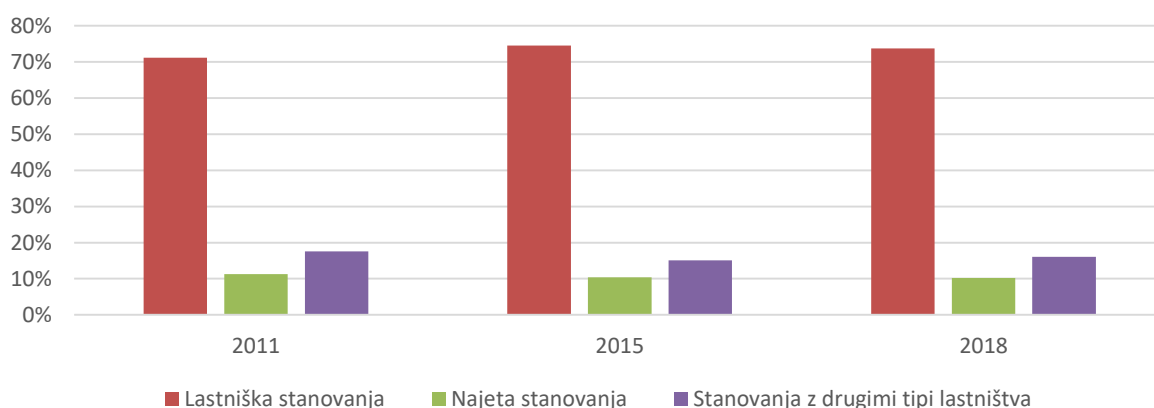
Na območju MOL je 103.939 stanovanjskih enot, kar predstavlja več kot desetino slovenskega stanovanjskega fonda in največji stanovanjski trg v državi. V glavnem mestu se v povprečju realizira četrtnina vseh tržnih kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in skoraj desetina kupoprodaj stanovanjskih hiš.

V letu 2018 je bilo v občini **443 stanovanj na 1.000 prebivalcev**. Približno 50 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več).

## LASTNIŠKA STRUKTURA STANOVANJ

Lastniško strukturo stanovanj v Ljubljani je - tako kot drugod po Sloveniji - najbolj zaznamovala privatizacija družbenega stanovanjskega fonda po osamosvojitvi. V letu 2018 je bilo občutno **največ lastniških stanovanj (74 %)**, za celotno Slovenijo je ta delež še večji (81 %). Velik del stanovanjskega fonda so predstavljala tudi tako imenovana **stanovanja z drugimi tipi lastništva (16 %), ki so najpogosteje uporabniška stanovanja** (v katerih nihče od stanovalcev ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni najemno). Ljubljana beleži nizek **delež najemnih stanovanj (10 %)**, ta delež je za celotno Slovenijo sicer še nižji (8 %), vendar bi bilo potrebno za dobro delujoč najemniški trg tega povečati vsaj na 30 % stanovanjskega fonda.

Stanovanja po tipu lastništva v Ljubljani



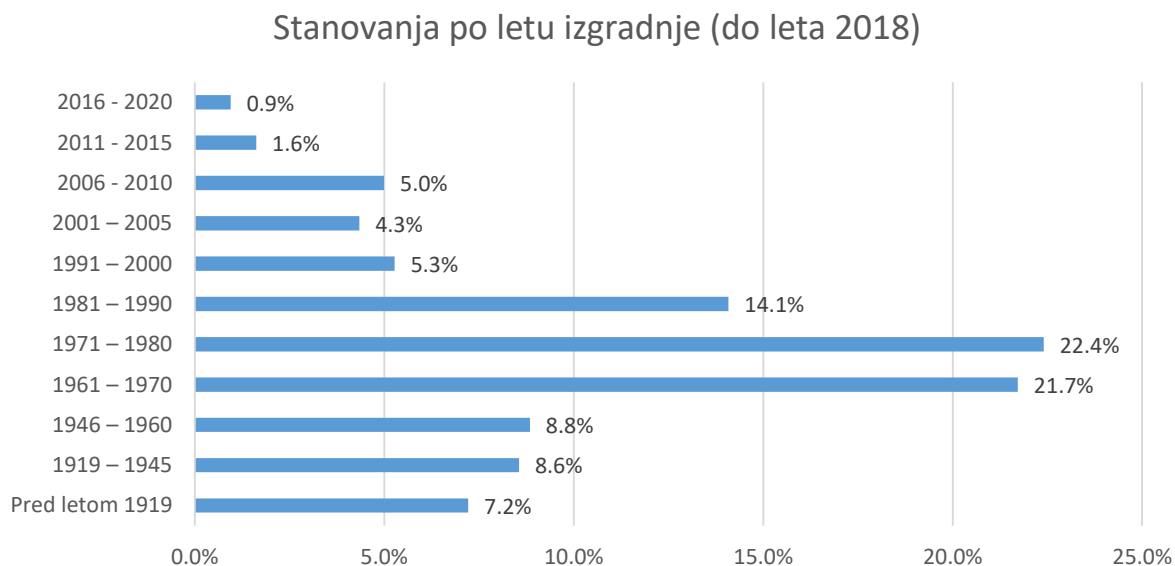
Prikaz 5: Deleži stanovanjskega fonda po tipu lastništva v MOL; Vir: Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Najemni trg v Sloveniji je v letu 2018 zajemal približno 36,5 % stanovanj v lasti javnih institucij in 63,5 % najemnih stanovanj v zasebni lasti. MOL je na stanovanjskem področju ena izmed aktivnejših občin, ki redno vlaga v stanovanjsko področje, zato je v Ljubljani delež

najemnih stanovanj v lasti javnih institucij nekoliko višji. **Delež najemnih stanovanj v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) se giblje okoli 40 % ljubljanskega najemnega stanovanjskega fonda, vendar je stanovanj še vedno približno 11-krat premalo glede na potrebo.**

## STANOVANJSKI FOND NA OBMOČJU MOL

**Od osamosvojitve do leta 2018 je bilo zgrajeno le približno 16 % stanovanjskega fonda. Skoraj polovica stanovanjskega fonda je starejša od 50 let,** kar naznanja, da je ljubljanski stanovanjski fond že precej star in dotrajan. Starejša stanovanja so potrebna obnove, ki pa bi morala biti ne zgolj energetska, ampak tudi funkcionalna, saj **sedanji fond ne odgovarja več sestavi prebivalstva** (močno se je povečal delež eno in dvočlanskih gospodinjstev; povečalo se je število starejših...), **niti ne standardom vključenosti** (dostopnost za gibalno ovirane). Prav tako stanovanjski fond, ki je bil zgrajen pred koncem 60-ih let, praviloma nima zagotovljene potresne varnosti, s čimer se tvega velika škoda za mesto in njegove prebivalce.



Prikaz 6: Delež stanovanj po letu izgradnje v MOL; Vir: Podatkovna baza SiStat. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

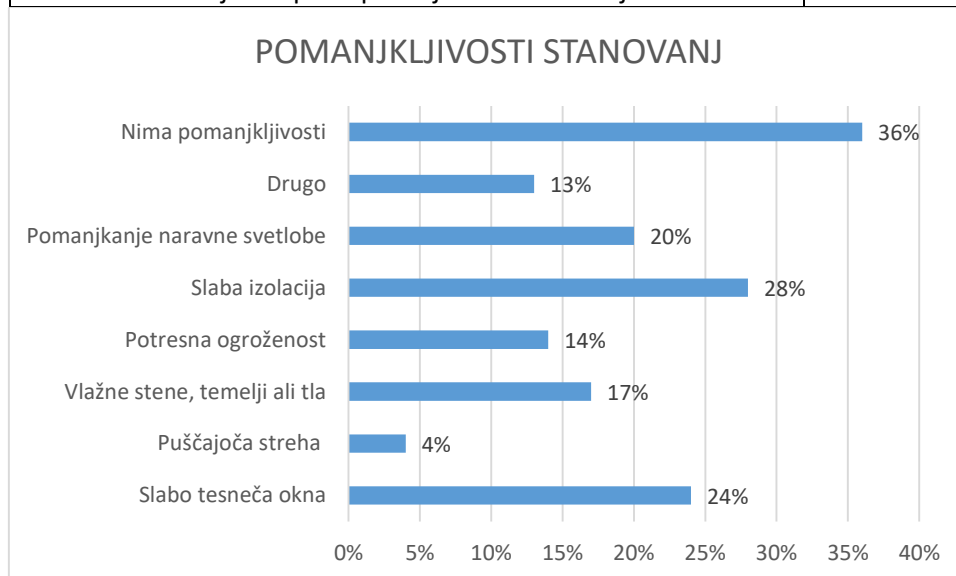
Starost stanovanjskega fonda je tudi neposredno povezana z majhnim, a pomembnim deležem stanovanj, ki se srečujejo s katero od stanovanjskih pomanjkljivosti – so brez kopalnice, kuhinje, notranjega stranišča. Kar 6,7 % stanovanj ali 15.688 oseb je v letu 2018 bivalo v stanovanju, ki ima vsaj eno od naštetih pomanjkljivosti.

		2018						
		Število vseh prebivalcev v stanovanjih	Število prebivalcev v stanovanjih brez kopalnice	Število prebivalcev v stanovanjih brez notranjega stranišča	Število prebivalcev v stanovanjih brez kuhinje	Število prebivalcev v stanovanjih brez kopalnice in brez notranjega stranišča	Število prebivalcev v stanovanjih brez kopalnice, imajo pa notranje stranišče	Število prebivalcev v stanovanjih brez notranjega stranišča, imajo pa kopalnico
Ljubljana	1 Naseljena stanovanja	269.094	3.127	4.031	3.617	2.245	882	1.786

Prikaz 7: Število prebivalcev, ki živijo v stanovanjih, ki so pomanjkljivo opremljena, v Ljubljani, v letu 2018; Vir: Podatkovna baza SiStat., Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

To pa niso bile edine pomanjkljivosti stanovanj v Ljubljani. **V letu 2018 je kar 51.916 oseb ali skoraj 20 % prebivalcev Ljubljane živelo v stanovanju z (vsaj) eno od naslednjih pomanjkljivosti - stanovanja brez centralnega ogrevanja, vode, elektrike ali brez priklopa na javno kanalizacijo.**

NASELJENA STANOVANJA	2018	%
Število vseh stanovanj	103939	100%
Število stanovanj brez centralnega ogrevanja	6023	5.79%
Število stanovanj brez vode	80	0.08%
Število stanovanj brez elektrike	327	0.31%
Število stanovanj brez priklopa na javno kanalizacijo	9915	9.54%



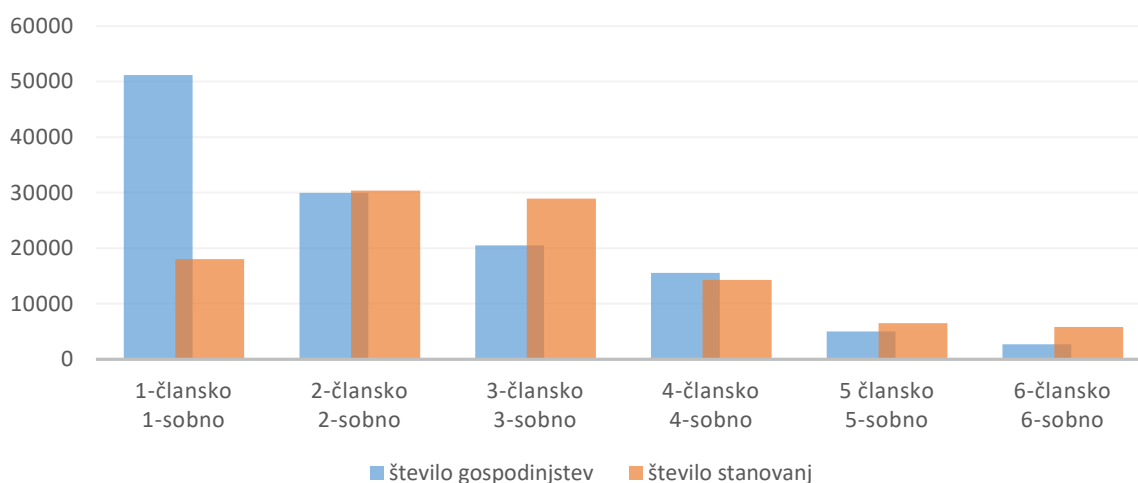
Prikaz 8: Deleži glede na pomanjkljivosti stanovanj v Ljubljani. Vir: rezultati ankete V kakšnih stanovanjih ostajamo doma med epidemijo COVID-19?

Tudi rezultati ankete V kakšnih stanovanjih ostajamo doma med epidemijo Covid-19? so pokazali, da le 36 % anketirancev iz Ljubljane ocenjuje, da stanovanje v katerem bivajo nima pomanjkljivosti. Preostalih 64 % pa se srečuje z vsaj eno od naslednjih pomanjkljivosti: slaba izolacija (28 %), slabo tesneča okna (24 %), slaba izolacija (28 %), pomanjkanje naravne svetlobe (20 %), vlažne stene, temelji ali tla (17 %), potresna ogroženost (14 %), puščajoča streha (4 %) ali s katero še ne navedeno pomanjkljivostjo (13 %).

**Stanovanjski fond ne ustreza trenutni sestavi prebivalstva, saj je stanovanj premalo (kot je razvidno iz spodnje tabele imamo večje število gospodinjstev od števila stanovanj), hkrati pa je prostorski standard v Ljubljani nižji kot v Sloveniji.** V Ljubljani je leta 2018 bivalo 118.297 gospodinjstev v 103.939 stanovanjih, kar pomeni, da je v povprečju v enem stanovanju bivalo več kot eno gospodinjstvo – Ljubljana s 443 stanovanj na 1000 prebivalcev (v letu 2018) močno zaostaja za drugimi evropskimi mesti.

Naseljena stanovanja, prebivalci in gospodinjstva v MOL			
Leto	Število stanovanj	Število prebivalcev	Število gospodinjstev
2011	102995	262646	113429
2015	103440	268006	118736
2018	103939	269094	118297

Poleg nizkega števila stanovanj so problematični tudi deleži posameznih tipov stanovanj. V Ljubljani je bilo v letu 2020 več kot 41 % gospodinjstev enočlanskih in še dodatnih 23 % dvočlanskih. Medtem pa je bil delež enosobnih stanovanj (po zadnjih podatkih iz leta 2018) v mestu nižji od 17 %, delež dvosobnih pa 29 %. V absolutnih številkah je primerjava med številom gospodinjstev in tipom (naseljenih) stanovanj prikazana v spodnjem grafu.



Prikaz 9: Primerjava števila gospodinjstev po številu članov s številom stanovanj po številu sob v MOL leta 2018; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

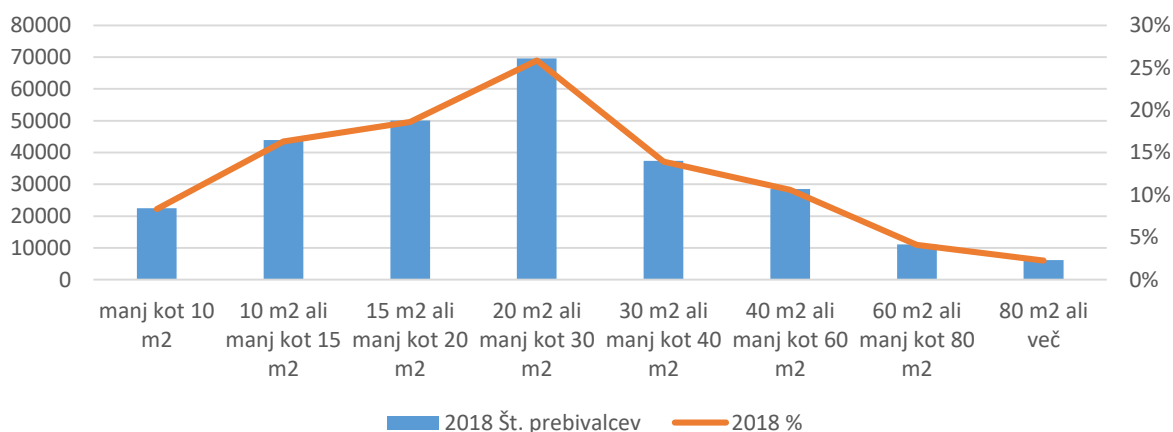
**Povprečna velikost naseljenega stanovanja, ki je v Ljubljani leta 2018 znašala 71,6 m<sup>2</sup>, je za približno 14 kvadratnih metrov nižja od slovenskega povprečja, ki znaša 85,5 m<sup>2</sup>.** Velika prenaseljenost stanovanj se je izkazala tudi v anketi »Vprašanja za stanovanja« – **od 238 anketirancev iz Ljubljane jih skoraj polovica (47 %) ocenjuje, da stanovanje, v katerem bivajo premajhno za njihove potrebe.** Medtem ko, če pogledamo odgovore vseh anketirancev, ta delež pade na 38 %. V kolikor pa zajamemo zgolj odgovore najemnikov iz Ljubljane, delež zraste na 51%. Rezultati sovpadajo z dejstvom, da imajo **stanovanja v Ljubljani manj uporabne površine na prebivalca (27,4 m<sup>2</sup>) od slovenskega povprečja (29 m<sup>2</sup>) in višji delež ljudi, ki bivajo v stanovanju z manj kot 10 m<sup>2</sup> uporabne površine na prebivalca**

(4,4% v primerjavi s 3,3%). Velikost stanovanj tudi močno zaostaja za drugimi evropskimi mesti. V primerjavi z ljubljanskih 27 m<sup>2</sup>, ima Na Dunaju ima prebivalec v povprečju 35 m<sup>2</sup> uporabne površine, v Budimpešti 31 m<sup>2</sup>, EU 28 pa je povprečje kar 42 m<sup>2</sup>.

V povezavi z nizkim standardom uporabne površine stanovanj, je problematična tudi gostota naseljenosti. **Na manj kot 20 m<sup>2</sup> uporabne površine na osebo živi 43 % Ljubljančanov** – delež, ki v zadnjem desetletju ostaja konsistenten. Zaskrblijujoč podatek je tudi, da je v letu 2018 v stanovanjih z uporabno površino manj kot 30 m<sup>2</sup> bivalo 1.208 gospodinjstev s 3 in več člani. 67 oseb je celo bivalo na 30 ali manj m<sup>2</sup> površine v gospodinjstvu s 6 ali več člani.

GOSTOTA NASELJENOSTI [M2 NA OSEBO]	2011		2015		2018	
	Št. prebivalcev v	%	Št. prebivalcev v	%	Št. prebivalcev v	%
Gostota naseljenosti manj kot 10 m <sup>2</sup>	21604	8%	22980	9%	22432	8%
10 m <sup>2</sup> ali manj kot 15 m <sup>2</sup>	41040	16%	43285	16%	43903	16%
15 m <sup>2</sup> ali manj kot 20 m <sup>2</sup>	49789	19%	50665	19%	50043	19%
20 m <sup>2</sup> ali manj kot 30 m <sup>2</sup>	69422	26%	69211	26%	69602	26%
30 m <sup>2</sup> ali manj kot 40 m <sup>2</sup>	37137	14%	37102	14%	37409	14%
40 m <sup>2</sup> ali manj kot 60 m <sup>2</sup>	27649	11%	28340	11%	28513	11%
60 m <sup>2</sup> ali manj kot 80 m <sup>2</sup>	10418	4%	10569	4%	11076	4%
80 m <sup>2</sup> ali več	5587	2%	5854	2%	6116	2%

Gostota naseljenosti [m<sup>2</sup> na osebo]



Prikaz 11: Gostota naseljenosti po številu in odstotku prebivalcev v MOL, leta 2018; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

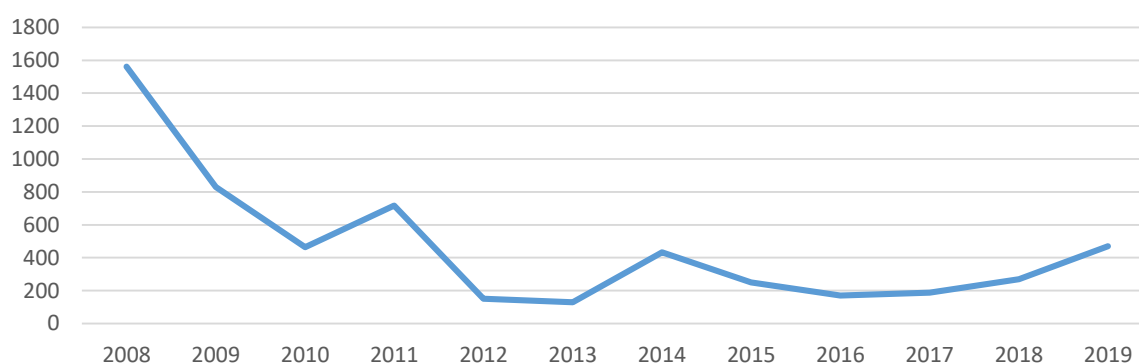
Zaskrblijujoči so tudi podatki o številu namestitev v študentskih domovih – v letu 2020 je bilo le na Univerzo v Ljubljani (ki ni edini visokošolski zavod v Ljubljani) vpisanih 40.607 študentov, medtem ko je **v Ljubljani približno 7.500 študentskih ležišč, kar ne zadostuje povpraševanju**. Tako se je npr. v letu 2019 zgodilo, da je še v marcu tekočega študijskega

leta 402 upravičencev do bivanja v študentskem domu še vedno čakalo na svoje ležišče.<sup>2</sup> Zadnji študentski dom je bil zgrajen leta 2006. V Ljubljani naj bi bila predvidena dva nova študentska domova pri Litostroju in ob Roški cesti, ki naj ne bi bila financirajo iz državnega proračuna, pač pa strošek financirajo študentje sami preko koncesijske dajatve od študentskega dela, ki znaša 2 % od vsakega opravljenega študentskega dela.<sup>3</sup>

## GRADNJA STANOVANJ

Ljubljano kot upravno, izobraževalno in gospodarsko središče Slovenije **zaznamuje rast prebivalstva in najvišja rast cen stanovanj**. Glede na rast prebivalstva in višji delež mladih bi pričakovali s tem dokaj skladno rast gradnje stanovanj. Ampak **gradnja stanovanj močno zaostaja**: če je bilo v letu 2008 zgrajenih 1.561 stanovanj, so jih tako fizične kot pravne osebe leta 2019 dokončale 470. Takšna gradnja ne ustreza gibanjem prebivalstva. **Med letoma 2011 in 2018 se je število gospodinjstev povečalo za 5.717 v istem času pa je bilo zgrajenih zgolj 2.305 stanovanj**. Število gospodinjstev je tako za 3412 preseglo število novozgrajenih stanovanj.

Število novih stanovanj v Ljubljani



Prikaz 14: Število novo zgrajenih stanovanj v MO; Vir: Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Zadnje čase se sicer precej govori o povečanem številu stanovanjskih novogradenj v prestolnici: »Samo v letošnjem letu so na ljubljanski občini prejeli pobude za gradnjo 1000 stanovanj na območjih, kjer je predviden sprejem občinskega podrobnega načrta.«<sup>4</sup> Vendar je problematična tudi struktura novogradenj, saj podatki nakazujejo, da se gradijo vse večja stanovanja. To je po eni strani odraz padca gradnje pravnih oseb, ki v povprečju gradijo manjša stanovanja, po drugi pa strukture investitorjev, ki vlagajo v tisto, kar bo prineslo

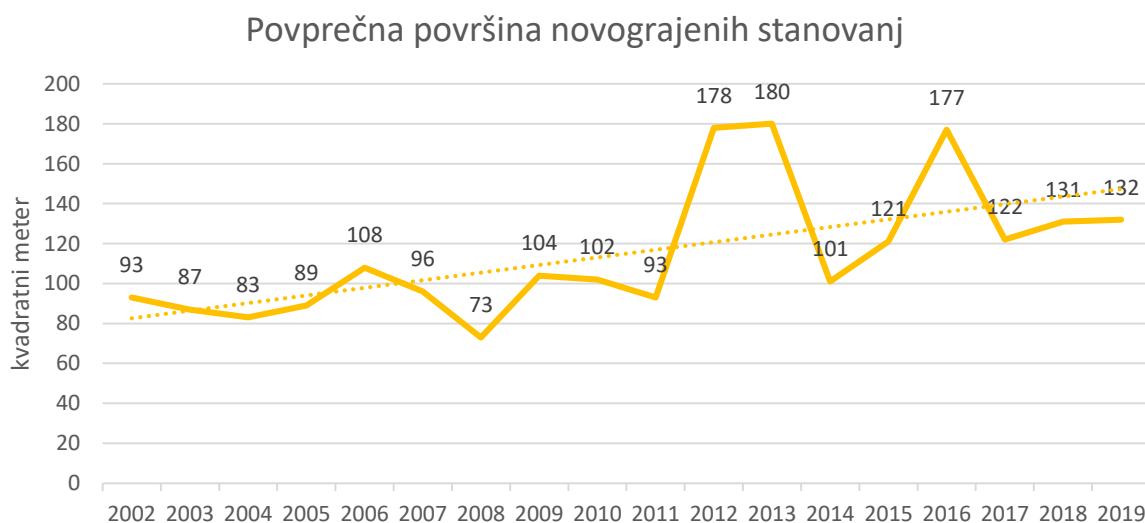
<sup>2</sup> Rutar, K. (2019). Na začetku marca študenti še vedno čakajo na študentski dom. Dostopno na: <https://www.zurnal24.si/slovenija/na-zacetku-marca-studenti-se-vedno-cakajo-na-studentski-dom-324612>

<sup>3</sup> Milostnik Valenčič T. (2020). Študentskih postelj je dovolj le za dobro desetino študentov. *Primorske novice*. Dostopno na: <http://www.primorske.si/2020/08/30/studentskih-postelj-je-dovolj-le-za-dobro-desetino>

<sup>4</sup> Pahor, P. (1.6.2021). Pobude za gradnjo več tisoč stanovanj. *Dnevnik*. Dostopno na: [https://www.dnevnik.si/1042956256/lokalno/ljubljana/pobude-za-gradnjo-vec-tisoc-stanovan?fbclid=IwAR3EkBMCyTp\\_g-lEcuYdBJWj5K2yXYIUQLHVcv2Dulzbl7e7-JFCHg52R\\_PA](https://www.dnevnik.si/1042956256/lokalno/ljubljana/pobude-za-gradnjo-vec-tisoc-stanovan?fbclid=IwAR3EkBMCyTp_g-lEcuYdBJWj5K2yXYIUQLHVcv2Dulzbl7e7-JFCHg52R_PA)

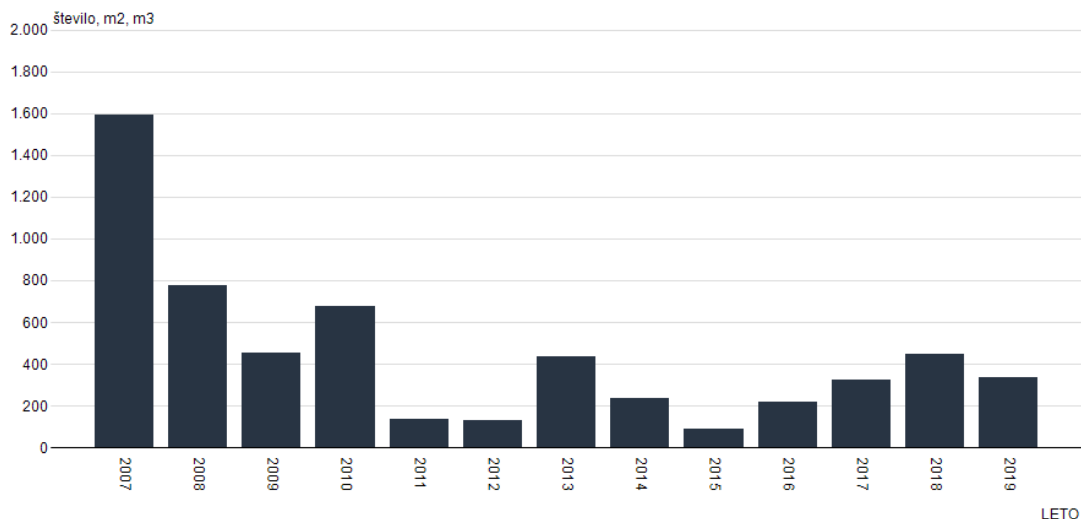
največje donose - **gradnja se zato premika v smer luksuza**. Veča se število petsobnih stanovanj in tudi povprečna velikost dokončanega stanovanja, kljub dejstvu, da kupna moč prebivalcev ne raste in da se delež manjših gospodinjstev večja.

**Kljub temu, da se nekatera leta beleži padce v površini novozgrajenih stanovanj, splošni trend kaže, da površina le-teh vendarle vztrajno raste.** Podobne spremembe lahko opazimo pri sobnosti; 2008 je bilo manj kot 20 % novozgrajenih stanovanj štiri ali večsobnih, leta 2019 pa 53 %. Od leta 2012, ko je gradnja dosegla dno, se vsako leto beleži, da je bilo več kot 50 % vseh novogradenj štiri ali več sobnih. **Zaključimo lahko, da se je gradilo zelo malo, pa še tisto, kar se je, je bilo v povprečju luksuzno.**



Prikaz 15: Povprečna površina stanovanj v MOL, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Podobne trende napovedujejo tudi izdana gradbena dovoljenja. Čeprav se je število izdanih dovoljenj za gradnjo stanovanj v Ljubljani od leta 2015 precej povečalo (iz 90 v 2015 na 361 v letu 2020), gre pretežno za gradnjo luksuznih stanovanj, ki ne zadostijo potrebam povprečnega prebivalca Ljubljane in za večino ostajajo nedostopna. **Trendi nakazujejo, da se bo tudi v prihodnosti gradilo premalo in to, kar se bo gradilo na trgu, bo v veliki meri nedostopno.**



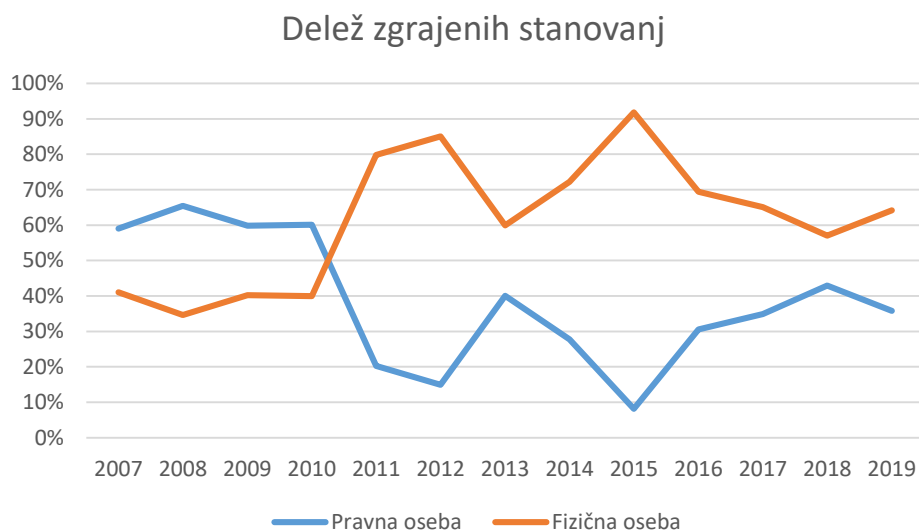
Prikaz 16: Dovoljenja za gradnjo stavb po letih v MOL; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Kljub pospešeni gradbeni aktivnosti - predvsem v Ljubljani in na obali, vse bolj pa tudi v ostalih delih Slovenije - v letu 2019 na trg še zdaleč ni prišlo zadostno število novih stanovanj. Ocena iz sklepnega poročila o opredelitvi in določitvi prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo pravi, **da MOL primanjkuje približno 16.000 stanovanj do leta 2025<sup>5</sup>, ki jih s tako počasno gradnjo stanovanj še zelo dolgo ne bomo dosegli.** Poleg tega nam ta stanovanja ne bodo dosti koristila, če bodo popolnoma nedostopna povprečnemu prebivalcu Ljubljane.

Zanimivo je, da je bilo v letu 2019 **kar 64 % vseh novih stanovanj zgrajenih s strani fizičnih oseb.** Delež stanovanj, ki so jih zgradile fizične osebe, je prvič prerasel delež stanovanj zgrajenih s strani pravnih oseb v letu 2011, ko je slednji znašal le 20 %. Pred tem so konsistentno prevladovala stanovanja, ki so jih zgradile pravne osebe. To lahko razumemo kot del posledic zloma nepremičninske industrije po letu 2008. Takrat so zaradi zadolženosti in krize propadla velika gradbena podjetja, ki so investirala v in gradila velike stanovanjske projekte. Kot drugo posledico krize lahko postavimo današnjo strukturo investorjev in gradbenih podjetji, ki je dosti bolj specializirana za posamezne dejavnosti ter se za vse ostalo zanaša na zunanje izvajalce – medtem ko so bila velika gradbena podjetja oblikovana kot integrirana celota, ki je združevala celotno produkcijsko verigo. Sočasno se je tako začela razlikovati vloga razvijalca nepremičnin, ki je praviloma tudi investitor ter gradbinca/izvajalca. V zadnjih letih se kaže, da **se investitorji usmerjajo predvsem v luksuzno gradnjo**, medtem ko smo za vsa ostala stanovanja primorani poskrbeti sami (fizične osebe).

<sup>5</sup> Prostorsko, urbanistično in arhitekturno projektiranje – Petra Pogačar s.p, Filozofska fakulteta. (2021). *Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo – PROSO.*

ŠTEVILO ZGRAJENIH STANOVANJ					
Leto	Pravna oseba	%	Fizična oseba	%	SKUPAJ
2007	2191	59%	1524	41%	3715
2008	1524	65%	806	35%	2330
2009	983	60%	661	40%	1644
2010	855	60%	568	40%	1423
2011	136	20%	536	80%	672
2012	85	15%	484	85%	569
2013	389	40%	582	60%	971
2014	179	28%	466	72%	645
2015	35	8%	394	92%	429
2016	216	31%	491	69%	707
2017	299	35%	558	65%	857
2018	388	43%	515	57%	903
2019	277	36%	496	64%	773



Prikaz 17: Primerjava zgrajenih stanovanj s strani pravnih in fizičnih oseb v MOL; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Ravno manko gradnje predstavlja »vir donosa za zasebne investitorje, saj jim presežek povpraševanja omogoča realizacijo višjih donosov. Voda na mlin investitorjev je tudi odsotnost stanovanjske politike in pomanjkanje državnega investiranja v stanovanjsko področje, ki se odraža v nizki gradnji javnih najemnih stanovanj.«<sup>6</sup>

## Gradnja stanovanj s strani stanovanjskih skladov

Kot že omenjeno je JSS MOL med najaktivnejšimi občinskimi stanovanjskimi skladi - na letni ravni si prizadeva za pridobitev čim več javnih najemnih stanovanj<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Malnar, J. in drugi. (2020). *Analiza nepremičninskih investicij v Ljubljani*.

<sup>7</sup> Podatke o projektih JSS MOL črpamo iz Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2019 (dostopno na: <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/8.-b-tocka-Porocilo-o->

JSS MOL je v preteklih dveh letih 2019-20 uspel dokončati dva stanovanjska projekta:

- Polje IV; 64 neprofitnih stanovanjskih enot + javni program: knjižnica in lekarna v pritličju
- Pečinska ulica 2, Kašelj; 6 stanovanjskih enot do 50 m<sup>2</sup>.

V letošnjem letu je bil dokončan projekt Stanovanjska soseska Novo Brdo – E1, ki ponuja 174 stanovanjskih enot.

V procesu priprave in izgradnje so še naslednji projekti in gradnje stanovanj:

- Novi center – Povšetova; načrtuje se izgradnja soseske s 360 stanovanjskimi enotami in nov Urbani zbirni center, katerega investitor bo MOL. Urbanistično-arhitekturni natečaj je zaključen, predvideno leto izgradnje je 2025.
- Rakova Jelša II; 156 stanovanjskih enot. Projekt je v procesu gradnje in bo predvidoma zaključen leta 2022.
- Cesta španskih borcev, Zgornji Kašelj; JSS MOL lastnik 46 od skupno 92 stanovanjskih enot, predvideno leto prenove 36 (od 46) stanovanjskih enot je 2022.
- Rakova Jelša I: predvideno 100 stanovanjskih enot, predvideno leto izgradnje 2024.
- Jesihov štradon; predvideno 44 stanovanjskih enot; predvideno leto izgradnje 2023.
- Zvezna ulica: načrtuje se soseska s 87 stanovanji in skupni prostor. V teku je postopek izdelave in sprejema OPPN 385: Zvezna ulica. Predvideno leto izgradnje 2023.
- Litijska – Pesarska: načrtuje se izgradnja soseske s 97 stanovanji (od tega sta dve stanovanjski enoti namenjeni sobivanju starejših), skupnim prostorom (vključuje mini kuhinjo in sanitarije) javnim programom v pritličju in garažo. Predvideno leto izgradnje 2024.

Zaradi pereče potrebe dostopnih stanovanj v Ljubljani in širše v Osrednjeslovenski regiji, je tudi SSRS na tem območju zastavil kar nekaj gradbenih projektov. Predvidoma lahko v naslednjih nekaj letih (dveh do treh) v Ljubljani pričakujemo 938 javnih najemnih stanovanj v lasti SSRS. Stanovanjske enote se bo pridobivalo v naslednjih projektih:

- Projekt Novo Brdo, 498 stanovanjskih enot (od tega 25 oskrbovanih stanovanj) , v 18 objektih, 522 parkirnih mest. Stanovanja so v zaključnih fazah gradnje.
- Ljubljana Dolgi most; načrtuje se 40 javnih najemnih stanovanj. Projekt je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Predviden zaključek: prva polovica 2022.
- Podutik Glince; predvideno 400 stanovanjskih enot. Projekt je v pripravi.

Skupno lahko torej do leta 2025 pričakujemo skoraj 2000 novih javnih najemnih stanovanj, kar predstavlja skoraj 30 % trenutnega števila javnih stanovanj v Ljubljani. Številke so res visoke, vendar glede na rastočo potrebo, bo Ljubljana v prihodnje potrebo vzdrževati tempo gradnje – to pa ne bo možno brez systemskega vira financiranja.

---

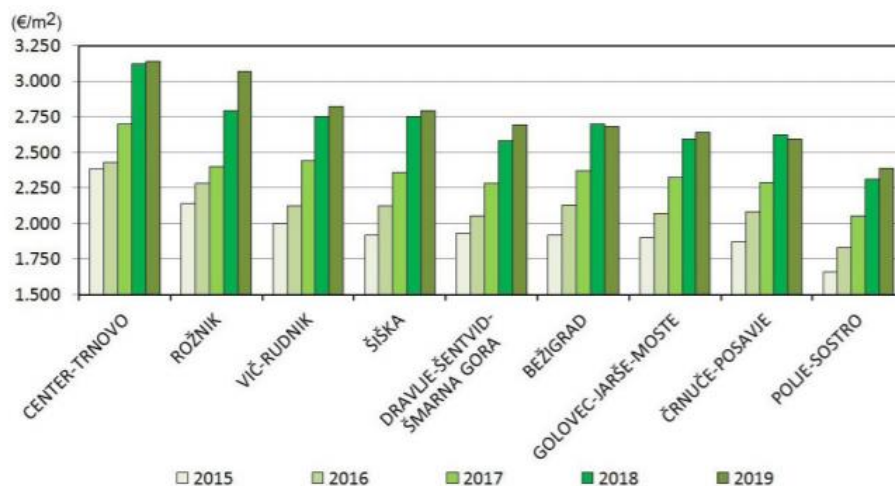
[uresnicevanju-SP-JSS-MOL.pdf](#)) in Poročila o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2020 (dostopno na: <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/10.-b-tocka-Porocilo-o-uresnicevanju-stanovanjskega-programa.pdf>)

## (NE)DOSTOPNOST STANOVANJ

»Rast cen v Ljubljani je bila povezana tudi s pomanjkanjem vlaganja v stanovanjsko gradnjo vse od sredine 80-ih let, predvsem pa od osamosvojitve, ko so se vlaganja pravnih oseb praktično ustavila, država pa se je odrekla vlaganju v stanovanjsko področje.«<sup>8</sup> Rast cen nepremičnin in najemnin v Ljubljani se v zadnjih letih strmo povzpela, tako da je statistično v samem vrhu evropskih mest. **V Ljubljani so bile lani cene stanovanj več kot 50 odstotkov nad slovenskim povprečjem. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je bila leta 2020 v primerjavi z letom 2015 višja za 31 odstotkov, prvič v zgodovini je preseгла 2.900 €/m<sup>2</sup>.** Tudi v času epidemije se rast cen ni ustavila, povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v letu 2020 kar za 5 odstotkov višja od leta 2019.<sup>9</sup>

Cene v Ljubljani so rasle najhitreje med slovenskimi kraji, pri tem je problematično dejstvo, da rast plač ne sledi rasti cen stanovanj. Tako je leta 2015, ko so cene stanovanj dosegle dno, povprečna mesečna neto plača znašala približno 1.140 evrov in se je do leta 2020 povzpela na 1.379 evrov. Povprečna mesečna plača se je tako povečala za 239 evrov. V istem času je povprečna cena kvadratnega metra narasla iz približno 2.030 na 2.960 evrov in se posledično povečala za 930 evrov. **Med letoma 2015 in 2020 so se cene stanovanj v Ljubljani povišale za okrog 45 %, medtem ko je povprečna plača zrasla zgolj za 17 %.**

Kot običajno so bila lani v Ljubljani relativno **najcenejša srednje velika stanovanja** (dvosobna in manjša trosobna), ki se jih tudi največ proda. Relativno **najdražja so bila majhna stanovanja (garsonjere in enosobna) po katerih je veliko povpraševanja** in katerih cena je lani že občutno preseгла 3.000 €/m<sup>2</sup>. Teh stanovanj naj bi se tudi največ potrebovalo glede na velik delež enočlanskih gospodinjstev v Ljubljani.



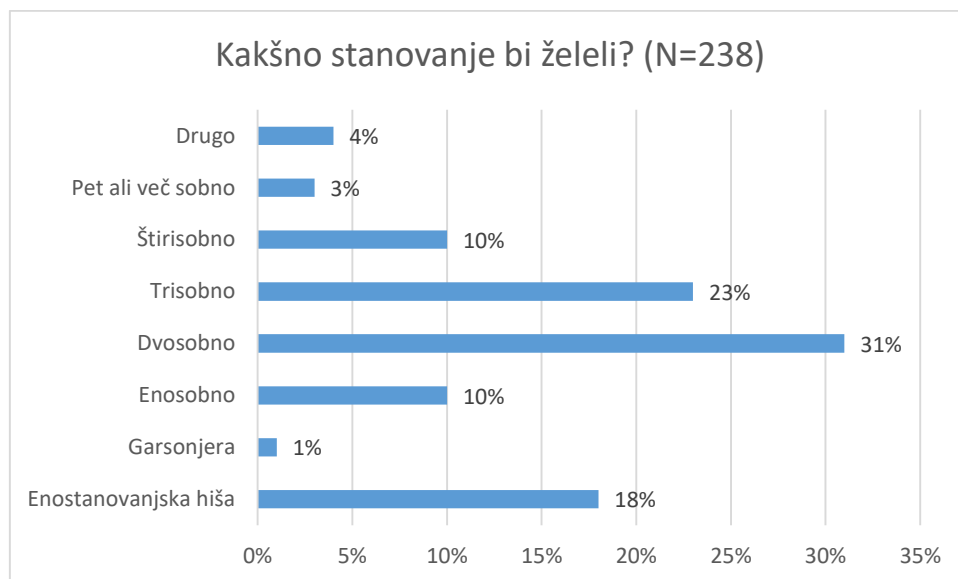
Prikaz 12: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v evrih na kvadratni meter) po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, 2015-2019; Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, str.46

V anketi »Vprašanja za stanovanja« se je sicer pokazalo, da bi si med našimi anketiranci zelo malo ljudi želelo bivati v garsonjeri (1 %). Največ ljubljanskih anketirancev bi si želelo

<sup>8</sup> Malnar, J. in drugi. (2020). *Analiza nepremičninskih investicij v Ljubljani*.

<sup>9</sup> Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). *Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020*.

dvosobno stanovanje (31 %), sledi trisobno (23 %), potreba po enosobnih in trisobnih pa je izenačena pri 10 %. Velik delež bi si želel bivati tudi v enostanovanjski hiši (18 %).



Prikaz 10: Kakšna stanovanja za najem ali nakup si želijo anketirani Ljubljanci. Vir: rezultati ankete Vprašanja za stanovanja.

Poročilo Geodetske uprave RS o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019 navaja: “Leta 2019 je bilo v Ljubljani zgrajenih med 500 in 600 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Velika večina jih je bila prodanih oziroma rezerviranih vnaprej že med gradnjo. Cene z DDV so se gibale med 3.200 in 4.200 €/m<sup>2</sup>, najdražja stanovanja pa so se prodajala za okoli 5.300 €/m<sup>2</sup>. **Glede na do zdaj evidentirane prodaje je bila povprečna cena novega stanovanja v Ljubljani lani okoli 3.750 €/m<sup>2</sup>. Samo v letu 2018 je zrasla za 30 odstotkov, lani pa še za 20 odstotkov.**”<sup>10</sup>

Povprečna cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je bila v prvi polovici leta 2020 prek 300 tisoč evrov. Kljub epidemiji zmanjšanju obsegu nepremičninskega pometa, cene hiš niso padle - v primerjavi s prvim polletjem 2019 so celo zrasle za 5 do 10 odstotkov.<sup>11</sup>

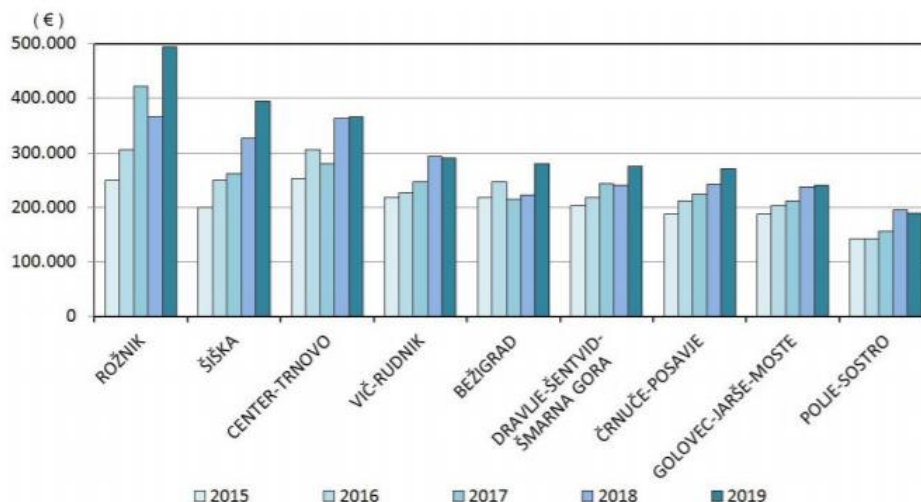
<b>Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš v MOL</b>					
	2018 1. polletje	2018 2. polletje	2019 1. polletje	2019 2. polletje	2020 1. polletje
Velikost vzorca	140	88	131	122	99
Cena (EUR)	272.000	284.000	283.000	314.000	326.000

<sup>10</sup> Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019*, str. 43

<sup>11</sup> Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020*, str. 23

Leto zgraditve (mediana)	1967	1969	1967	1966	1964
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	187	186	188	195	208
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	410	410	430	420	530

Vir: GURS: Polletno poročilo 2020, str. 22



Prikaz 13: Povprečne cene rabljenih hiš (v evrih) po mestnih predelih, Mestna občina Ljubljana, 2015-2019; Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, GURS, str.48

Tudi glede na rast cen zemljišč med slovenskimi kraji izstopa Ljubljana. Zaradi visoke cene zemljišč, se vse več kupcev preusmerja v nakupe precej dotrajanih hiš, katerih zemljišče ima primerno lego in velikost. Investitorji te hiše največkrat porušijo, zgradijo večstanovanjske stavbe in prvotno visoko ceno nakupa kompenzirajo s prodajo dodatnih stanovanjskih enot.<sup>12</sup>

Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb v MOL					
	2018 1. polletje	2018 2. polletje	2019 1. polletje	2019 2. polletje	2020 1. polletje
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (EUR/m <sup>2</sup> )	205	346	259	286	239
Površina (m <sup>2</sup> )	1560	1970	1370	1410	1530

Vir: GURS: Polletno poročilo 2020, str. 24

<sup>12</sup> Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020, str. 25

Vse pomembnejši dejavnik pri dostopnosti stanovanj v Ljubljani postaja tudi **turizem, ki je po eni strani spremenil razmerja med stanovanji za prodajo in stanovanji za najem**, ter po drugi spodbudil razvoj kratkoročnega oddajanja stanovanj. Rast turizma v zadnjih 10-ih letih je močno vplivala na preusmerjanje investicij – tako občinskih kot zasebnih – v turistično ponudbo ter posledično močno vplivala tudi na stanovanjsko področje. S premalo kapacitetami turističnih namestitvev v času porasta turizma in vzpostavitvijo platform za kratkoročno oddajanje, se je odprla priložnost za lastnike več kot enega stanovanja. **Zaradi motivacije po doseganju višjih donosov, so bila mnoga stanovanja preoblikovana v namestitve namenjene turistom ter namesto stanovanjskih krepila turistične kapacitete. Primanjkljaj dostopnih stanovanj v Ljubljani, pa ima tudi pomembne negativne posledice na okolje, saj vodi v preseljevanje v kraje v okolici Ljubljane, suburbanizacijo in dnevne migracije v središče mesta.** To se kaže tudi v naraščanju števila oseb, ki so zaposlene v Ljubljani, vendar v občini ne bivajo – po podatkih Statističnega urada RS se je bilo število takšnih v letu 2010 195.254, do leta 2020 pa se je povzpelo na 220.851 oseb.

Nedostopnost stanovanj za najem in nakup se je pokazala tudi v rezultatih anket. V anketi »Vprašanja za stanovanja« je **81 % anketirancev iz Ljubljane strinjalo, da je najemno stanovanje na trgu predrago**. Ena oseba je opozorila: »kljub redni zaposlitvi mi samostojen najem stanovanja ni dosegljiv.« Kot največjo oviro pri reševanju stanovanjskega problema v Sloveniji, pa ocenjujejo predraga stanovanja za nakup (71 %).

Nedostopnost stanovanj se kaže tudi v trenutnih stanovanjskih stroških, rezultati ankete »V kakšnih stanovanjih ostajamo doma med epidemijo Covid-19?« so pokazali, da je že pred epidemijo več kot petina (21 %) anketiranih oseb, ki bivajo v Ljubljani, za stanovanjske stroške namenilo več kot 40 % svojih prihodkov, kar jih umesti v kategorijo preobremenjenih s stanovanjskimi stroški (pogosto se uporablja tudi izraz stanovanjska revščina). V času izvajanja ankete – med drugim valom epidemije – se je delež preobremenjenih s stanovanjskimi stroški dvignil na 28 %. Te številke so še višje, če pogledamo le odgovore oseb, ki so v Ljubljani najemajo stanovanje – **delež preobremenjenih s stanovanjskimi stroški pred epidemijo je znašal 32 %, med epidemijo pa se je povzpел na 44 %, pri čemer je kar 10 % takih, ki ocenjujejo, da njihovi stanovanjski stroški presegajo 70 % njihovih prihodkov (pred epidemijo je bilo takih 1 %).**

## NAJEMNI TRG

**Ljubljanski najemni trg je največji v državi, vendar se ocenjuje, da bi moral bit za normalno delovanje, še vsaj trikrat večji.** Odsotnost regulacije, nadzora, omejena ponudba in precej povpraševanja po najemnih stanovanjih v Ljubljani so vse stvari, ki po eni strani prispevajo k opisanemu napihovanju cen, po drugi pa spodbujajo najemnike k sprejemanje slabših pogojev in pogosto tudi kršitev zakonodaje s strani lastnika, saj jih je strah, da na trgu ne bi našli drugega primerne stanovanja. V anketi »Vprašanja za stanovanja« se je izkazalo, da **skoraj tretjina (31 %) anketiranih najemnikov iz Ljubljane, pristaja na najem stanovanja brez urejenega najemnega razmerja**, kar praviloma pomeni, da se lastnik izogne določenim stroškom, najemnik pa je postavljen v še bolj negotov položaj. S tem je pogosto povezana tudi težava najemnikov, da jim lastnik ne omogoča možnosti prijave začasnega prebivališča.

44 % anketiranih najemnikov iz Ljubljane kot eno izmed glavnih težav vidi, da nimajo dolgoročne najemne pogodbe. **Takšni pogoji, kjer najemnine nevzdržno rastejo, kjer dolgoročne pogodbe praktično ne obstajajo in v katerih so najemniki pogosto popolnoma prepuščeni dobri volji lastnikov, onemogočajo, da bi najem lahko bil varna in trajna rešitev stanovanjskega vprašanja.**

**Najemni trg poglavitno sestavljajo majhni, družinski najemodajalci, ki imajo eno ali nekaj dodatnih stanovanj.** Pogosto so to podedovana stanovanja ali pa izkupiček denacionalizacije in privatizacije. Ena izmed temeljnih značilnosti nepremičninskega trga v Ljubljani je nedonosnost najemnega sektorja. **Najemnine so, glede na nivo plač, sicer izjemno visoke in v povprečju znašajo od 12 do 15 evrov na kvadratni meter. Vseeno pa so prenizke, da bi privabljale vlaganje zasebnih investitorjev – zanje niso dovolj donosne glede na potrebno investicijo.** Za razliko od lastniških stanovanj majhnih najemodajalcev, bi bila ta stanovanja obremenjena še z odplačevanjem kredita, kar bi prinašalo premajhne donose. Na takšno strukturo trga najbolj vpliva diskrepanca med izjemno visokimi cenami stanovanj in njihovimi potencialnimi najemninami. *»Z investicijskega vidika so stanovanja v Ljubljani popolnoma precenjena. Nedonosnost najemnega trga se odraža tudi v investicijskih izbirah investitorjev, ki ne vlagajo v najemna stanovanja, ampak v stanovanja za prodajo.«*<sup>13</sup>

**Stanovanja na najemniškem trgu so tako največkrat del starega stanovanjskega fonda.** V anketi *»Vprašanja za stanovanja«* so mnogi najemniki opozorili na probleme povezane s tem, da lastniki ne vzdržujejo stanovanja, kot bi bilo potrebno, kar direktno negativno vpliva na kakovost bivanja: *»Stanovanje je izjemno staro, lastnica ga ni obnovila, stara okna, pozimi močno piha, vsa inštalacija je izjemno dotrajana.«*

Po drugi strani pa se najemniki pritožujejo tudi, da jim lastniki ne pustijo stanovanja preurediti ter, da se njim samim ne splača investirati v vzdrževanje tujega stanovanja. Kar v neki meri kaže tudi na **nepoznavanje pravic najemnikov.** Po 93. členu stanovanjskega zakona je lastnik namreč dolžen zagotoviti tako stanje, ki bo najemniku zagotavljalo normalno uporabo stanovanja, če tega ne izpolnjuje, pa lahko za ta dela poskrbi najemnik, vendar mora lastnik stroške povrniti skupaj z obrestmi (ali jih pobotati s terjatvami iz naslova najemnine). Nekateri najemniki pa se obnove tudi bojijo, saj jih skrbi, da bo potem zrasla tudi cena najemnine onkraj njihovih zmožnosti: *»stanovanje je staro in je gotovo potrebno obnove, vendar si potem ne bi mogla privoščiti dražje najemnine za sobo.«*

V času epidemije in negotovih razmer so bili tržni najemniki še posebej na udaru, kot že nekaj let v svojih poročilih o delovanju najemniške svetovalnice opozarja PIC: **»V vsakem primeru pa najemnik kot tak že sam po sebi spada v ranljivo skupino s šibkejšim položajem, ne glede na otežujoče socialne okoliščine v katerih bi se morebiti znašel, ki ta položaj še bistveno poslabšajo.«**<sup>14</sup> 31 % najemnikov je v anketi *»V kakšnih stanovanjih ostajamo doma med epidemijo COVID-19?«* ocenilo, da je bila njihova stanovanjska situacija negotova že pred začetkom epidemije, medtem ko je 24 % takih, ki so imeli stabilno stanovanjsko

---

<sup>13</sup> Malnar, J. in drugi. (2020). *Analiza nepremičninskih investicij v Ljubljani.*

<sup>14</sup> PIC. Letno poročilo o opravljenem delu Pravno-informacijskega centra – PIC za obdobje februar do december 2020, str. 7

situacijo, vendar je epidemija stvari poslabšala oziroma so postale negotove. 27 % anketiranih najemnikov iz Ljubljane se je v času epidemije selilo, od tega je bilo 39 % v selitev primoranih. Nekateri so bili v selitev primorani zaradi vladnih ukrepov (16 %), drugi zaradi upada dohodkov (20 %) ali razveze (10 %), najpogosteje (48 %) zaradi odločitve lastnika: da pogodbo prekine, je ne želi obnoviti, da stanovanje proda ali obnovi, da ga nameni drugim najemnikom ali da poviša najemnino. V času anketiranja je imelo 8 % težave s plačevanjem najemnine, kar 51 % pa težav še ni imelo, ampak jih je skrbelo, da jih bodo imeli v prihodnje.

Anketiranci poročajo:

*»Trenutno stanje se lahko zelo poslabša, če dolgo ne bom našla službe. Poleg tega mi stanovanjska pogodba poteče februarja in ne vem ali bo podaljšana, se bo spremenila cena najemnine itd. V tem trenutku je stanje še vzdržno, tudi stanovanje v katerem živim to leto je nadstandardno v primerjavi z večino stanovanj, ki so na trgu in v katerih sem živela prej, vendar je temu botrovala samo in popolnoma sreča. Z malo nesreče pa se lahko vse zelo hitro spremeni.«*

*»Moja največja skrb kot najemnika je, kam iti, če se lastnik nepremičnine odloči nepremičnino prodati. V tem primeru je edina opcija vrnitev k mami v dvosobno stanovanje, z otrokom vred in dolgotrajno iskanje nove, cenovno dostopne nepremičnine. To pomeni, da je otrok nekaj mesecev v drugem kraju (100 km stran) vse dokler ne najdem druge ustrezne nepremičnine z urejenim najemnin razmerjem. Kot najemnik bivam že 22 let, a sem ustrezno najemno pogodbo in razmerje dobila šele pri zdajšnjem najemodajalcu (trenutno 4 leta). Pred tem sem doživela marsikaj, tudi selitev dobesedno čez noč. Ko imaš enkrat otroka, to ni več hec.«*

**Negotovost in nestabilnost najemniškega trga postajata vse večja težava glede na to, da so večini prebivalstva lastniška stanovanja vse bolj nedosegljiva.** PIC v svojem poročilu opozarja, da se problemi vse pogosteje *»pojavnjajo tudi pri mladih družinah, ki težko najdejo ustrezno namestitev glede na dohodke in število otrok. (...) Vse več težav se kaže zaradi finančnih in socialnih stisk najemnikov, brezposelnost je vse bolj pogosta težava, predvsem pa najemniki vse težje nosijo breme visokih tržnih najemnin, kar še posebej velja za območje Mestne občine Ljubljana. V zadnjem času prav tako opažamo, da je lahko tudi položaj mlade osebe, četudi zaposlene, izjemno neugoden in ranljiv.«*<sup>15</sup>

**Velik problem, ko govorimo o najemništvu in pomanjkanju regulacije le-tega je, da država stanja najemniškega trga ne spremlja, ne nadzoruje, ne pozna in je niti ne zanima – najemništvo (z izjemo neprofitnega najema) še ni postalo politična tema v državi, ki vse od osamosvojitve jasno privilegira lastništvo.** Najem se še vedno, tudi s strani odločevalcev, predstavlja kot začasna rešitev za tiste, ki jim lastništvo (še) ni dostopno, kot je 23.2.2021 za Odmeve povedal direktor Stanovanjskega sklada Republike Slovenije Črtomir Remec: *»Tisti, ki nima denarja, naj najame, ko pa ima pa vsaj en kupček denarja, pa naj vzame kredit in*

---

<sup>15</sup> PIC. Letno poročilo o opravljenem delu Pravno-informacijskega centra – PIC za obdobje februar do december 2020, str. 7

*naj se dolgoročno potem nekako obveže, da bo te stvari plačeval.»<sup>16</sup> Takšen odnos jasno kaže na to, da v političnem prostoru še ni zaznati teženj, da bi spremenili pogoje delovanja najemniškega trga, ga okrepili ter razvili kot dobro in trajno alternativo lastništvu, ki v marsičem bolje odgovarja na potrebe sodobnih gospodinjstev (ki so načeloma bolj mobilna, hitreje se spreminjajo in zaradi prekarizacije raste delež gospodinjstev, ki ne more pridobiti kredita).*

**Z izjemo neprofitnega najema, najemna razmerja niso politična tema in vedno znova se izkaže, da Vlade RS raje kot šibkejši člen v najemnem razmerju (najemnika) zaščitijo lastnike.** To se je zgodilo tudi z zadnjo spremembo Stanovanjskega zakona (SZ-1), kjer je po novem definirano, da v kolikor najemnik ne poravnava najemnine ali stroškov po valuti in mu lastnik izda opomin, lahko v primeru, da v 15-ih dneh najemnik dolgov ne poravnava, lastnik zahteva takojšnjo izpraznitev stanovanja. Spremembo je vlada sprejela v času ob koncu epidemije, ko se lahko pričakuje še veliko izgub delovnih mest in drugih posledic, ki lahko vplivajo na upad dohodkov gospodinjstva.

## DELOVANJE MOL

Občinski prostorski načrt (OPN)<sup>17</sup> za stanovanjsko področje navaja naslednje cilje:

- zagotoviti ustrezne površine za gradnjo vseh vrst stanovanj, vključno s posebnimi oblikami stanovanj,
- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo, bogatejšo strukturiranost stanovanjske pozidave oziroma raznolike tipe stanovanj in različna bivalna okolja, ki ustrezajo tipološko diferencirani strukturi družin,
- zagotoviti komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo,
- **zagotoviti komunalno opremljene površine za alternativne oblike bivanja, kot so na primer stanovanjske zadruga,**
- zagotoviti dobro povezavo stanovanjskih območij z JPP,
- preprečiti nadaljnje razpršene gradnje in zagotoviti racionalnejšo rabo prostora,
- ohraniti in prenoviti stanovanja v mestnem središču,
- prenoviti stanovanja in izboljšati kakovost bivanja v velikih stanovanjskih soseskah,
- **zagotoviti stanovanja in možnosti za razvoj različnih oblik bivanja za starejše občane,**
- **zagotoviti stanovanja in možnosti za izgradnjo stanovanjskih skupnosti za mlade,**
- dvigniti stanovanjski standard,
- prenoviti stanovanja in stanovanjske objekte z namenom zagotavljanja požarne in potresne varnosti,
- prenoviti stanovanja in stanovanjske objekte z namenom zagotavljanja večje energetske učinkovitost

<sup>16</sup> Dostopno na: <https://www.rtvsllo.si/4d/arhiv/174756152?s=tv>

<sup>17</sup> Mestna občina Ljubljana. (2010). ODLOK o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del. Dostopno na <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/obcinski-prostorski-nacrt/>, str. 70

Za starejše občane se dodatno navaja:

*»Gradnja stanovanj za starejše občane poleg gradnje domov za starejše občane in oskrbovanih stanovanj predvideva tudi zagotovitev različnih oblik stanovanj in bivalnih okolij za starejše osebe v okviru vseh predvidenih večjih novih stanovanjskih sosesk. Tovrstna stanovanja in bivalna okolja se zagotavlja tudi v obstoječih soseskah, kjer to dopuščajo prostorske možnosti.«<sup>18</sup>*

Od ciljev vezanih na starejše in mlajše je bila v juniju 2021 že realizirana stanovanjska skupnost za mlade, ki je v režiji Republiškega sklada in stanovanja za sobivanje starejših pod okriljem JSS MOL.

Kljub temu da MOL z občinskim prostorskim načrtom iz leta 2010 za stanovanjsko področje navaja cilje, ki so načeloma dobri in legitimni, je na stanovanjsko področje v MOL imelo največji učinek **spodbujanje zasebnih investicij**. S postavljenim ciljem razširjanja navznotraj (zgoščanjem mestnega tkiva) in ne navzven, je argumentirala gostejšo zazidavo parcel, višjo gradnjo ter ob tem zahtevala manj zelenih površin. *»Omilitev prostorskih regulacij se kaže tudi pri sprejemanju dodatnih, investitorjem še bolj naklonjenih podrobnih prostorskih načrtov ali lokacijskih preverb, ki jim omogočajo, da še bolj izrabijo zemljišča.«<sup>19</sup>* **To so orodja občine, ki želi spodbuditi zasebne investicije ter z prilagajanjem prostorskih standardov ugoditi željam zasebnikov po maksimizaciji svojih investicij.**

## DELOVANJE JSS MOL

*»Rešitev stanovanjskega vprašanja z najemom je vsekakor trajnostno najbolj učinkovita izraba stanovanjskega fonda in resursov družbe vsled česar bomo z zamenjavami stanovanjskih enot skrbeli, da bodo najemniki bivali v stanovanjskih enotah, ki prostorsko in lokacijsko odgovarjajo njihovim potrebam kar v največji možni meri.«<sup>20</sup>*

JSS MOL v skrbi za ponudbo (gradnjo in zagotavljanje) in upravljanje javnih najemnih stanovanj v Ljubljani ter za subvencioniranje najemnin. Zagotavlja neprofitna najemna stanovanja, namenska najemna - oskrbovana stanovanja, namenska najemna stanovanja za mlade, stanovanjske enote za bivanje ranljivih skupin ter zakonsko opredeljene bivalne enote, ki naj bi služile le kot kratkotrajna rešitev stanovanjskega problema.

V povprečju mu njegova ustanoviteljica MOL za delovanje nameni na letni ravni približno med 7.000.000 in 8.000.000 €. Nekaj prihodkov ima še od najemnin in priložnostno od republiškega sklada, kohezijskih sredstev ipd.

JSS MOL ima sprejet stanovanjski program, svoje delo ocenjuje kot dobro v obstoječih pogojih, pri čemer pa tudi sam poudarja, da zaradi pomanjkanja financiranja ne zagotavlja dovoljšnjega števila dostopnih stanovanj. Po podatkih ankete, ki jo je poleti 2020 izvedla Mreža Stanovanja za vse, JSS MOL meni, da so dobro opremljeni za razvoj alternativnih oblik stanovanjske preskrbe ter izvedbo komunikacijskih kampanj za ozaveščanje in promocijo.

---

<sup>18</sup> Prav tam, str. 71-72

<sup>19</sup> Malnar, J. in drugi. (2020). *Analiza nepremičninskih investicij v Ljubljani*.

<sup>20</sup> JSS MOL. (2019). *Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019-2022*, str. 9

Prav tako so mnenja, da so sami sposobni izvajati participativne procese ter že sami spodbujajo vključevanje javnosti in relevantnih deležnikov v procese načrtovanja – precej več kot jim to nalagajo zakonske obveznosti in akti. Pri tem pa jim manjka predvsem potrebnih finančnih (in nekoliko manj, kadrovskih) virov.

V anketi »Vprašanja za stanovanja« so anketiranci ocenjevali kako pomembno lokalni stanovanjski sklad prispeva k zagotavljanju dostopnih stanovanj. Rezultat vseh anketirancev kaže, da le 9 % meni, da lokalni stanovanjski sklad prispeva ali zelo prispeva k zagotavljanju dostopnih stanovanj. Med osebami iz Ljubljane, pa jih je 13 % ocenilo, da lokalni stanovanjski sklad prispeva ali zelo prispeva k zagotavljanju dostopnih stanovanj, kar kljub nizkemu deležu kaže na to, da je delovanje JSS MOL vseeno boljše prepoznano kot delovanja ostalih lokalnih stanovanjskih skladov.

## Neprofitna stanovanja

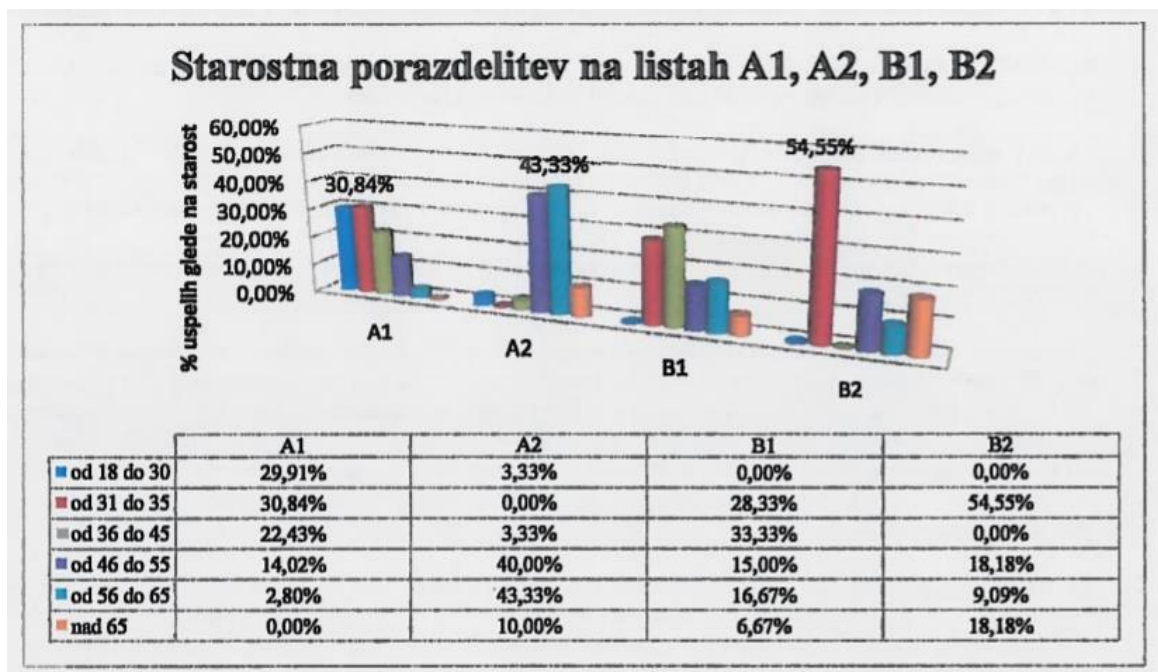
Kot stalnica se kaže občutni **presežek povpraševanja po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah nad njihovo ponudbo**. Da je neprofitnih stanovanj občutno premalo ocenjujejo tudi anketiranci iz Ljubljane v anketi »Stanovanja za vprašanja«, kjer jih je 42 % označilo pomanjkanje neprofitnih stanovanj kot eno izmed največjih ovir reševanju stanovanjskega problema v Sloveniji.

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
2004	230	1666	234	14
2005	150	1532	159	10,4
2006	300	1615	330	20,4
2007	300	2130	294	13,8
2008	370	2909	358	12,31
2010	450	3985	456	11,44
2012	390	4028	392	9,73
2014	425	3432	424	12,35
2016	280	3129	279	8,92

Prikaz 18: Razpisano število stanovanj za neprofitni najem, število prispelih vlog in delež dodeljenih stanovanj; Vir: Stanovanjski program JSS MOL 2019-22, str. 16-17

JSS MOL v poprečju že približno **zadnjih dvajset let uspe zadostiti le 11 % prošelj upravičencev do neprofitnih (predhodno socialnih) stanovanj**. Nekoliko boljše razmerje je pri B listi, »kjer so prosilci, glede na nekoliko višji dohodek gospodinjstva, dolžni plačati lastno udeležbo«, saj je prosilcev manj, uspeh na razpisu pa večji.

Kot gre pričakovati, predstavljajo največji delež prosilcev za neprofitno stanovanje družine (brez samo-udeležbe), starih pod 35 let. Zato se v zadnjih letih vse več govori o namenskih najemnih stanovanjih za mlade in mlade družine. **Največji delež prosilcev za stanovanja za samske osebe (brez samo-udeležbe) je starejših od 45 let (več kot 93 %), več kot polovica pa je starejša od 56 let.** Samske osebe so ranljivejše na stanovanjskem področju, saj so zanje stroški stanovanja in najemnine praviloma najvišji.



Prikaz 19: Starostna porazdelitev po listah; Vir: Stanovanjski program JSS MOL 2019-22, str. 19

Zaradi izredno razširjenega lastništva v Sloveniji, ki ga ne smemo enačiti s primerno in kakovostno stanovanjsko preskrbo, je JSS MOL vzpostavil **možnost odkupa stanovanja**. **Mehanizem je namenjen posameznikom, ki zaradi lastništva zanje ali njihove družinske člane neprimerne stanovanjske enote, niso upravičeni za neprofitni najem, obenem pa nimajo pogojev za samostojen nakup primerne stanovanja.** V okviru 18. razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj so tako dali možnost, da od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj odkupijo stanovanjsko enoto v kateri bivajo, po vrednosti določeni na podlagi cenitve in dogovora.

Za potrebe starejših JSS MOL ponuja tudi namenska najemna - **oskrbovana stanovanja**, namenjena osebam starejšim od 65 let, ki so sposobni samostojnega bivanja ob organizirani pomoči. Oddaja se jih v neprofitni najem upravičencem, ki uspejo na javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj. JSS MOL ima trenutno v lasti 82 tovrstnih stanovanj v Trnovem, Murglah in v Dravljah. Pri čemer pa ne zaznavajo večjega primanjkljaja namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj predvideva se, da zaradi odlaganja selitve in menjave okolja starejših, ki so pogosto tesno navezani na svoja stanovanja. Za starejše je JSS MOL razvil tudi mehanizem **rentnega odkupa, pri katerem ima oseba dosmrtno pravico bivanja v svojem stanovanju, JSS MOL pa kupi stanovanje preko izplačevanja doživljenjske rente**<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Na podlagi prodajne pogodbe lastniki na JSS MOL prenesejo lastninsko pravico na stanovanju, istočasno pa se v korist prodajalce/ev ustanovi dosmrtna služnost na prodanem stanovanju. Za uporabo tega služnostni upravičenec začne plačevati mesečno nadomestilo, ki je po višini enako neprofitni najemnini za konkretno stanovanje. Med upravičencem, JSS MOL in izbrano zavarovalnico se dogovori kupnina, ki se v celoti ali v določenem deležu nakaže zavarovalnici. Ta v zameno za prejem kupnine zagotovi izplačilo doživljenjske mesečne rente, iz katere se plačuje prej omenjeno mesečno nadomestilo za uporabo stanovanja. Presežek mesečne rente nad višino nadomestila se izplačuje neposredno upravičencu.

Zaradi nizkega števila rešenih vlog za neprofitno stanovanje, JSS MOL opozarja, da navkljub izdatni finančni in vsebinski podpori MOL, **brez sprejetja sistemskih ukrepov na državni ravni (vira financiranja) že srednjeročno ne bo mogoče učinkovito reševati potreb na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.** »Brez jasnih in sistemskih podpor z državne ravni se namreč že v prihodnjih letih lahko zgodi, da bomo morali ravno zaradi omejenosti razpoložljivih sredstev ustavljati ali upočasnjevati razvoj in izvajanje načrtovanih projektov, s katerimi smo načrtovali povečati fond lastnih javnih najemnih stanovanjskih enot. Posledično bodo (vsaj v določenem obsegu) trpele tudi prenove in nujne energetske sanacije stanovanjskih enot in stavb, katerih izvedba učinkovito pripomore k zmanjšanju t.i. energetske revščine.«<sup>22</sup>

Prioriteta JSS MOL-a so projekti izgradnje lastnih javnih najemnih stanovanj. Po potrebi pa se lahko sklad odloči tudi za nakup (novih ali starih) stanovanj, pri čemer poskušajo pri ponudniku pridobiti ponudbo za več stanovanj znotraj iste stanovanjske stavbe. Omenja se tudi model **pridobivanje stanovanj po modelu javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL**; tako imenovani model **»rent to rent«** (prvi poskus iz leta 2015 – vabilo in v glavnem nespremenjeni pogoji še vedno veljajo). Cilj modela za pridobivanje dodatnih najemnih enot, je aktivirati zasebne lastnike stanovanj, da oddajo njihova stanovanja JSS MOL po določeni navzgor zamejeni tržni ceni, JSS MOL pa jih nato oddaja po neprofitni najemnini upravičencem do neprofitnih stanovanj. Razlika med navzgor zamejeno tržno najemnino in neprofitno najemnino v tem primeru predstavlja nekakšno obliko subvencije MOL. K oddaji ponudb so vabljeni lastniki, ki imajo večje število primernih stanovanj in ponudnike, ki bodo stanovanja uspeli v določenem roku zagotoviti (še nezgrajena/nedokončana). Z najugodnejšim ponudnikom bi se nato sklenila pogodba za najmanj 20 let. Pogodbeno bi se uredila tudi pravica JSS MOL do uveljavitve odkupa stanovanj (posameznih, po sklopih ali vseh) po vnaprej dogovorjeni ceni za m<sup>2</sup> stanovanjske površine ter ceni parkirnega mesta.

## Subvencioniranje najemnin

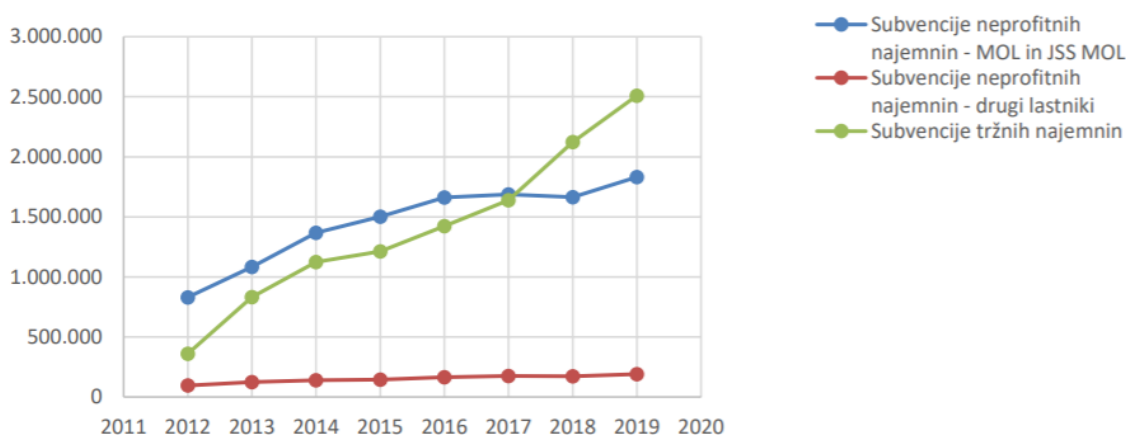
»Ugodna gospodarska gibanja, predvsem zmanjševanje brezposelnosti, povečanje plač in socialnih transferov se niso odrazila na zmanjšanju števila upravičencev do subvencioniranja najemnine. **Sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah so se tudi v letu 2019 povečala, in sicer za 14,5 % v primerjavi s predhodnim letom in so narasla na 4.531.470 evrov.** Povečalo se je tudi število občanov, ki išče in potrebuje pomoč pri uporabi stanovanja. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je uveljavilo 2.619 občanov in sicer 1.584 v neprofitnem najemu ter 1.035 v tržnem najemu oz. 140 najemnikov več kot leto prej. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije najemnine za zadnja štiri leta je razvidno iz spodnje preglednice.«<sup>23</sup>

<sup>22</sup> JSS MOL. (2019). Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019-2022, str. 11

<sup>23</sup> JSS MOL. (2020). Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2019, str.35

Vsebina	2016	2017	2018	2019	% 19/18
Subvencije nepr.naj.- MOL in JSS MOL	1.661.398	1.685.877	1.663.485	1.831.497	110,1
Subvencije nepr. naj. - drugi lastniki	165.557	174.317	171.054	190.223	111,2
Subvencije tržnih najemnin	1.423.025	1.638.123	2.123.436	2.509.751	118,2
<b>Skupaj subvencije</b>	<b>3.249.979</b>	<b>3.498.318</b>	<b>3.957.975</b>	<b>4.531.470</b>	<b>114,5</b>
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	25.798	25.708	16.807	13.553	80,6
Subvencije nepr. naj. - druge občine	23.520	22.216	19.342	21.906	113,3

Prikaz 20: Zneski izplačil subvencij neprofitnih in tržnih najemnin ter izrednih pomoči v MOL; Vir: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2019, JSS MOL, 2020, str. 27



Prikaz 21: Izplačane subvencije; Vir: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2019, JSS MOL, 2020, str. 28

**Število upravičencev do subvencij vztrajno raste in ker sklad ne more zagotoviti dovolj velikega števila lastnih najemnih stanovanj, je po SZ-1 primoran subvencionirati najemnine stanovanj, ki se najemajo na trgu.** Dohodkovni pogoji za pridobitev odločbe o subvencij tržne najemnine so enaki kot v primeru subvencioniranja neprofitne najemnine. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in predstavlja razliko med priznana neprofitno najemnino (3€/m<sup>2</sup>) in priznana tržno najemnino (7€/m<sup>2</sup>) ter še največ 80 % neprofitne najemnine. Število upravičencev do subvencije tržnih najemnin se iz leta v leto povečuje. Že v Letnem poročilu JSS MOL za leto 2012 je zapisano: »Število upravičencev do subvencije tržne najemnine se je v primerjavi z decembrom 2011 povečalo za 62 (na 156 najemnikov), potrebna sredstva pa so se povečala za 151,1 %«. <sup>24</sup> Takrat so subvencije tržnega najema nanesele 147.659 evrov (v letu 2011) in 360.290 evrov (2012), do leta 2019 pa so se povzpele že na 4.531.470<sup>25</sup>, kar je več kot 30x več kot v letu 2011. To skladu prinaša **hudo finančno breme ter mu onemogoča več investicij v gradnjo novih javnih najemnih stanovanj, denar pa se izteka v roke tistih (lastnikov več kot enega stanovanja), ki imajo stanovanjski problem že rešen.** Obenem to jasno kaže na veliko pomankanje neprofitnih stanovanj in temu namenjenih državnih finančnih virov.

<sup>24</sup> JSS MOL. 2020. Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2012, str.61

<sup>25</sup> JSS MOL. 2019. Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2019, str. 16

## Zemljišča

Zemljišča predstavljajo redko in v mestih kot je Ljubljana vedno bolj drago dobrino. »Če bomo zaznali, da ima MOL v lasti zemljišča z ustrežno namembnostjo, bomo izvedli vse potrebno, da se taka zemljišča prenese v namensko premoženje JSS MOL in na njih začeli razvijati projekte gradnje javnih najemnih stanovanj. V sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL bomo redno preverjali tudi, ali je smotrno določene prostore, ki so zaradi svoje namenske rabe v upravljanju drugih oddelkov MOL, pa temu namenu več ne služijo, prenesti v namensko premoženje JSS MOL in jim spremeniti namembnost ter jih preurediti v stanovanjske enote, ki bodo služile oddaji v neprofitni najem,« ima JSS MOL zapisano v stanovanjskem programu, a napisano le redko vidimo udejanjeno v praksi – vsaj kadar gre za zazidljiva zemljišča na bolj zaželenih (in posledično dobičkonosnih) lokacijah.<sup>26</sup>

# PRILOŽNOSTI ZA RAZVOJ STANOVANJSKEGA ZADRUŽNIŠTVA V MOL

V anketi »Vprašanja za stanovanja« se je pokazalo, da so stanovanjske zadruge v Ljubljani zaenkrat bolj prepoznane kot v celotni Sloveniji – 71 % anketirancev iz Ljubljane označilo, da je že slišalo za stanovanjske zadruge, medtem ko ta delež med vsemi anketiranci pade na 60 %. Zasluge za to lahko najverjetneje pripišemo delovanju stanovanjske zadruge Zadrugator, ki je prva leta svojega delovanja posvečala predvsem ozaveščanju o stanovanjskih zadrukah, in JSS MOL, ki združni sektor pogosto omenja kot pomembno pridobitev pri zagotavljanju dostopnih stanovanj.

V Sloveniji velja mantra, da vsi želimo postati lastniki svoje lastne nepremičnine. In kljub temu, da je 61 % anketirancev iz Ljubljane označilo, da je lastništvo ali solastništvo oblika bivanja za katero bi se najraje odločili, se kar **68 % anketiranih Ljubljančanov strinja ali popolnoma strinja s trditvijo: »Če bi obstajala možnost najema za nedoločen čas, stroški pa bi znašali manj kot 30% prihodkov našega gospodinjstva, bi bil najem zame zanimiva alternativa,« kar potrjuje dejstvo, da bi bil v drugačnih pogojih marsikdo pripravljen sprejeti najem kot trajno rešitev stanovanjskega vprašanja.** V trenutnih pogojih majhnega, nenadzorovanega in nereguliranega najemniškega trga pa najem ne predstavlja dobrega odgovora. Zares varen in dostopen najem zaenkrat ponujajo le javni stanovanjski skladi, v prihodnje pa bi takšne pogoje lahko omogočale tudi najemne stanovanjske zadruge.

V anketi smo preverjali tudi naravnost anketirancev do skupnostnih oblik bivanja, ki smo jih definirali kot: »skupnostni blok ali stanovanjsko zadrugo, ki zaradi združevanja virov omogoča nižje stanovanjske stroške. Stanovalci živijo v individualnih stanovanjskih enotah, obenem pa si delijo določene skupnostne prostore, npr. skupno pralnico, večnamenski prostor, kolesarnico. Stanovalci skupaj odločajo o vseh večjih stanovanjskih zadevah in organizaciji bivanja v stanovanjski stavbi.« Izkazalo se je, da kar 37 % anketirancev iz Ljubljane pravi, da bi se zagotovo in 44 %, da bi se verjetno odločili za skupnostno obliko

---

<sup>26</sup> JSS MOL. 2019. Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019-2022, str. 14

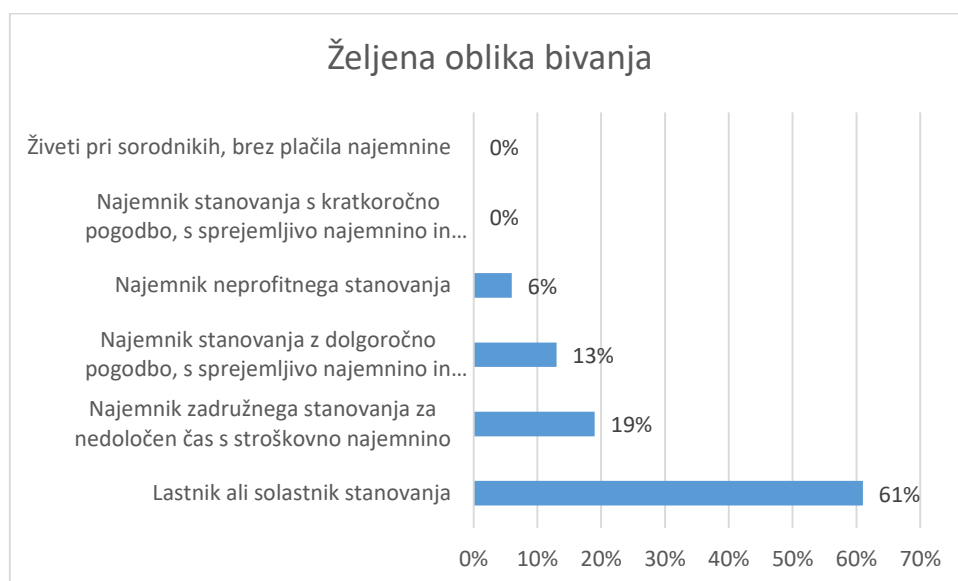
bivanja. Povprašali smo jih tudi zakaj se jim zdi skupnostna oblika bivanja dobra rešitev pri čemer izpostavljam nekaj odgovorov:

»Menim, da tendenca seljenja ljudi v urbana naselja od nas terja neke drugačne pristope od obstoječih. Trenutna stanovanjska politika se mi zdi absurdno slaba in verjamem, da lahko s povezovanjem in urejanjem skupnostnih oblik bivanja dosežemo višjo bivanjsko kvaliteto.«

»Skupnostna stanovanjska preskrba izboljša kakovost bivanja, ponuja sodoben in fleksibilen način življenja. Ustvarja se skupnost, ki si medsebojno pomaga, obenem pa rešuje osnovno problematiko – če imamo alternative, lahko zavrnamo draga stanovanja s slabimi pogoji. Zasebniki, ki stanovanja prodajajo/oddajajo se morajo obstoječi ponudbi prilagoditi in posredno vplivamo celoten sistem. Potrebna je regulacija stanovanjskega trga.«

»Ker je najbolj organski podporni mehanizem. Omogoča skupnost in s tem pripadnost, varnost ter predpostavlja pogumnega človeka z voljo. Poleg tega, da naslavlja mojo intimno željo po pripadnosti skupnosti in medsebojni podpori, se mi zdi to najbolj ekonomična in ekološka izbira. Nimam fanatične potrebe po tem, da bi si vse lastila. Predvsem se mi zdi smiselno, da delimo tako, da nikomur ne zmanjka takrat, ko potrebuje. Res se mi zdi, da skupaj zmoremo več, čeprav pogosto ni enostavno – se pa zelo obrestuje.«

Vsekakor pa se potencial za razvoj stanovanjskih zadrug v Ljubljani kaže tudi v tem, da je med anketiranci iz Ljubljane skoraj petina (19 %) označila, da bi se, med vsemi oblikami bivanja, najraje odločila za »najmanjše zadružnega stanovanja za nedoločen čas.«



Prikaz 22: Odgovori anketirancev iz Ljubljane za kakšno obliko bivanja bi se najraje odločili. Vir: rezultati ankete Vprašanja za stanovanja.

## PODPORA JSS MOL

Ljubljana se že nekaj let kaže kot občina, ki je najbolj naklonjena zagonu stanovanjskega združništva, saj vodstvo ljubljanskega stanovanjskega sklada **prepoznava zadruge kot pomembno dopolnitev dela stanovanjskih skladov**, ki sami ne dohajajo potreb. Ljubljana je

obenem občina, v kateri bi razvoj zadružništva največ doprinesel, ker je tu največje povpraševanje po stanovanjih, ta pa so najbolj nedostopna.

Možnost izvedbe zadružnega projekta je bila omenjena že v Stanovanjskem programu 2015-16, ki je bil napisan še pred Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-25, kjer je bil razvoj stanovanjskega zadružništva vključen kot eden izmed ciljev na nacionalni ravni. V stanovanjskem programu 2015-16 se možnost razvoja zadružnega projekta omenja na zemljišču Zelena jama (JA – 391) in JSS MOL že predvidi, da bodo potrebne spremembe zakonodaje ter da bi moral Republiški sklad zagotoviti ugodna posojila za zadruge<sup>27</sup> (JSS MOL Stanovanjski program 2015-16:36).

Med aktualnimi dokumenti občinski prostorski načrt navaja, da bo MOL

- zagotavljal komunalno opremljene površine za alternativne oblike bivanja, kot so na primer stanovanjske zadruge<sup>28</sup>

Stanovanjski program JSS MOL pa pravi:

- »V obdobju za katerega se sprejema ta program, bomo vse napore vložili tudi v zagotavljanje alternativnih oblik stanovanjske preskrbe – uresničitev pilotnega projekta stanovanjske zadruge.«<sup>29</sup>

V letu 2018 je JSS MOL objavil tudi poziv promotorjem za izvedbo javno-zasebnega partnerstva: izgradnja najemnih stanovanj z ustanovitvijo stanovanjske zadruge. Na poziv so prejeli dve vlozi. Ena izmed teh je bila vložena s strani stanovanjske zadruge Zadrugator. Od takrat je JSS MOL z Zadrugatorjem v pogovorih glede možnosti izvedbe pilotnega projekta v Ljubljani.

**JSS MOL bi bil pripravljen vstopiti v javno-zasebno partnerstvo z izbrano zadrugo z vložkom komunalno opremljenega zemljišča.** Resnost namere JSS MOL, da z zemljiščem podpre razvoj prvega projekta stanovanjske zadruge v Ljubljani se kaže v tem, da je JSS MOL za ta namen že rezerviral del zemljišča na lokaciji Rakova jelša I.

JSS MOL bo del stanovanj, ki bodo zgrajena v okviru projekta Rakova jelša I, dodelil v najem mladim do 29. leta starosti (po pogojih 1. javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, ki je bil objavljen leta 2017). Del zemljišč bo namenjen uresnitvi pilotnega projekta stanovanjske zadruge. Tretji del zemljišč bo namenjen gradnji stanovanj za oddajo v najem upravičencem do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

JSS MOL načrtuje, da bo za celotno območje Rakova jelša I v sodelovanju z izbrano stanovanjsko zadrugo, katere izbor se pričakuje jeseni 2019, proti koncu leta 2019 objavljen javni urbanistično arhitekturni natečaj in izbor najustreznejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije. Gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjskih enot, katerih investitor bo JSS MOL, bi lahko bilo pridobljeno v drugi polovici leta 2020, gradnja pa bi se v tem primeru začela v letu 2021.

Prikaz 23: JSS MOL, Stanovanjski program 2019-22, str. 27

<sup>27</sup> JSS MOL. (2015). Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2015-18, str.36

<sup>28</sup> Mestna občina Ljubljana. (2010). ODLOK o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del. Pridobljeno na <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/obcinski-prostorski-nacrt/>, str. 70

<sup>29</sup> JSS MOL. (2019). Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019-2022, str. 9

Projekt se je pripravljala s potencialnim zasebnim partnerjem Stanovanjsko zadrugo Zadrugator ter je računal na zakonodajne spremembe – nov zakon SZ-2, ki bi sistemsko uredil stanovanjsko združništvo. Zakon je skupaj z odstopom Marjana Šarca kot predsednika vlade padel v vodo. Potencialni partner pa ni uspel pravočasno najti rešitve, kako zastaviti projekt brez zakonodajne spremembe, da bi ta še vedno lahko ponujal kar se da dostopna najemna stanovanja. JSS MOL ob taki potrebi po neprofitnih stanovanjih in možnosti njihove izgradnje na parceli Rakova jelša I, ni mogel več čakati na potencialnega zasebnega partnerja:

*»Ker je (tako v časovnem, kot v vsebinskem pogledu) sprejem omenjenih normativnih podlag v tem trenutku nedoločljiv, smo se odločili, da bomo zemljišče na lokaciji Rakova jelša I v celoti namenili gradnji neprofitnih najemnih stanovanj, za načrtovan razvoj in izvedbo pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje pa bomo namenili del zemljišč na lokaciji Rakova jelša III.«<sup>30</sup>*

**Razvoj stanovanjskega združništva v Sloveniji se namreč zatakne pri pravni podlagi.** Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) narekuje:

*»S stvarnim premoženjem se ne sme razpolagati, ga oddati v najem ali na njem ustanavljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo, če zakon ne določa drugače.«<sup>31</sup>*

Zakon tako onemogoča, da bi se zemljišče ali stavbna pravica prenesla na zadrugo po nižji ceni od tržne. Kar pomeni, da zadruga nima nobene koristi od sodelovanja z javnim partnerjem – zemljišče po tržni ceni lahko prav tako pridobi od zasebnika. Obenem pa to znatno poviša lastno investicijo zadruge, ki onemogoča, da bi bila združna najemna stanovanja resnično dostopna.

**Problem pri razvoju stanovanjskih zadrug tako v prvi vrsti predstavlja manko sistemske ureditve stanovanjskega združništva. V urbanih okoljih kot je Ljubljana, kjer cena zemljišč predstavlja približno petino vrednosti investicije, mora biti zadrugam omogočen dostop do zemljišča po simboličnem znesku ali pa celo neodplačen. V nasprotnem primeru zadruga ne bo uspela ponujati dostopnih stanovanj.**

**Navkljub trenutnim oviram JSS MOL nadaljuje pri svoji nameri izvedbe pilotnega projekta stanovanjske zadruge v Ljubljani. Za postavitve zadruge je že sprožil preverbo primernosti drugega zemljišča Rakova jelša III.** Direktor JSS MOL Sašo Rink pa ob vsaki priložnosti poziva k spremembi zakonodaje, obenem pa JSS MOL ostaja odprt tudi za predloge izvedbe projekta v trenutnem zakonodajnem okvirju.

Kot JSS MOL opozarja v svojem Stanovanjskem programu 2019-22, bo **poleg pravne podlage ključna za razvoj stanovanjskega združništva tudi zagotovitev ugodnih in dolgoročnih virov financiranja.** Optimalno bi bilo, da bi mehanizem posojil za zadruge začel ponujati Stanovanjski sklad Republike Slovenije.

---

<sup>30</sup> JSS MOL. 2021. Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 za leto 2020, str. 54

<sup>31</sup> Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti (ZSDSLS-1): 35. člen, 1. odstavek. Dostopno na: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7148>

### 3.4.4 Javno – zasebna in javno – javna partnerstva

JSS MOL bo – v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev, dinamike razvoja in izvedbe posameznih projektov ter zaznanih potreb – izvedel tudi druge aktivnosti, ki so v obliki različnih partnerstev (javno – zasebno partnerstvo, javno – javno partnerstvo, mešana oblika prejšnjih dveh) usmerjene k povečanju števila javnih najemnih stanovanj (npr. v nadaljevanju predstavljen model »rent to rent«<sup>11</sup>, ...)

V obdobju, za katerega se sprejema ta program, bomo (v sodelovanju s SSRS) intenzivno nadaljevali z uresničitvijo pilotnega projekta stanovanjske zadruga, ki kot alternativna oblika bivanja prispeva k izboljšanju stanovanjske oskrbe. S sprejemom ustreznih pravnih podlag, v kombinaciji z zagotovitvijo ustreznih finančnih spodbud, bi se vzpostavili temelji za razvoj stanovanjskih zadrug, kot pomembnih pobudnic za zagotavljanje cenovno dostopnih najemnih stanovanj.

Prikaz 24: JSS MOL, Stanovanjski program 2019-22, str.15

Kot naslednja težava na poti razvoja stanovanjskega združništva v Ljubljani pa se že zdaj kaže vse večji manko primernih stavbnih zemljišč.

## ZADRUŽNE POBUDE V LJUBLJANI

### STANOVANJSKA ZADRUGA ZADRUGATOR

V Ljubljani že od leta 2014 deluje stanovanjska zadruga Zadrugator, ki si po eni strani prizadeva vzpostaviti pilotni projekt najemne stanovanjske zadruga v Ljubljani in po drugi, zagotoviti sistemske spremembe potrebne za razvoj stanovanjskega združništva v Sloveniji.

Zadrugator se v svojem modelu **najemne stanovanjske zadruga** najbolj zgleduje po Züriskem modelu zadruga, ki ga skuša prilagoditi in implementirati v lokalnem okolju. Model **temelji na sodelovanju z javnimi akterji** – občinami ali lokalnimi stanovanjskimi skladi, ki izbrani zadrugi na javnem zemljišču podelijo neodplačno stavbno pravico za 99 let. Zadruga nato na tem zemljišču zgradi večstanovanjsko stavbo, katere stanovanja oddaja zadrugnikom. **Zadrugniki pridobijo pravico do bivanja za nedoločen čas in plačujejo stroškovno najemnino**, ki v obdobju 30 let pokrije stroške investicije. **Takšne zadruga naslavljajo dve temeljni težavi s katerimi se srečujemo v Ljubljani: zagotavljajo varen, stabilen in dolgoročen najem, ki pa je obenem dostopen.**

Kot že omenjeno v prejšnji sekciji, je zato, da je najem lahko dostopen, ključna možnost pridobitve zemljišča po neodplačni ali simbolični ceni. Možnost podelitve stavbne pravice se zdi zato optimalna, saj zadruga v uporabo pridobi zemljišče, na katerem lahko gradi, obenem pa **zemljišče ostaja v javni lasti in se s tem zagotovi, da se na njem dolgoročno ohranja javni interes.**

Zadrugator se je v prvih letih delovanja posvečal predvsem raziskovanju modela in zagovorništvo za nujne sistemske spremembe. V letu 2019 je precej sodeloval pri pripravi **Stanovanjskega zakona (SZ-2)**, ki je prvič jasno definiral stanovanjske zadruga ter ugodnosti, ki so jih lahko deležne. Zakon je prišel v javno obravnavo v januarju 2021, **vendar je po menjavi vlade ostal v predalu**, kar je obenem zaustavilo razvoj pilotnega projekta na Rakovi jelši I - brez potrebne zakonodajne spremembe Zadrugator v razmeroma kratkem

času ni uspel najti načina, kako bi lahko projekt vseeno zagotovil dovolj dostopna stanovanja. Nova vlada se je odločila, da bo šla naprej le z najnujnejšimi spremembami Stanovanjskega zakona (SZ-1), posluha za omogočanje sistemskih pogojev za razvoj stanovanjskega združništva pa ni bilo.

Zadrugetator se je nato usmeril v dve smeri – **v raziskovanje, ali obstaja način, kako speljati pilotni projekt na Rakovi jelši III, ki bi ponujal dostopna najemna stanovanja brez spremembe zakonodaje, in v nadaljevanje z ozaveščanjem in zagovorniškimi aktivnostmi.**

### **STANOVANJSKA ZADRUGA MEJICA**

Stanovanjska zadruga Mejica je bila ustanovljena leta 2020 in se v svojih začetkih nekoliko zgledovala po Zadrugetatorju oz. priročniku, ki ga je Focus pripravil v sodelovanju z Zadrugetatorjem.<sup>32</sup> Od Zadrugetatorjeve pobude pa se razlikuje v tem, da **gre za popolnoma zasebno pobudo, ki v svojem modelu ne predvideva sodelovanja z javnimi akterji in je zato tudi cenovno manj dostopna.**

Osnovna ideja združnikov je vzpostaviti **medgeneracijsko najemno stanovanjsko zadrugo, ki jo sestavlja sedem gospodinjstev različnih generacij.** V Ljubljani, na Malem Grabnu so kupili 5.000 m<sup>2</sup> veliko zemljišče, ki jim omogoča zeleno postavitvev – osem pritličnih atrijskih hišic: sedem individualnih za gospodinjstva in eno za skupnostne prostore. Želijo pa, da bi bil projekt tudi čim bolj **trajnosten tako v materialih, kot v načinu bivanja.**

Po neuspeh poskusih pridobitve kredita za nakup zemljišča, so se člani, ki so kapitalsko bolj sposobni, **odločili, da sami kupijo zemljišče.** Kljub temu, da bodo projekt speljali brez javnih vložkov, si želijo **ohranjati najemno zadrugo – hišic ne želijo privatizirati, temveč ohranjati kolektivno lastništvo nad celotno nepremičnino.**

Opravili so že nekaj pogovorov z bankami in sama pridobitev kredita za gradnjo jih ne skrbi, **izzivi se kažejo predvsem v tem, kako pridobiti kredit, ki bo dolgoročen** – trenutno lahko namreč pravne osebe pridobijo kredit za največ 10 let. Kredit za zadrugete pa bi moral biti za 20-30 let.

Zadruga Mejica od svoje ustanovitve v lanski pomladi hitro napreduje, trenutno so že v procesu pridobivanja gradbenega dovoljenja.

### **ŽENSKA ZADRUGA**

V Ljubljani pa obstaja vsaj še ena skupina, ki si želi stanovanjske zadrugete in sobivanja. Gre za skupino gospa srednjih let in starejših, ki imajo vse že rešen stanovanjski problem, vendar bi si želele ustanoviti in **bivati v zadrugeti, predvsem zaradi vidikov sobivanja, oblikovanja skupnosti, solidarnosti in medsebojne pomoči.** Kot pri zadrugeti Mejica, bi gospe **same priskrbele finančna sredstva za celoten projekt.** Trenutno so v procesu iskanja zemljišča, pri katerem iščejo na robovih oziroma onkraj Ljubljane – Kamnik, Mengeš,

---

<sup>32</sup> Priročnik za vzpostavitev stanovanjske zadrugete. Dostopno na: [http://dovoljazavse.si/wp-content/uploads/2019/01/prirocnik\\_zadruga\\_everzija\\_final\\_17\\_1.pdf](http://dovoljazavse.si/wp-content/uploads/2019/01/prirocnik_zadruga_everzija_final_17_1.pdf)

Domžale ipd.. **Trenutno stanje kaže na to, da skupina ob pomanjkanju utečenih sistemskih mehanizmov in podpore pri zagonu tovrstnih projektov, ne ve točno kako nadaljevati.**

V Ljubljani se torej kar nekaj dogaja na področju zagona stanovanjskega združništva. Ob vse hitreje rastočih cenah nakupa in najema v Ljubljani, je potreba po dostopnih stanovanjih vse večja – ki bi jih po Zadrugatorjevem modelu sodelovanja med javnimi in zasebnimi akterji ponujale zadruge. Obenem pa se v anketi »Vprašanja za stanovanja« beleži tudi visok interes po oblikah združevanja in sobivanja – kar se zaenkrat konkretno kaže tudi pri vseh treh zadržnih pobudah. Kljub še neobstoječi podpori države, verjamemo, da bo mesto kmalu ugledalo prvo sodobno stanovanjsko zadruho.

## SKLEPI

»Obstoječi režim stanovanjske preskrbe, ki temelji na zasebnem reševanju stanovanjskega vprašanja, tržnih mehanizmi in šibki javni aktivnosti, ni zmožen preskrbeti dostopnih in kakovostnih stanovanj v Ljubljani. Še več, trenutne razmere nižajo kakovost bivanja, krepijo neenakosti in izkoriščanje ter vodijo v negotove in drage stanovanjske razmere.«<sup>33</sup> je zaključevala zadnja analiza stanovanjskega področja v Ljubljani v letu 2018, trditve pa so še vedno, če ne še bolj, aktualne.

Stanovanjski fond MOL je star in dotrajan, zato bi se moralo čimbolj razviti dostopne mehanizme trajnostne prenove, ki čim manj vplivajo na bivanje stanovalcev v času prenove. Le prenova stanovanjskega fonda pa vseeno ne bo dovolj, saj že **trenutno število stanovanj ne zadošča potrebam, z upoštevanjem demografskih trendov pa lahko predvidevamo, da se bo ta potreba v naslednjih letih še povečevala.** Primanjkljaj gradnje, ki ga beležimo od leta 2008, je pripeljal do hitrih rasti cen stanovanj – **tudi stara stanovanja so vse težje dosegljiva gospodinjstvom s povprečnimi prihodki, kaj šele tistim z nižjimi** (povprečna cena stanovanja je že dosegla 3.000 € na kvadratni meter). S pomanjkanjem dostopnih stanovanj v Ljubljani, se spodbuja suburbanizacija in dnevne migracije na delovna mesta v Ljubljani, ki imajo negativne posledice za okolje. **Trajnostna stanovanjska preskrba ne pomeni le uporabe trajnostnih materialov, pač pa tudi načrtovanje stanovanjske poselitve, ki ne bo izdatno obremenjevala infrastrukture ter nas silila v ne-trajnostne oblike mobilnosti.**

Direktno povezana s trajnostnim pogledom na mesto in celostno dolgoročno vizijo je nujno tudi politika upravljanja z zemljišči. **Zemljišča v urbanih in turističnih središčih postajajo redki in dragi vir, ki ga je za trajno zagotavljanje javnega interesa, treba zaščititi.** Zürich je ključno vlogo upravljanja z zemljišči prepoznal že pred dobrimi 100 leti, ko so se mestne oblasti odločile, da ne bodo več prodajale svojih zemljišč. To pa ne pomeni, da zasebne iniciative ne morejo zemljišč uporabljati in z njimi upravljati – prenos pravic za uporabo zemljišča urejajo z institutom stavbne pravice. Ta odločitev ima posledice v tem, da kljub temu, da je Zürich eno najdražjih evropskih mest, njegov stanovanjski fond premore več kot četrtno neprofitnih stanovanj (približno 20 % teh predstavljajo združna stanovanja) in spodbuja raznolike rabe zemljišč ter storitve, ki služijo potrebam lokalnih stanovalcev. **Politika upravljanja z zemljišči tako direktno vpliva na to ali bomo imeli spalna naselja na obrobju in središče mesta, ki je namenjeno le turizmu in potrošnji ter bo spodbujal prostorsko stratifikacijo ali pa bo omogočal raznolike rabe storitve in kakovostno bivalno okolje za vse.**

Trenutno gredo trendi gradnje predvsem v dveh smereh: zasebni investitorji gradijo stanovanja z nadstandardnimi cenami, ki si jih le redki lahko privoščijo, javni stanovanjski skladi pa se nakljub nizkim proračunom in odsotnosti javnega financiranja trudijo zmanjšati manko neprofitnih stanovanj. Direktor JSS MOL Sašo Rink je že v letu 2016 ocenjeval, da bi

---

<sup>33</sup> IŠSP, FDV, IPoP. (2018). *stanovanje-sanje? Analiza stanovanjske problematike v Mestni občini Ljubljana*. Dostopno na: <https://danesjenovdan.si/stanovanja/raziskava.pdf>

Ljubljana potrebovala vsaj še 4.000 neprofitnih stanovanj<sup>34</sup>, ta številka je danes še bistveno višja in se bo v prihodnje še povečevala (ob vse večji diskrepanci med višino plač in višino stanovanjskih stroškov). Trenutna povečana gradbena aktivnost občinskega in republiškega stanovanjskega sklada pa se ne bo dolgo obdržala, v kolikor država ne bo začela namenjati proračunskih sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj. **Prvi in glavni ukrep za katerega bi morala država poskrbeti na stanovanjskem področju je torej sistemski vir financiranja za gradnjo s strani javnih stanovanjskih skladov.** Obenem pa bi lahko vrzel med neprofitnimi in 'nadstandardnimi' stanovanji lahko zapolnili z **neprofitnimi ali nizko-profitnimi ponudniki, ki bi zagotavljali stanovanja po dosegljivih cenah in vlagali v gradnjo stanovanj – če bi se za to vpeljali primerni mehanizmi vzpodbud** (npr. olajšan dostop do zemljišča, možnost pridobitve nizko-obrestnega in dolgoročnega kredita).

**Eden takšnih ponudnikov so tudi stanovanjske zadruga, ki se pri gradnji stanovanj popolnoma odrekajo profitom. Za zagon stanovanjskega združenstva bi morala Vlada RS vzpostaviti mehanizme navedene v Prilogi 2, ki bi občinam omogočale nujno potrebne spodbude tovrstnim neprofitnim akterjem, ki bodo uresničevali javni interes s ponudbo dostopnih in kakovostnih stanovanj. Inicativ za projekte združne in skupnostne stanovanjske preskrbe je v zadnjih letih vse več in se pojavljajo na različnih koncih Slovenije (Ljubljana, Maribor, Novo mesto, Nova Gorica, Cerkljeva, Hrastnik...), obenem pa je iz ankete »Vprašanja za stanovanja« razvidno, da se tudi interes po skupnostnih oblikah bivanja veča.** V Ljubljani bi za petino anketirancev stanovanje v stanovanjski zadrugi predstavljalo najboljši odgovor na stanovanjsko vprašanje, kar kaže, da je skrajni čas, da že dolgo obljubljeni pilotni projekt vendarle dobi sistemsko podporo in se realizira.

---

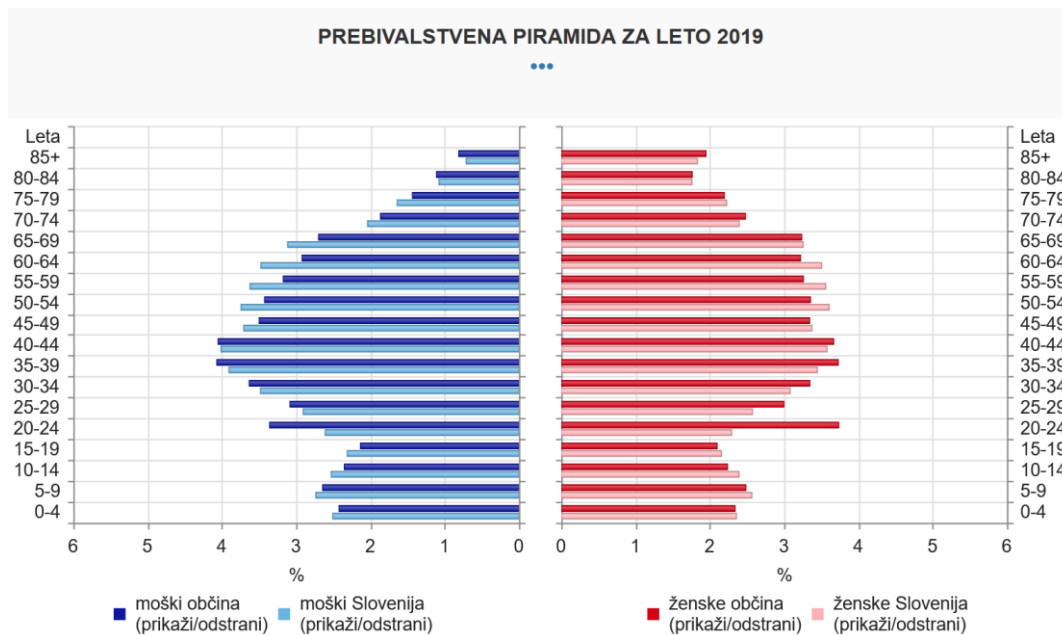
<sup>34</sup> Da bi odpravili primankljaj, bi potrebovali 40 let. Delo, 28.4.2016. Dostopno na: <https://old.delo.si/novice/ljubljana/da-bi-odpravili-primanjkljaj-bi-potrebovali-40-let.html>

# PRILOGA 1: O OBČINI IN DEMOGRAFSKI PODATKI

Mestna občina Ljubljana je del osrednjeslovenske statistične regije. Meri 275 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 11. mesto. Po številu prebivalcev pa je največja slovenska občina.

Na podlagi podatkov Statističnega urada Republike Slovenije<sup>35</sup> je imela ljubljanska občina 1.6.2020 294.054 prebivalcev (143.390 moških, 150.664 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 1. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 1.062 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalca na km<sup>2</sup>).

V letu 2019 je bilo število živorojenih višje od števila umrlih – naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 1,0 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. V letu 2016 je bil selitveni prirast v Ljubljani še negativen (-19), nato pa se je strmo povzpел in v letu 2018 (3169) in letu 2019 (2246). Zanimivo je tudi, da se beleži konsistentna rast priseljenih iz tujine, ki se je od leta 2014 do leta 2019 več kot podvojila. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 7,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini pa je znašal 8,6 (v Sloveniji 7,2).



Prikaz 1: Prikaz 2: Prebivalstvena piramida v mestni občini Ljubljana za leto 2019; vir: <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/82>

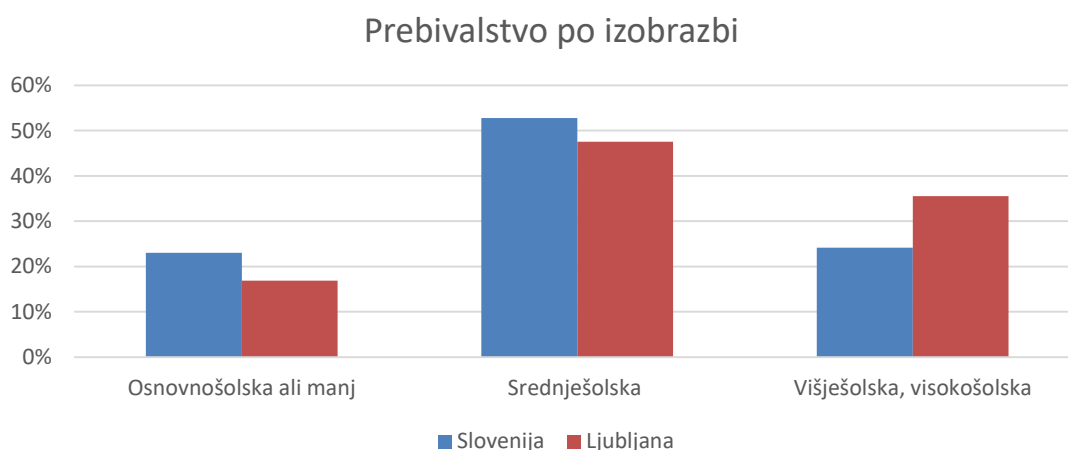
<sup>35</sup> Statistični urad Republike Slovenije (b.d.) Mestna občina Ljubljana. Dostopno na <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/82>; in Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Povprečna starost občanov v letu 2020 je bila 42,6 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,6 leta). Med prebivalci te občine je bilo v letu 2020 število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 135 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino enaka indeksu za celo Slovenijo. Od leta 2008 se beleži počasna, a stabilna rast povprečne starosti prebivalcev Ljubljane, kar je v skladu z napovedanimi trendi staranja prebivalstva ter opozarja, da bo v prihodnje potrebno več pozornosti nameniti kapacitetam za oskrbo in bivanje starejših.

Občinski prostorski načrt (OPN) MOL<sup>36</sup> predvideva, da bo v prihodnje potrebno »z ustreznim načrtovanjem nameniti posebno pozornost znatnemu porastu starih ljudi. Glede na projekcije prebivalstva po spolu in starosti po naravni rasti je predvideno povečanje števila starejših od 65 let za 62 procentov, število starejših od 75 let pa kar za 86 procentov.«

Po podatkih SURS<sup>37</sup> je v letu 2019 v občini delovalo 128 vrtcev, obiskovalo pa jih je 13.732 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 84 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo 26.115 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo 8.216 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov (skupno število študentov s prebivališčem v Ljubljani je bilo 9.962) in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

V letu 2020 je bil delež prebivalstva z osnovnošolsko izobrazbo ali manj 17 %, kar je nižje od slovenskega povprečja 23 %. Delež prebivalstva s srednješolsko, strokovno ali nižjo poklicno izobrazbo je znašal 48 %. Višješolsko ali visokošolsko ima 36 % delež prebivalstva Ljubljane, kar je za 8 % višje kot velja za celotno Slovenijo.



Prikaz 3: Primerjava prebivalstva po izobrazbi v Ljubljani in Sloveniji; ; Vir: Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

<sup>36</sup> Mestna občina Ljubljana. (2010). ODLOK o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del. Pridobljeno na <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/obcinski-prostorski-nacrt/>

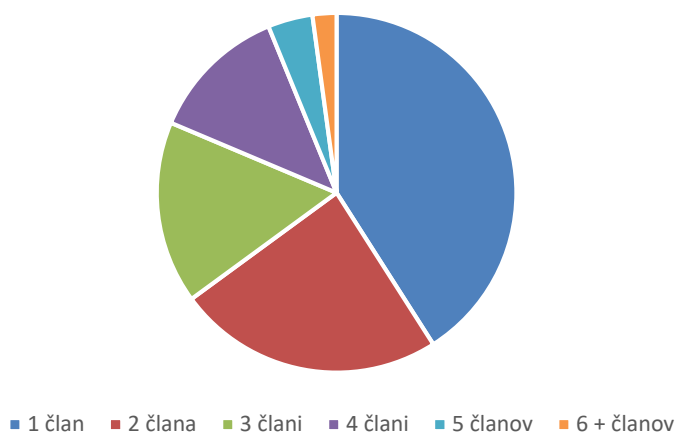
<sup>37</sup> Statistični urad Republike Slovenije (b.d.) Mestna občina Ljubljana. Dostopno na <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/82>; in Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Med osebami, ki imajo med 15 in 64 let (med osebami, ki so delovno sposobne) je bilo v letu 2019 približno 66 % delovno aktivnih, kar je enako slovenskemu povprečju.

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 13 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji (V Ljubljani: 2.025,73 €, v celi Sloveniji: 1.753,84 €), v neto znesku pa za približno 11 % (v Ljubljani: 1.281,66 €, v celotni Sloveniji: 1.133,50 €). Pri čemer je bil v letu 2019 v Osrednjeslovenski regiji povprečni neto razpoložljivi dohodek na prebivalca 12.965,0 € (v celi Sloveniji pa 12.577,8 €).

Po podatkih iz leta 2018 je od 124.998 gospodinjstev v Mestni občini Ljubljana, največji delež enočlanskih (41 %), ki je kar za 8 % višji od slovenskega povprečja (33 %). Sledijo jim dvočlanska gospodinjstva (24 %). Gospodinjstva s tremi in štirimi družinskimi člani imajo dokaj podobna deleža – tričlanska pri 16 % in štiričlanska pri približno 13 %. Zelo nizka deleža pa predstavljajo gospodinjstva s petimi (4 %) in 6 člani (2 %).

Sestava gospodinjstev v Ljubljani 2018



Prikaz 4: Sestava gospodinjstev po številu članov v Ljubljani, leta 2018; ; Vir: Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

# PRILOGA 2: PRIPOROČILA ZA RAZVOJ STANOVANJSKIH ZADRUG

Ker lahko stanovanjske zadruge pomembno prispevajo k ekonomski in družbeni trajnosti z njihovim nešpekulativnim delovanjem in ohranjanjem nizkih in stabilnih stanovanjskih stroškov na dolgi rok in številnimi drugimi pozitivnimi družbenimi učinki za lokalno skupnost, bi bilo vredno njihov razvoj podpreti tudi v Sloveniji.

V nadaljevanju predstavljamo priporočila za razvoj stanovanjskih zadrug za štiri ključne deležnike - državo, občine in stanovanjske sklade, banke in druge finančne institucije ter stanovanjsko združne iniciative:

## **Priporočila za državo:**

Vzpostaviti zakonodajni okvir in omogočiti podporne mehanizme za razvoj stanovanjski zadrug:

- omogočiti pridobitve nepremičnine, zemljišča ali stavbne pravice na zemljišču, ki je v lasti javnih akterjev, pod tržno ceno za stanovanjske zadruge, ki ponujajo stanovanja po stroškovni ceni
- omogočiti možnost neodplačne stavbne pravice na zemljišču, ki ga zagotovi javni akter (občina ali stanovanjski sklad), za stanovanjske zadruge z nedeljivim premoženjem, ki zagotavljajo dostopna stanovanja po stroškovni najemnini in pod morebitnimi drugimi pogoji, ki jih definira javni akter
- omogočiti predkupno pravico za stanovanjske zadruge pri prodaji javnih zemljišč
- zagotoviti nepovratna razpisna sredstva za razvoj pilotnih projektov različnih modelov stanovanjskih zadrug ali se s projektom stanovanjske zadruge prijaviti na razpis in črpati evropska sredstva.
- zagotoviti dostop do nepovratnih ali povratnih finančnih virov in delno sofinanciranje z nepovratnimi sredstvi (zagonska sredstva za stanovanjske zadruge, ki ustrezajo določenim merilom)
- regulirati stanovanjske zadruge, ki pridobijo kakršnokoli javno podporo, na način, da se omeji oz. preprečuje možnost lastninjenja s stanovanjsko zadrugo, in se tako zagotavlja stanovanjsko-združna stanovanja trajno dostopna: regulacija cene najema oz. cene deleža v stanovanjski zadrugi, omejitve glede oddajanja v podnajem, omejitve glede spreminjanja stanovanj v lastniška stanovanja, regulacija razpustitve stanovanjske zadruge
- vzpostaviti podporno službo za razvoj stanovanjskih zadrug (npr. preko koncesionarja)
- vzpostavitev registra stanovanjskih zadrug v javnem interesu
- vzpostaviti sistem javnega poročstva pri pridobivanju zasebnih dolžniških virov financiranja
- davčna razbremenitev stanovanjskih zadrug, ki zagotavljajo stanovanja po stroškovni ali neprofitni najemnini ter imajo nedeljivo premoženje

### **Priporočila za občine in stanovanjske sklade:**

Občine in stanovanjski skladi naj zagotavljajo zemljišča in nepremičnine za razvoj stanovanjsko-zadružnih projektov.

Stanovanjsko-zadružne projekte lahko dodatno podprejo z različnimi mehanizmi financiranja:

- različne oblike javnih posojil (posojila za financiranje gradnje stanovanjske zadruge, posojila za financiranje začetnih vložkov članov, možnost posojil z enkratnim ali odloženim vračilom glavnice)
- podelitev jamstev za posojila

Stanovanjsko-zadružne iniciative lahko podprejo tudi s tehnično, pravno in finančno pomočjo pri pripravi stanovanjskih projektov.

### **Priporočila za banke in druge finančne institucije:**

Razvijejo naj se posebni finančni produkti (posojilni in investicijski) za stanovanjske zadruge, predvsem takšni z nižjimi obrestnimi merami in daljšo ročnostjo (vsaj 20 let in več).

Po zgledu tujih finančnih ustanov naj se razvijejo mehanizmi, ki zadrugam omogočijo enostaven in poceni dostop do množičnega financiranja ("crowdfunding") ter izdajo obveznic.

### **Priporočila za stanovanjsko-zadružne iniciative:**

Stanovanjske zadruge in pobude za stanovanjske zadruge naj se povezujejo lokalno in širše na evropski ravni ter gradijo mreže, ki omogočajo izmenjavo znanj, lajšajo dostop do financiranja in krepijo njihovo zagovorniško moč v boju za sistemske spremembe.