

**PREGLED
STANOVANJSKEGA STANJA
V OBČINI PIRAN 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 **Active**
Norway **citizens fund**

**ZA
STANOVANJSKE
ZADRUGE**

KAZALO

KAZALO	1
UVOD	2
O OBČINI IN DEMOGRAFSKI PODATKI	3
STANOVANJSKO PODROČJE	5
STANOVANJI FOND IN NJEGOVO STANJE.....	5
LASTNIŠKA STRUKTURA STANOVANJ.....	10
GRADNJA STANOVANJ	11
DOSTOPNOST STANOVANJ.....	13
Rabljena stanovanja.....	13
Najemna stanovanja.....	15
Stanovanjske hiše	15
Zemljišča.....	16
Nastanitve za starejše.....	17
DELOVANJE OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU.....	17
NEPROFITNA STANOVANJSKA PRESKRBA.....	17
OBČINSKO FINANCIRANJE STANOVANJSKEGA PODROČJA.....	18
STANOVANJA V STRATEŠKIH DOKUMENTIH	20
SKLEPI IN PRILOŽNOSTI ZA RAZVOJ STANOVANJSKEGA ZADRUŽNIŠTVA	22
PRILOGA 1: PRIPOROČILA ZA RAZVOJ STANOVANJSKIH ZADRUG.....	1

UVOD

Medtem ko mladi in mlade družine vse težje pridejo do primerne stanovanja, saj letijo cene najema in nakupa v urbanih središčih in turističnih krajih v nebo, se z vedno več težavami sooča tudi starajoča populacija. Med slednjimi je sicer večina lastnikov stanovanj, a ti 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 zadruge, ki je financiran preko programa Active Citizens Fund v Sloveniji, razvijamo stanovanjsko združništvo, ki bi lahko predstavljalo del rešitve za naslavljanje vedno bolj pereče stanovanjske problematike. Stanovanjske zadruge imajo potencial, da bi zagotavljale preskrbo kakovostnih ter cenovno dostopnih stanovanj preko partnerstva med državo, občinami ter civilno družbo. Kot neprofitne stanovanjske organizacije lahko pripomorejo k učinkovitemu zadovoljevanju stanovanjskih potreb prebivalstva.

Stanovanjske zadruge 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 - prenove 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 zadruge med seboj razlikujejo, tudi pri stanovanjskem razmerju - lahko gre za najemniško, lastniško zadrugo ali pa kombinacijo, kjer se stanovanja odkupi preko najema. Stanovanjske zadruge imajo, poleg finančnih, tudi številne druge pozitivne družbene učinke: krepijo socialne vezi, spodbujajo medgeneracijsko sodelovanje, solidarnost, družbeno integracijo ter na splošno izboljšajo kakovost bivanja, kar pripomore k boljšemu zdravju in počutju posameznikov.

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 pa smo želeli preveriti tudi stanovanjsko stanje in potencialne 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 zadruge na državni in lokalni ravni, saj se brez sistemskih sprememb sektor stanovanjskega združništva ne bo mogel

razviti. Pod drobnogled smo vzeli Mestno občino Ljubljana in Mestno občino Maribor in Občino Piran, predstavljeno v nadaljevanju.

O OBČINI IN DEMOGRAFSKI PODATKI

Občina Piran je del obalno-kraške statistične regije in leži na skrajnem jugozahodnem delu Republike Slovenije. S 46.6 km² površine se med slovenskimi občinami uvršča na 140. mesto (od 212 občin). Je turistično ena najbolj razvitih slovenskih občin in pomembno središče kongresnega, zdraviliškega, igralniškega in navičnega turizma v severnem Sredozemlju. V občini živijo tudi pripadniki italijanske narodnostne manjšine. Na kopnem meji z državo Hrvaško in na morju s Hrvaško in Italijo. Pretežni del občine sodi v priobalni pas, razen grebena z zaselki Nova vas, Padna in Sv. Peter.

NASELJA OBČINE PIRAN: Bužini, Dragonja, Lucija, Mlini, Nova vas, Padna, Parecag, Piran, Portorož, Seča, Sečovlje, Strunjan, Sv. Peter, Škodelini Škrile.

KRAJEVNE SKUPNOSTI OBČINE PIRAN: Lucija, Nova vas, Padna, Piran, Portorož, Sečovlje, Strunjan, Sveti Peter.¹

Na podlagi podatkov Statističnega urada Republike Slovenije² je imela občina Piran sredi leta 2018 17.613 prebivalcev, sredi leta 2019 17.692 in leta 2020 18.079 prebivalcev, od tega v letu 2020 8.923 moških in 9.156 žensk. Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 23. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 416 prebivalcev; torej je bila **gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi** (104 prebivalca na km²). **V samem mestu Piran** pa je bilo leta 2019 zabeleženo 3.733 prebivalcev od tega približno 1.856 moških in 1.877 žensk. Piran je bil v letu 2019 **najgosteje naseljeno mestno naselje v Sloveniji**, kjer je na enem kvadratnem kilometru površine živelo povprečno skoraj 5.360 prebivalcev.

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, v letu 2018 je znašal je -3,0 (v Sloveniji -0,4) in v letu 2019 -1,9 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 4,5 leta 2018 (v Sloveniji 7,2) in 1,9 leta 2019 (v Sloveniji 7,8). Selitveni prirast s tujino na 1000 prebivalcev je v letu 2019 znašal 7,3 (v Sloveniji 7,8), selitveni prirast med občinami na 1000 prebivalcev pa -5,5 (v Sloveniji 0,0). Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev je bil v občini v letu 2018 pozitiven, znašal je 1,5 (v Sloveniji 6,8) in v letu 2019 0,0 (v Sloveniji 7,2).

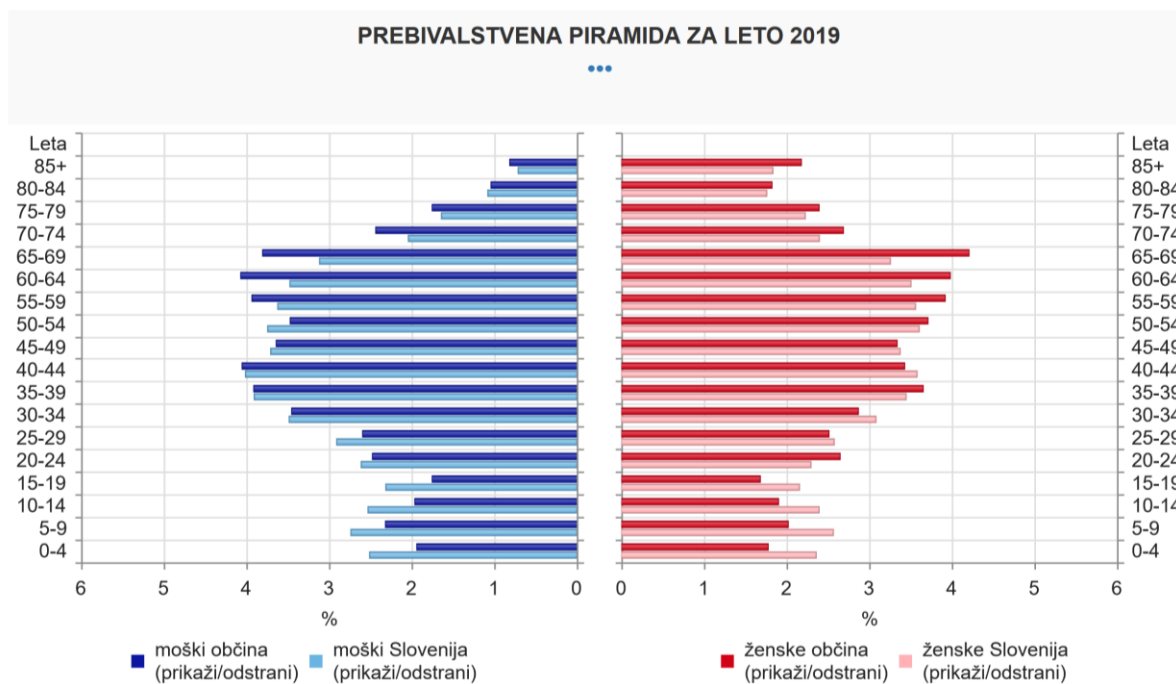
Povprečna starost občanov je bila v letu 2020 46,4 leta in tako **višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije** (43,6 leta). Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako

¹ Občina Piran. (b.d.). Predstavitev občine

Piran, slovenska turistična prestolnica Pridobljeno na <https://www.piran.si/objave/175>

² Statistični urad Republike Slovenije (b.d.) Občina Piran. Dostopno na <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/119>; in Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 199 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (136). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v tej občini (241) višja od indeksa staranja za moške (161).



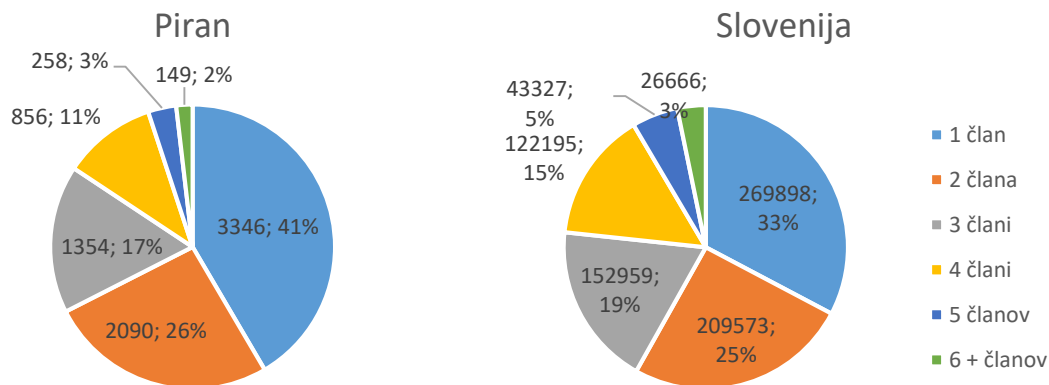
Prikaz 1: Prebivalstvena piramida v občini Piran za leto 2019; vir: <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/119>

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo v letu 2019 **64,2 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb** (tj. delovno aktivnih), kar je **manj od slovenskega povprečja** (66 %).

Prebivalstvo je v Piranu v povprečju **bolj izobraženo** od slovenskega povprečja. 19% prebivalcev ima osnovnošolsko izobrazbo ali manj (Slovenija 23%), 54 % ima srednješolsko izobrazbo (Slovenija 53%) in 27% ima višješolsko ali visokošolsko izobrazbo (Slovenija 24 %). Število diplomantov (na 1.000 prebivalcev) pa je bilo v letu 2019 v Piranu 5 (slovensko povprečje je 8).

Povprečna mesečna plača na osebo je bila v tej občini v bruto znesku 1.526,20 EUR, in s tem za približno **13 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji** (1.753,84 EUR), v neto znesku pa 1.001,38 EUR in s tem za približno 12 % nižja od povprečja v Sloveniji (1.133,50 EUR).

V občini je bilo v letu 2018 **8053 gospodinjestev**, od tega je bilo približno **42 % enočlanskih gospodinjestev**, kar je več od slovenskega povprečja, ki znaša približno 33 %. Odstotek naj bi bil tako visok tudi zato, ker ima veliko prebivalcev, ki ima v Piranu sekundarno nepremičnino, tu prijavljeno stalno prebivališče, zaradi nižjih davkov.



Prikaz 2: Primerjava gospodinjstev po številu članov v Piranu in celotni Sloveniji; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

STANOVANJSKO PODROČJE

V zgodnjih 50. letih 20. stoletja so Piran zapustile italijanske družine in vanj so se začeli priseljevati novi prebivalci (med njimi tudi veliko mladih) iz notranjosti Slovenije in iz drugih republik takratne Jugoslavije. Omogočeno jim je bilo bivanje v t. i. socialističnih stanovanjih z ugodno najemnino in možnostjo odkupa za majhno vsoto denarja. Po osamosvojitvi so prebivalci lahko prodali svoja stanovanja za veliko višje zneske kot so jih kupili in naraslo je število tistih, ki so si v Piranu postavili vikend. V zadnjih letih pa se cene nepremičnin v Piranu lahko primerjajo zgolj s tistimi v Ljubljani. Priseljenci iz 50. oz. 60. let so se postarali in danes jim je bivanje v mestu zaradi logistike oteženo. Njihovi otroci pa večinoma niso ostali v Piranu, ker v mestu ni veliko možnosti zaposlitve. Tako je veliko prebivalcev začelo prodajati stanovanja po visokih cenah, predvsem bogatejšim, medtem ko se mlade družine večinoma ne odločajo za življenje v Piranu, ker so jim cene stanovanj preprosto previsoke.³ Stanovanje v Piranu je tako v zadnjih letih predvsem v funkciji naložbe in kovanja dobičkov, mesto pa grajeno po meri turista in ne domačina.

STANOVANJI FOND IN NJEGOVO STANJE

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je bilo v letu 2018 v občini skupaj 10372 stanovanj, kar je 588 stanovanj na 1.000 prebivalcev (na ravni Slovenije je 412 stanovanj na 1.000 prebivalcev). Na Obalnem območju predstavljajo 51 odstotkov vseh obstoječih stanovanjskih enot stanovanja v večstanovanjskih stavbah in 49 odstotkov stanovanjske hiše. **Naseljenih stanovanj je bilo 6565 in nenaseljenih 3807, od teh naj bi bilo 1038 takih za sezonsko oz. sekundarno rabo in 2769 praznih.**

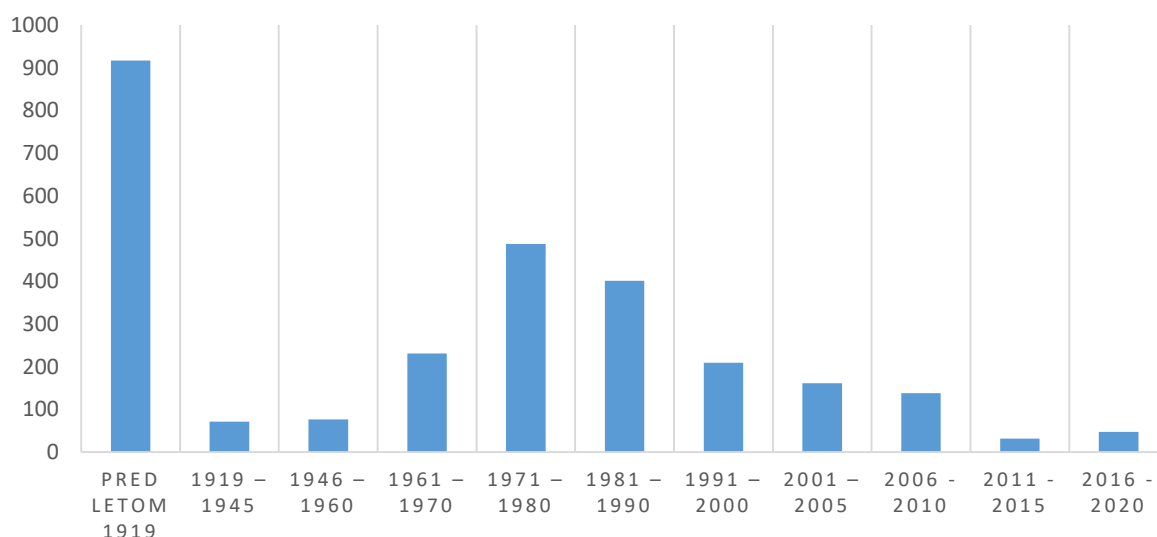
³ Senčar Mrdakovič, M. (2019) V Piranu hiše postajajo blago, življenje neosebno in klavrno: nekaj spoznanj iz antropologije turizma in antropologije bivanja na primeru turističnega kraja. Pridobljeno na <https://antroponovicke.wordpress.com/2019/09/15/v-piranu-hise-postajajo-blago-zivljenje-neosebno-in-klavrno-nekaj-spoznanj-iz-antropologije-turizma-in-antropologije-bivanja-na-primeru-turisticnega-kraja/>

	2011	2015	2018
	Število stanovanj	Število stanovanj	Število stanovanj
Naseljenost - SKUPAJ	10678	10388	10372
1 Naseljena stanovanja	6904	6584	6565
2 Nenaseljena stanovanja	3774	3804	3807
2.1 Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo	1042	1069	1038
2.2 Prazna stanovanja	2732	2735	2769

Vsa stanovanja, ki so evidentirana kot nenaseljeno pa skoraj zagotovo niso prazna, visok delež nezasedenih stanovanj namreč izkazujejo poleg perifernih območji tudi območja, kjer so cene stanovanj najvišje in povpraševanje po stanovanjih največje, kot je Piran. Kjer je povpraševanje veliko se namreč stanovanja pogosto **oddajajo na črnem trgu**; ali se oddajajo legalno, vendar v njih **ni nihče prijavljen** ali pa se **uporabljajo občasno**⁴.

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je bila večina praznih stanovanj v Piranu zgrajenih pred letom 1919, med njimi pa je tudi 377 takih, ki so bila zgrajena po letu 2001, za katera obstaja velika verjetnost, da niso zares prazna.

ŠTEVILO PRAZNIH STANOVANJ PO LETU IZGRADNJE



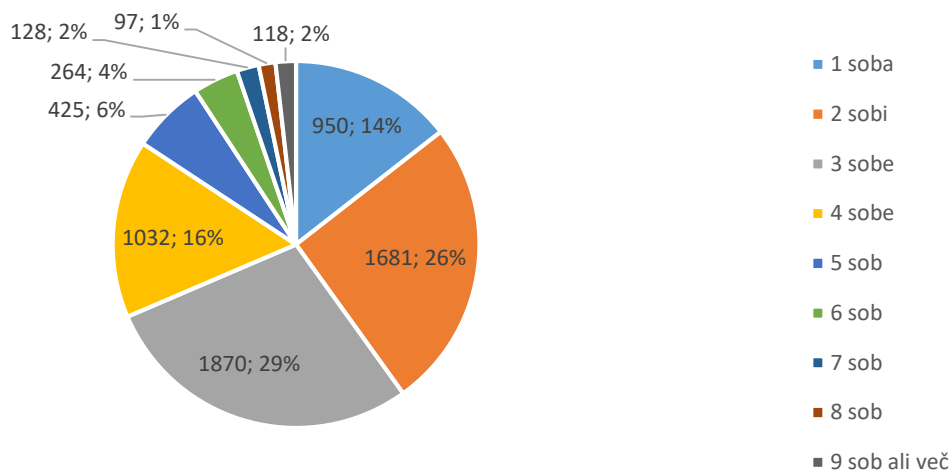
Prikaz 3: Število praznih stanovanj po letu izgradnje v Občini Piran v letu 2020; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

V letu 2018 je imelo v Piranu približno 60 % naseljenih stanovanj najmanj tri sobe (tj. tri ali več). **Med stanovanji za sekundarno rabo in praznimi stanovanji prevladujejo eno in**

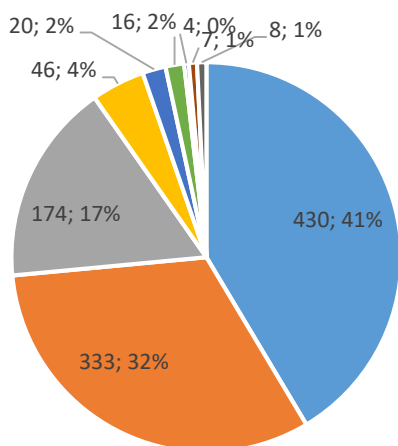
⁴ Rogelj, A., Sax, N. & Lovrenčič, M. (2016). *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025*. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat zaprosor, graditev in stanovanja, Ljubljana

dvosobna stanovanja, ki jih je po drugi strani med naseljenimi relativno malo glede na število 1-članskih in 2-članskih gospodinjstev.

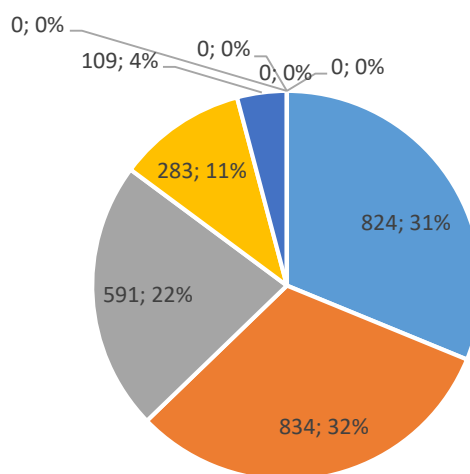
Naseljena stanovanja po številu sob



Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo po št. sob

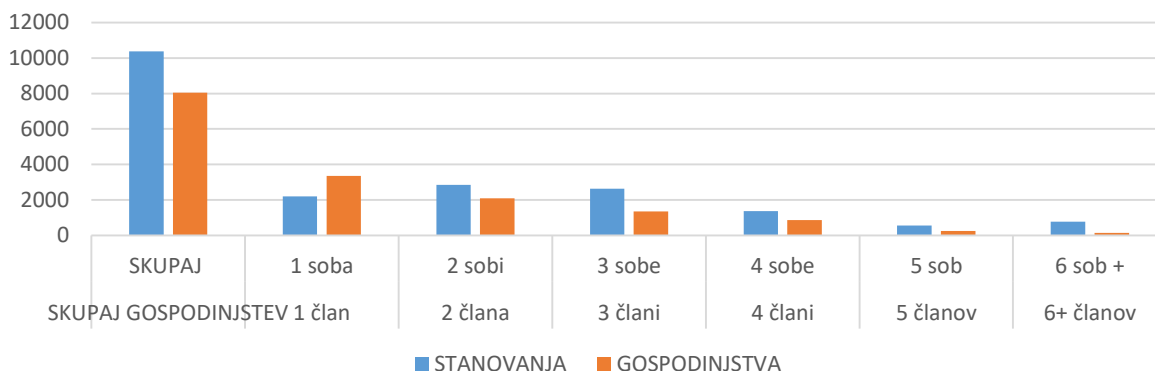


Prazna stanovanja po št. sob

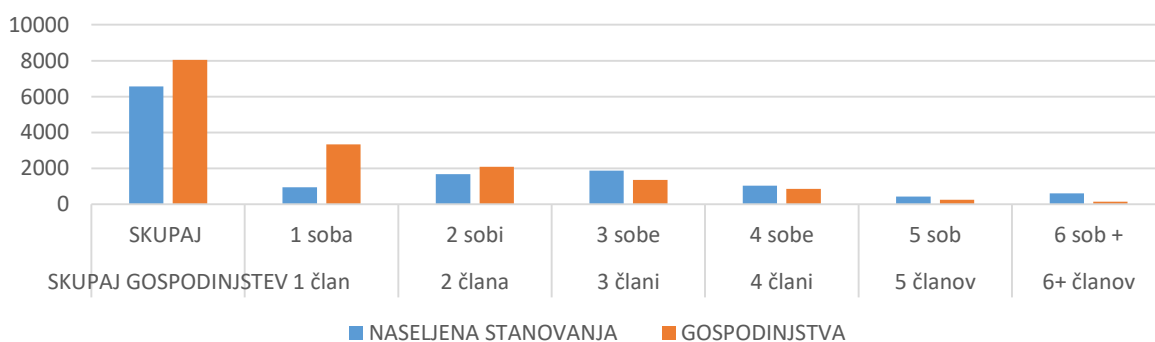


Prikaz 4: Število naseljenih stanovanj po številu sob število stanovanj za sezonsko, sekundarno rabo in praznih stanovanj po številu sob; Vir: Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Primerjava števila vseh stanovanj po številu sob in števila gospodinjstev po številu članov



Primerjava števila naseljenih stanovanj po številu sob in števila gospodinjstev po številu članov



Prikaz 5: Primerjava števila vseh stanovanj in naseljenih stanovanj po številu sob in števila gospodinjstev po številu članov; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

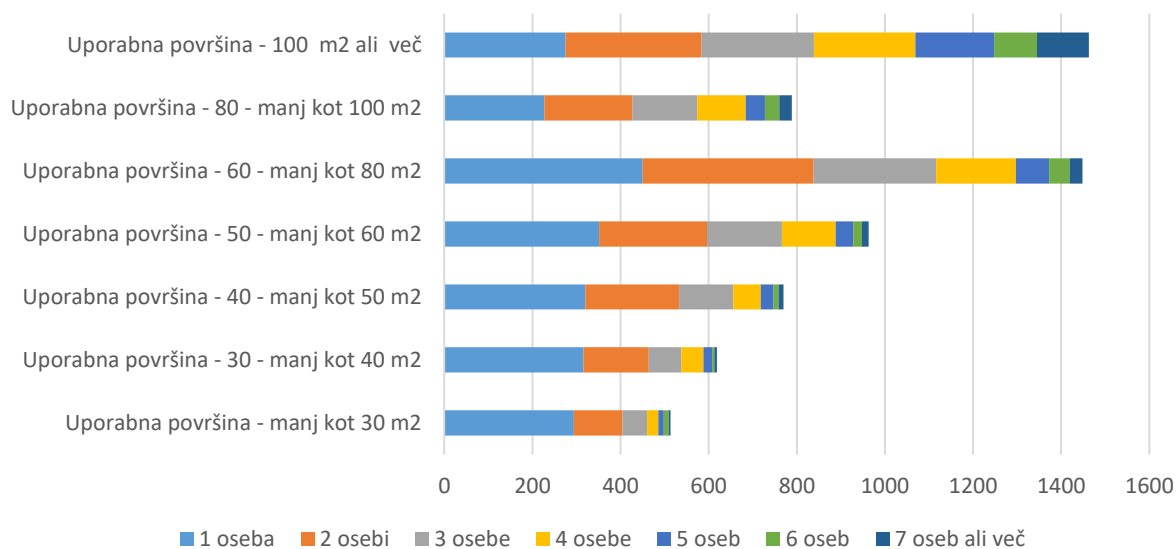
Povprečna uporabna površina stanovanja je bila v Piranu 71 m², kar je za približno 10 m² manj od slovenskega povprečja (81,5 m²). V spodnji tabeli je prikazana primerjava gostote naseljenosti v Piranu in Sloveniji v letu 2018. Razberemo lahko, da je v primerjavi s slovenskim povprečjem v Piranu višji delež stanovanj z visoko in nizko gostoto naseljenosti ter višji odstotek prebivalcev, ki živijo v zelo visoki oz. zelo nizki gostoti naseljenosti. Ugotovimo lahko tudi, da 22% enočlanskih gospodinjstev živi v zelo velikih stanovanjih, večjih od 80 m².

Naseljena stanovanja po gostoti naseljenosti [m ² na osebo] 2018	Slovenija		Piran	
	Število prebivalcev	Odstotek prebivalcev	Število prebivalcev	Odstotek prebivalcev
Gostota naseljenosti - SKUPAJ	1992810		17000	
Gostota naseljenosti manj kot 10 m²	115216	6%	1725	10%
Gostota naseljenosti 10 m² ali manj kot 15 m²	279245	14%	2594	15%
Gostota naseljenosti 15 m² ali manj kot 20 m²	349443	18%	2530	15%
Gostota naseljenosti 20 m² ali manj kot 30 m²	568005	29%	4171	25%

Gostota naseljenosti 30 m2 ali manj kot 40 m2	314681	16%	2431	14%
Gostota naseljenosti 40 m2 ali manj kot 60 m2	235187	12%	2075	12%
Gostota naseljenosti 60 m2 ali manj kot 80 m2	78829	4%	767	5%
Gostota naseljenosti 80 m2 ali več	52204	3%	707	4%

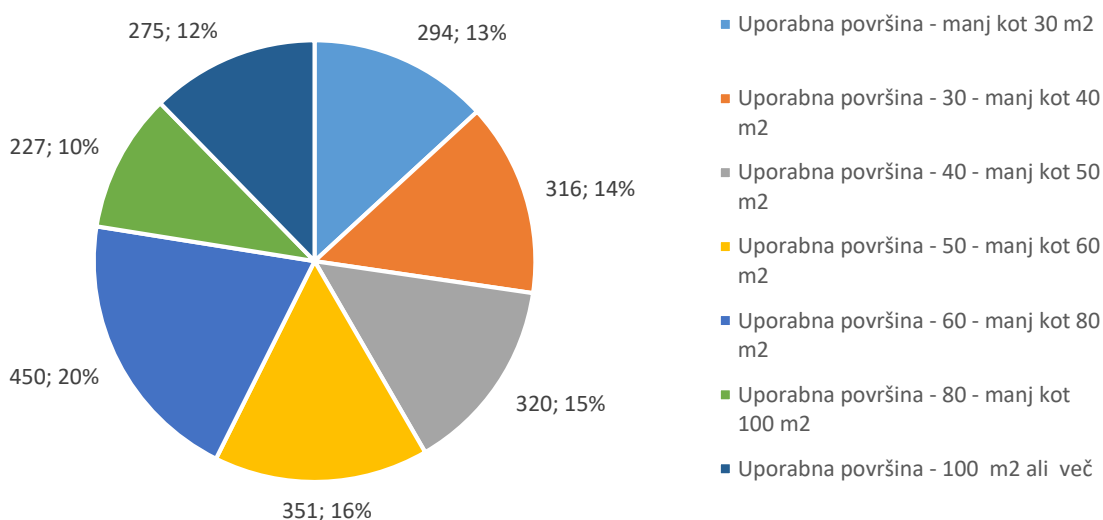
Naseljena stanovanja po gostoti naseljenosti [m2 na osebo]				
2018	Slovenija		Piran	
	Število stanovanj	Odstotek stanovanj	Število stanovanj	Odstotek stanovanj
Gostota naseljenosti - SKUPAJ	680005		6565	
Gostota naseljenosti manj kot 10 m2	20642	3%	334	5%
Gostota naseljenosti 10 m2 ali manj kot 15 m2	60945	9%	630	10%
Gostota naseljenosti 15 m2 ali manj kot 20 m2	87974	13%	763	12%
Gostota naseljenosti 20 m2 ali manj kot 30 m2	169299	25%	1407	21%
Gostota naseljenosti 30 m2 ali manj kot 40 m2	119310	18%	1046	16%
Gostota naseljenosti 40 m2 ali manj kot 60 m2	121751	18%	1205	18%
Gostota naseljenosti 60 m2 ali manj kot 80 m2	55599	8%	585	9%
Gostota naseljenosti 80 m2 ali več	44485	7%	595	9%

Število stanovanj po številu prebivalcev in uporabni površini



Prikaz 6: Število stanovanj po številu prebivalcev in uporabni površini; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Število stanovanj v kateri prebiva ena oseba po uporabni površini



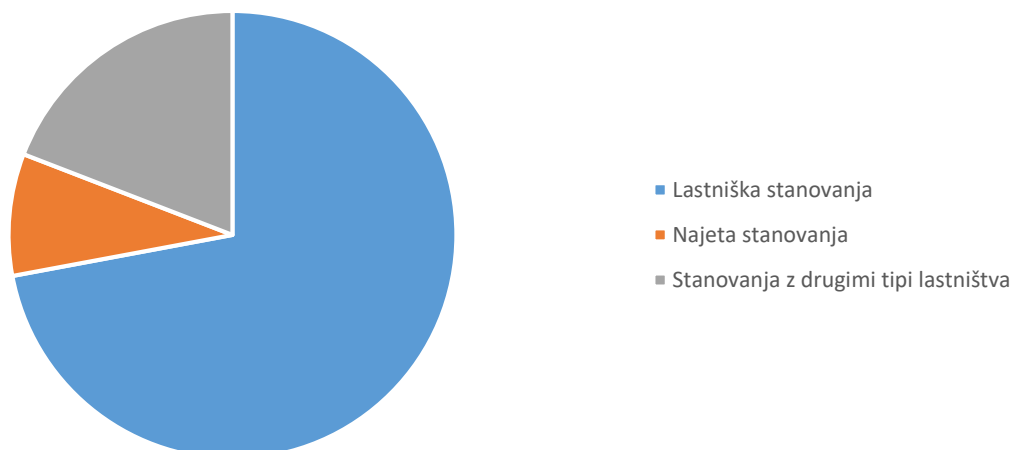
Prikaz 7: Število stanovanj v katerih prebiva ena oseba po uporabni površini; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

V Piranu je bilo leta 2018 43% naseljenih in 57% nenaseljenih stanovanj brez centralnega ogrevanja. Število naseljenih stanovanj brez vode je skoraj nič odstotkov, nenaseljenih pa 1%, število naseljenih stanovanj brez elektrike je 1%, nenaseljenih pa 3%. Brez priklopa na javno kanalizacijo je 17% naseljenih in 20% nenaseljenih stanovanj. 3% naseljenih in 6% nenaseljenih stanovanj ni imelo kopalnice, 4% naseljenih in 8% nenaseljenih stanovanj je bilo brez notranjega stranišča. 2% naseljenih in 7% nenaseljenih stanovanj je bilo brez kuhinje. 2% naseljenih in 5% nenaseljenih stanovanj je bilo tako brez kopalnice kot brez stranišča, 1% naseljenih in 2% nenaseljenih stanovanj ni imelo kopalnice, imelo pa je notranje stranišče, 2% naseljenih in 3% nenaseljenih pa ravno obratno.

LASTNIŠKA STRUKTURA STANOVANJ

Večina stanovanj, **72% stanovanj, je lastniških, 9% je najemniških, 19% pa je stanovanj z drugim tipom lastništva, to so uporabniška stanovanja**, stanovanja, v katerih nihče od stanovalcev, ki stanovanje uporabljajo, ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni najemno; lastniki takih stanovanj so lahko sorodniki, prijatelji ali druge osebe. Lastnik so lahko tudi pokojni sorodniki, kjer dedni postopki in vpisi v uradne evidence še niso zaključeni.

Število stanovanj po tipu stanovanjskega razmerja

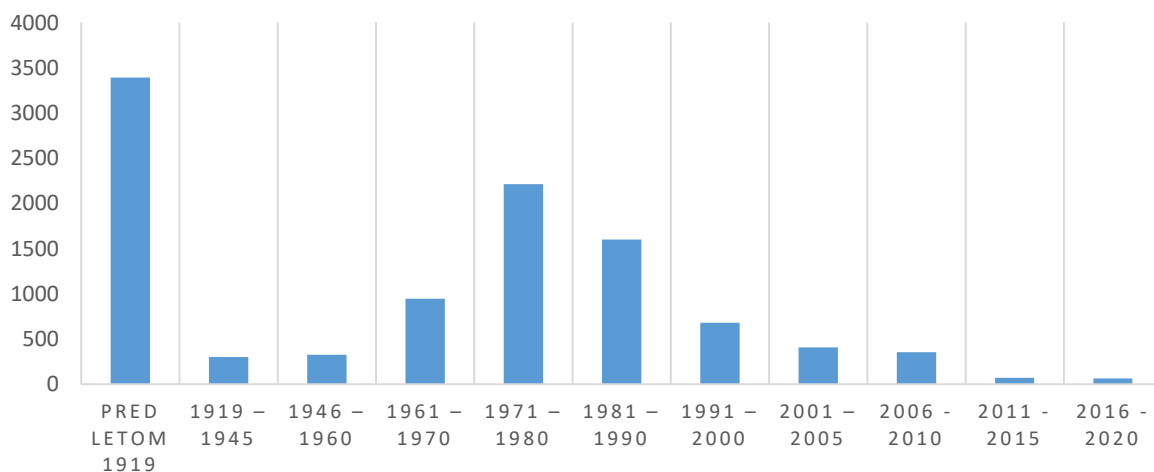


Prikaz 8: Število stanovanj po tipu stanovanjskega razmerja v Občini Piran leta 2018; Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

GRADNJA STANOVANJ

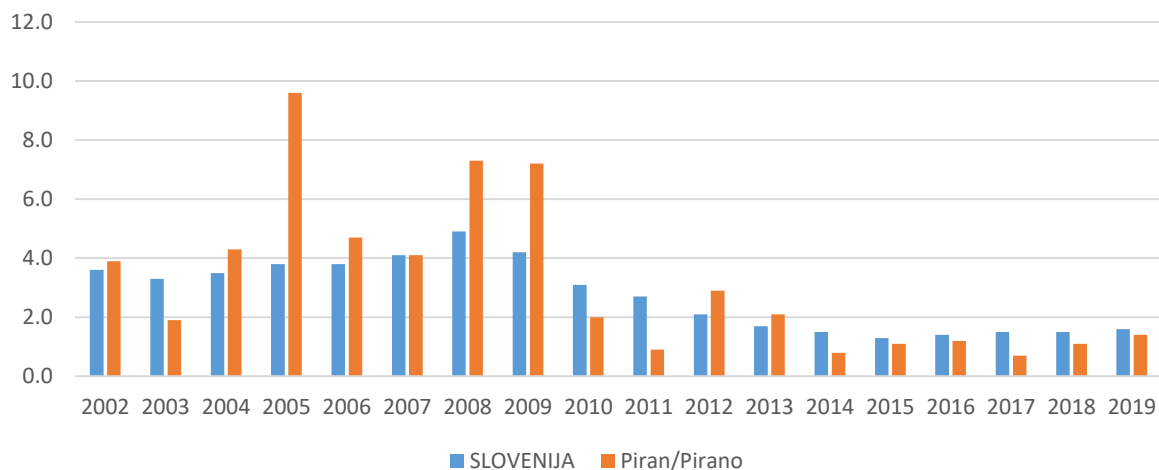
Največ stanovanj v Piranu je bilo zgrajenih pred letom 1919, med letoma 1971 in 1990 je bilo zgrajenih dodatnih 3818 stanovanj, **od osamosvojitve naprej pa je bilo novogradenj vedno manj.**

ŠTEVILO STANOVANJ PO LETU IZGRADNJE



Prikaz 9: Število stanovanj po letu izgradnje v Občini Piran. Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

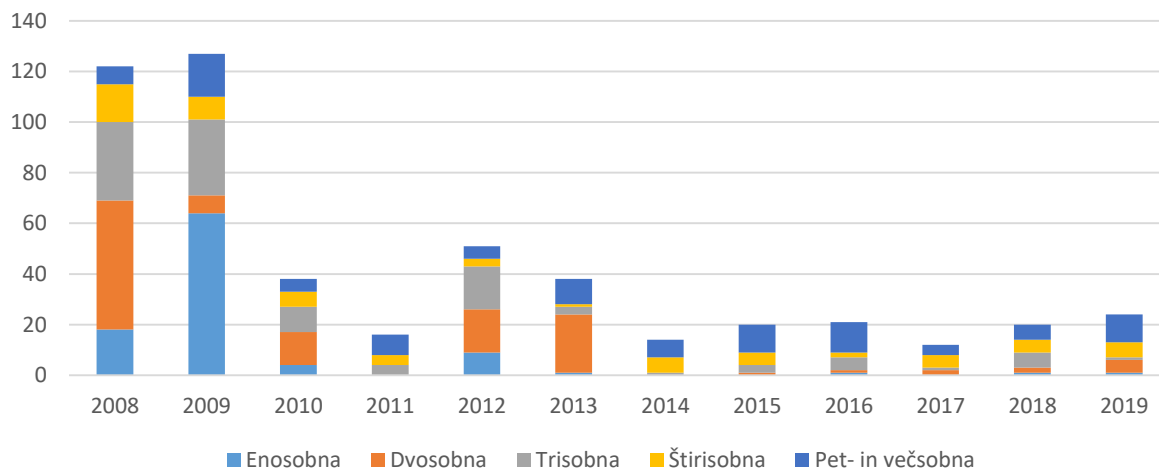
Število dokončanih stanovanj na 1000 prebivalcev



Prikaz 10: Število dokončanih stanovanj na 1000 prebivalcev v Občini Piran. Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

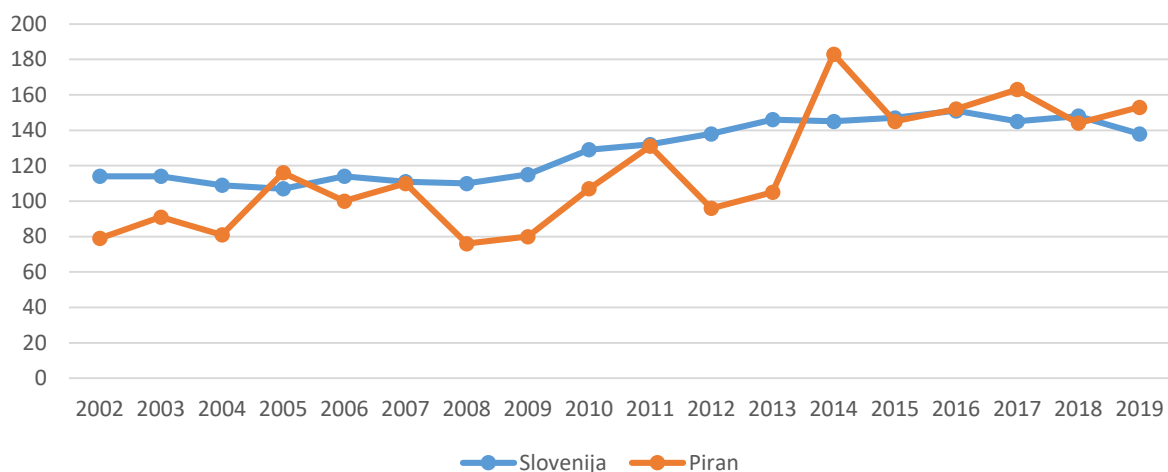
V spodnjem grafu in tabeli je prikazana ocena dokončanih stanovanj po številu sob. Opazen je **trend padanja gradnje stanovanj in več gradnje pet in več-sobnih stanovanj, z večjo površino – torej več luksuznih stanovanj, četudi so potrebe predvsem po dostopnih stanovanjih in se velikost gospodinjstev manjša.**

Dokončana stanovanja po številu sob



Prikaz 11: Število dokončanih stanovanj po številu sob v Občini Piran. Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Povprečna površina dokončanih stanovanj [m²]



Prikaz 12: Povprečna površina dokončanih stanovanj (m²) v Občini Piran. Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

DOSTOPNOST STANOVANJ

Zaradi obmorske lege in letoviških krajev je na obalnem območju stalno prisotno presežno povpraševanje. To območje je kljub omejeni ponudbi med najbolj dejavnimi stanovanjskimi trgi v državi. Po ocenah Geodetske uprave Republike Slovenije so v obdobju od leta 2015 do 2019 cene rabljenih stanovanj na Obalnem območju zrasle za 25 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 5 do 10 odstotkov⁵.

Rabljena stanovanja

Cene rabljenih stanovanj so bile na obali vseskozi znatno višje od slovenskega povprečja. **V letu 2019 je bila cena m² v Piranu 2.640 EUR, kar je skoraj 43 odstotkov nad slovenskim povprečjem, po ravni cen je torej to območje najdražje na obali in takoj za glavnim mestom,** za približno 6 odstotkov nižje od cen v Ljubljani (v letu 2019 2800 EUR/m²). Cene v piranski občini so okoli 10 odstotkov višje kot v koprski občini; **med letoma 2015 in 2019 so zrasle za skoraj 20 odstotkov, medtem ko je povprečna neto plača na zaposleno osebo v istem obdobju zrasla za 8,8 odstotkov.**⁶

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj 2015 - 2019					
	2015	2016	2017	2018	2019
SLOVENIJA					
Velikost vzorca	5.747	6.885	7.162	6.662	6.759
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.510	1.610	1.760	1.850
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	53	53
OBČINA					
MO KOPER					
Velikost vzorca	183	251	201	166	196
Povprečna cena (€/m ²)	1.800	1.950	2.080	2.230	2.410
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972	1978

⁵ Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019*

⁶ Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019*

Uporabna površina (m ²)	53	51	52	56	58
PIRAN					
Velikost vzorca	133	144	138	142	109
Povprečna cena (€/m ²)	2.210	2.320	2.460	2.620	2.640
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1967	1976	1971
Uporabna površina (m ²)	47	53	49	53	52
IZOLA					
Velikost vzorca	97	86	98	82	85
Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.220	2.210	2.300	2.500
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1980	1976	1978
Uporabna površina (m ²)	48	51	51	57	57
ANKARAN					
Velikost vzorca	35	23	28	24	23
Povprečna cena (€/m ²)	2.160	2.100	2.170	2.320	2.460
Leto izgradnje (mediana)	1989	1990	1988	1987	1989
Uporabna površina (m ²)	49	50	42	51	43

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019

V letu 2020 se je povsod po Sloveniji zaradi zaustavitve trgovanja v času razglasitve epidemije število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2020 občutno zmanjšalo, in sicer za od 20 in 50 odstotkov. Največji je bil upad kupoprodaj na območju Obale. Cene stanovanj so na Obali v prvi polovici leta 2020 statistično padle, kar gre pripisati predvsem zmanjšanju števila transakcij s »počitniškimi« stanovanji. Na zmanjšano povpraševanje po nakupu stanovanj za počitniške namene je namreč negotovost zaradi epidemije vplivala bistveno bolj kot na povpraševanje po stanovanjih, s katerimi kupci rešujejo svoje osnovne stanovanjske potrebe. Na območju Obale brez Kopra je bila povprečna cena v primerjavi z drugim polletjem 2019 nižja za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 10 odstotkov.⁷

Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020					
ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	824	840	858	913	669
Cena (€/m²)	2.770	2.770	2.780	2.820	2.910
Leto zgraditve (mediana)	1974	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	54	55
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	138	116	106	116	55
Cena (€/m²)	2.500	2.410	2.630	2.480	2.380
Leto zgraditve (mediana)	1980	1976	1976	1980	1976
Uporabna površina (m ²)	54	55	51	56	55

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020

Na največjem slovenskem nepremičninskem portalu nepremicnine.net smo 15.2.2021 preverili ponudbo stanovanj in hiš za Piran. Najdenih je bilo 201 stanovanj, s povprečno ceno 3.289,41 EUR/m². Najcenejše stanovanje, ki se je prodajalo je bilo enosobno stanovanje, s 26 m², v Portorožu za 75.000 EUR in garsonjeri v Piranu, s 16,5 m² oz. 24,1 m² za isti znesek. Za znesek pod 100.000 EUR je bilo na voljo le 6 nepremičnin, gre za preprosto opremljene garsonjere in enosobna stanovanja, ki večinoma zahtevajo prenovo ali vsaj

⁷ Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020

konkretno osvežitev. Največ stanovanj, ki se prodajajo je v rangju 200.000-400.000 EUR, velikosti med 50 in 100 m² in zgrajenih pred letom 1949.

Najemna stanovanja

Obmorska mesta zaradi klime, pa tudi delovnih mest v turizmu privablja nove začasne in stalne prebivalce, ki povprašujejo po stanovanjih za najem. **V Piranu pa je za razliko od Kopra dolgoročnejšega oddajanja stanovanj bistveno manj.** Pomemben delež pri najemih stanovanj na Obali imajo študentje, ki študirajo na primorski univerzi in največkrat iščejo stanovanja v Kopru. Čeprav sta dve članici univerze v Portorožu, je zaradi visokih najemnin povpraševanje po najemu tam majhno. **Na Obali lastniki stanovanj najpogosteje za 9 ali 10 mesecev oddajo stanovanje študentom, čez poletje pa jih izselijo in ga oddajajo turistom.**⁸

Na nepremičninskem portalu nepremicnine.net je bilo 15.2.2021 za oddajo v Piranu najdenih zgolj 24 stanovanj, s povprečno ceno 13,54 EUR/m², od tega daleč največ garsonjer (10). Na isti dan je bilo na platformi za kratkoročno oddajanje nepremičnin v turistične namene za kraj Piran najdenih več kot 300 nepremičnin. Za rezervacijo nočitve v obdobju od 1.-8. maja 2021 bi bila povprečna cena za nočitev 104 EUR.

Stanovanjske hiše

Cene hiš na Obali so v povprečju od 25 do 30 odstotkov višje kot v glavnem mestu. Večinoma se prodajajo počitniške hiše, ki so bolj ali manj oddaljene od morja, kar bistveno vpliva na njihovo ceno. V letu 2019 so bile povprečne cene hiš na obalnem območju nižje izključno zaradi sprememb v mikrolokaciji in lastnostih prodanih hiš. Cene hiš so od leta 2015 najbolj zrasle (za okrog 30 odstotkov), poleg Ljubljane, prav na obali, kjer so v času krize najbolj padle, a so še vedno vsaj za četrtno nižje kot ob cenovnem vrhu leta 2008.⁹

Raven cen stanovanjskih hiš je na Obali tradicionalno daleč najvišja prav v občini Piran, najnižja pa v občini Koper, ki je največja in zajema tudi zaledje stran od morja. Tudi za stanovanjske hiše je v prvem polletju leta 2020 število sklenjenih transakcij zaradi epidemije praktično povsod v Sloveniji upadlo, a malo manj kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah.¹⁰

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019						
SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888	
Povprečna cena (€)	108.000	113.000	116.000	124.000	128.000	
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974	
Površina hiše (m ²)	153	156	160	162	168	
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900	930	930	
LJUBLJANA						
Velikost vzorca	221	257	257	228	224	
Povprečna pogodbeno cena (€)	208.000	233.000	245.000	277.000	296.000	
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1968	1968	1966	
Površina hiše (m ²)	176	178	185	187	189	

⁸ Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019

⁹ Prav tam

¹⁰ Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020

Površina zemljišča (m ²)	410	440	440	410	430
MO KOPER					
Velikost vzorca	61	70	84	84	102
Povprečna pogodbeno cena (€)	143.000	143.000	156.000	165.000	174.000
Leto izgradnje (mediana)	1959	1968	1966	1969	1966
Površina hiše (m ²)	138	134	142	127	142
Površina zemljišča (m ²)	620	420	490	510	390
PIRAN					
Velikost vzorca	21	37	29	31	17
Povprečna pogodbeno cena (€)	275.000	343.000	360.000	400.000	330.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1976	1975	1973
Površina hiše (m ²)	159	167	176	172	172
Površina zemljišča (m ²)	750	630	610	550	520
IZOLA					
Velikost vzorca	12	16	16	14	16
Povprečna pogodbeno cena (€)	302.000	204.000	221.000	178.000	256.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1950	1974	1969	1952
Površina hiše (m ²)	219	154	129	118	175
Površina zemljišča (m ²)	530	370	330	400	520
ANKARAN					
Velikost vzorca	6	4	4	5	4
Povprečna pogodbeno cena (€)	218.000	173.000	179.000	436.000	250.000
Leto izgradnje (mediana)	1976	1937	1972	1987	1982
Površina hiše (m ²)	142	147	164	293	178
Površina zemljišča (m ²)	690	210	300	1140	490

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019

Na nepremičninskem portalu nepremicnine.net je bilo 15.2.2021 najdenih 141 hiš, s povprečno ceno 3.398,08 EUR/m², večina v rangi med 200.000 in 400.000 EUR. Najcenejša hiša, objavljena na portalu, se je prodajala za 120.000 EUR - hiša je locirana v Padni in potrebna temeljite obnove.

Zemljišča

Trga zemljišč za gradnjo stavb in stanovanjskih nepremičnin sta tesno povezana, saj v Sloveniji okoli 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb. Cene zemljišč so bile daleč najvišje v Ljubljani. **Cena zemljišč na Obali brez Kopra pa je bila v letu 2019 101 EUR/m², kar je za 83 odstotkov višje od slovenskega povprečja.**¹¹

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015 - 2019					
SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	1.240	1.569	1.872	1.939	1.866
Povprečna cena (€/m ²)	46	64	54	62	55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.110	1.380	1.430	1.470	1.420
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	57	90	96	139	106
Povprečna cena (€/m ²)	200	241	263	266	262
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.550	1.120	1.710	1.200
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	18	33	51	28	32
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	129	101
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.050	1.100

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019

¹¹ Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019

Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč Geodetska uprava RS ugotavlja, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali **prisoten razmeroma močan trend rasti cen**, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo. Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe, visokih cen stanovanjskih novogradenj in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.¹²

Nastanitve za starejše

V Občini Piran od leta 2008 deluje Center za starejše občane Lucija, ki je zasebna družba s koncesijo za izvajanje institucionalnega varstva starejših. Omogoča institucionalno namestitve v domu za upokojece (164 mest) in v oskrbovanih stanovanjih (31 ležišč). Cena enoposteljnega stanovanja znaša 800 EUR, dvoposteljnega pa 1.200 EUR, cena minimalnega paketa je 1,84 EUR/dan. Cena bivanja v domu upokojencev z najbolj osnovno oskrbo znaša za 1-posteljno sobo brez balkona 933,30 EUR (z balkonom 972,34 EUR) , 2-posteljno sobo brez balkona 816,79 EUR (z balkonom 836,31 EUR) , 1-posteljno garsonjero brez balkona 1.011,08 EUR (z balkonom 1050,12 EUR), 2-posteljno garsonjero brez balkona 894,41 EUR (z balkonom 913,93 EUR).¹³

DELOVANJE OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU

NEPROFITNA STANOVANJSKA PRESKRBA

Po podatkih, ki smo jih pridobili od Občine Piran ima občina v letu 2021 v lasti 193 neprofitnih stanovanj, od tega je 170 stanovanj neprofitnih, 5 stanovanj je službenih, 2 stanovanji sta dani v upravljanje, 9 stanovanjskih enot je praznih in potrebnih prenove, 2 enoti sta začasne namestitve, 5 enot predstavljajo ruševine. To pomeni, da **neprofitna stanovanja predstavljajo približno 1,8 % odstotkov piranskega stanovanjskega fonda**.

Občinski stanovanjski fond se nahaja v različnih naseljih občine, od tega največ v mestu Piran – 101 enot, v ostalih naseljih pa: 2 enoti v Portorožu, 46 enot v Luciji, 33 enot v Sečovljah, 7 enot v Parecagu, 1 enota v Seči, 1 enota v Sv. Petru in 2 enoti v Padni. Po podatkih občine so stanovanja po kakovosti zelo različna. Večinoma pa so v slabem stanju - prenavljajo jih postopoma, na podlagi posameznih vlog in v okviru razpoložljivih proračunskih sredstev

¹² Prav tam.

¹³ Center za starejše občane Lucija. Pridobljeno na <https://www.center-lucija.si/>

V letu 2012 je bila ocenjeno, da je v Piranu primanjkljaj neprofitnih stanovanjih 250, primanjkljaj bivalnih enot pa 10.¹⁴ Številka se od takrat najverjetneje ni znižala, saj je v Piranu kvota razpoložljivih stanovanj odvisna zgolj od odseljenih, preseljenih ali umrlih najemnikov. Občina Piran tako ne objavlja javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj vsako leto, ampak glede na spročene kapacitete. Sredstev za gradnjo novih ali nakup večje količine stanovanj pa občina nima.

Upravičenci za neprofitna stanovanja po letih			
Leto	Število upravičencev	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih upravičencev
2000	64	20	31,25
2006	140	29	20,71
2008	146	39	26,71
2015	144	23	15,97

Vir: Gradivo, pridobljeno na intervjuju s predstavniki Občine Piran

Največ upravičencev do neprofitnega stanovanja ima 1-člansko gospodinjstvo, sledijo 2- in 3-članska gospodinjstva. **Število prosilcev bistveno presega kapacitete, saj ne ugodijo niti tretjini upravičencev, v letu 2015 je bilo uspešno rešenih vlog le 16%.** Glede na zadnji izveden razpis v letu 2015 bi v občini Piran za takojšnjo rešitev stanovanjske stiske prebivalcev potrebovali 101 stanovanj, od tega največ enosobnih in dvosobnih stanovanj. Podobne potrebe se izkazujejo tudi na preteklih razpisih. Leta 2015 je bilo na razpis prijavljenih 177, od tega je bilo upravičenih do neprofitnega stanovanja 144, na listo A je bilo uvrščenih 137 prosilcev, na listo B pa 7. Z liste A je bilo stanovanje dodeljeno 19 prosilcem, z liste B pa so bila dodeljena 4 stanovanja. 20 prosilcev je odstopilo od dodelitve stanovanja, največ odstopov je bilo pri 2-članskih gospodinjstvih (7) in 4-članskih gospodinjstvih (5) na A listi.

V Piranu niso zgradili novih neprofitnih stanovanj že več kot desetletje. Leta 2018 so planirali 22 novih neprofitnih stanovanj v Sečovljah, v sodelovanju s Stanovanjskim skladom RS, vendar je projekt zaradi nesoglasji padel v vodo.¹⁵

OBČINSKO FINANCIRANJE STANOVANJSKEGA PODROČJA

Ob pregledu letnih poročil občine Piran¹⁶, ugotavljamo, da so v letu 2019 najemnine za stanovanja v lasti občine znašale 250 tisoč eur, kar je za 10% nižje od načrtovanih. Občina pa je za subvencioniranje tako neprofitnih kot tržnih najemnin namenila 307.312 EUR. V letu 2019 je 130 upravičencev prejelo subvencijo tržne najemnine in 50 upravičencev

¹⁴ Direktorat za prostor, Delovna skupina za pripravo NSP. (2012). *Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022*

¹⁵ Delo in dom. (2008). *V Sečovljah kmalu 22 novih neprofitnih stanovanj*. Pridobljeno na <https://deloindom.delo.si/bivanje/nepremicninski-trg/v-secovljah-kmalu-22-novih-neprofitnih-stanovanj> in Regional. (2009). *Znova predlog na piranskem občinskem svetu, ki buri duhove: Občina bo odkupila nazaj zemljišče, ki ga je pred leti prodala Okolju Piran za dvojno ceno!* Pridobljeno na <https://regionalobala.si/novica/znova-predlog-na-piranskem-obcinskem-svetu-ki-buri-duhove-obcina-bo-odkupila-nazaj-zemljsce-ki-ga-j>

¹⁶ Proračuni Občine Piran po letih. Pridobljeno na <https://www.piran.si/objave/161>

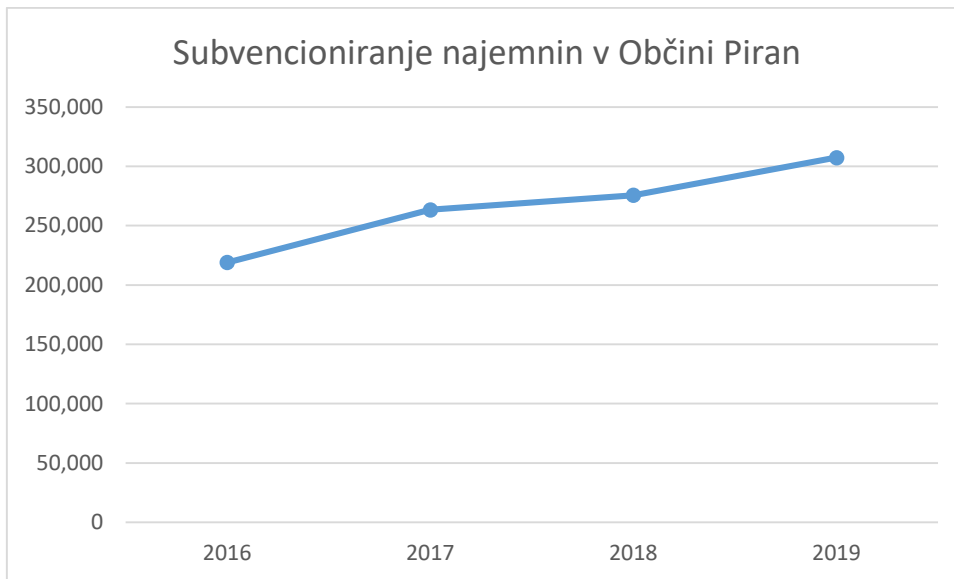
subvencijo neprofitne najemnine. Za spodbujanje stanovanjske gradnje pa je občina namenila 192.730,48 EUR. Za stanovanjsko področje je tako občina porabila približno 29 EUR na prebivalca in približno 2% proračuna, od tega pa ni nič sredstev namenila za gradnjo ali nakup novih neprofitnih stanovanj.

Postavka spodbujanje stanovanjske gradnje vključuje:

- sredstva za podporo fizičnim osebam za individualno stanovanjsko gradnjo - 3.765 EUR: Občina Piran sofinancira obnovo ulične fasade in obnove strehe na območju historičnega mestnega jedra Pirana. Proračunska sredstva so namenjena občanom s stalnim prebivališčem v občini Piran.
- spodbujanje stanovanjske gradnje – 164.138 EUR: Podprogram zajema gradnjo, nakup in vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanj in službenih najemnih stanovanj, gradnjo nakup in vzdrževanje namenskih najemnih stanovanj, nakup, gradnjo in vzdrževanje bivalnih enot in začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. V letu 2019 so sredstva porabili za povečanje bivalnega standarda z združevanjem stanovanjskih enot, povečanje standarda skupnih prostorov, povečanja standarda v sanitarnih prostorih stanovanj, izboljšanje izolacije, instalacij in zunanjšega izgleda stanovanjskih stavb v občinski lasti.
- druge programe na stanovanjskem področju - 24.828 EUR: Zajema prenos kupnin za prodana stanovanja na SSRS in SOD, upravljanje in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in stanovanj za socialno ogrožene osebe (obratovalni stroški, zavarovanje, upravljanje).

Iz spodnjega grafa lahko **razberemo trend rasti subvencioniranja najemnin**. Zaradi slabšanja socialne strukture in trenda povečevanja upravičencev do subvencije tržnih stanovanj, so bila tudi v letu 2020 planirana sredstva za subvencioniranje najemnin višja kot v preteklih letih.

	2016	2017	2018	2019
Subvencioniranje najemnin	218.922	263.410	275.619	307.312
Število upravičencev - neprofitna stanovanja	41	41	97	50
Število upravičencev - tržna stanovanja	105	122	136	130
Število upravičencev	146	163	233	180



Vir: Proračuni Občine Piran, Pridobljeno na <https://www.piran.si/objave/161>

STANOVANJA V STRATEŠKIH DOKUMENTIH

Piranska občina nima sprejetega Občinskega prostorskega načrta, niti stanovanjske strategije ali programa. Na občini so sicer povedali, da je stanovanjski program v začetnih fazah priprave, medtem ko je Občinski prostorski načrt v sprejemanju. Njegova javna razgrnitev sicer zamuja, saj naj bi se zgodila v marcu 2020.

V dopolnjenem osnutku Občinskega prostorskega načrta Občine Piran – strateški del, ki ga je pripravil Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., junija 2020, je navedeno, da načrtujejo:

- da se bodo prostorske možnosti za zadostno in raznoliko ponudbo stanovanj zagotavljale predvsem na območju somestja Piran-Portorož-Lucija in v naselju Sečovlje-Košta, v katerih se stanovanja načrtuje v strnjenih enostanovanjskih ali manjših večstanovanjskih kompleksih, medtem ko se bodo v preostalih naseljih zagotavljale v manjšem obsegu skladno z realnimi potrebami in vlogo naselij v omrežju naselij.
- da se stanovanjsko gradnjo usmerja v zaključena strnjena območja naselij. Gradnja posameznih stanovanjskih hiš je ob ohranjanju značilnih vzorcev poselitve mogoča samo znotraj naselij. Prednost pred novogradnjami ima prenova zgradb.
- da se bodo stanovanja za mlade družine zagotavljala tudi s projekti stanovanjskega združništva

Pri tem ocenjujejo, da glede na demografske kazalce obstoječa nepozidana stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo zadostujejo trenutnim potrebam. Kljub temu pa se kažejo potrebe po zemljiščih za organizirano stanovanjsko gradnjo (reševanje stanovanjskega problema mladih in mladih družin tudi s projektom stanovanjske zadruga), saj je zaradi pritiskov trga nepremičnin zemljišča te vrste težko zagotoviti znotraj obstoječih nezazidanih in premalo izkoriščenih stavbnih zemljišč. Območja stavbnih zemljišč se bodo namenila za usmerjeno stanovanjsko gradnjo v okviru projekta revitalizacije in spodbujanja naseljevanja mladih družin. Ustrezna normativna podlaga za operacionalizacijo te namere

se izvede z akcijskim načrtom. Občina Piran bo v sodelovanju z zainteresirano javnostjo pristopila k projektu stanovanjske zadruga.

Za starejše načrtujejo zagotavljanje novih nastanitvenih zmogljivosti s širitvijo obstoječih kapacitet Doma za starejše v Luciji. Oskrbovana stanovanja ter različne oblike stanovanj in bivalnih okolij za starejše osebe se načrtuje v urbanih delih naselij z dobro dostopnostjo do centralnih dejavnosti in do javnega potniškega prometa¹⁷.

V oblikovanje OPN-ja so bili občani vključeni preko participativnih delavnic, izvedenih v krajevnih skupnostih, v moderaciji organizacije PiNa. V nadaljevanju navajamo ideje in predloge občanov, vezane na stanovanjsko področje.

- Po mnenju mladih v občini primanjkuje stanovanj za najem in občini predlagajo ukrepe, ki bi omejili Airbnb in podobne platforme za kratkoročno oddajanje stanovanj v najem za turistične namene.
- Večina mladih, ki so sodelovali na delavnici, živi v centru mesta, v najemniških stanovanjih, skrbi jih, kako bodo poskrbeli za svojo prihodnost, si ustvarili družino, saj menijo, da je do stanovanja praktično nemogoče priti tako preko nakupa kot najema, saj so cene vedno višje. Pri najemanju pa predstavlja dodatno težavo kratkoročno oddajanje, v poletnih mesecih morajo trenutno svoja stanovanja pogosto zapustiti in jih prepustiti turistom.
- Starejši, ki so sodelovali na delavnicah, si želijo staranja v domačem bivalnem okolju, z dosegljivimi podpornimi storitvami. Ne podpirajo novih gradenj, če te niso nujno potrebne.
- Na delavnici v Krajevni skupnosti Portorož si želijo življenja v bolj povezani skupnosti in ustvarjanja ugodnih pogojev za (so)bivanje.
- V Krajevni skupnosti Nova vas si želijo rekonstrukcij starih stanovanjskih hiš. Predlagajo tudi vzpostavitev doma za upokojece in hiše za mlade, v kateri bi lahko mladi tako bivali kot ustvarjali.
- V Krajevni skupnosti Sečovlje vidijo potrebo po tem, da bi morali pri stanovanjih dati prednostno možnost pozidave mladim družinam in poskrbeti za zazidalna zemljišča, z ustrezno infrastrukturo.
- Tudi v Luciji so poudarili reševanje stanovanjske problematike mladih, družin in lokalnih ljudi. Ne podpirajo gradnje blokov, ampak manjših gradenj v hrib. Predlagajo tudi ustanovitev stanovanjskih zadrug ter povečanje kapacitet doma starejših občanov, ustanovitev stanovanjskega sklada in umestitev stanovanjskih zadrug v novi sklad, omejitev novogradenj za "vikendaše", zgoščanje stanovanjskih površin – ustaviti razpršeno poselitev.
- V Padni predlagajo sprejetje plana, ki bo omogočal dodatno gradnjo, predvsem hiš za mlade. Želijo si tudi razvoja skupnosti, ki je pomembna za razvoj kraja.
- Tudi v Piranu je udeležence delavnice skrbelo za mlade, saj v mestu primanjkuje cenovno dostopnih stanovanj. Predlagajo obnovo občinskih nepremičnin (600 m²) in ureditev neprofitnih stanovanj za mlade družine. So mnenja, da je zaradi

¹⁷ Ljubljanski urbanistični zavod, d.d. (2020). *Občinski prostorski načrt Občine Piran – strateški del*. Pridobljeno na <https://www.piran.si/post/315051>

demografske slike potrebno v mesto privabiti ljudi, za to pa so pomembna tudi dostopna stanovanja. Izrazili so tudi potrebo po domovih za starejše in več možnosti pomoči na domu za starejše.¹⁸

SKLEPI IN PRILOŽNOSTI ZA RAZVOJ STANOVANJSKEGA ZADRUŽNIŠTVA

V Piranu je **zelo težko priti do primerne doma**, najem za stalno bivanje tekom celega leta je praktično nemogoče dobiti, saj morajo najemniki v poletnih mesecih stanovanje odstopiti turistom. Medtem ko so cene nepremičnin za nakup vrtozglavo visoke. V Piranu je bila **leta 2019 cena m2 rabljenega stanovanja 2.640 EUR**, kar je skoraj **43 % odstotkov nad slovenskim povprečjem**, po ravni cen je to območje najdražje na obali in takoj za glavnim mestom. Med letoma 2015 in 2019 so cene zrasle za skoraj 20 odstotkov, medtem ko je povprečna neto plača na zaposleno osebo v istem obdobju zrasla za 8,8 odstotkov. **Občina pa ima na voljo le omejeno število neprofitnih stanovanj, za gradnjo novih pa nima sredstev.** Kvota razpoložljivih stanovanj je tako odvisna zgolj od odseljenih, preseljenih ali umrlih najemnikov. **Na zadnjem razpisu iz leta 2015 je bilo tako rešenih le 16 % prošenj.** V mestu se vse bolj čuti teža pretirane turistifikacije, medtem ko se v poletnih mesecih na ulicah tre turistov, te v zimskih mesecih samevajo. Občina Piran je pred številnimi razvojnimi izzivi, prebivalstvo se stara, mladi se zaradi pomanjkanja zaposlitvenih možnosti in visokih cen stanovanj v mesto ne vračajo, čeprav bi si tega želeli.

Prav vzpostavljanje bolj **dostopne in trajnostne stanovanjske preskrbe, tudi skozi stanovanjsko združništvo**, bi lahko predstavljalo pomemben del rešitve. Mednarodne raziskave kažejo, da imajo te, **poleg bolj dostopnih cen stanovanj**, še veliko drugih **pozitivnih učinkov za lokalno skupnost**: pripomorejo h gradnji **socialnega kapitala, močnejšim socialnim vezem in medsebojni podpori**. Poleg občutka večje povezanosti, to prinaša tudi zelo praktične rezultate, kot je na primer delitev skrbstvenih obveznosti pri varstvu otrok ali pomoč pri pripravi obrokov, in posledično povečanje prostega časa in zmanjšanje stresa, povezanega s pomanjkanjem časa.^{19 in 20} Ker gradijo na mrežah socialne podpore, prispevajo **k boljšemu počutju starostnikov in ostalih in zmanjšanem občutku osamljenosti**, kar jim omogoči daljše neodvisno življenje, v lastnem domu. To ima

¹⁸ Kulturno izobraževalno društvo Pina. (2020). *Poročilo Skupaj, v sodelovanju za razvoj*. Pridobljeno na <https://www.piran.si/post/330344>

¹⁹ Crabtree, L.; Grimstad, S.; McNeill, J.; Perry, N. & Power, E. 2019. *Articulating value in cooperative housing: International and methodological review*. Institute for Culture & Society, Western Sydney University

²⁰ Power to change, Research Institute Report No. 23, Community-led housing and health: a comprehensive literature review, October 2019. Dostopno na <https://www.powertochange.org.uk/research/community-led-housing-health-comprehensive-literature-review>

blagodejne učinke na individualna življenja, kot tudi na javno porabo, saj prispevajo k znižanju stroškov, povezanih z zdravstveno in socialno oskrbo starejših.^{21 in 22}

Vključenost v stanovanjsko zadrugo pomaga njenim članom pri **pridobivanju novih spretnosti in znanj**, glede oblikovanja in razvoja stanovanjskega projekta pa tudi bolj mehkih veščin, povezanih s kolektivnim upravljanjem skupnih virov. To lahko prispeva k temu, da imajo stanovalci priložnost, da nadaljujejo z izobraževanjem ali iskanjem določenih zaposlitvenih priložnosti, ki jih sicer ne bi imeli.²³ Dodatno stanovanjske zadruge prispevajo k družbeni blaginji in **demokratičnemu vključevanju**²⁴ ter spodbujajo člane skupnosti k vključevanju v politične procese.²⁵ Poleg tega pa lahko ponudijo tudi varno in spodbudno stanovanje za ljudi z izkušnjo brezdomstva ali težavami v duševnem zdravju, kot tudi za begunce in prosilce za azil.²⁶

Naša raziskava VPRAŠANJA ZA STANOVANJA Tegobe in želje iskalcev stanovanj ter priložnosti za stanovanjsko združništvo je pokazala, da bi se **72 % anketirancev (29% zagotovo in 43% verjetno) odločilo za obliko skupnostnega bivanja**²⁷, če bi obstajala ta možnost. O stanovanjskih zadrugah, kot enem od možnih odgovorov na vse bolj perečo stanovanjsko problematiko, predvsem za mlade, se pojavljajo **ideje tudi v piranski občini** in na širšem obalnem območju, a trenutno ostaja le pri njih. Zaenkrat se še ni vzpostavila zelo angažirana skupina posameznikov, ki bi se ukvarjala z razvojem konkretnega projekta stanovanjske zadruge, niti nimamo na drugi strani zelo aktivnih javnih akterjev, ki bi si želeli razvijati tovrstne projekte. **Obstaja pa načelen interes za njihov razvoj tako v civilni družbi kot na ravni občine.**

Želje in ideje za stanovanjske zadruge so se slišale med občani Pirana, na participativnih delavnicah po krajevnih skupnostih, ob pripravi Občinskega prostorskega načrta. V lanskem letu pa so v Piranu, v organizaciji Abakkum, zavoda za krajino, kulturo in umetnost organizirali tudi posvet o potencialih stanovanjskega združništva, z naslovom Pravica in možnosti bivanja v Občini Piran. Po dogodku se je oblikovala skupina aktivnih občank, ki stanovanjske zadruge vidijo predvsem kot možnost za zagotavljanje dostopnih stanovanj preko aktivacije zapuščenih nepremičnin v občinski lasti, s čimer bi privabili mlade ljudi, ki

²¹ Prav tam

²² Collective self-build for senior friendly communities. Studying the effect of collective self-build on social cohesion, social satisfaction and loneliness; Pauline van den Berg, Jules Sanders, Stephan Maussen, Astrid Kemperman; Department of the Built Environment, Eindhoven University of Technology, The Netherlands, 2020

²³ Goulding, R. (2018) "Housing Futures: What can community-led housing achieve for Greater Manchester?" Final report of the Housing Futures research partnership. A project funded by Mistra Urban Futures under the Realising Just Cities programme, Urban Institute, University of Sheffield. Dostopno na <http://www.gmhousingaction.com/housing-futures/>

²⁴ Prav tam

²⁵ Davidson et al., 2007: 102; Truths and myths about community participation in post-disaster housing projects. Habitat international 31(1): 100–115.

²⁶ Power to change, Research Institute Report No. 23, Community-led housing and health: a comprehensive literature review, October 2019

²⁷ S skupnostno obliko bivanja imamo v mislih 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.

si trenutno življenja v mestu ne morejo privoščiti. **Projekt stanovanjske zadruga v Piranu zaenkrat ostaja le na idejni ravni, upamo pa da bo v naslednjih letih našel zagon in prepoznanje njegovega potenciala in podporo s strani občine.**

Če pogledamo v občinske strateške dokumente, najdemo **stanovanjske zadruga v strateškem delu dopoljenega osnutka Občinskega prostorskega načrta Občine Piran**, ki ga je za Občino Piran pripravil Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., ki pa je trenutno še **v fazi pripravljanja**. Tudi na podlagi pogovora s predstavnicami Občine Piran, podžupanjo Manuelo Rojec in sodelavkami za stanovanjsko področje Vlasto Šalkovič in Tjašo Radetič lahko rečemo, da **stanovanjskim zadrugam na občini niso nenaklonjeni, a do njih, zaradi pomanjkanja domačih praks in zakonodajnih ovir, gojijo precej skepse in v njihov razvoj trenutno niso pripravljeni vlagati**. Predvsem jih skrbi zagotavljanje javnega interesa – kako bo zadruga zagotovila, da bodo ostala stanovanja trajno dostopna, če bi ji občina prodala ali oddala nepremičnino pod tržno ceno ali pa ji podelila stavbno pravico. Obstajajo mehanizmi, s katerimi se lahko to preprečuje, najlažje skozi zakonodajne spremembe. Trenutno je sicer prav tovrstna podpora zadrugam s strani javnih akterjev onemogočena, kar ovira razvoj stanovanjskega združništva, ki bi lahko na trg prinesla prepotrebna dodatna stanovanja po dostopnih cenah. Občinska pozicija je taka, da se z razvojem stanovanjskih zadrug trenutno ne bodo ukvarjali, če pa se izkažejo kot dobra praksa v drugih slovenskih krajih, bodo morda tudi pri njih bolj aktivno začeli razmišljati o tovrstni stanovanjski preskrbi. **Stanovanjskega programa pa občina še nima, a naj bi bil v prvih fazah snovanja**. Tako OPN kot stanovanjski program naj bi bila, po besedah predstavnic občine, sprejeta še v tem mandatu. Glede na potrebe in izkazan interes upamo, da bodo, za začetek, skupnostne oblike stanovanjske preskrbe, kot so **stanovanjske zadruga, dobile mesto v strateških dokumentih** (OPN, Stanovanjski program), kar bo predstavljalo **nastavke in prvi korak k razvoju alternativnih oblik bivanja v prihodnosti**. Zagotovo pa je sprejetje OPN-ja in stanovanjskega programa pomemben korak k bolj **sistematičnemu, celovitemu in trajnostnemu naslavljanju stanovanjske problematike v Občini Piran**.

Z ozirom na naraščajoče stanovanjske probleme po vsej Sloveniji se slišijo glasovi **za projekte združne in skupnostne stanovanjske preskrbe ne le iz Pirana, ampak tudi iz drugih koncev (Ljubljana, Maribor, Novo mesto, Nova Gorica, Cerklje, Hrastnik...)**. A da bi se sektor lahko razvil, bo potrebno **sodelovanje različnih akterjev** (inicijativ za stanovanjske zadruga, države, občin, finančnih institucij), zato smo zanje pripravili priporočila za razvoj stanovanjskih zadrug (Priloga 1). Brez sistemskih sprememb, stanovanjske zadruga namreč ne morejo zagotoviti stanovanj, ki bi bila dostopna, še posebej ne v turističnih krajih, kjer so cene zemljišč najdražje. Obenem lahko prav ustrezen zakonodajni okvir zagotovi, da bodo združna stanovanja zares ostala v javnem interesu in dostopna tudi na dolgi rok. Da bi izboljšali stanje na stanovanjskem področju **potrebujemo torej v prvi vrsti aktivno stanovanjsko politiko na vseh ravneh** - čeprav smo v zadnjih letih na to pozabili, je stanovanjsko vprašanje predvsem družbeno vprašanje in ne le stvar posameznika, in kot tako terja družbene odgovore.

PRILOGA 1: 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.