

STANOVANJSKI TRG V OBČINI KOPER
Kratek vpogled v ponudbo in povpraševanje na stanovanjskem trgu občine Koper

Poročilo pripravil: IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora
Avtorji: Klemen Ploštajner, Rok Ramšak, Maša Hawlina

Naročnik: ABC NEPREMIČNINE, d.o.o.

September, 2021

UVOD

Mladi in mlade družine vse težje pridejo do primerne stanovanja, saj so cene najema in nakupa v urbanih središčih in turističnih krajih visoke, ponudba pa je močno okrnjena ter izkrivljena v smer velikih in dragih enot. Tisti, ki si uspejo zagotoviti nakup stanovanja se zato pogosto soočajo z velikim dolžniškim bremenom, hkrati pa jim ne ostane dovolj sredstev za primerno vzdrževanje stanovanja in celo pokrivanje osnovnih življenjskih stroškov. Nakup stanovanja tako pogosto vodi v odrekanje in omejevanje drugih življenjskih potreb.

Kot nakazuje Poročilo o določitvi prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (PROSO¹) iz 2016, se občina Koper kategorizira kot eno izmed ključnih področij za razvoj in znatno povečanje nivoja stanovanjske preskrbe na nacionalni ravni. Gre namreč za strateški center nacionalnega pomena, gospodarski in turistični center, hkrati pa potrebo po novih stanovanjih zvišujejo predvidene demografske spremembe (manjšanje gospodinjstev in posledično, večanje njihovega števila). Stanovanjske potrebe, ki so bile prisotne leta 2016, so se v prihodnjih letih še povečale zaradi odsotnosti gradnje ali prenove stanovanj, hkrati pa se je okrepil tudi turistični pritisk na mesto, ki je s povečanjem kratkoročnega oddajanja povečal tudi svoje vplive na stanovanjski trg.

Primarno gre za posledice odsotnosti jasne in stanovanjske politike na državni ravni, ki je vodila v nizko aktivnost javnega sektorja pri gradnji stanovanj in tudi omejeno gradbeno aktivnost zasebnih investitorjev. K poslabšanju situacije pa so pogosto prispevale tudi lokalne skupnosti, ki niso namenjale sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj ali pa so vodile neustrezno stanovanjsko politiko.

V analizi smo želeli oceniti razkorak med kupno močjo prebivalstva in ponudbo stanovanj v Kopru ter preveriti ali trenutna ponudba ustreza potrebam, predvsem pa zmožnostim gospodinjstev pri naslavljanju stanovanjskega vprašanja. Analiza kaže, da je razkorak med zmožnostjo in ponudbo velik, zaradi hitre rasti cen stanovanj, ki močno presega rast plač, pa se razmere še zaostrejejo. Treba je poudariti, da je analiza omejena in se osredotoča samo na ponudbo stanovanj na izbran dan ter na zbrane javno dostopne podatke iz različnih javnih baz. Bolj celostna analiza, ki bi podala bolj podrobne odgovore glede dostopnosti stanovanj v Kopru bi morala vključiti bolj dolgotrajno spremljanje ponudbe, bolj podrobno analizo kupne moči, širšo in bolj celostno ceno stroškov nakupa nepremičnine ter bolj podrobno oceno potreb. Kljub temu pa analiza daje določene pomembne uvide v neskladje med ponudbo in povpraševanjem stanovanj v Kopru.

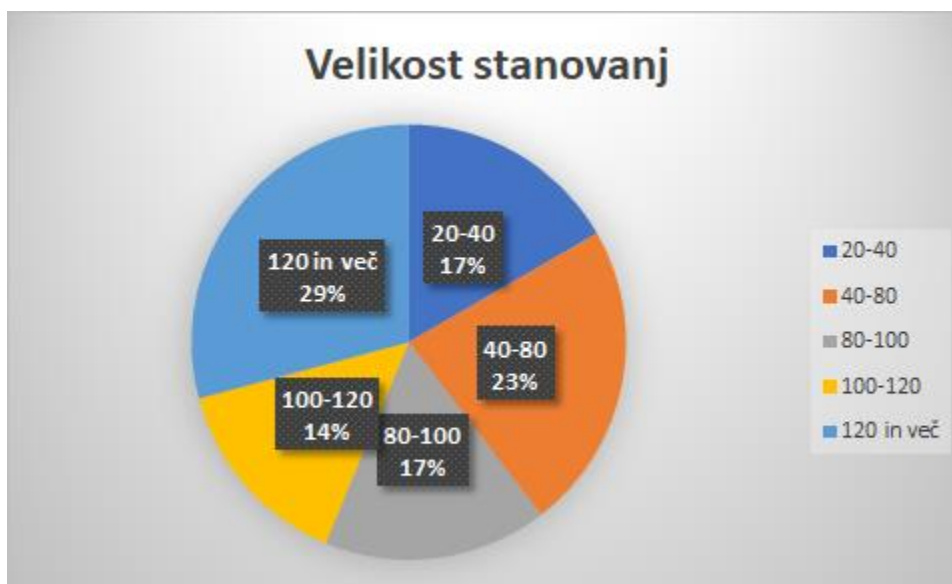
PREGLED OBSTOJEČE PONUDBE

Na portalu nepremicnine.net, ki je osrednji portal za prodajo in najem nepremičnin, je bilo na dan 17.9.2021 v občini Koper (mesto + okoliške vasi) na **voljo 87 stanovanjskih enot, od tega 48 stanovanj in 39 hiš**. Ponudba stanovanjskih enot v Kopru je tako izjemno majhna in ne omogoča primerne izbirljivosti. Za primerjavo, v Ljubljani se je 21.9.2021 na istem portalu prodajalo 1299 stanovanj in hiš, kar je skoraj 15x več enot kot v Kopru, medtem ko ima Ljubljana le 6x več prebivalcev.

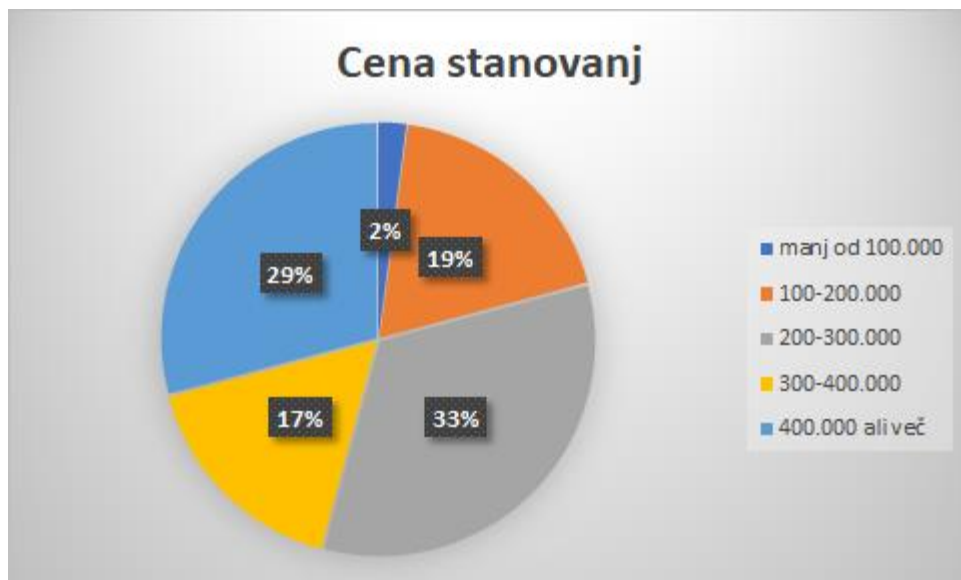
¹https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/Opredelitev_in_dolocitev_prednostnih_obmocij_za_stanovanjsko_oskrbo.pdf

Stanovanja

Od 48 stanovanj jih je bilo 8 velikih med 20 in 40m², medtem ko jih je bilo kar 14 večjih od 120m². Stanovanja v velikosti med 40 in 80m², ki so tudi stanovanja, ki jih najpogosteje iščejo mlajša gospodinjstva, so predstavljala le 23 % ponudbe in jih je bilo na voljo le 11. V Kopru tako prevladuje ponudba večjih stanovanj, ki so v relativnem smislu cenejša (cena na m² je nižja), a so v absolutnem znesku veliko dražja.

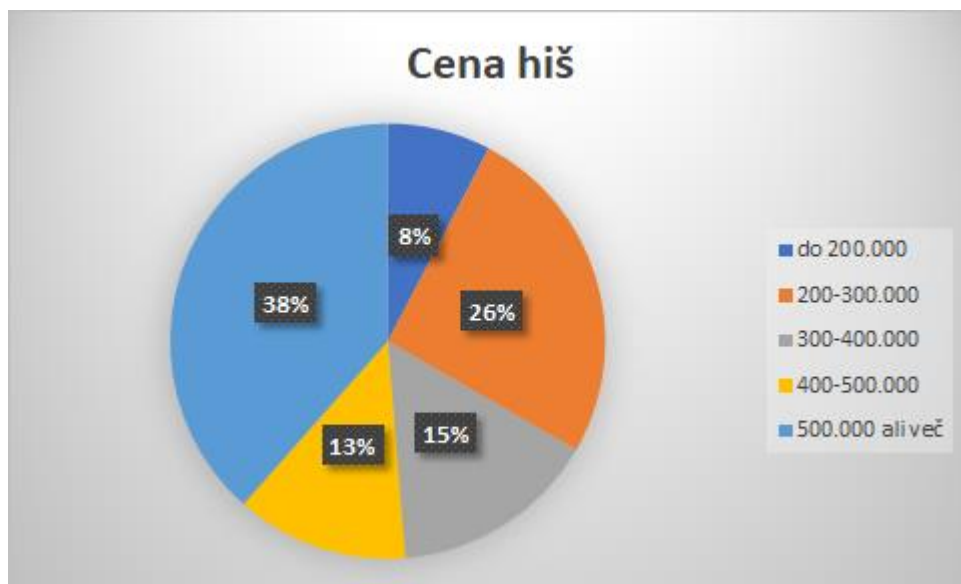


Povprečna cena stanovanja je 323000 evrov, a so med njimi velike razlike, zato je potrebno razporeditev cen pogledati bolj natančno. Med 48 stanovanji je bilo le eno cenejše od 100.000 Evrov in le 10, ki so bila cenejša 200.000, med katerimi pa sta bili le dve večji od 40m². Medtem pa jih je bilo kar 14 ali 29 % dražjih od 400.000 Evrov, najdražje pa se je prodajalo za 789.000 Evrov. **V splošnem so stanovanja, ki so trenutno na voljo v Kopru, večja in dražja, medtem ko je enot v primerni velikosti ali cenovnem razponu zelo malo.**



Hiše

Ponudba hiš v Kopru in njegovi bližnji okolici je še bolj neuravnotežena. Med 39 hišami na voljo na dan 17.9.2021 so bile le 3 cenejše od 200.000 Evrov, med njimi pa je bila najcenejša prodajana za 175.000 Evrov. **Kar 20 hiš je bilo dražjih od 400.000 Evrov, štiri pa so presegal ceno milijona. Dve najdražji sta se prodajali za 2.2 milijona Evrov.**



V splošnem lahko rečemo, da je ponudba stanovanjskih enot v Kopru zelo majhna in omejena ter da so v veliki meri na trgu na voljo večja ter dražja stanovanja. **Tako je bilo na dan 17.9.2021 v Kopru na voljo le 13 stanovanjskih enot, ki so bile cenejše od 200.000 Evrov, kar predstavlja le 15% celotne ponudbe na izbran dan.**

Novogradnje

Če smo v prejšnjem razdelku ocenjevali splošno ponudbo stanovanj v Kopru na izbran dan, pa bomo v tem delu podali oceno stanja novogradenj in njihove dostopnosti. **Izhodišče ocene dostopnosti novogradnje je treba začeti z ugotovitvijo, da je število novozgrajenih stanovanj v občini Koper izjemno nizko in da na izbran dan praktično ni moč kupiti novih stanovanj.** Če vzamemo kot mejo novogradnje leto 2020, potem je bilo na dan 17.9.2021 tako moč kupiti eno stanovanje in dve hiši, ki so bili zgrajeni v letu 2020 ali 2021. Novogradnje tako predstavljajo malo več kot 3 % celotne ponudbe na izbran dan. Stanovanje veliko nekaj čez 200m² in s teraso v velikosti čez 100m² se je na izbran dan prodajalo za 780.000 Evrov, medtem ko je bilo moč hiši kupiti za 178.000 oziroma 456.000 Evrov.

Takšno stanje niti ni presenetljivo, saj se je glede na dostopne javne podatke v zadnjih letih v Kopru gradilo zelo malo. Tako gradnja v Kopru po številu novogradenj na prebivalca vse od leta 2017 zastaja že za tako nizko gradnjo v Sloveniji. Tako je bilo po podatkih SURS v med letoma 2017 in 2020 v Kopru v povprečju dokončano 1.1 stanovanje na 1000 prebivalcev, medtem ko je bilo v celotni Sloveniji dokončanih 1.6 stanovanj na 1000 prebivalcev. **Podobno zaskrbljujoče podatke kažejo tudi absolutne številke zgrajenih stanovanj. V enakem obdobju je bilo v občini Koper dokončanih zgolj 237 stanovanj. Med temi pa so se gradila predvsem velika, medtem ko je manjših zgolj za vzorec.**

ŠTEVILO DOKONČANIH STANOVANJ 2017-2020	
SKUPAJ	237
ENOSOBNA	8
DVOSOBNA	10
TRISOBNA	30
ŠTIRISOBNA	60
PET-IN VEČSOBNA	129

Edino novozgrajeno stanovanje na dan 17.9.2021

Podrobnosti oglasa Galerija slik Vsi oglasi ponudnika O ponudniku Financiranje

Prodaja > Južna Primorska > Koper > Koper > Stanovanje > 5 in večsobno

Prodaja, stanovanje, 5 in večsobno: KOPER, EKSKLUZIVNO PENTHAUS STANOVANJE V CENTRU MESTA, 313.18 m2

780.000,00 € [Izračun kredita](#)



Posredovanje: Prodaja | Vrsta: Stanovanje | Regija: J. Primorska | Upravna enota: Koper | Občina: Koper

KOPER, EKSKLUZIVNO PENTHAUS STANOVANJE V CENTRU MESTA, 313,18 m2, 5 in večsobno, zgrajeno l. 2021, prodamo. Cena: 780.000,00 EUR

Šifra oglasa: 3688J

Dodaten opis

KOPER, PENTHAUS, 313,18m2 (.201,64m2 stanovanjske površine + 107,54m2 terase + 4m2 shrambe), ekskluzivno penthaus stanovanje v centru mesta se nahaja v rezidenci zgrajeni leta 2021.

Stanovanjska soseska "Eivrol Residence" je umeščena ob rob mestnega jedra in poslovnega središča mesta Koper

Lokacija je infrastrukturno zelo dobro urejena, v neposredni bližini vse urbane infrastrukture: storitveni in gostinski lokali, šola, vrtec, trgovine, avtobusna postaja, tržnica, ... in hkrati blizu morja, promenade, plaže, kolesarskih in pohodnih poti, kar omogoča sodobno urbano in kvalitetno bivanje ...

Rezidenca je arhitekturno izredno dovršena, z moderno zasnovano z elementi mediterana: velike terase, panoramske steklene stene, ki omogočajo obliko sonca in svetlobe. Sodobni design sledi duhu urbanega okolja: vrhunska oprema, talno greetje, prvovrsten parket, keramika, strojne inštalacije.

Vsa stanovanja so povezana s kletno etažo preko notranjega stopnišča in dveh dvigal.

V kletni etaži so parkirna mesta in shrambe.

Tloris in zasnova stanovanja sta izjemna, kar omogoča izredno prostornost, funkcionalnost prostora. Vgrajeni materiali višjega cenovnega razreda.

Stanovanje sestoji:

- 1 predprostor 6,82 m2
- 2 garderoba 12,25 m2
- 3 wc 2,57 m2
- 4 kopalnica 6,55 m2
- 5 soba 12,42 m2
- 6 soba 12,29 m2
- 7 soba 12,40 m2
- 8 spalnica 16,55 m2
- 9 garderoba 6,05 m2
- 10 kopalnica 4,27 m2
- 11 kuhinja 16,43 m2
- 12 jedilnica 50,18 m2
- 13 shramba 5,00 m2
- 14 dnevna soba 34,34 m2
- 15 tehnika 3,52 m2
- STANOVANJSKA POVRŠINA 201,64 m2
- 16 terasa 107,54 m2
- 17 shramba 4 m2

V kleti stanovanjskega objekta se nahajata še dve parkirni mesti in shramba.

SLIKE SO SIMBOLIČNE, KOT PRIMER NOTRANJEGA INTERIERJA

Pogoj lastnika za sklenitev posla: kupec plača davek na promet nepremičnin v višini 2% prodajne cene oz. davčne osnove.

IZBERITE ENOSTAVNO PRAVI STANOVANJSKI KREDIT

Najemnino vsa zamenjata za kredit.

Stanovanjski kredit z dobo odplačila do 30 let, tudi s fiksno obrestno mero.

UniCredit Bank [PREVERI OBROK](#)

Delavska Hranilnica

LEGOVNA OBRESTNA MERA

Ponudnik:

ABC NEPREMIČNINE

ABC nepremičnine d.o.o.

Tivolska 48
1000 Ljubljana

040/860-000 Jana Tertel
01/300-00-00
<https://www.abc-nepremicnine.si>

Pošlji povpraševanje

Za pošiljanje sporočil morate potrditi vašo telefonsko številko. [Potrdi številko](#)

PREGLED KUPNE MOČI

Pri pregledu kupne moči prebivalcev Kopra in njegove širše okolice smo upoštevali podatke Statističnega urada Republike Slovenije (SURS) in Banke Slovenije (BS). Ker ključni podatki o plačah niso dostopni za posamezno občino, smo upoštevali podatke za Obalno-kraško regijo, ki pa z vidika stanovanjske dostopnosti in delovnih mest predstavlja zaledje Kopra, ta pa je njeno gravitacijsko središče. Povprečna plača in mediana² sta v Obalno-kraški regiji³, ki obsega obalni pas in skrajni JZ Slovenije, malce višji od slovenskega povprečja, a ne za veliko. Razkorak med povprečno in mediana plačo⁴ nakazuje, da večji delež prebivalcev prejema plačo, ki je nižja od povprečne in da določen delež visokih dohodkov izkrivlja povprečje.

Plača v Euro za 2020	
Povprečna plača Slovenija	1252
Povprečna plača Obalno-kraška	1257
Mediana Slovenija	1066
Mediana Obalno-kraška	1078

Na podlagi podatkov o plačah smo nato izračunali kupno moč prebivalcev, ki smo jo izmerili glede na višino posojila, ki jo lahko posameznik prejme. Pri analizi smo upoštevali zadnje podatke Banke Slovenije o povprečni višini obrestne mere in ročnosti stanovanjskega posojila, ki so jih podeljevale banke v Sloveniji. Povprečna obrestna mera za stanovanjsko posojilo je tako julija 2021 znašala 1,7% (upoštevali smo povprečje med variabilno in fiksno obrestno mero)⁵, povprečna ročnost variabilnega posojila pa je znašala 20 let⁶. Ker smo želeli preveriti maksimalno kupno moč prebivalstva smo upoštevali zelo optimističen scenarij in izračunali kupno moč glede na ugodno obrestno mero 1,7% in ročnost posojila 25 let, kar pa ne pomeni, da so takšna posojila dejansko dostopno posameznim gospodinjstvom. Ravno tako smo upoštevali, da so posamezniki

² Mediana je srednja vrednost podatkov in predstavlja številko v množici, od katere je polovica števil večjih in polovica manjših. Pri analizi dohodkovne distribucije se uporablja, ko je povprečna vrednost zaradi velikih razlik med plačami močno izkrivljena. V Sloveniji tako več kot 60% prebivalstva prejema plačo, ki je nižja od povprečja. To je tudi razlog, da bomo pri izračunu kupne moči upoštevali mediano.

³ Obsega občino Ankaran, Divača, Hrpelje-Kozina, Izola, Komen, Koper, Piran in Sežana.

⁴ Pri vseh plačah upoštevamo neto dohodek.

⁵ https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/mesecna-informacija-september_2021.pdf

⁶ https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/fsr_april_2021_sl.pdf

zaposleni redno in za nedoločen čas, kar nikakor ni nujnost in je pri mlajših pogosteje izjema kot pravilo. Za ročnost 25 let smo se odločili na podlagi dejstva, da je maksimalna ročnost posojil v Sloveniji 30 let, a da so ta posojila izjemno redka. Na tem mestu moramo poudariti, da je izračun narejen na podlagi povprečij in ne more upoštevati individualnih obravnav v bankah, ki so jih deleža posamezna gospodinjstva. Ta individualna obravnava je izjemno izkrivljena in neenaka, saj preferira gospodinjstva z višjimi dohodki, ki jim omogoča dostop do bolj ugodnih posojil z daljšo ročnostjo in nižjo obrestno mero. Zato je opravljen izračun na strani nižjih dohodkov močno optimističen, kar velja tudi za mediana plačo, ki je nižja od povprečja⁷.

Pri izračunu kupne moči smo upoštevali tudi zavezujoče pogoje Banke Slovenije o omejevanju kreditiranja prebivalstva, ki določajo maksimalni znesek mesečnega plačila posojila⁸. Regulator tako omejuje količino posojila na maksimalno 80% vrednosti stanovanja, hkrati pa določa, da mora po mesečnem obroku posojila kreditojemalcu na računu ostati vsaj 76% minimalne plače. V primeru, da ima kreditojemalec tudi družinske člane, ki jih je dolžan preživljati, pa mora posedovati tudi sredstva za njihovo preživljanje, v višini, kot so predvidene v zakonu. Na podlagi teh kriterijev smo izračunali maksimalni mesečni obrok kredita, ki ga lahko prejme posamezno gospodinjstvo, pri čemer smo v scenarij vključili naslednje tipe gospodinjstev: samska oseba; samska oseba z otrokom, ki ga more preživljati sama; par; par z enim otrokom; par z dvema otrokoma. Pri samski osebi smo upoštevali eno mediana plačo, pri paru pa dve.

KUPNA MOČ MEDIANA PLAČE⁹

	Maksimalen obrok	Maksimalen kredit	Plačilo po 25 letih
Samska	300	73000	90000
Samska z otrokom	0 (ni kredito sposobna)	0	0
Par	600	146000	180000
Par z enim otrokom	360	88000	108000
Par z dvema otrokoma	125	30000	375000

⁷ Po podatkih Banke Slovenije je bilo leta 2019 samo 16 % posojil podeljeno prebivalcem z manj kot 1114 Evrov mesečnega dohodka. <https://www.bsi.si/mediji/1413/najpogostejsa-vprasanja-in-odgovori-glede-zaostitve-ukrepov-banke-slovenije-na-podrocju-kreditiranja-prebivalstva>.

⁸ <https://www.bsi.si/financna-stabilnost/makrobonitetni-nadzor/makrobonitetni-instrumenti/Makrobonitetne-omejitve-kreditiranja-prebivalstva>

⁹ Pri prikazu rezultatov smo številke zaokrožili.

Iz izračuna je razvidno, da mediana plača omogoča zelo nizke obroke kredite, kar omogoča najem relativno nizkega kredita. Ravno tako izračun nakazuje, da lahko najvišji znesek kredita prejme par brez otrok, sledi par z enim otrokom in nato samska oseba brez otrok. Izračun tudi pokaže, da gospodinjstva z otroki veliko težje pridejo do posojila in da je znesek posojil nižji. Pri tem pa je treba poudariti, da polovica prebivalcev regije prejema dohodke nižje od mediane.

Želeli smo preveriti tudi kupno moč prebivalcev z višjimi dohodki, zato smo izračunali kreditno sposobnost prebivalcev z neto dohodkom 1500 evrov, kar predstavlja vrhnjih 20 % prebivalcev Obalno-kraške regije.

KUPNA MOČ PRI PLAČI 1500 EVROV

	Maksimalen obrok	Maksimalen kredit	Plačilo po 25 letih
Samska	720	183000	216000
Samska z otrokom	410	100000	123000
Par	1440	352000	432000
Par z enim otrokom	1200	294000	360000
Par z dvema otrokoma	960	236000	288000

Pri višjih dohodkih je "cena" otrok toliko bolj očitna in nakazuje, da zadolževanje ne omogoča ugodnega položaja ravno tistim, ki najbolj potrebujejo urediti stanovanjske pogoje ter so tisti, ki rabijo nakup ali najem večjega stanovanja.

ANALIZA DOSTOPNOSTI

Kupno moč prebivalstva smo nato primerjali s ponudbo stanovanj na dan 17.9.2021 v Kopru in njegovi okolici. Pri zmožnosti nakupa smo upoštevali, da lahko posojilojemalec s posojilom poravna 80 % vrednosti stanovanja, medtem ko mora 20 % pokriti z drugimi viri. Pri analizi nas zanima zgolj to ali lahko z maksimalnim kreditom posamezno gospodinjstvo poravna 80 % vrednosti posamezne nepremičnine. Ali lahko gospodinjstvo potem z lastnimi viri pokrije preostanek nakupa, ali poseduje vire za druge stroške (posredovanja, nakupa, selitve...) pri

analizi nismo upoštevali, a moramo poudariti, da ti stroški predstavljajo dodatno in pomembno oviro pri dostopu do stanovanja¹⁰.

DOSTOPNOST ZA MEDIANA PLAČO

	Stanovanje	Hiša	Skupaj	Delež
Samska	1	0	1	1,1 %
Samska z otrokom	0	0	0	0 %
Par	10	2	12	14 %
Par z enim otrokom	1	0	1	1.1 %
Par z dvema otrokoma	0	0	0	0 %

Večina z mediano plačo, si tako ne more privoščiti nakupa stanovanja ali hiše v Kopru. Izjema je par brez otrok, ki si lahko privošči nakup 12 enot, od teh pa jih je 6 manjših od 35m².

DOSTOPNOST PRI PLAČI 1500 EVROV

	Stanovanje	Hiša	Skupaj	Delež
Samska	15	5	20	23 %
Samska z otrokom	2	0	2	2.3 %
Par	40	20	62	71 %
Par z enim otrokom	31	18	49	56 %
Par z dvema otrokoma	22	12	34	39 %

¹⁰ Tako mora gospodinjstvo pri nakupu stanovanja v vrednosti 200.000 Evrov zagotoviti vsaj 40.000 Evrov lastnih sredstev (20 % vrednosti nepremičnine). Če pa upoštevamo še stroške posredovanja, nakupa in selitve, pa se ta znesek hitro dvigne na 45.000 evrov in več.

Tudi visoki dohodki, ki predstavljajo vrhno petino prebivalcev Obalne-kraške regije, pogosto ne zadoščajo za primerno rešitev stanovanjskega vprašanja, kar velja predvsem za samske osebe. Tako lahko posameznik otrokom kupi le 2 stanovanji v Kopru, obe pa sta manjši od 34m². Par z precej visokimi dohodki in ki bi mesečno za posojilo plačeval skoraj polovico svojih dohodkov (1440 Evrov), bi si lahko privoščil nakup kar 71 % stanovanjskih enot, a delež teh gospodinjstev je majhen. **Izračun pokaže, da šele mesečni obrok posojila, ki bi znašal 800 evrov ali več, omogoča relativno izbirnost in dostopnost stanovanj v Kopru. Glede na dejstvo, da je mediana plača v regiji 1078 Evrov, je jasno, da je takšen obrok posojila večini nedosegljiv.**

NOVOGRADNJE

Ker je vzorec novogradenj tako majhen ni moč podati primerne ocene dostopnosti teh stanovanj. Ravno tako na spletu niso, ali pa niso več, dostopni ceniki za novogradnje, ki so bile zgrajene v zadnjih letih ali pa bodo dokončane v prihodnjem obdobju. A če sklepamo iz medijskih objav in tistih cen, ki jih je moč odkriti na spletu, se cene novogradenj običajno gibljejo med 3000 in 4000 Evrov na kvadratni meter stanovanjske površine. Glede na izračunano kupno moč prebivalcev Obalno-kraške regije so posledično ta stanovanja zelo težko dosegljiva. Hipotetičen izračun pokaže, da bi v primeru globoke zadolženosti (30% mesečnega dohodka za 25 let), lahko nova stanovanja kupila gospodinjstva z vsaj povprečno plačo, v primeru otrok pa tista z eno ali dvema plačama, ki jo prejema le zgornja četrtina prebivalstva. Niso pa novogradnje nedosegljiva le zaradi visokih cen, ampak tudi in predvsem zaradi njihovega nizkega števila novogradenj in zelo omejene ponudbe novih stanovanja. Zato je tudi scenarij dostopnosti le hipotetičen, saj ni novogradenj na podlagi katerih bi ocenili njihovo dejansko dostopnost.

Višina minimalnega dohodka za nakup hipotetičnega stanovanja v Kopru¹¹

	Velikost	Cena	Lastna sredstva	Obrok	Dohodek
sam	23	91000	18200	300	1080
sam z otrokom	23	91000	18200	300	1400
par	55	175000	35000	570	2150
par z otrokom	83	251000	50000	820	2600
Par z dvema	100	300000	60000	990	3000

¹¹ Pri oceni smo upoštevali zelo ugodne kreditne pogoje, ki so jih navedli že zgoraj: 1,7 % obrestna mera, 25 letna ročnost in 80% LTV.

Če pa k plačilu obroka kredita prištejemo šte stanovanjske stroške, se mesečni stroški plačevanja bivanja povečajo za med 100 in 150 Evrov mesečno, kar gospodinjstva že postavi v polje preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški, saj začnejo ti presežati 30% mesečnih izdatkov in se pri nekaterih kategorijah približajo celo 40 %. Tako lahko trdimo, da so novogradnje v zgoraj opisanem hipotetičnem scenariju sicer dosegljive, a da stroški dostopa do teh stanovanj predstavljajo veliko breme za gospodinjstva s povprečnimi ali celo nadpovprečnimi dohodki.

OCENA POTREB

Na podlagi te kratke analize stanja v Kopru lahko ugotovimo, da trenutna potreba ne odgovarja na potrebe prebivalcev in ni skladna z njihovo kupno močjo. Ponudba ni ustrezna ne cenovno, saj so stanovanja predraga, niti po tipu fonda, saj prevladujejo večja stanovanja, ki ne odražajo potreb eno in dvo članskih gospodinjstev. Ravno tako pa ponudba ni ustrezna v številu stanovanja na voljo, saj trenutno število stanovanja v Kopru ne naslavlja potreb trenutnega prebivalstva, kaj šele prihodnjih potreb, ki bodo nastale z večanjem števila gospodinjstev, gospodarskim razvojem občine ali potrebo po zgoščanju pozidave zaradi skrbi za okolje. Trenutna dinamika gradnje tako ne naslavlja večanja potreb. Kot smo že omenili, je bilo med letoma 2017 in 2020 zgrajenih zgolj 237 stanovanja (in to večinoma večjih ter dražjih!), medtem ko se je število prebivalcev občine povečalo za 1300 (iz 51360 na 52630). Ravno tako se je med leti 2015 in 2018 povečalo število gospodinjstev, ki je naraslo za 300 (iz 20100 na 20400). Dinamika gradnje se ne odziva na naraščajoče potrebe, ampak močno zaostaja.

Študija PROSO¹² iz leta 2016 je tako ocenila, da bi bilo do leta 2025 v Kopru treba zgraditi med 1000 in 2000 stanovanj, kar pa se ni zgodilo. Zaradi zaostanka gradnje lahko sklepamo, da so se potrebe še povečale, saj gradnja zaostaja za rastjo prebivalstva. Ravno tako je pri oceni potreb treba upoštevati tudi dotrajanost fonda in potrebo po njegovem nadomeščanju. Tako je kar 21% stanovanj v Kopru starih 100 let ali več, medtem ko je delež teh v Sloveniji nekaj več kot 13%. V grobem bi lahko potrebe izpeljali iz razkoraka med naseljenimi stanovanji in številom gospodinjstev, ki je leta 2018 znašal 2823 stanovanj, a ima takšna ocena mnoge omejitve. Podajanje bolj natančne ocene potreb je tako otežen in bi terjalo poglobljeno analizo razvoja mesta, a zagotovo lahko trdimo pritrdimo analizi PROSO, ki ocenjuje primanjkljaj na 1000 in več stanovanj.

Pri tem pa je treba izpostaviti tudi, da ne odgovarja vsaka novogradnja na potrebe lokalnih prebivalcev. Glede na sestavo gospodinjstev in trende njihovega manjšanja, v mestu primanjkujejo predvsem manjše enote in enote srednje velikosti (do 80m²). Te enote najbolj odgovarjajo tudi na potrebe mladih, ki v veliki meri sestojijo iz eno, dvo ali tričlanskih gospodinjstev. Ravno tako morajo biti te enote dostopne in skladne s kupno močjo prebivalcev mesta in širše regije, kajti nedostopno stanovanje ne naslavlja stanovanjskega vprašanja tistega, ki si ga ne more kupiti. **Zato pri vprašanju potreb ni treba zagotoviti le dovoljšnega števila stanovanj, ampak je treba zagotoviti tudi njihovo dostopnost.**

¹² https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/Opredelitev_in_dolocitev_prednostnih_obmocij_za_stanovanjsko_oskrbo.pdf

Glede na mediano dohodkov bi se cena dostopnih stanovanj morala gibati med 60 in 150.000 Evri, da bi si jih ob prejemu maksimalnega posojila lahko privoščila povprečna gospodinjstva. Če kot mero dostopnosti vzamemo plačevanje stanovanjskih stroškov v višini $\frac{1}{3}$ mesečnega dohodka, to pri samskem gospodinjstvu z mediana plačo pomeni 350 Evrov mesečno. Če od tega odštejemo še stanovanjske stroške, vidimo, da se lahko mesečni obrok kredite giblje med 220 in 250 Evrov. Takšno gospodinjstvo bi pod izjemno ugodnimi pogoji, ki smo jih predpostavili zgoraj, lahko prejelo posojilo v višini nekaj več kot 50.000 Evrov in posledično vzdržno financiralo stanovanje v vrednosti 60.000 Evrov. Gospodinjstvo z dvema mediana plačama pa bi lahko plačevala za bivanje znesek v višini 700 evrov, kar po odštetju stanovanjskih stroškov znese mesečni obrok posojila na okoli 550 evrov. Takšno gospodinjstvo bi tako lahko prejelo okoli 125.000 Evrov posojila in financiralo stanovanje v vrednosti nekaj več kot 150.000 Evrov.

SKLEP

Čeprav je bila analiza omejena le na pregled ponudbe na spletni strani Nekretnine.net, je podatek, da je v občini Koper (mesto + okoliške vasi) trenutno na voljo le 87 stanovanjskih enot poveden. Kar 72% od vseh enot dosega ceno 2000€/m² ali več, polovica pa je dražjih od 3000€/m². Če pogledamo le stanovanja v večstanovanjskih objektih, pa jih kar 94% presega ceno 2000€/m² oziroma 60% presega ceno 3000€/m².

Primerjava podatkov o cenah stanovanj in povprečnih dohodkov kaže, da gospodinjstva s povprečnimi dohodki v Kopru zelo težko pridobijo stanovanje. Gospodinjstva z mediana plačo lahko, pa še to zgolj v primeru privarčevanih 20 % vrednosti stanovanja, s posojilom kupil le 14 % vseh enot, od katerih pa jih je polovica manjših od 35m², kar ne omogoča dostojnega bivanja. Za samske ali družine z otroki pa stanovanj praktično ni. Tudi najpremožnejših 20 % prebivalstva si, razen če gre za par brez otrok, zelo težko privoščijo stanovanje v Kopru in je pri izbiri enot zelo omejen.

Na področju novogradenj je ponudba stanovanj zelo omejena ter cenovno, pogosto pa tudi površinsko neprimerna. To pa pomeni, da za naslavljanje potreb ni dovolj le gradnja stanovanj, ampak tudi gradnja, ki bo primerna tako po velikosti – bo odražala sedanje ter ocene prihodnjih velikosti gospodinjstev – kot tudi v cenovnem smislu in morajo biti dostopna prebivalcem s povprečnimi dohodki. Ta dostopnost pa ne sme biti dosežena z globoko zadolženostjo tako v smislu višine posojila kot višine mesečnega obroka.