

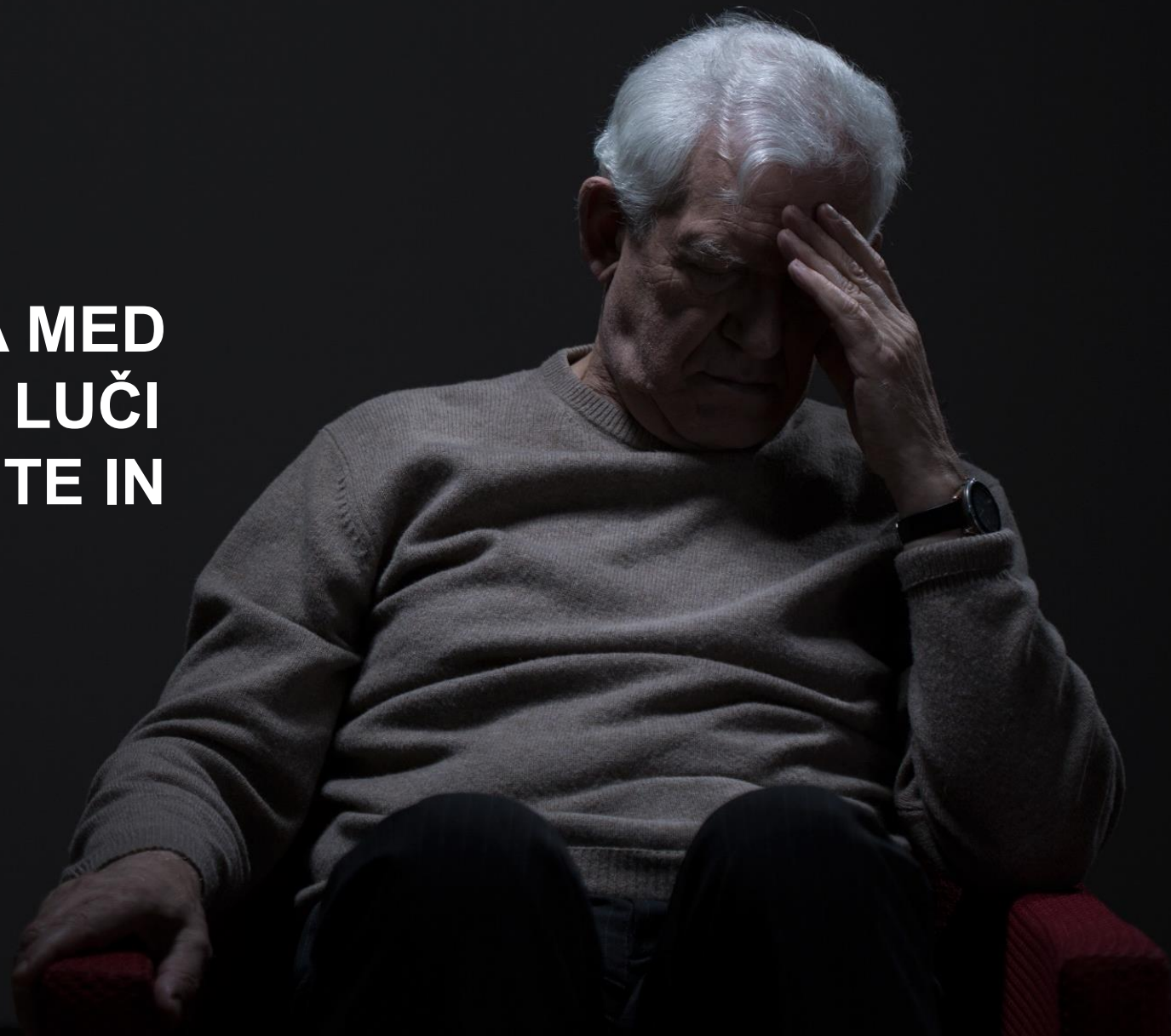
Konferenca
Socialna država in revščina

STANOVANJSKA REVŠČINA MED STAREJŠIMI V SLOVENIJI V LUČI TVEGANJ SOCIALNE ZAŠČITE IN VKLJUČENOSTI

Dr. Simon Starček,
Slovensko nepremičninsko Združenje - FIABCI Slovenija

Franci Gerbec,
Slovensko nepremičninsko Združenje - FIABCI Slovenija

Ljubljana, 23. januar 2023





Država ima obveznost, da z aktivnimi ukrepi kakovostno in učinkovito ureja socialna vprašanja.

Med okoliščinami, ki ne smejo biti podlaga za razlikovanje, je tudi gmotno stanje posameznika.

Temeljna dolžnost socialne države je, da posameznikom, živečim v revščini, zagotovi minimalne vire in pogoje, tudi **bivalne**, ki zagotavljajo življenje, vredno človekovega dostojanstva.



Z zaostrenimi gospodarskimi in drugimi krizami se je v Evropi in Sloveniji povečala tudi socialna stiska, povezana z zagotavljanjem **primerne**ga **stanovanja**, okrepljen je tudi pojav brezdomnosti



Stanovanje:

- fizični in družbeni prostor, ki ga obvladujejo posamezniki, in ga uporabljajo za izražanje lastne identitete in zasebnosti in v katerem se počutijo varne
- ena najkompleksnejših dobrin
- težko zajeti vse njegove pomene v odnosu do posameznika
- odnos do stanovanja se s starostjo spreminja, prehaja v zelo pomembno okoliščino socialne in premoženjske varnosti starejših

KJE ŽIVIJO PREBIVALCI EU?

V STANOVANJIH: 42 %

V SAMOSTOJNIH HIŠAH: 33 %

V DVOJČKIH: 24 %



KJE ŽIVIJO PREBIVALCI EU?



V STANOVANJIH (EU): 42 %

Španija: 66 %

Latvija: 65 %

Estonija: 63 %

Slovenija: 30 %

KJE ŽIVIJO PREBIVALCI EU?

V HIŠAH (EU): 33 %

Hrvaška: 73 %

Slovenija: 66 %

Madžarska: 62 %

Romunija: 60 %



A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features several balconies with metal railings. To the left, there are some evergreen trees. The sky is overcast. A blue semi-transparent banner is overlaid on the bottom left of the image, containing white text.

LASTNIŠTVO STANOVANJ (Slovenija)

Skupaj

864.300

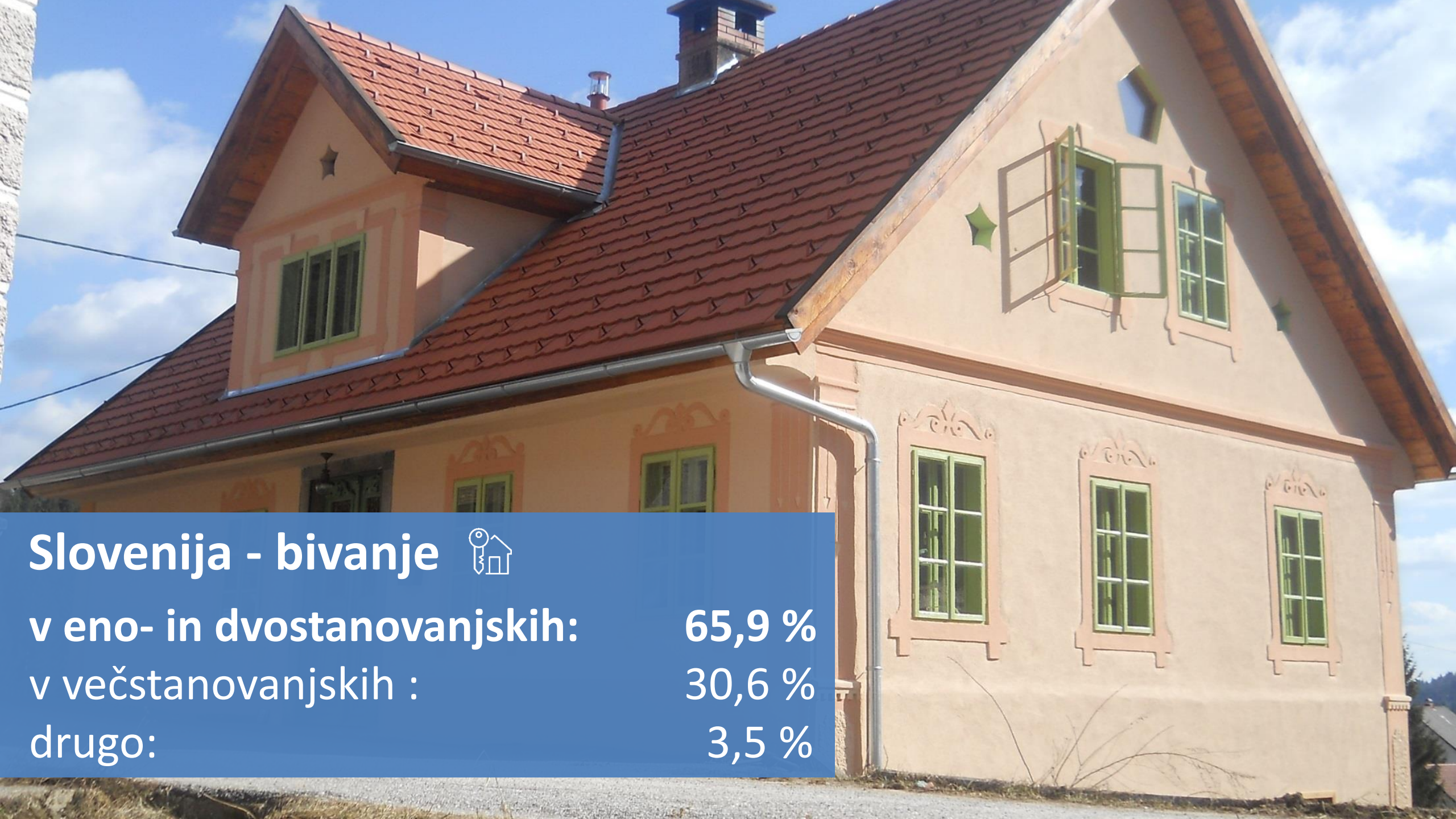
- Lastniki

92,1 % FIZIČNE OSEBE



LASTNIŠTVO STANOVANJ

Skupaj	864.300
- zaposleni	48 %
- upokojenci	43 % ↑
- javni sektor	5,4 %



Slovenija - bivanje

v eno- in dvostanovanjskih:	65,9 %
v večstanovanjskih :	30,6 %
drugo:	3,5 %



Slovenija - bivanje

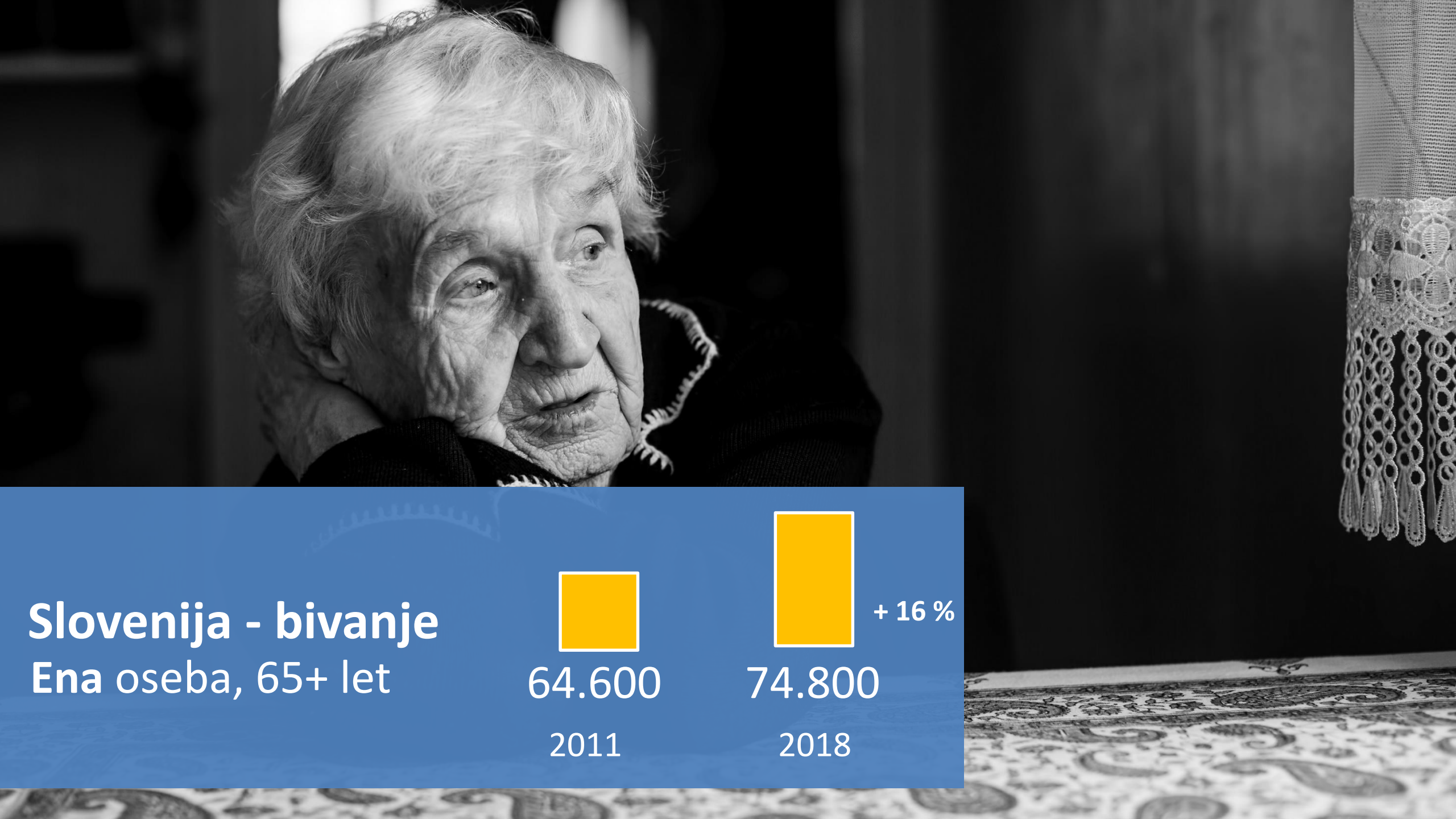
Ena oseba: **162.000** stanovanj

Povprečna površina: **64 m²**



Slovenija - bivanje

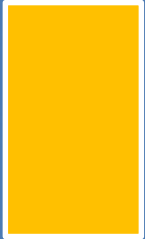
Starejši od 65 let: **115.900** stanovanj



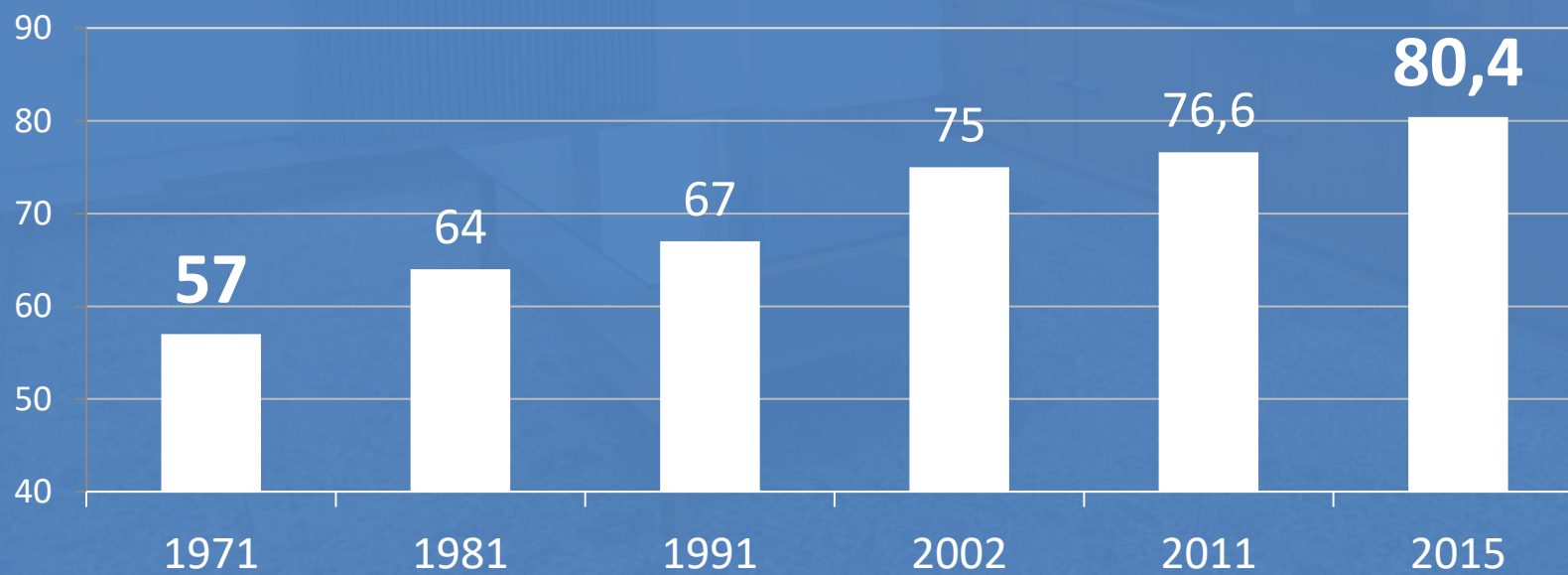
Slovenija - bivanje

Ena oseba, 65+ let

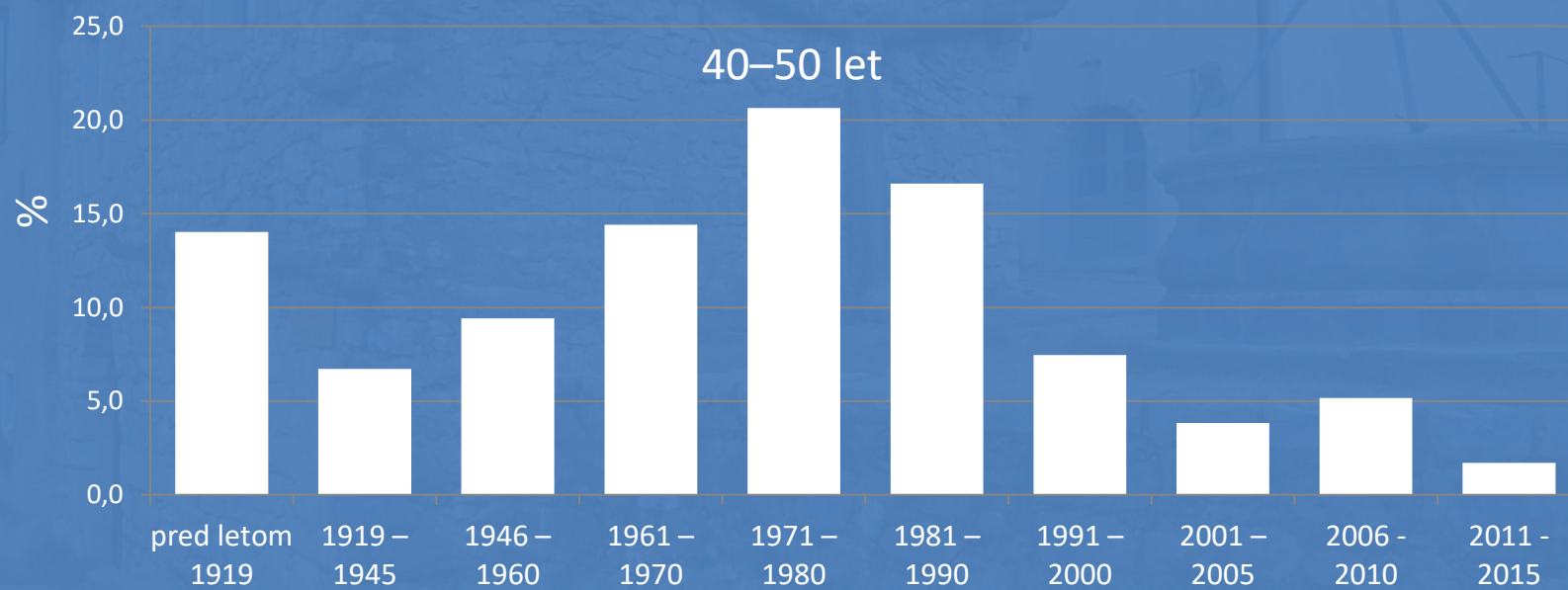

64.600
2011

 + 16 %
74.800
2018

Povprečna površina stanovanj (v m²)



Starost stanovanjskega fonda





Starost stanovanjskega fonda

40 % enostanovanjskih stavb, starejših od 50 let

230.000 enot enostanovanjskega sklada
potrebna celovita prenova

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features several balconies with metal railings. To the left of the building, there are tall evergreen trees. A semi-transparent blue rectangular box is overlaid on the lower-left portion of the image, containing white text. The background sky is a clear, pale blue.

STANOVANJA V SLOVENIJI

Skupaj	864.323
- Naseljenih	698.747
- Nenaseljenih	165.576



Nenaseljena stanovanja

165.576 20 % vseh

11 MIO m² uporabne površine

50.000 zgrajenih pred 1946



Nenaseljena stanovanja:

- **150.000** (brez počitniških)
- **20 %** v enostanovanjskih stavbah
- **19 %** jih meri v povprečju med **60 in 80 m²**



lastniška
stanovanja

786.500 vsi
372.000 upokojenci



najemniška
stanovanja

78.000



oskrbovana
stanovanja

~ 1.000



domovi za
starejše

19.200
mest



PRIMERNO STANOVANJE

Splošna deklaracija o človekovih pravicah, 1948

Mednarodni pakt o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah, 1966

- priznано kot del pravice do ustreznega življenjskega standarda že v

Carigrajska deklaracija o mestih in drugih naseljih, 1996

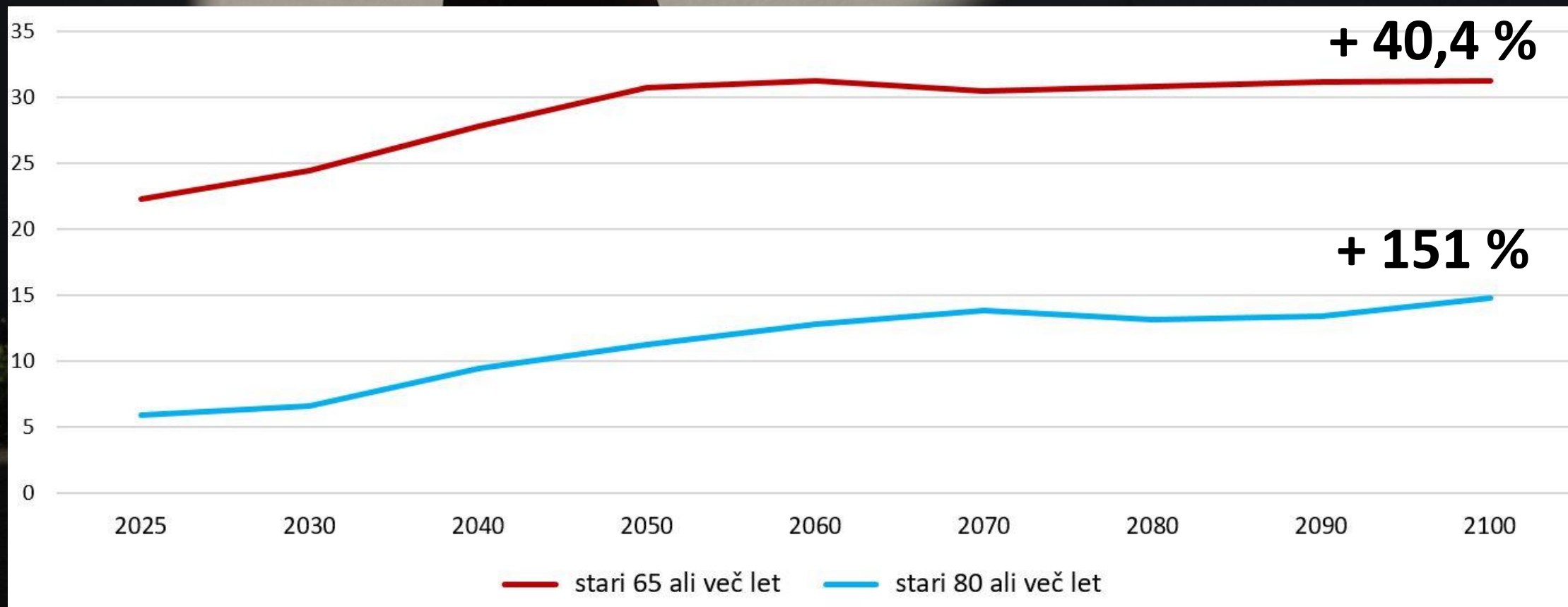
- države podpisnice zavezale, da bodo zagotavljale primerna stanovanja za vse ljudi in da bodo mesta in druga naselja varnejša, bolj zdrava, primernejša za življenje, pravičnejše razporejena, trajnostna in ustvarjalnejša.

Mednarodna konferenca o prebivalstvu in razvoju, 1994 (Kairo)

zagotavljanje primernih stanovanj v luči rasti prebivalstva, razvoja mest in urbanizacije

Mednarodno pravo o človekovih pravicah

- priznava vsakomur pravico do ustreznega življenjskega standarda, vključno z ustreznim stanovanjem





ALI IN KAKO SMO PRIPRAVLJENI NA TREND STARANJA PREBIVALSTVA

Potrebe in zahteve po:

- kakovostnih bivalnih pogojih
- arhitekturno prilagojenih stanovanjih
- dostopnih stanovanjih
- bližini zagotavljanja javnih storitev

-
- staranje mest
 - priseljevanje v mesta
 - prenaseljena stanovanja
 - visoke najemnine
 - prevelika stanovanja

Obdobje Covid-19

- nesorazmerno prizadete ranljive skupine prebivalstva,
- posebej osebe, ki živijo v neprimernih stanovanjih,
- ob socialni in zdravstveni krizi, dodatno zaostrena stanovanjska kriza.





STANOVANJSKA REVŠČINA

- ni enotno opredeljen pojem
- večrazsežni koncept, upoštevajoč merila oziroma zahteve po:
 - a. cenovni dostopnosti stanovanja,
 - b. dostopnosti osnovnih stanovanjskih dobrin, kot so zagotovljena oskrba z vodo in elektriko, minimalna površina stanovanja, prisotnost stranišča,



STANOVANJSKA REVŠČINA

- c. primerna urejenost in druge lastnosti stanovanja,
- d. fizična (ne)dostopnost,
- e. druge lastnosti stanovanja.



STANOVANJSKA REVŠČINA

Upoštevajoč **primernost stanovanja**:

- primerna zasebnost,
- zadostna površina in primerni prostori,
- ustrezna varnost, osvetljenost in prezračevanje,
- ustrezna osnovna infrastruktura,
- primerna lokacija glede na lokacijo delovnega mesta in objekte osnovne javne infrastrukture,
- vse po razumni ceni.

11 TRAJNOSTNA MESTA IN NASELJA



STANOVANJSKA REVŠČINA

CILJI TRAJNOSTNEGA RAZVOJA

Cilj 11

Trajnostna mesta in naselja

Vsem zagotovi dostop do:

- primernih,
- varnih in
- cenovno dostopnih stanovanj.

11 TRAJNOSTNA MESTA IN NASELJA



2 MILIJARDI
PREBIVALCEV

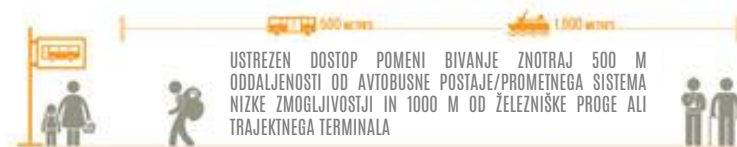
NIMA DOSTOPA DO
STORITEV ZBIRANJA
ODPADKOV

1 OD 4 PREBIVALCEV MEST

ŽIVI V NEUSTREZNIH RAZMERAH (2018)



ZGOLJ POLOVICA (53 %) PREBIVALCEV MEST
IMA ZAGOTOVLJEN USTREZEN DOSTOP DO JAVNEGA PREVOZA



9 OD 10 PREBIVALCEV
MEST
DIHA ONESNAŽEN ZRAK



150 DRŽAV
IMA IZDELANE

NACIONALNE
URBANISTIČNE
NAČRTE, SKORAJ
POLOVICA JIH
JE V FAZI
IZVAJANJA



STANOVANJSKA REVŠČINA

Stanovanjska **stiska**:

govorimo, kadar gospodinjstvo za stanovanjske stroške porabi **več kot 30 %** razpoložljivega neto dohodka.



STANOVANJSKA REVŠČINA

Stanovanjska **prikrajšanost**:

odstotek oseb, ki živijo v stanovanjih brez dveh od štirih elementov stanovanjske prikrajšanosti:

- slabo stanje stanovanja,
- stanovanje brez kadi ali prhe,
- stanovanje brez stranišča na izplakovanje in
- pretemno stanovanje oziroma tako, ki ne dobi dovolj dnevne svetlobe.



Upoštevanje stanovanjskih razmer pri merjenju revščine in socialne izključenosti

Stopnja tveganja revščine ali socialne izključenosti

Opredeljena s tremi glavnimi podkazalniki:

- ...
- **resna materialna prikrajšanost.**

Resna materialna prikrajšanost opisuje razmere, v katerih oseba ni zmožna plačati vsaj štirih od devetih opredeljenih dobrin:

- ...
- **ogrevanje stanovanja.**



Upoštevanje stanovanjskih razmer pri merjenju revščine in socialne izključenosti

Evropski steber socialnih pravic

- dodatni kazalniki za merjenje revščine

Kazalnik: **Resna stanovanjska prikrajšanost**

delež prebivalstva, ki živi v prenaseljenih stanovanjih in za katera je hkrati značilen vsaj eden od elementov stanovanjske prikrajšanosti:

- puščajoča streha,
- odsotnost kadi, prhe ali notranjega stranišča na splakovanje ali
- pomanjkanje naravne svetlobe.



Upoštevanje stanovanjskih razmer pri merjenju revščine in socialne izključenosti

Stopnja preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški
odstotek oseb, ki živijo v gospodinjstvih, v katerih so stanovanjski stroški višji od 40 % celotnega razpoložljivega dohodka gospodinjstva.

Primerna velikost stanovanja

- velikost (površina) stanovanja,
- število sob glede na število uporabnikov.

Merilo se razlikuje glede na:

- stanovanjski status,
- starost uporabnikov,
- oviranost uporabnikov,
- življenjski stil, kulturna prepričanja...



Upoštevanje stanovanjskih razmer pri merjenju revščine in socialne izključenosti

Socialni problemi se po navadi pokažejo tudi pri stanovanjskem vprašanju, kjer se bo verjetno najprej pokazala šibkejša odpornost posameznikov ali skupin do socialnovarstvenih tveganj.

Razmere na stanovanjskem trgu so eden najpomembnejših dejavnikov vpliva na družbeno neenakost.

Na makroekonomske in družbene procese, ki vplivajo na revščino in socialno izključenost so posebej ranljivi **starejši**, predvsem tisti, ki **živijo sami**, **vdove**, manj izobraženi, **stari starejši** in revnejši.



Upoštevanje stanovanjskih razmer pri merjenju revščine in socialne izključenosti

Značilnosti:

Lastniki stanovanj imajo običajno nižje stanovanjske stroške in višji dohodek v primerjavi z najemniki.

Lastniki stanovanj v starosti uživajo **dvojno prednost**, medtem ko so najemniki stanovanj zaradi razmer na stanovanjskem trgu (rast najemnin in stanovanjskih stroškov) **dvojno prikrajšani**.



Upoštevanje stanovanjskih razmer pri merjenju revščine in socialne izključenosti

Pomen stanovanja za starejše:

- ohranjanje zdravja,
- podpora telesni, duševni in socialni blaginji,
- bivalne in uporabne funkcije,
- lažje prilaganje na spremembe...



Stanje v Sloveniji

- a. Večina starejših se ne želi preseliti, ta težnja se s starostjo krepi.
- b. Znane oblike bivanja bolj sprejemljive od manj znanih.
- c. Zelo navezani na okolico bivanja - večja družbena vključenost.
- d. Malo časa (2,5 ure dnevno) preživijo izven svojega doma.
- e. Visoka stopnja navezanosti na stanovanje.
- f. S kakovostjo stanovanja manj zadovoljni (velikost prostorov, razporeditev prostorov, gradb. kakovost).
- g. Izrazito pomanjkanje cenovno dostopnih najemnih stanovanj.
- h. Neizkoriščen potencial praznih in polpraznih stanovanj.



Stanje v Sloveniji

- i. Visok delež starejših, ki so lastniki stanovanj in hiš.
- j. Veliko starejših ljudi v sloveniji biva v prevelikih stanovanjih.
- k. Med njimi so najranljivejši tisti, ki živijo sami ali s svojim starejšim partnerjem, ki imajo nizke prihodke in se soočajo z zdravstvenimi težavami.
- l. Za stanovanja starejših so značilne majhne sobe, neogrevana in slabo osvetljena stopnišča, majhni vetrolovi, neogrevane ali slabo ogrevane kopalnice in stranišča.
- m. Bivalni prostore razdeljeni na dve nadstropji ali več, s kopalnico samo v višjih nadstropjih idr.

RAZISKAVA





RAZISKAVA

Podatki:

Glavne opazovane značilnosti gospodinjstev so stanovanjske razmere lastnikov stanovanj, starejših od 65 let

Viri:

- Geodetska uprava RS: 495.234 delov stavb
- Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje
- Statistični urad RS
- Raziskava EU-SILC: življenjski pogoji

RAZISKAVA



Opisna statistika uporabljenih spremenljivk

Podatek	Min	Max	Povpr.	St. odkl.
y_1: Stopnja tveganja revščine	9,2	17,7	13,0	2,9
x_1 : Povprečna starost lastnika (65+) dela stavbe	73,2	78,3	74,7	0,8
x_2 : Povprečna uporabna površina stanovanja (lastnik 65+)	58,8	116,1	87,7	10,1
x_3 : Odstotek stanovanj brez kopalnice	1,1	20,1	4,5	3,2
x_4 : Odstotek prebivalcev brez stranišča	0,7	23,9	3,6	2,8
x_5 : Odstotek prebivalcev, katerim stanovanjski stroški predstavljajo veliko breme	20,0	36,0	27,7	4,5
x_6 : BDP na prebivalca v statistični regiji	12.174,0	32.168,0	20.194,2	4.852,5
x_7 : Odstotek materialno prikrajšanih prebivalcev (manjka 3 od 9 elem. prikrajš.)	3,6	14,9	8,780	3,1
x_8 : Gostota naseljenosti stanovanj	2,2	3,9	3,1	0,3
x_9 : Povprečna višina starostne pokojnine	432,5	1.002,5	707,3	94,4
x_{10} : Koeficient starostne odvisnosti starih	19,7	59,8	33,3	5,8
x_{11} : Koeficient razvitosti občine	0,26	1,35	1,0	0,2
x_{12} : Število stanovanj na 1.000 prebivalcev	304,0	973,0	415,2	81,7

RAZISKAVA



Rezultati

Med vsemi osebami, živečimi z dohodki, **nižjimi od praga tveganja revščine**, je bilo leta 2020 okrog 97.000 upokojencev (ali **20 %** od vseh upokojencev).

Ob brezposelnih so **upokojene ženske**, starejše od 59 let, najpogostejše (22,4 %) izpostavljene tveganju revščine.

RAZISKAVA



Rezultati: stanovanjske razmere lastnikov stanovanj; lastnikov starejših od 65 let

495.234 delov stavb, v delni (1/n) ali polni (1/1) lasti prebivalcev starih 65 let ali več.

85 % stanovanj se nahaja v samostojni stavbi.

Dejanska raba delov stavb:

62,7 %	v enostanovanjski stavbi,
28,9 %	v večstanovanjski stavbi,
7,9 %	v dvostanovanjski stavbi
0.5 %	v oskrbovanih stanovanjih.

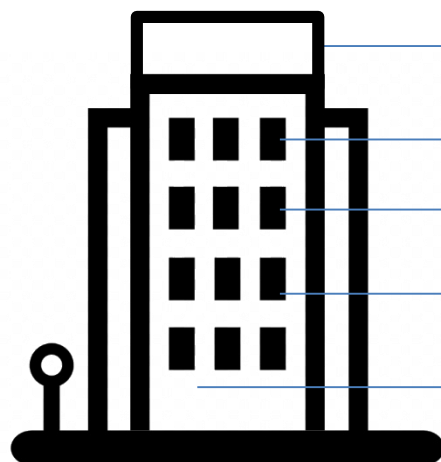
RAZISKAVA

Rezultati: stanovanjske razmere lastnikov stanovanj; lastnikov starejših od 65 let



Večstanovanjske stavbe

v povprečju **43** stanovanj



višje nad.: **13,5 %**

4. nadstropje: **8,2 %**

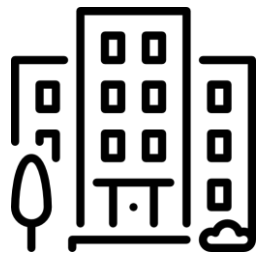
3. nadstropje: **12,5 %**

2. nadstropje: **41,0 %**

pritličje/1. nadstropje: **24,8 %**

RAZISKAVA

Rezultati: stanovanjske razmere lastnikov stanovanj; lastnikov starejših od 65 let



Večstanovanjske
stavbe
STAROST
DVIGALA



55,6 %

Starih med 40 in 50 let

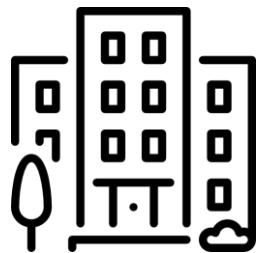


69,5 %

Nima dvigala

RAZISKAVA

Rezultati: stanovanjske razmere lastnikov stanovanj; lastnikov starejših od 65 let



Večstanovanjske
stavbe
FASADA
STREHA



45 %

Obnovljena streha



28,4 %

Obnovljena fasada



20–30 let

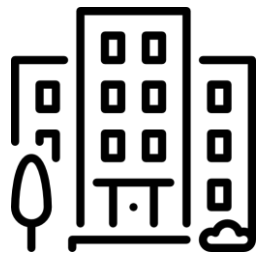


41 %

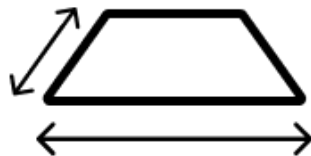
Zadnjih 20-ih letih

RAZISKAVA

Rezultati: stanovanjske razmere lastnikov stanovanj; lastnikov starejših od 65 let



Večstanovanjske
stavbe
POVRŠINA
LASTNIŠTVO



56 m²

Povprečna površina



57,6 %

Lastništvo stanovanj



74,7 let

Povprečna starost

RAZISKAVA

Rezultati: stanovanjske razmere lastnikov stanovanj; lastnikov starejših od 65 let

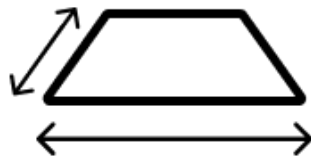


Enostanovanjske
stavbe

POVRŠINA

STAROST

LASTNIŠTVO



100 m²

Povprečna površina



51,1 %

Lastništvo stanovanj



68 let

Povprečna starost



75,6 let

Povprečna starost

RAZISKAVA

Rezultati: stanovanjske razmere lastnikov stanovanj; lastnikov starejših od 65 let



Večstanovanjske
stavbe
FASADA
STREHA



48 %

Obnovljena streha



24 %

Obnovljena fasada



20–40 let



41 %

Zadnjih 20-ih letih

RAZISKAVA

Rezultati: vpliv lastnosti stanovanj, s stanovanjem povezanih lastnosti in drugih dejavnikov na stopnjo tveganja revščine



	Model A ($R^2 = 0,743$)					Model B ($R^2 = 0,754$)				
	B	St. nap.	β	t	Sig.	B	St. nap.	β	t	Sig.
<u>Konst.</u>	64,718	13,979		4,630	,000	65,556	13,854		4,732	,000
x₁	-,739	,176	-,196	-4,198	,000	-,642	,181	-,170	-3,542	,000
x₂	,048	,016	,164	2,922	,004	,067	,019	,231	3,568	,000
x₃	-,072	,063	-,078	-1,146	,253	-,077	,078	-,084	-,983	,327
x₄	,151	,067	,141	2,240	,026	,163	,069	,152	2,349	,020
x₅	,205	,050	,314	4,101	,000	,174	,052	,266	3,369	,001
x₆	$-5,9 \cdot 10^{-5}$	,000	-,097	-2,082	,039	$-5,7 \cdot 10^{-5}$	,000	-,095	-1,766	,079
x₇	,353	,073	,372	4,849	,000	,384	,074	,405	5,194	,000
x₈	-2,734	,610	-,252	-4,486	,000	-4,197	,923	-,387	-4,548	,000
x₉						-,002	,002	-,049	-,712	,478
x₁₀						-,079	,029	-,155	-2,756	,006
x₁₁						-,856	1,280	-,044	-,669	,504
x₁₂						,000	,002	-,006	-,097	,923

RAZISKAVA

Rezultati: vpliv lastnosti stanovanj, s stanovanjem povezanih lastnosti in drugih dejavnikov na stopnjo tveganja revščine



	Model A ($R^2 = 0,743$)					Model B ($R^2 = 0,754$)				
	B	St. nap.	β	t	Sig.	B	St. nap.	β	t	Sig.
<u>Konst.</u>	64,718	13,979		4,630	,000	65,556	13,854		4,732	,000
x ₁	-,739	,176	-,196	-4,198	,000	-,642	,181	-,170	-3,542	,000
x ₂	,048	,016	,164	2,922	,004	,067	,019	,231	3,568	,000
x ₃	-,072	,063	-,078	-1,146	,253	-,077	,078	-,084	-,983	,327
x ₄	,151	,067	,141	2,240	,026	,163	,069	,152	2,349	,020
x ₅	,205	,050	,314	4,101	,000	,174	,052	,266	3,369	,001
x ₆	$-5,9 \cdot 10^{-5}$	,000	-,097	-2,082	,039	$-5,7 \cdot 10^{-5}$	,000	-,095	-1,766	,079
x ₇	,353	,073	,372	4,849	,000	,384	,074	,405	5,194	,000
x ₈	-2,734	,610	-,252	-4,486	,000	-4,197	,923	-,387	-4,548	,000
x ₉						-,002	,002	-,049	-,712	,478
x ₁₀						-,079	,029	-,155	-2,756	,006
x ₁₁						-,856	1,280	-,044	-,669	,504
x ₁₂						,000	,002	-,006	-,097	,923

RAZISKAVA

Rezultati: vpliv lastnosti stanovanj, s stanovanjem povezanih lastnosti in drugih dejavnikov na stopnjo tveganja revščine



Podatek
x_1 : Povprečna starost lastnika (65+) dela stavbe
x_2: Povprečna uporabna površina stanovanja (lastnik 65+)
x_3 : Odstotek stanovanj brez kopalnice
x_4: Odstotek prebivalcev brez stranišča
x_5: Odstotek prebivalcev, katerim stanovanjski stroški predstavljajo veliko breme
x_6 : BDP na prebivalca v statistični regiji
x_7: Odstotek materialno prikrajšanih prebivalcev (manjka 3 od 9 elementov prikrajšanosti)
x_8: Gostota naseljenosti stanovanj
x_9 : Povprečna višina starostne pokojnine
x_{10} : Koeficient starostne odvisnosti starih
x_{11} : Koeficient razvitosti občine
x_{12} : Število stanovanj na 1.000 prebivalcev



ZAKLJUČEK

Staranje prebivalstva, urbanizacija, tehnološki razvoj, spremenjeni in okrepljeni migracijski tokovi, podnebne spremembe, in potrebe po učinkovitejši zaščiti okolja, postavljajo tako Slovenijo kot številne države v Evropi in svetu pred izzive, ki terjajo aktivno prilagajanje svojih sistemov socialnega varstva, socialne zaščite, socialnih ugodnosti in vključenosti ter stanovanjske politike.



ZAKLJUČEK

Proučevanje in merjenje **stanovanjske revščine** je pomembno tudi v luči opazovanja vpliva le-te na tveganje revščine in socialne izključenosti.

Stanovanjska revščina se skozi izvedeno raziskavo kaže kot pomembno gonilo tveganja revščine, s katero se v Sloveniji sooča skoraj 20 % upokojencev.



ZAKLJUČEK

Prebivalci, starejši od 65 let, so lastniki v povprečju 100 m² velikih hiš.

Gre za razmeroma stare in energetske potratne objekte, pogosto tudi prevelike za eno ali dvočlansko gospodinjstvo. Sploh pa upravljanje, vzdrževanje, prilagajanje in obnova takšnih objektov zahteva izdatna sredstva.

Starejši imajo v lasti tudi pomembno premoženje, ki ga ne izrabljajo na učinkovit način.



ZAKLJUČEK

Zaradi staranja prebivalstva postaja vse bolj pomembno vprašanje primernega **stanovanja za starejše**, ki je **fizično dostopno, arhitekturno prilagojeno, ustrezno opremljeno, varno**, na primerni **lokaciji, zaščiteno** pred **negativnimi vplivi iz okolja, finančno dostopno** (glede na tekoče stroške ter stroške upravljanja in vzdrževanja), in ki omogoča starejšim **aktivno vključevanje v družbo**.



ZAKLJUČEK

- Primanjkuje oskrbovanih stanovanj za starejše.
- Premalo razvite, prepoznane, uveljavljene in izkoriščene druge oblike bivanja za starejše.
- Namenjati več pozornosti bivanju starejših, odnosu starejših do stanovanja.
- Vzpostaviti mehanizme celostnega spremljanja stanja in sprememb na stanovanjskem področju v povezavi s starejšimi.



ZAKLJUČEK

- Struktura lastništva ni dolgoročno vzdržna.
- Oblikovati bolj odporen stanovanjski sistem in zagotoviti ustrezen obseg primernih, cenovno dostopnih, varnih, energetske učinkovitih in kakovostnih stanovanj.
- Uspešni modeli javnih najemnih služb v tujini - priložnost za Slovenijo?