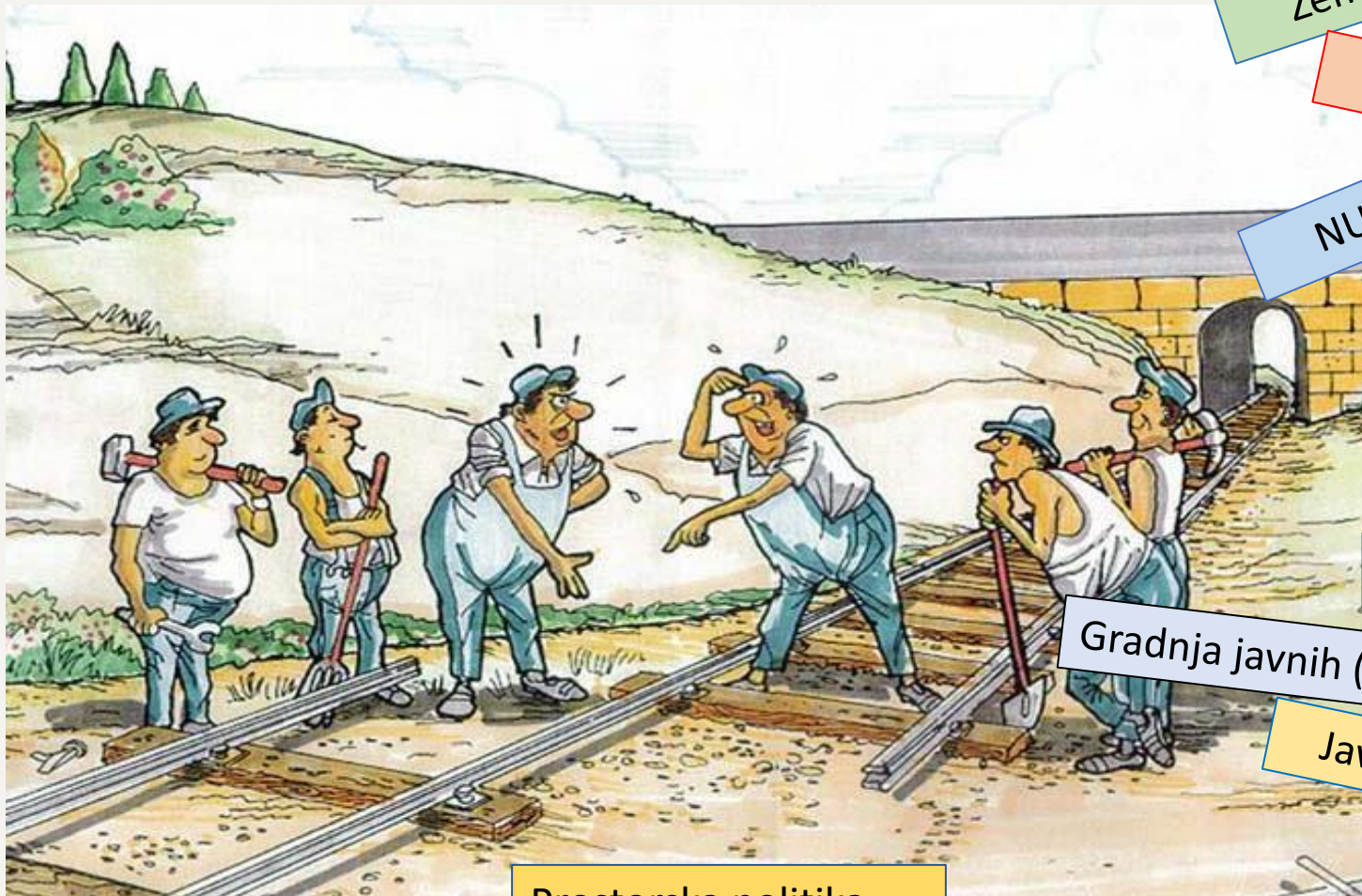


Ali je stanovanj in hiš v Sloveniji res premalo?

mag. Roman Rener
Geodetski inštitut Slovenije





Zemljiška politika

Davčna politika

NUSZ

Prazna stanovanja

Demografija

Stanovanjska politika

Gradnja javnih (socialnih) stanovanj

Javni najem stanovanj

Prostorska politika



Natančnega podatka
o številu stanovanj v Sloveniji nimamo,
še manj pa števila praznih stanovanj!

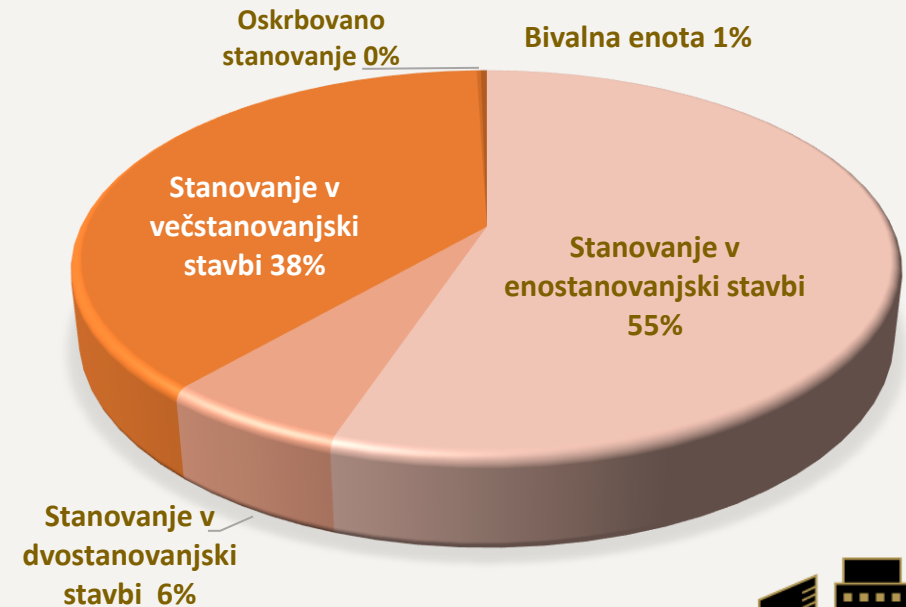
Vendar pa...



Koliko stanovanj je v Sloveniji?

V Sloveniji je okrog 890 000 stanovanj.

**V hišah se nahaja 61 %
stanovanj,
v večstanovanjskih stavbah
je 39 % stanovanj.**



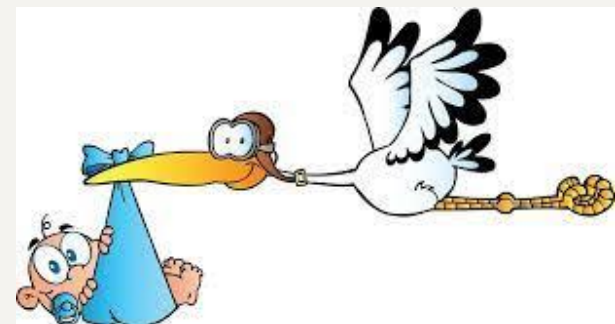
Opomba: 3% prebivalstva je nastanjeno izven stanovanj.

Vir podatkov: GURS Kataster nepremičnin na dan, 19. 7. 2023



Kaj nam sporoča demografsko stanje v Sloveniji?

- a) Rodnost v Sloveniji:
tri desetletja je vrednost 1,6 ali manj otroka na žensko.
- b) Kompenzacija za negativno rast je priseljevanje tujcev.
Neto rast priseljevanja tujcev je cca. 20.000 na leto.



Staranje prebivalstva

Po podatkih SURS je v Sloveniji praznih že več kot 60 naselij.



ZLATI KAMEN
Za razvoj slovenskih občin

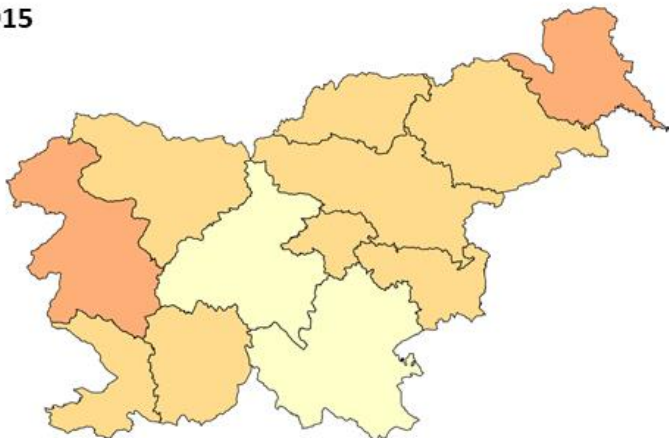
2005



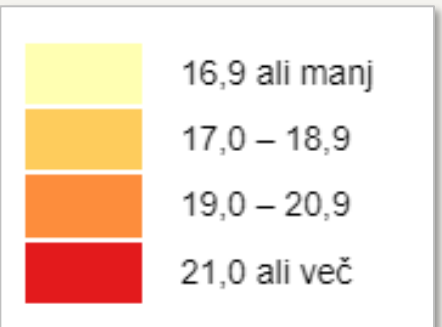
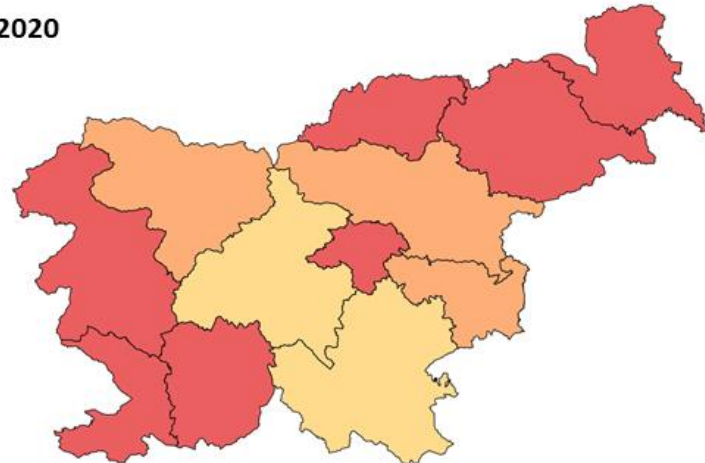
2010



2015



2020



Delež starejših nad 65 let
(prirast starejših nad 65 let
je približno 1% na 2leti).



Projekcije prebivalstva do leta 2100

Država	2020	2100	Sprememba v %
1. Latvija	1.907.094	1.080.686	-43,3
5. Hrvaška	4.056.285	2.775.768	-31,6
10. Italija	60.286.529	51.415.877	-14,7
15. Slovenija	2.095.314	1.888.346	-9,9
16. EU-27	447.671.046	416.074.441	-7,1
23. Avstrija	8.904.262	9.236.567	+3,7
32. Švica	8.580.270	12.042.334	+40,3

Kako se bo spreminjalo prebivalstvo Evrope do leta 2100
Kateri države bodo pridobile, katere izgubile, projekcije Eurostata

	2020	2100	Sprememba v %
Latvija	1.907.094	1.081.686	-43,3
Litva	2.793.592	1.680.055	-39,9
Rumunija	19.281.118	12.780.021	-33,7
Bolgarija	6.949.549	4.737.768	-31,8
Hrvaška	4.056.285	2.775.768	-31,6
Poljska	37.941.122	27.655.094	-27,1
Grčija	10.696.535	8.142.699	-23,9
Portugalska	10.291.457	7.980.639	-22,5
Slovenija	2.095.314	1.888.346	-9,9
Italija	60.286.529	51.415.877	-14,7
Finska	5.527.189	4.715.848	-14,7
Estonija	1.329.916	1.145.053	-13,9
Madžarska	9.771.975	8.714.260	-10,8
SLOVENIJA	2.095.314	1.888.346	-9,9
EU-27	447.671.046	416.074.441	-7,1
Češka	10.693.045	10.207.045	-4,5
Španija	47.321.434	45.709.041	-3,2
Nemčija	81.135.181	81.201.514	0,1
Belgija	11.507.338	11.854.309	3,0
Nizozemska	17.404.793	17.967.454	3,2
Francija	67.197.367	69.651.714	3,7
Avstrija	8.904.262	9.236.567	3,7
Danija	5.811.451	6.247.128	7,5
Luksemburg	626.031	781.193	24,8
Ciper	887.331	1.118.195	26,0
Litvanija	38.640	49.376	27,8
Norveška	5.367.329	7.046.899	31,3
Švedska	10.322.613	13.659.849	32,3
Irska	4.966.879	6.610.753	33,1
Malta	506.951	689.359	36,0
Švica	8.580.270	12.042.334	40,3
Izrael	8.650.270	12.042.334	40,3
Izrael	365.042	623.468	70,8

Vir: Eurostat

Vir: Časnik Finance,
februar 2022

Mlad prebivalec (občine) predstavlja vrednost?



Koliko Slovencev živi v hišah in koliko v stanovanjih?

Vseh oseb: 2.049.890

Nad 65 let: 441.925

V hišah 1.303.253 = 64%

Nad 65 let 280.434

V stanovanjih: 746.637 = 36 %

Nad 65 let 161.491



Koliko je praznih stanovanj?

Poglobljenih analiz ni, vendar so na voljo nekateri podatki*:

- objave SURS (zadnja objava za leto 2018);
- CRP in podatki GURS;
- poraba elektrike po stanovanjih;
- poraba vode po stanovanjih (3,5 m³/ mesec/osebo);
- kombinacije podatkov.

* za uporabo podatkov je potrebno imeti pravno podlago!



V Sloveniji je vsaj 90.000 praznih stanovanj!

Trditev sloni na naslednjih virih:

- SURS prazna stanovanja zadnja objava 2018: 152.280
- SS RS Analiza 2019-2021: 136.568 *

*delov stavb



Lokacija (praznih) stanovanj * po občinah, kjer ni bilo prijavljenih oseb

Občina	Število
Ljubljana	20821
Maribor	7779
Koper	4517
Piran	3073
Celje	2583
Nova Gorica	2201
Izola	2123
Kranj	2029
Brežice	1808
Kranjska Gora	1690
Novo mesto	1650
Krško	1591
Ilirska Bistrica	1494
Sevnica	1463
Domžale	1442
Kamnik	1384

*Del stavbe z dejansko rabo stanovanje

Vir: Analiza SS RS 2019/2021, CRP: 2019, 2020, GURS: REN 2019, 2021



Sklep

Ali je stanovanj in hiš Sloveniji res premalo ?

NE - Stanovanj in hiš je dovolj !

Ali so prazna stanovanja in hiše na pravi lokaciji ?

NE (povsem) – ljudje želijo živeti v večjih mestih !



Če v uporabo spravimo 10% praznih stanovanj, ocenjujemo, da prihranimo 1,8 mrd.* sredstev, sredstev za gradnjo novih stanovanj.

Pa še vsaj dve veliki prednosti sta: stanovanja so takoj vseljiva in dodatno ni potrebno pozidati novih zemljišč.

* Predpostavka: gradnja enega stanovanja stane 200.000 Eur



Pred nami je demografski cunami, ki bo v naslednjih desetih letih močno vplival na trg nepremičnin.

Slednji zahteva vpeljavo vrsto dolgoročnih ukrepov na področju stanovanjske (nastanitvene) politike.



Predlogi ukrepov za aktiviranje praznih stanovanj:

- Ustrezna davčna politika – dodatna obdavčitev praznih stanovanj.
- Aktiviranje Javne najemne službe (SSRS) z ustrezno najemnino (npr. tržna najemnina minus 20%) in davčno olajšavo 50% za lastnika, ki odda stanovanje v JNS.
- Večja pravna varnost najemodajalcev in možnost hitrejši izselitve nekorektnega najemnika.
- Upočasnitev priseljevanja na območja Ljubljane, Kopra (obale) in Maribora: vpeljava stimulacije za bivanje na deželi. Tako rešitev poznajo številne države: Finska, Španija, Italija...





ZLATI KAMEN
Za razvoj slovenskih občin



Hvala za vašo pozornost!

