

Mitja HAFNER FINK  
Samo UHAN  
Maša FILIPOVIČ HRAST  
Ana JAGODIC  
Otto GERDINA  
Richard SENDI  
Ajda ŠEME  
Robi KOŠČAK  
Boštjan KERBLER

## Glavne ugotovitve raziskave *Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih*

### O raziskavi

Skoraj 20 let po zadnji celoviti raziskavi stanovanjske oskrbe v Sloveniji je bila opravljena nova raziskava, ki proučuje značilnosti in trende na tem področju. Zbiranje podatkov za raziskavo je potekalo od 19. marca do 10. junija 2024, in sicer v obliki spletne ankete oziroma z možnostjo odgovarjanja v obliki pisne ankete po pošti. Anketa je bila izvedena na verjetnostnem vzorcu polnoletnih prebivalcev, ki je bil pripravljen na podlagi registra prebivalcev Slovenije – anketiranci so bili k sodelovanju povabljeni po pošti. Realiziran vzorec je obsegal 2.114 oseb. Raziskava se je osredinila na bivalne pogoje in preference, selitvene namere ter zadovoljstvo in vrednote Slovencev. V posameznih vidikih je bila tudi neposredno primerljiva z raziskavo iz leta 2005, kar omogoča ugotavljanje trendov. V raziskavi sta sodelovali slovenski raziskovalni organizaciji, in sicer Fakulteta za družbene vede Univerze v Ljubljani, ki je vodilni partner projekta,

in Urbanistični inštitut Republike Slovenije, financirala pa sta jo Ministrstvo za solidarno prihodnost Republike Slovenije ter Javna agencija za znanstveno raziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije.

### Pregled ugotovitev

Pri **stanovanjskih značilnostih** kažejo rezultati ankete premik v smeri večjega deleža prebivalcev, ki bivajo v družinskih hišah kot v stanovanjih: leta 2005 je v hišah živelo 55,4 % vprašanih, leta 2024 pa 66,6 %. Ta premik lahko pojasnjuje tudi ugotovitev o povečanju povprečne velikosti stanovanjskih nepremičnin, saj so se v tem obdobju povečale predvsem hiše – s 97,5 m<sup>2</sup> na 130,4 m<sup>2</sup>. Spremembe v povprečni velikosti stanovanj so minimalne (s 56,5 m<sup>2</sup> na 60,7 m<sup>2</sup> leta 2024). Le malo pa se je spremenilo povprečno število sob na prebivalca: z 1,1 na 1,3 pri hišah in z 0,8 na 1 pri stanovanjih.

Raziskava tudi kaže, da z 80,8-odstnim deležem še vedno prevladuje **lastništvo nepremičnin**, vendar pa se je delež najemnikov povečal z 9,3 na 11,2 %. Pri tem se ni bistveno spremenila struktura najema: v obeh letih je bilo javnega (neprofitnega) najema dobra polovica, tretjina je bila tržnega najema (nekoliko več ga je leta 2024), ostalo pa so službena stanovanja. Čeprav študija ni mogla ugotoviti jasne vzročne zveze, je mogoče sklepati, da naraščajoča cenovna nedostopnost stanovanj potiska vse več posameznikov, zlasti mladih, na najemniški trg, kljub še vedno prevladujoči naklonjenosti lastništvu stanovanj. Druga mogoča razlaga je spreminjanje družbenega odnosa do stanovanjskega statusa, pri čemer postaja najemništvo vse sprejemljivejša možnost ali možnost, ker ni druge izbire in so se bili ljudje nanjo prisiljeni »navaditi«.

Zaznavamo rahlo **povečanje namer o selitvah**, vendar dejanske stopnje teh ostajajo nizke. V obeh proučevanih letih

je namreč večina vprašanih navedla, da se v prihodnosti ne namerava preseliti, in sicer 86,1 % leta 2005 in 84,7 % leta 2024. Kaže pa se premik v namerah glede lastništva stanovanja po preselitvi, saj smo zaznali padec deleža posameznikov, ki bodo po preselitvi postali lastniki stanovanj: s 84,9 % leta 2005 na 58,2 % leta 2024. Hkrati se je povečal delež pričakovanega najemniškega statusa: z 9,5 na 30 %. Ta trend kaže naraščajoče ekonomske izzive, s katerimi se soočajo posamezniki pri dostopu do stanovanjskega trga.

V nasprotju s pogosto navedenimi informacijami, da se veliko najemniških stanovanj na zasebnem trgu oddaja brez **najemnih pogodb**, sta obe raziskavi pokazali, da ima večina najemnikov sklenjene najemne pogodbe: leta 2024 je bil ta delež celo še večji (97,4 %) kot pred skoraj 20 leti (86,1 %). Podatki torej kažejo, da imajo anketiranci sklenjene najemne pogodbe, vendar pa ostajata odprti vprašanji, ali jih najemodajalci uradno prijavijo in ali je (kar prav tako pogosto kroži v javnosti) višina najemnine v pogodbah nižja, kot jo najemniki dejansko plačujejo, kar pomeni, da preostali del najemnine najemodajalcu »plačujejo na roko«.

Zanimalo nas je, ali lahko govorimo o »stanovanjski ranljivosti« in skupinah prebivalstva, ki so bolj prizadete glede tega. V primerjavi z letom 2005 ima danes manj oseb v stanovanju težave, kot so vlaga, premalo dnevne svetlobe ali dotrajane napeljave. Vendar pa je ta delež večji med mladimi (do 34 let). Čeprav so slabše bivalne razmere med mladimi v primerjavi z drugimi starostnimi skupinami značilne tako za leto 2024 kot leto 2005, so se te pri bivanju mladih (primerjalno z drugimi skupinami) poslabšale, saj se leta 2024 s težavo vlage v stanovanju sooča kar 29 % mladih. Več kot tretjina anketirancev (tj. 37,8 %) je opredelila kot težavo **previsoke tekoče obratovalne stroške**.

Med njimi so še posebej ranljive enostarševske družine, družine z otroki (do 18 let) in osebe, ki živijo tako v zasebnih najemnih stanovanjih kot v javnih najemnih stanovanjih. Pregled težav v stanovanju in okolici kaže tudi na nekatere ključne dodatne težave, kot so energetska učinkovitost stavb (kar 25 % oseb je namreč to ocenilo kot težavo) in potresna varnost teh (21,6 % vprašanih je ocenilo, da je potresna varnost stanovanjske stavbe slaba). Petino anketirancev motijo tudi hrup v okolju in slabe prometne povezave.

Posebej nas je zanimalo, kakšen je **stanovanjski položaj starih ljudi** (starih več kot 60 let). Ugotovili smo, da jih dobra četrtina živi v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah. Od tega jih malo manj kot dve tretjini živita v stavbah brez dvigala, od teh pa je polovica izrazila potrebo po dvigalu. V primerjavi z mladimi in ljudmi v srednjih letih stari ljudje pogosteje živijo v nepremičninah, ki potrebujejo prenovu. Glavna ovira za njih so finančne omejitve, ki jih omenja 57 % anketirancev, in starost/bolezen, s čimer se sooča 28 % anketirancev. Finančne težave, povezane s stanovanjem, ima 36 % starih ljudi. Težave, kot so hrup in slabe prometne povezave, je izpostavilo 39 % starih ljudi. Vsak deseti star človek nima neposrednega dostopa do osnovnih temeljnih storitev, kot so zdravstveni dom, lekarna, pošta, banka, bankomat, trgovina in javni prevoz. Gre za skupino starih ljudi, za katere staranje doma ni najustreznejša rešitev. Vendar pa le 2 % starih ljudi razmišljata o selitvi v naslednjih treh letih. Pri razmišljanju o selitvi dajejo stari ljudje prednost kakovostnemu in varnemu okolju in dostopu do temeljnih storitev.

Raziskava vključuje tudi analizo **odnosa prebivalcev do različnih možnosti reševanja stanovanjskega vprašanja** (javni najem, neprofitni javni najem, tržni najem, tržni najem s subvencijo, samostojno lastništvo stanovanja ali

hiše, deljeno lastništvo, lastništvo v obliki zadruga). Najsprejemljivejša možnost je v splošnem samostojno lastništvo stanovanja ali hiše (povprečna ocena sprejemljivosti je 4,28 na lestvici od 1 do 5), sledita neprofitni javni najem (3,88) in javni najem (3,67), medtem ko je tržni najem brez subvencije za prebivalce najmanj sprejemljiva rešitev (2,46). Pri osebah, ki **(neprofitni) javni najem** ocenjujejo kot nesprejemljivo možnost, prevladuje med razlogi za to odsotnost osebne potrebe po tovrstni rešitvi oziroma odsotnost zanimanja zanjo. Analiza splošne percepcije javnega najema in analiza razlogov za nesprejemljivost javnega najema tudi kažeta, da negativnih predstav o najemu javnih stanovanj (npr. o slabi kakovosti stanovanj, neprimernosti sosesk ipd.) ni veliko. Javni najem se sicer kaže kot sprejemljivejša možnost za osebe z višjimi stopnjami izobrazbe in višjim osebnim dohodkom.

**Bivalne preference** kažejo na dokaj tradicionalno usmerjenost Slovencev. Približno 50 % anketirancev bi kot okolje bivanja izbralo podeželje in le 7 % veliko mesto. Glavni dejavnik za take preference so tradicionalne vrednote in trenutne bivalne okoliščine – bivanje v hiši (na podeželju). Če bi bili mogoče, bi se okrog 60 % anketirancev odločilo za bivanje v hiši (gradnja hiše 37,6 %, nakup hiše 22,9 %). Za nakup stanovanje bi se jih odločilo le dobrih 20 %, slabih 20 % pa je takih, ki jih ne zanima ne eno ne drugo (toliko je tudi takih, ki se pod nobenim pogojem ne bi želeli preseliti). Ključni dejavnik za odločitev za hišo (in ne za stanovanje) so trenutne bivalne okoliščine (v hiši), pomembna pa je tudi starost – starejši od 60 let dajejo prednost stanovanju. Glede pomembnih značilnosti, ki naj bi jih imela stanovanjska nepremičnina, so v obeh raziskavah na prvih treh mestih iste: zagotovljeno parkirišče (83,5 % leta 2024 in 61,1 % leta 2005), mirna in zelena okolica (70,8 % leta 2024 in 74,5 % leta 2005) in dobri odnosi s sosedi (67,2 % leta 2024 in 69,4 % leta 2005).

Zanimiv je tudi premik v razumevanju stanovanjske nepremičnine kot **dobre naložbe denarja**. Leta 2005 je bilo takih, ki so tako razmišljali, kar 50,3 %, leta 2024 pa je ta delež padel na 22,5 %. Verjetno je to posledica več dejavnikov: zaradi visokih cen si lahko naložbo v stanovanjsko nepremičnino privoščijo manj ljudi, lahko pa gre tudi za to, da je leta 2024 ponudba naložbenih možnosti precej širša, kot je bila leta 2005.

## Sklepni poudarek

Ob dejstvu, da prebivalci Slovenije večinoma živijo v hišah, kar je tudi njihova prevladujoča bivalna preferenca, se vendarle kaže rahlo povečanje zanimanja za bivanje v stanovanjih. Pri tem ima sicer prednost lastništvo, vendar postaja tudi dolgoročni najem sprejemljiva možnost, še posebej če gre za javni najem.

Prof. dr. Mitja Hafner Fink, visokošolski učitelj (vodja projekta)  
Fakulteta za družbene vede Univerze v Ljubljani, Ljubljana  
E-pošta: mitja.hafner-fink@fdv.uni-lj.si

Prof. dr. Samo Uhan, visokošolski učitelj  
Fakulteta za družbene vede Univerze v Ljubljani, Ljubljana  
E-pošta: samo.uhan@fdv.uni-lj.si

Asist. dr. Ana Jagodic, raziskovalka  
Fakulteta za družbene vede Univerze v Ljubljani, Ljubljana  
E-pošta: ana.jagodic@fdv.uni-lj.si

Asist. dr. Otto Gerdina, raziskovalec  
Fakulteta za družbene vede Univerze v Ljubljani, Ljubljana  
E-pošta: otto.gerdina@fdv.uni-lj.si

Izr. prof. dr. Maša Filipovič Hrast, visokošolska učiteljica  
Fakulteta za družbene vede Univerze v Ljubljani, Ljubljana  
E-pošta: masa.filipovic@fdv.uni-lj.si

Dr. Richard Sendi, znanstveni svetnik  
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana  
E-pošta: richard.sendi@gmail.com

Ajda Šeme, mlada raziskovalka  
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana  
E-pošta: ajda.seme@uirs.si

Robi Koščak, strokovni sodelavec  
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana  
E-pošta: robi.koscak@uirs.si

Izr. prof. dr. Boštjan Kerbler, znanstveni svetnik  
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana  
E-pošta: bostjan.kerbler@uirs.si



Univerza v Ljubljani  
Fakulteta za družbene vede



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST