

NEKATERI VIDIKI STANOVANJSKE  
PROBLEMATIKE V SLOVENIJI

## Some Aspects of Housing in Slovenia

Andrej Božin

EDC Kranj, Višja strokovna šola Kranj  
andrej.bozin@gmail.com

Blaž Grudnik Tominc

Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo, študent arhitekture  
blaz.gt@gmail.com

## Izvleček

Z vidika zagotavljanja ponudbe stanovanj je stanovanjska politika neločljivo povezana z gradbeništvom, ki je pomembna gospodarska panoga. V Sloveniji je gradbeništvo največji razcvet doživelo leta 2008, gospodarska kriza pa ga je prizadela bolj kot v povprečju preostalo gospodarstvo. Gradnja, vzdrževanje stanovanj in bivanje v njih prinašajo tudi številne negativne vplive na okolje. V skladu s smernicami EU je Slovenija v Nacionalnem akcijskem načrtu za energetske učinkovitost za obdobje 2008–2016 kot svoje cilje opredelila predvsem spodbujanje izboljšanja energijske učinkovitosti stavb ter spodbujanje tehnološkega razvoja na področju materialov, stavbnega pohištva, energetskih tehnologij idr. Za Slovenijo je značilen visok delež lastniško zasedenih stanovanj, kar ima več negativnih posledic. Ta značilnost je tudi eden izmed pomembnih razlogov za nizko mobilnost ljudi, kar negativno vpliva tudi na trg delovne sile. Ukrepi stanovanjske politike v Sloveniji, ki so že od ustanovitve Stanovanjskega sklada RS deležni veliko kritike, so v preteklosti vodili zlasti v podporo povpraševanju po stanovanjih in s tem posledično do cenovne precejnosti stanovanjskih enot. Stanovanjska politika bi se zato morala osredotočiti na uravnovešene ponudbe in povpraševanja po stanovanjih ob hkratni usmerjenosti v trajnostno in energetske učinkovito gradnjo. Kot eno izmed možnosti predlagamo usklajeno delovanje občin z urejanjem komunalno opremljenih parcel ob pomoči sredstev iz evropskih strukturnih skladov ter skladov, ki bodo spodbujali trajnostno usmerjeno gradnjo.

*Ključne besede:* stanovanja, tržišče stanovanjske gradnje, stanovanjska gradnja, okoljski učinki

## Abstract

The supply side of the housing policy in society is inherently associated with construction. In Slovenia, construction peaked in 2008, but the economic crisis affected construction more than other industries. Construction works, including maintaining and living in buildings, contribute significantly to environmental pressures. In accordance to EU directives, Slovenia's national plan of energy performance for 2008–2016 includes two main objectives: encouraging improvements of the energy performance of buildings and technological development regarding materials, technologies regarding energy, etc. In Slovenia, the important characteristic regarding tenure types is that the ownership rate is very high. This may have several negative impacts on mobility, which is lower among owner-occupants, as well as implications for the functioning of the labour market. The process of housing acquisition may include many difficulties caused by problems at the supply or the demand side. The housing policy on the supply side should be focused on ensuring relevant housing conditions, while on the demand side it should be based on a treatment of those households entitled to help in this process. Housing-related policies must achieve their objectives in an efficient and equitable way. The deepening economic crisis in Slovenia makes this task very complex. The housing market policy in Slovenia has been criticised since the establishment of the Housing Fund of the Republic of Slovenia as its actions primarily targeted the strengthening of the demand side, thereby affecting the high prices of housing in Slovenia in the past. The equilibrium of the demand and supply side of housing with sustainable and energy-efficient construction and building should be the goal of an efficient housing policy. As a possible solution, we suggest cooperation among municipalities, European structural funds, and national funds, all together aimed at sustainable and energy-efficient housing solutions.

*Keywords:* Housing supply and markets, valuation of environmental effects

## 1 Uvod

Stanovanjska politika zadeva široko in kompleksno področje stanovanjske problematike in zajema vrsto različnih vidikov, od stanovanjske gradnje do nepremičninskega trga, vzpostavljanja najemnih odnosov itd. Z ukrepi stanovanjske politike želijo gospodarstva v splošnem izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj in zagotoviti primerno finančno pomoč pri uporabi stanovanj tistim, ki stroškov ne zmorejo plačevati sami. Pomemben cilj stanovanjske politike je tudi doseči ravnovesje med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih, tako da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup ali najem, ter spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke. Z ustreznimi stanovanjsko politiko je treba še zlasti prispevati k varstvu družine, starejših in funkcionalno oviranih oseb ter drugih ranljivih skupin prebivalstva.<sup>1</sup>

V tem prispevku pomeni izraz stanovanje vsako gradbeno povezano celoto, namenjeno za stanovanje in ima eno sobo ali več ter ustrezne pomožne prostore (kuhinjo, kopalnico, stranišče, predsobo, shrambo itd.) ali pa je brez pomožnih prostorov in ima vsaj en poseben vhod. Pri opredeljevanju stanovanjskega fonda so upoštevana vsa naseljena in nenaseljena stanovanja ter stanovanja za občasno rabo (SURSt<sup>2</sup>). Po Stanovanjskem zakonu (SZ-1, 4. člen) je stanovanje skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to, ali so prostori v stanovanjski ali drugi stavbi (Stanovanjski zakon 2003).

Stanovanjska politika je tako posredno in neposredno povezana z gradbeništvom kot gospodarsko panogo. Stanovanjska (in druga) gradnja je s socialnega in ekonomskega vidika pomemben strukturni del bruto domačega proizvoda gospodarstva ter vir zaposlovanja. V Evropi v povprečju pokriva 5–10 % zaposlenosti oz. v povprečju 5–15 % bruto domačega proizvoda države. Bivanje ljudi v stanovanjih in s stanovanji povezana gradnja po drugi strani prinašata tudi številne negativne vplive na okolje v vseh fazah, med gradnjo, v dobi uporabe in po njej. Med gradnjo predvsem zaradi uporabe naravnih virov za različne gradbene materiale in izdelke ter porabo energije, v dobi uporabljanja stanovanj s porabo energije in uporabo fosilnih goriv za ogrevanje in toplo vodo, po uporabi pa okolje obremenjujejo materiali, ki so postali odpadki. Študija Evropske agencije za okolje (Moll in Watson 2009) kaže, da se pri gradnji stanovanj z infrastrukturo proizvede 0,8 tone ekvivalentov CO<sub>2</sub> toplogrednih plinov na osebo, porabi pa se 4,3 tone naravnih virov na osebo, predvsem za proizvodnjo cementa, stekla, opek, jekla, aluminija in drugih materialov.

Namen te razprave je opozoriti na nekatere pomembne vidike, ki naj bi jih upoštevala sodobna stanovanjska politika pri določanju ukrepov ekonomske politike, ter na iskanje kompromisnih rešitev v času gospodarske krize. Gospodarska kriza je namreč v Sloveniji gradbeniški sektor izredno močno prizadela.

Prispevek je strukturiran po poglavjih. Po uvodu prikazujemo v 2. poglavju ekonomsko-družbene kvantitativno ovrednotene učinke gradnje stanovanj, in to v okviru razpoložljive podatkovne baze s poudarkom na Sloveniji. V 3. poglavju skušamo gradnjo stanovanj opredeliti z vidika okoljskih učinkov ter prikazati nekatere možne ter aktualne ukrepe ekonomske politike na tem področju v Sloveniji. V 4. poglavju prikazujemo nekatere vidike strukture stanovanj v Sloveniji, zlasti glede lastništva, od leta 2000 dalje. V sklepu nato ob sintezi ugotovitev vključujemo tudi nekatere ukrepe ekonomske politike na stanovanjskem področju v Sloveniji.

## 2 Ekonomsko in družbeno ovrednoteni učinki gradnje stanovanj

V tem poglavju proučujemo ekonomske in družbene učinke gradnje stanovanj (v okviru dejavnosti gradbeništva) predvsem z vidika prispevka k ustvarjanju bruto domačega proizvoda in zaposlovanja.

V strukturi bruto domačega proizvoda (BDP) Slovenije je dodana vrednost gradbeništva leta 2010 zavzemala 5,6 % celotne dodane vrednosti in s tem najmanjši delež vse od leta 2004. Gospodarska kriza, ki se odraža v obsegu gospodarske aktivnosti, je prisotna tudi na področju gradbeništva, kar je vidno iz grafičnega prikaza na *sliki 1*.

Leta 2008 je bila stopnja rasti dodane vrednosti v gradbeništvu še pozitivna, vendar precej nižja kot leto prej, leta 2009 pa smo prvič zaznali zmanjšanje obsega dodane vrednosti z negativno stopnjo rasti (–10,8 %), ki se je leta 2010 podvojila (–20,1 %).

Upad gospodarske aktivnosti, viden po letu 2008, je mogoče zaznati na vseh področjih gradbeništva, tako pri gradnji stanovanjskih kot nestanovanjskih stavb ter pri gradnji gradbenih inženirskih objektov. Iz prikaza na *sliki 2* je vidno, da se podobni trendi pri vrednosti opravljenih gradbenih del (v 10<sup>8</sup> €) kažejo na vseh treh področjih; pri tem je bil leta 2009 zaznani upad – v primerjavi z letom prej – na področju ustvarjene vrednosti gradbenih del najvišji prav pri gradnji stanovanjskih objektov (–22,7 %), manjši pa pri gradnji nestanovanjskih objektov (–20,1 %) in pri gradbenih inženirskih objektih (–17,3 %).

Leta 2011 je bila vrednost gradbenih del v gradbeništvu v primerjavi z letom 2008 nižja za 51,2 %. Upad je večji pri gradbenih delih na stavbah (stanovanjskih in nestanovanjskih) – ustvarjena vrednost gradbenih del je bila nižja za skoraj 60 % (za 59,8 %), vrednost gradbenih del na gradbenih inženirskih objektih pa za 45,0 % (Kastelic in Primožič 2012).

Z vidika zaposlovanja je gradbeništvu pomembna gospodarska panoga, ki v Evropi v povprečju zaposluje 5–10 % delovno aktivnega prebivalstva. V EU je bilo v zadnjem četrtletju leta 2011 opravljenih 87,96 % delovnih ur v primerjavi z letom 2005; najvišji obseg sta dosegli Švedska (131 %) in Nemčija (122 %; Eurostat<sup>3</sup> in Eurostat Yearbook 2011). V primerjavi z letom 2005 je bilo leta 2011 v EU v povprečju zaposlenih 10 % manj ljudi, ki so hkrati opravili za skoraj 13 % manj delovnih ur. Obseg dela zaposlenih v gradbeništvu, merjen v številu opravljenih delovnih ur, je bil povečan zlasti v Nemčiji, kjer

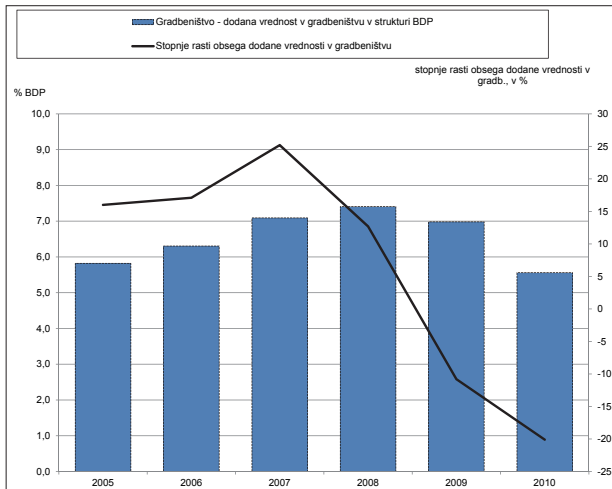
1 Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor (pridobljeno 10. 4. 2012 s spletne strani: [http://www.mop.gov.si/si/delovna\\_podrocja/stanovanja/](http://www.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/stanovanja/)).

2 Popis 2002, Metodološka pojasnila, Definicije in pojasnila – stavbe in stanovanja, Statistični urad Republike Slovenije – SURS (pridobljeno 10. 4. 2012 s spletne strani: [http://www.stat.si/popis2002/si/definicije\\_in\\_pojasnila\\_6.html](http://www.stat.si/popis2002/si/definicije_in_pojasnila_6.html)).

3 Podatki, pridobljeni 10. 4. 2012 s spletne strani: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/short\\_term\\_business\\_statistics/data/database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/short_term_business_statistics/data/database).

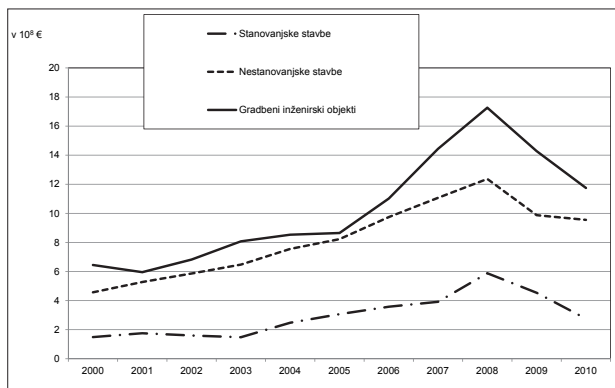
je 11 % več zaposlenih opravilo kar 22 % več delovnih ur v primerjavi z letom 2005.

Slika 1: Dejavnost gradbeništva in BDP v Sloveniji, 2005–2010



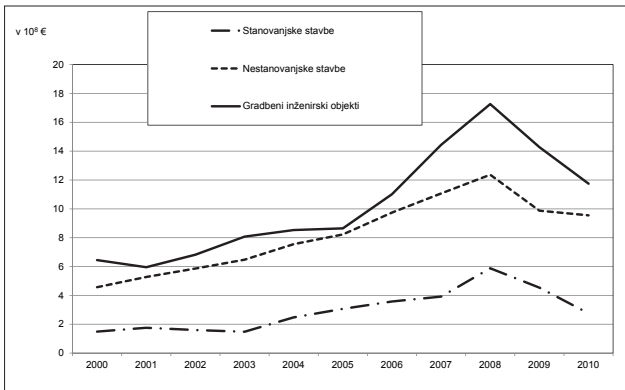
Vir podatkov: Statistični letopis RS, 2011)

Slika 2: Ustvarjena vrednost gradbenih del v Sloveniji (v tekočih cenah, v 108 €) v letih od 2000 do 2010



Vir podatkov: Statistični letopis RS, 2011

Slika 3: Nihanje števila zaposlenih po mesecih od januarja 2000 do januarja 2012, zaposleni pri gradnji stavb v gradbeništvu



Vir: SURS, 2012

V Sloveniji je bil leta 2010 delež zaposlenih v gradbeništvu 8,6 %; ta dejavnost je v Sloveniji tretja največja po številu delovno aktivnih. Pričakovano se z upadanjem gospodarske aktivnosti v panogi znižuje tudi število delovno aktivnih oseb, januarja 2012 se je znižalo za okoli 1400. Januarja 2012 je bilo v gradbeništvu v Sloveniji delovno aktivnih 60.653 oseb. Tudi po številu delovno aktivnih je bil vrhunec te dejavnosti leta 2008, saj je bilo takrat v povprečju delovno aktivnih skoraj 88.000 oseb; z upadanjem gradbene aktivnosti se je to število naglo zmanjševalo. Oktobra 2008 je bilo v gradbeništvu delovno aktivnih največ oseb v zadnjih 10 letih (92.171) – januarja 2012 je bilo v panogi delovno aktivnih 34,2 % oseb manj.

Opisana dinamika števila zaposlenih je na področju gradnje stavb (stanovanjskih in nestanovanjskih) izrazito vidna na *sliki 3*. Januarja 2012 se je upadanje obsega aktivnosti in zaposlenih nadaljevalo z nezmanjšano dinamiko, tako da je število zaposlenih v gradbeništvu pri gradnji stavb že krepko padlo pod najnižji nivo v zadnjih 11 letih. Podobno dinamiko bi bilo mogoče opaziti tudi na drugih dveh področjih, torej pri gradnji inženirskih objektov in pri specializiranih gradbenih delih.

Zadnji razpoložljivi podatki o podjetjih, ki so prenehala poslovati,<sup>4</sup> (za leto 2009) kažejo, da je bilo gradbeništvu v povprečju v gospodarski krizi prizadeto bolj kot preostala industrija, saj je v industriji (brez gradbeništva) prenehalo poslovati 5,31 % vseh podjetij, v gradbeništvu pa je ta delež večji za več kot polovico in je znašal kar 8,59 % (SURS).

### Gradnja stanovanj in okoljski učinki

V študiji Evropske agencije za okolje je poudarjeno, da so proizvodne dejavnosti, povezane s proizvodnjo materialov v gradbeništvu, eden pomembnih virov negativnih učinkov na okolje – tako npr. proizvodnja cementa in drugih mineralnih snovi, ki se uporabljajo tudi v gradbeništvu, predstavlja kar 6,9 % celotne letne proizvodnje toplogrednih plinov (Moll in Watson 2009, 29).

Gradnja stanovanj in z njimi povezane infrastrukture torej znatno prispeva k okoljskim obremenitvam. Na področju trajnostne gradnje merimo to obremenjevanje z ogljičnim odtisom, ki z izračunom podaja količine izpustov ogljikovega dioksida in drugih toplogrednih plinov (v seštevek ogljičnega odtisa lahko zajamemo vse toplogredne pline, ki so upoštevani v izrazu ekvivalent CO<sub>2</sub> (t CO<sub>2</sub>-e), odtis pa lahko izračunamo le na osnovi emisij CO<sub>2</sub> in ga izrazimo v tonah CO<sub>2</sub> (t CO<sub>2</sub>; Pandey idr. 2011) pri proizvodnji, transportu in vgradnji gradbenih materialov.

Stanovanjska gradnja ima tako poleg ekonomskih tudi okoljsko obremenjujoče učinke. Gradnja prispeva k znatni porabi naravnih virov in energije, saj gre za potrošnja materialov, katerih proizvodnja je prav tako obremenjujoča za okolje (cement, jeklo, aluminij ipd.). Uporaba stanovanj in pripadajoče infrastrukture vpliva na ustvarjanje emisij uni-

4 Podjetje, ki je prenehalo poslovati in je brez naslednika, je podjetje, ki je kot kombinacija proizvodnih dejavnikov razpadlo, vendar tako, da pri tem dogodku ni bilo udeleženo nobeno drugo podjetje. Med podjetja, ki so prenehala poslovati, ne štejemo podjetij, ki so prenehala obstajati zaradi spojitve, pripojitve ali z razdelitvijo podjetij, ki so nastala zaradi spremembe pravnoorganizacijske oblike, in tistih, ki so v dveh letih po letu opazovanja znova oživila (reaktivacija; SURS).

čujočih plinov, zlasti z ogrevanjem in proizvodnjo tople sanitarne vode. Gradnja in uporaba stanovanj pa povzročata tudi obremenjevanje okolja z odpadki.

Glede na ugotovljeno visoko stopnjo obremenjevanja okolja, ki izhaja iz uporabe stanovanj in s tem povezano emisijo toplogrednih plinov, je v EU že leta 2002 nastala direktiva 2002/91/EC,<sup>5</sup> na osnovi te pa direktiva 2010/31/EU<sup>6</sup> s področja energetske učinkovitosti zgradb (na to področje so se nanašale direktive, ki jih je EU oblikovala že prej, npr. direktivi 89/106/EEC in 93/76/EEC); na tem področju je pri prenosu direktive v prakso Slovenija zaostajala kar nekaj časa (Korez-Vide in Tominc 2011). Na tej osnovi je leta 2010 v Sloveniji začel veljati Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES 2010).<sup>7</sup> Pravilnik »določa tehnične zahteve, ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja ali njihove kombinacije, priprave tople vode, razsvetljave v stavbah in zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje sistemov v stavbi ter metodologijo za izračun energijskih lastnosti stavbe ...« (1. člen Pravilnika). Pravilnik se osredotoča predvsem na stavbe stanovanjskega in storitvenega sektorja, zadeva pa le gradnjo novih stavb in rekonstrukcijo stavb oz. njihovih posameznih delov, pri katerih se posega v najmanj 25 % površine toplotnega ovoja objekta.

V Sloveniji sicer zakonodajajo s področja trajnostnega razvoja ter energetske učinkovite trajnostne gradnje vključujejo predvsem trije zakonski akti: Zakon o varstvu okolja, Zakon o urejanju prostora ter Zakon o graditvi objektov. Poleg tega so v Energetskem zakonu, ki je bil nazadnje dopolnjen februarja 2012 (Ur. l. RS, št. 10/12),<sup>8</sup> med drugim določena tudi načela energetske politike; kar se stanovanjske gradnje tiče, je pomembno spodbujanje izrabe obnovljivih virov energije ter zagotavljanje prednosti učinkoviti rabi energije, s tem pa tudi zmanjšanje emisij toplogrednih plinov.

#### 4 Nekateri vidiki lastniške strukture stanovanjskega fonda v Sloveniji

Stopnja rasti števila stanovanj v Sloveniji je v vseh letih po letu 2000 presegala stopnjo rasti števila prebivalcev. Kot je razvidno s *slike 4*, je stopnja rasti števila stanovanj (podobno sliko dobimo, če analiziramo dokončane m<sup>2</sup> stanovanj) doseгла najvišjo vrednost leta 2008, ko je bilo število dokončanih stanovanj za skoraj 50 % višje kot leta 1990, prebivalcev pa je bilo več zgolj za 1,48 %. V letih od 2000 do 2011 je bilo skupaj dokončanih 82.597 stanovanj ali povprečno približno 7.509 na leto. Večina zgrajenih stanovanj je bila lastniških – tako je bilo v vseh letih od 2005 do 2011 zgrajenih zgolj 5.352 najemnih stanovanj, od tega je bilo 4.243 neprofitnih ali namenskih najemnih stanovanj (za upokoјence).

Tudi med vsemi stanovanji, ne le med novozgrajenimi, je v Sloveniji delež lastniško zasedenih stanovanj izredno visok. Januarja 2011 je bilo takšnih kar 77 %. Drugo največjo skupino predstavljajo uporabniška stanovanja (v katerih bivajo sorodniki, prijatelji lastnika ali druge osebe in stanovanja ni najemno) – takšnih je 14 %. Med naseljenimi stanovanji je bilo le 9 % najemnih, ki so bodisi neprofitna, tržna, službena ali namenska, med njimi pa je največ neprofitnih (70 % najemnih stanovanj; Miklič 2011).

Da visok delež lastniških stanovanj v Sloveniji morda ni usklajen z dohodkovnimi sposobnostmi prebivalstva, kažejo podatki o deležu ljudi oz. gospodinjstev, ki živijo v stanovanjih v slabem stanju.<sup>9</sup> V obdobju od leta 2005 do leta 2010 je delež lastniško naseljenih stanovanj, ki so po mnenju lastnikov v slabem stanju, narasel z 18 % leta 2005 na 33 % leta 2010. Najslabše je stanje pri tistih lastniško naseljenih stanovanjih, katerih lastniki so stari 65 let in več – med tistimi, ki živijo nad pragom revščine, jih v stanovanjih v slabem stanju živi kar 32,1 %, med tistimi, katerih dohodek je pod pragom revščine, pa jih je v takih stanovanjih skoraj 50 % (48,6 %).

#### 5 Sklep

Z vidika zagotavljanja ponudbe stanovanj je stanovanjska politika neločljivo povezana z gradbeništvo, in to tako pri gradnji novih stanovanj kot pri obnavljanju obstoječega stanovanjskega fonda. Gradbeništvo na področju stanovanjskih stavb je v Sloveniji in v EU pomembna gospodarska panoga – v strukturi bruto domačega proizvoda Slovenije je leta 2010 zavzemala dodana vrednost gradbeništva 5,6 % celotne dodane vrednosti, januarja 2012 pa je gradbeništvo na področju gradnje stavb zaposlovalo 16.635 delovno aktivnih ljudi (SURs). Največji razcvet je panoga doživela leta 2008, gospodarska kriza pa jo je prizadela bolj kot v povprečju preostalo gospodarstvo, kar kaže tudi za skoraj 50 % večji delež podjetij v gradbeništvu, ki so prenehala poslovati, kot pa v povprečju v drugih industrijskih panogah (brez gradbeništva).

Gradnja, vzdrževanje stanovanj in bivanje v njih prinašajo številne negativne vplive na okolje, najprej že med samo gradnjo, potem pa tudi v času uporabe in po njej. V času gradnje je to predvsem zaradi uporabe naravnih virov za različne gradbene materiale in izdelke ter porabo energije, v dobi uporabljanja stanovanj največje obremenitve za okolje in porabo energije predstavljata ogrevanje in priprava tople sanitarne vode, po uporabi pa okolje obremenjujejo materiali, ki postanejo odpadki. Z vidika okoljskih obremenitev je pomembno, da ima Slovenija začrtane smernice glede energetske učinkovitosti stavb – Ministrstvo za kmetijstvo in okolje<sup>10</sup> je na osnovi Nacionalnega akcijskega načrta za energetske učinkovitosti RS za obdobje 2008–2016 kot svoje cilje opredelilo predvsem dvoje: (i) ob upoštevanju zunanjih klimatskih in lokalnih razmer ter notranjih klimatskih zahtev in stroškovne učinkovitosti spodbujati izboljšanje energijske učinkovitosti stavb ter (ii) spodbujati tehnološki razvoj na področju gradbenih in drugih materialov, stavbnega pohištva, energetskih tehnologij in sistemov, informacijskih tehnologij itd.

5 Podatki, pridobljeni 10. 4. 2012 s spletne strani: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2003:001:0065:0065:EN:PDF>.

6 Podatki, pridobljeni 10. 4. 2012 s spletne strani: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:EN:PDF>.

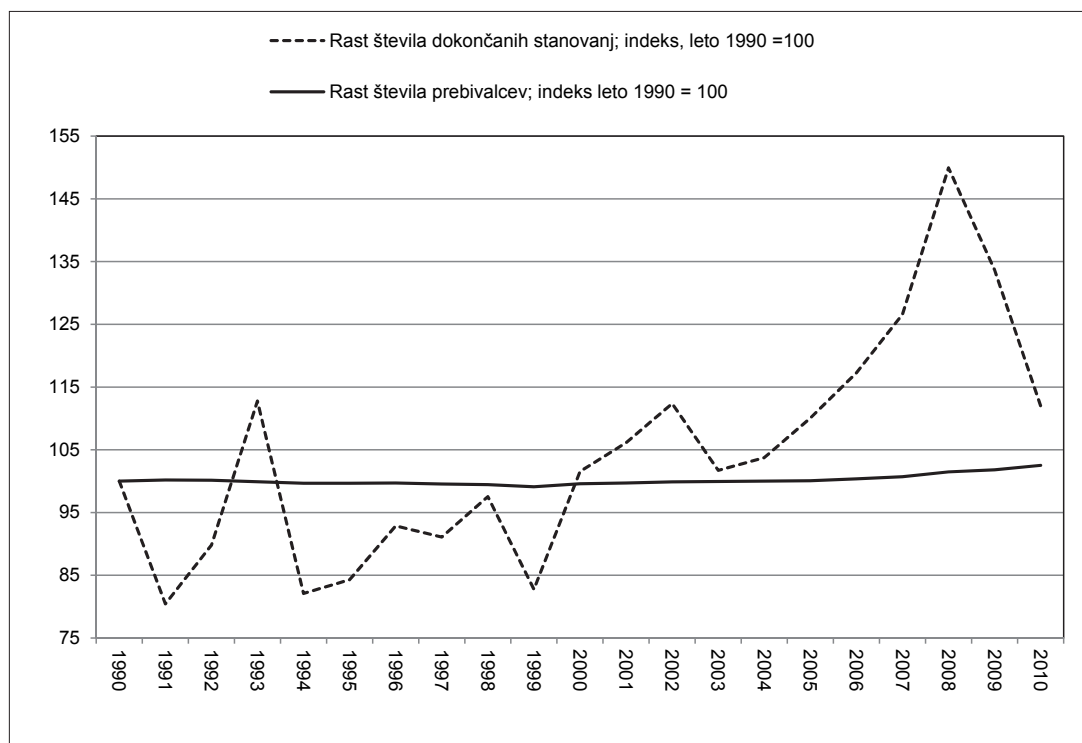
7 Podatki, pridobljeni 10. 4. 2012 s spletne strani: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201052&stevilka=2856>.

8 Podatki, pridobljeni 5. 10. 2012 s spletne strani: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=201210&stevilka=370>.

9 Raziskava EU-SILC, anketiranih 12.500 ljudi oz. gospodinjstev (podatki, pridobljeni 10. 4. 2012 s spletne strani: [http://www.stat.si/doc/metod\\_pojasnila/08-236-MP.htm](http://www.stat.si/doc/metod_pojasnila/08-236-MP.htm)).

10 Podatki, pridobljeni 10. 4. 2012 s spletne strani: [http://kazalci.arso.gov.si/?data=indicator&ind\\_id=215](http://kazalci.arso.gov.si/?data=indicator&ind_id=215).

Slika 4: Rast števila dokončanih stanovanj in števila prebivalcev v Sloveniji



Vir: SURS, 2012

Uresničevanje akcijskega načrta oz. predvideni prihranki energije bodo ovrednoteni do leta 2016, vrednotenje izvedenih ukrepov pa je pokazalo, da je Slovenija v obdobju od leta 2008 do leta 2010 dosegla začrtan vmesni cilj prihranka 2,5 % referenčne rabe končne energije.<sup>11</sup>

Za Slovenijo je značilen visok delež lastniško naseljenih stanovanj (77 % vseh stanovanj januarja 2011). Ob hkratni precejšnji dohodkovni šibkosti prebivalstva je takšna lastniška struktura vir vzrokov za relativno visok delež stanovanj v slabem stanju. Hkrati primanjkuje stanovanj za tiste, ki bi svoje stanovanjske razmere zmogli urediti preko najemniških razmerij, primanjkuje pa tudi socialnih stanovanj in stanovanj za posebne skupine prebivalstva. Raziskave, opravljene v okviru OECD, opozarjajo, da je visok delež lastniških stanovanj, značilen za države Vzhodne Evrope, tudi eden izmed pomembnih razlogov za nemobilnost gospodinjstev. Mobilnost, merjena z deležem gospodinjstev, ki so v zadnjih dveh letih spremenila kraj bivanja, je v Sloveniji izredno nizka, le 4 % leta 2009 (Andrews idr. 2011), saj lastništvo stanovanja ob selitvi povzroči visoke transakcijske stroške (Coulson in Fisher 2009). Vse to ima negativne posledice tudi na trg delovne sile in na učinkovitost porazdelitve človeških virov v skladu s povpraševanjem oz. potrebami.

Pridobitev ustreznega stanovanja je lahko problematična zaradi težav na strani ponudbe ali na strani povpraševanja. Stanovanjska politika države mora biti na strani ponudbe usmerjena v zagotavljanje ustreznih pogojev za izgradnjo stanovanj, na strani povpraševanja pa zlasti v opredelitev

ciljnih skupin prebivalcev, ki bodo upravičeni do pomoči pri pridobitvi ustreznega stanovanja.

Kako to v praksi izvajati in kako oblikovati ustrezne ukrepe stanovanjske politike?

Na stanovanjsko politiko RS letijo številne kritike že od leta 1991, ko je bil ustanovljen Stanovanjski sklad RS. Ustanovljen je bil z namenom, da se zbližata ponudba in povpraševanje po stanovanjih, pretirana usmerjenost ukrepov sklada v podporo povpraševanja in s tem posledično cenovna precejnost stanovanjskih enot pa sta tudi glavni kritiki njegovega delovanja. Stanovanjski sklad RS je sicer v preteklosti z različnimi ukrepi kreditiranja, subvencioniranja in različnih oblik varčevanja, kasneje pa tudi s ponudbo neprofitnih najemnih stanovanj skušal reševati stanovanjske probleme različnih skupin prebivalstva (stanovanja za mlade družine in za starejše, oskrbovana stanovanja, študentski domovi ipd.).

Ena izmed možnih oblik približevanja ponudbe in povpraševanja ob hkratnem doseganju cilja trajnostne in energetske učinkovite gradnje je Eko sklad, Slovenski okoljski javni sklad, katerega sredstva so bila v preteklosti med drugim namenjena za sofinanciranje naložb v varstvo okolja. Eko sklad je v okviru programa ugodnega kreditiranja občanov dodeljeval sredstva za vgradnjo energetske učinkovitih naprav za ogrevanje prostorov ali pripravo sanitarne tople vode, za investicije v zmanjšanje toplotnih izgub pri obnovi obstoječih stanovanjskih stavb, gradnjo ali obsežnejšo rekonstrukcijo stanovanjskih stavb, nadomeščanje gradbenih materialov, ki vsebujejo nevarne snovi, ipd.<sup>12</sup>

11 Podatki, pridobljeni 10. 4. 2012 s spletne strani: [http://www.mgrt.gov.si/si/zakonodaja\\_in\\_dokumenti/energetika/pomembni\\_dokumenti/javne\\_predstavitve/an\\_ure/](http://www.mgrt.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/energetika/pomembni_dokumenti/javne_predstavitve/an_ure/).

12 [http://www.ekosklad.si/pdf/Poslovna\\_politika\\_2012-16\\_predlog.pdf](http://www.ekosklad.si/pdf/Poslovna_politika_2012-16_predlog.pdf)

Menimo, da bi občine v Sloveniji s pomočjo evropskih strukturnih skladov lahko učinkovito prispevale k reševanju stanovanjske problematike (hkrati pa tudi k uravnoteženju razvoja mestnih, primestnih in ruralnih območij) s komunalno urejenimi gradbenimi parcelami, ki bi jih po nekomercialni ceni ponudile v nakup nepriviligiranim slojem prebivalstva; te parcele bi seveda morale biti ustrezno regulirane s prostorskimi akti. Ob hkratnem tvornem sodelovanju z Eko skladom (ali podobno ustanovo, ki bi spodbujala trajnostno usmerjeno gradnjo) bi bili učinki v tej smeri vodene stanovanjske politike ugodni tako z vidika doseganja ravnovesja med stanovanjsko ponudbo in povpraševanjem kot tudi z vidika trajnostne gradnje in sonaravnega razvoja.

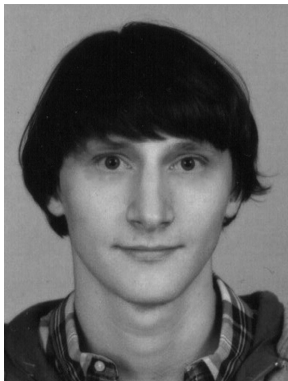
#### Literatura in viri

1. Andrews, D., A. Caldera Sánchez in A. Johansson (2011). Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 836, OECD Publishing.
2. Coulson, N., in L. Fisher (2009). Housing Tenure and Labor Market Impacts: The Search Goes On, *Journal of Urban Economics*, No. 65.
3. Eurostat Yearbook – Europe in Figures 2011 (2012), European Commission.
4. Kastelic, Š., in Z. Primožič (2012). Gibanje gradbene dejavnosti v preteklem desetletju, Statistični urad RS, marec 2012 (pridobljeno 10. 4. 2012 s spletne strani: [http://www.stat.si/novica\\_prikazi.aspx?id=4608](http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=4608)).
5. Korez-Vide, R., in P. Tominc (2010). Izzivi Slovenije na področju izkoriščanja priložnosti enotnega trga Evropske unije. V: *Vrzeli slovenskega podjetniškega okolja : slovenski podjetniški observatorij 2009/10* (Slovenski podjetniški observatorij), ur. M. Rebernik, K. Širec. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta, 2010: 113–129.
6. Miklič, E. (2011). *Naseljena stanovanja, Slovenija, 1. januar 2011*, Statistični urad RS, december 2011. (Pridobljeno 10. 4. 2012 s spletne strani: [http://www.stat.si/novica\\_prikazi.aspx?id=4420](http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=4420)).
7. Moll, S., in D. Watson (2009). *Environmental Pressures from European Consumption and Production: A study in integrated environmental and economic analysis*, European Topic Centre on Sustainable Consumption and Production, Copenhagen: Denmark.
8. Pandey, D., M. Agrawal in J. S. Pandey (2011). Carbon footprint: current methods of estimation, *Environmental Monitoring and Assessment*, 178 (1–4): 135–160.
9. *Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah*. Uradni list RS, 52/2010.
10. *Stanovanjski zakon (SZ-1)*. Uradni list RS, 69/2003.
11. *Zakon o spremembah in dopolnitvah Energetskega zakona (EZ-E)*. Uradni list RS, 10/2012.



**Andrej Božin** je magister arhitekturnih znanosti. Njegovo strokovno delo je povezano s projektantsko in urbanistično dejavnostjo, pri čemer ga še posebej zanima stanovanjska gradnja, predvsem pa spodbujanje izboljšanja energijske učinkovitosti stavb in tehnološkega razvoja na področju materialov, stavbnega pohištva, energetskih tehnologij idr. Sodeluje tudi v izobraževalnem procesu v višje- in visokošolskem sistemu kot predavatelj na študijskih programih oblikovanja in urbanizma.

**Andrej Božin** finished his master's degree in the field of architecture. His professional work focuses on projecting planning as well as urban planning, especially in the field of housing supply and markets, with an emphasis on encouraging improvements in the energy performance of buildings and technological development regarding materials, technologies regarding energy, etc. He also participates in higher education as a lecturer in study programs on design and urban planning.



**Blaž Grudnik Tominc** se je po maturi, ki jo je z odliko opravil na Prvi gimnaziji v Mariboru leta 2011, vpisal na študij arhitekture v Mariboru, kjer je trenutno najboljši študent letnika in tudi član študentskega sveta, aktivno pa sodeluje s Hišo arhitekture Maribor in pomaga pri njenem delovanju. Pri študiju ga še posebej zanimajo področja oblikovanja arhitekture s poudarkom na trajnostni gradnji in energijski učinkovitosti, pa tudi socialni vidik oblikovanja in gradnje.

After graduating with honours from Prva gimnazija Maribor in 2011, **Blaž Grudnik Tominc** started studying architecture in Maribor, where he is currently top of his class as well as a member of student council. He also actively works and helps at the House of Architecture, Maribor. In his studies, he is particularly interested in fields of designing architecture with an emphasis on sustainability and energy efficiency as well as social aspects of designing and building.