

Boštjan KERBLER
Robi KOŠČAK
Tjaša KOLAR
Jože SAMBT

Stanje in trendi na stanovanjskem področju v Sloveniji za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036

Konec leta 2025 se izteka veljavnost *Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025*, zato se že pripravljajo izhodišča za nov nacionalni stanovanjski program za obdobje 2026–2036. Za njegovo oblikovanje je ključno temeljito poznavanje aktualnega stanja in razvojnih trendov na stanovanjskem področju v Sloveniji, saj bodo ti podlaga za določitev ciljev, ukrepov in prioritet za prihodnje desetletje. Zato so bila po naročilu Ministrstva za solidarno prihodnost pripravljena celovita analitična izhodišča, ki zajemajo stanje in trende na ključnih področjih, kot so demografija, gradbeništvo, stanovanja, kakovost življenja in stavbna zemljišča. V članku sta predstavljeni

analiza stanja in trendov na stanovanjskem področju v Sloveniji in ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov, ki so opredeljeni v ReNSP15–25. Prav tako je na podlagi demografskih projekcij predstavljena ocena gibanja potreb po stanovanjih v prihodnje.

Ključne besede: demografija, gradbeništvo, stanovanja, kakovost življenja, stavbna zemljišča, kazalniki, demografske projekcije, nacionalni stanovanjski program

1 Uvod

V *Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025* (v nadaljevanju: ReNSP15–25) je zapisano, da nacionalni stanovanjski program oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, ki omogoča državi doseganje ciljev, zastavljenih v razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih. Prav tako prispeva k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce (*Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025*, Ur. l. RS, št. 92/2015). Veljavnost ReNSP15–25 se bo iztekla konec leta 2025, zato mora pristojno ministrstvo pripraviti nov nacionalni stanovanjski program za obdobje 2026–2036. Ker mora za to poznati stanje in trende na stanovanjskem področju v Sloveniji, smo na Urbanističnem inštitutu Republike Slovenije v okviru projekta *Poročilo o stanju na stanovanjskem področju za namene priprave nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036* pripravili analizo stanja in trendov na stanovanjskem področju v Sloveniji in oceno doseganja ciljnih vrednosti

kazalnikov, ki so opredeljeni v ReNSP15–25. Oceno gibanja potreb po stanovanjih v prihodnje so na podlagi demografskih projekcij pripravili na Centru poslovne odličnosti Ekonomske fakultete.

Stanje je predstavljeno za zadnje leto, za katero so bili razpoložljivi podatki, trendi pa od leta 2015, torej od začetka veljavnosti trenutnega nacionalnega stanovanjskega programa. Podatke smo pridobili iz različnih virov, predvsem pri Statističnem uradu Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS), Geodetski upravi Republike Slovenije, Eurostatu ter Ministrstvu za naravne vire in prostor (v nadaljevanju: MNVP). Nekateri podatki so javno dostopni, veliko pa jih ni, zato so bili pripravljani po naročilu. Podatki so predstavljeni za pet področij, in sicer za demografijo, gradbeništvo, stanovanja, kakovost življenja in stavbna zemljišča. V poročilu so rezultati predstavljeni posebej za ta področja in posebej za različne

prostorske ravni – za Slovenijo, statistične regije in izbrane mestne občine (Celje, Koper, Kranj, Ljubljana, Maribor, Murska Sobota, Nova Gorica, Novo mesto, Slovenj Gradec in Velenje). Končno poročilo obsega pet publikacij in skupno skoraj 400 strani besedila, grafikonov, slik in preglednic ter še dodatnih skoraj 1.000 strani prilog, zato so v članku predstavljene le najpomembnejše ugotovitve.

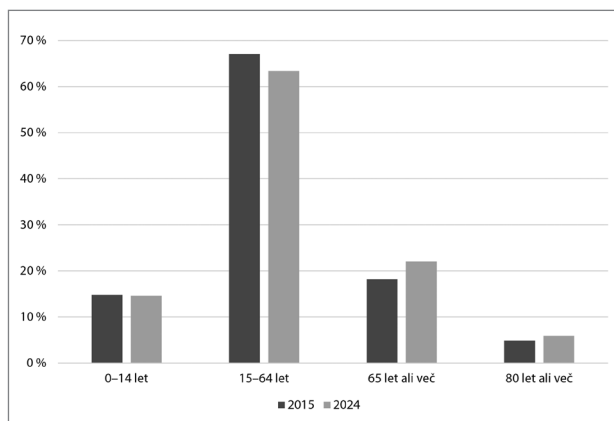
2 Rezultati

2.1 Stanje in trendi na stanovanjskem področju

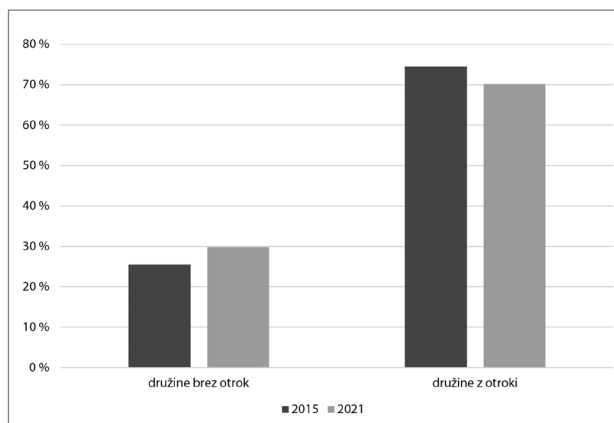
2.1.1 Demografija

Prebivalstvo Slovenije se povečuje in hkrati tudi stara, saj se večja delež starejših, deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev pa se zmanjšujeta. Delež starejših je že bistveno večji od deleža mladih. Leta 2015 je delež starejših znašal 18,2 %, leta 2024 pa že 22 %. Mladih je bilo leta 2024 14,6 %. Za primerjavo – delež najstarejših prebivalcev, torej starih 80 let in več, je bil tega leta skoraj 6-odstoten (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

Delež starejših se je v obdobju 2015–2024 povečal v vseh statističnih regijah, pri čemer so najbolj izstopale pomurska, goriška, koroška in zasavska. Največji je v pomurski statistični regiji in občini Murska Sobota med izbranimi občinami. Največji delež starega prebivalstva, torej tistih, ki so stari 80 let in več, pa imata goriška statistična regija in Nova Gorica med izbranimi občinami. Največji delež mladega prebivalstva imata statistična regija jugovzhodna Slovenija in občina Novo mesto, največ delovno sposobnega prebivalstva pa osrednjeslovenska statistična regija in občina Ljubljana. Povečevanje deleža starejših ter zmanjševanje deleža mladih in delovno sposobnih se izraža tudi v povprečni starosti prebivalcev in indeksu staranja, ki se v Sloveniji hitro povečujeta. V povprečju je bilo prebivalstvo leta 2024 staro 44,3 leta, kar pomeni, da se je v povprečju v slabih desetih letih postaralo skoraj za dve leti. Najstarejši so prebivalci pomurske statistične regije (46,8 leta), med izbranimi občinami pa prebivalci občine Murska Sobota (47,8 leta). Najmlajše je prebivalstvo osrednjeslovenske statistične regije (42,6 leta) in jugovzhodne Slovenije (43,3 leta), ki sta bili edini s povprečno starostjo pod slovenskim povprečjem. Med izbranimi občinami so bile take Novo mesto, Ljubljana, Kranj in Velenje. Še bolj kot povprečna starost se je povečal indeks staranja, in sicer s 122,7 leta 2015 na 150,4 leta 2024, kar je 22,6 %. Največji je bil v pomurski statistični regiji (197,3), med izbranimi občinami pa v občini Murska Sobota (226,9). Povečuje se tudi koeficient starostne odvisnosti, najbolj koeficient starostne odvisnosti starih. Tudi v tem primeru je najvišjo vrednost dosegla pomurska statistična regija, med



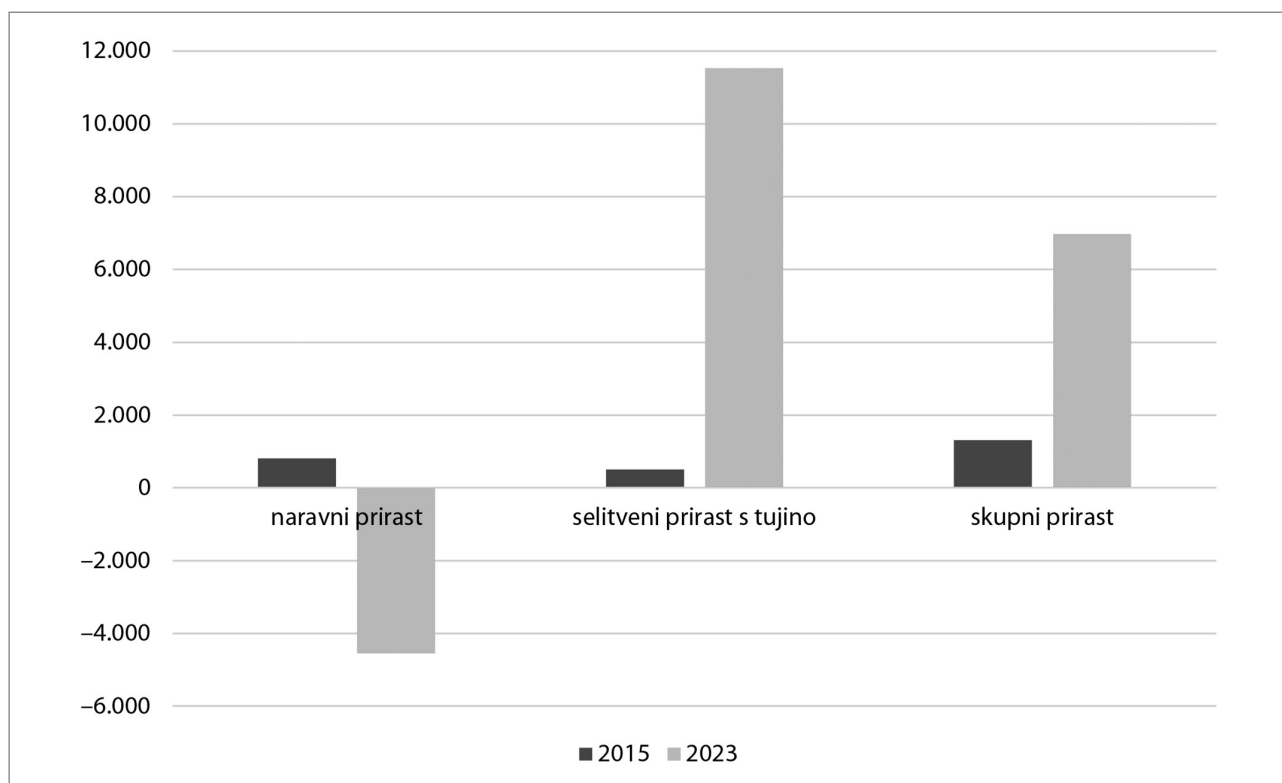
Slika 1: Deleži prebivalcev po starostnih skupinah v Sloveniji v letih 2015 in 2024 (vir: SURS, 2024)



Slika 2: Deleži družin glede na otroke v Sloveniji med letoma 2015 in 2021 (vir: SURS, 2024)

izbranimi občinami pa občina Murska Sobota, v kateri je na 100 delovno sposobnih že več kot 45 starejših, kar pomeni, da bosta kmalu že skoraj dva aktivna prebivalca na enega starejšega občana (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

V Sloveniji se povečuje število **družin**, vendar tistih brez otrok, medtem ko se število družin z otroki zmanjšuje. Število družin brez otrok se je tako med letoma 2015 in 2021, torej samo v šestih letih, povečalo za 19,1 %. Leta 2021 jih je bilo skoraj 30 %. Število takih družin se je povečalo v vseh statističnih regijah, najbolj v koroški, pomurski in zasavski. Največji delež takih družin je torej v vzhodnem delu države, najmanjši pa v osrednjem delu – v osrednjeslovenski in gorenjski statistični regiji ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija. Pri izbranih občinah je stanje podobno – največji delež družin brez otrok je v občini Slovenj Gradec (33,4 %), najmanjši pa v občini Kranj (27,8 %). Število vseh družin se je v obdobju 2015–2021 najbolj povečalo v občini Koper, ki pa je bila tudi edina med izbranimi občinami, v kateri se je povečalo število družin z otroki, in sicer za 1,4 %. Število družin z otroki je namreč v



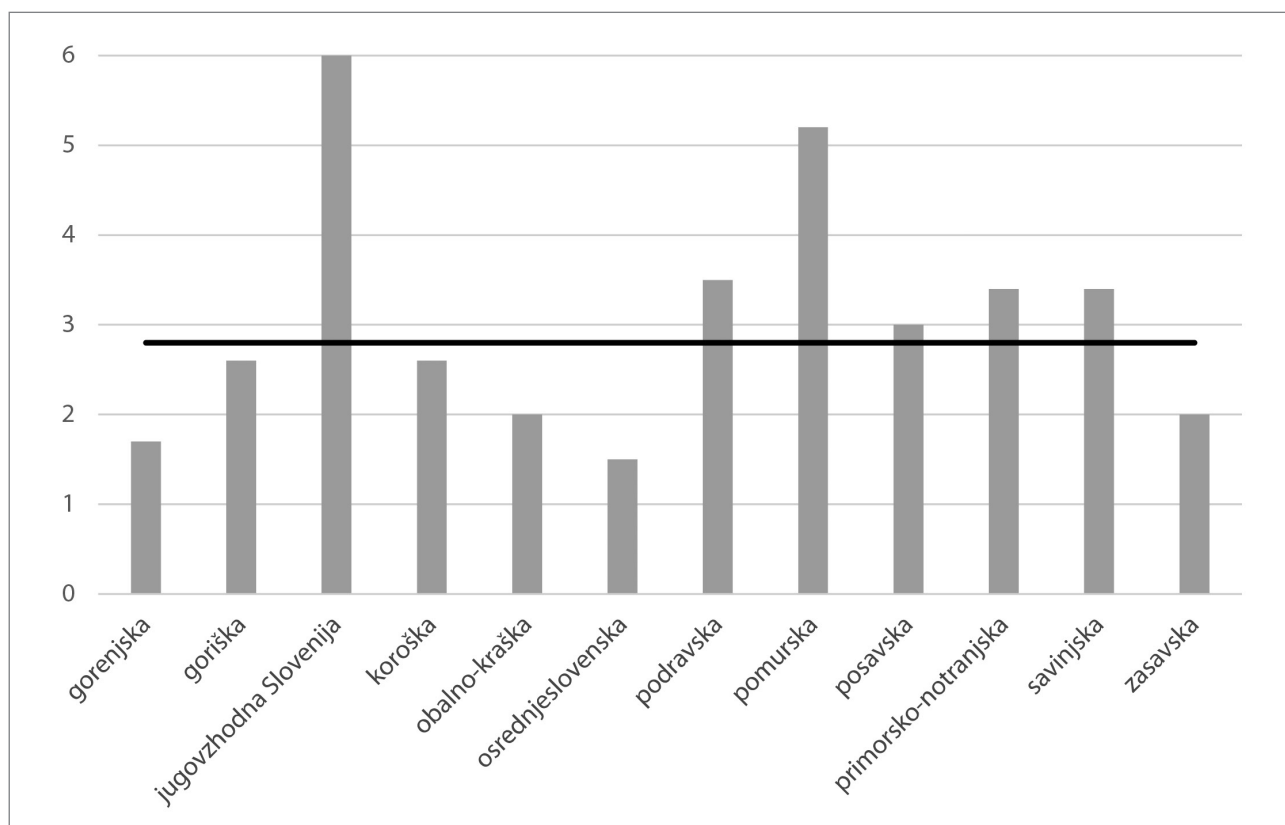
Slika 3: Naravni prirast, selitveni prirast s tujino in skupni prirast v Sloveniji v letih 2015 in 2023 (vir: SURS, 2024)

Sloveniji v tem obdobju stalno upadalo. Zmanjšuje se tudi povprečno število otrok v vseh družinah, saj je leta 2015 znašalo 1,16 otroka, leta 2021 pa 1,10 otroka. Povprečno število otrok v družinah z otroki pa ostaja enako, saj je v celotnem obdobju znašalo 1,56 otroka. Povprečno število otrok v vseh družinah se je zmanjševalo v vseh statističnih regijah, najbolj v koroški in pomurski. V okviru družin z otroki sta imeli leta 2021 največje povprečno število otrok gorenjska statistična regija in statistična regija jugovzhodna Slovenija, med izbranimi občinami pa občina Novo mesto (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

V obdobju 2015–2021 je število **gospodinjstev** nenehno naraščalo, tako na ravni celotne Slovenije kot tudi v vseh statističnih regijah in izbranih občinah. V šestih letih se je njihovo število povečalo za 4,8 %. Vendar pa se je povprečna velikost gospodinjstva zmanjšala in je leta 2021 znašala 2,4 člana. Najbolj se je zmanjšala v koroški in podravski statistični regiji, ki imata v gospodinjstvih tudi najmanj članov, in sicer 2,3. Med izbranimi občinami ima najmanj članov občina Maribor, in sicer le 2. V tej občini se je povprečna velikost gospodinjstva tudi najbolj zmanjšala. Glede na tip gospodinjstva je največ veččlanskih enodružinskih gospodinjstev, saj jih je nekaj več kot polovica. Sledijo enočlanska gospodinjstva, ki jih je dobra tretjina. Med prebivalci, starimi 65 let in več, je enočlanskih gospodinjstev 26,4 %. V proučevanem obdobju se je število enočlanskih gospodinjstev povečalo v vseh statističnih regijah in vseh izbranih občinah. Največji delež takih gospodinjstev

imata osrednjeslovenska in podravska statistična regija, med izbranimi občinami pa občina Maribor in Ljubljana. V vseh statističnih regijah in izbranih občinah se je povečalo tudi število enočlanskih gospodinjstev, v katerih so starejši člani. Največji delež takih gospodinjstev ima zasavska statistična regija, med izbranimi občinami pa občina Maribor. Veččlanskih nedružinskih gospodinjstev, torej gospodinjstev, ki jih sestavlja več oseb, ki niso člani iste družine, vendar bivajo skupaj, je bilo leta 2021 sicer le 2,5 %, vendar se njihov delež povečuje (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

Leta 2015 je bil naravni **prirast** še pozitiven, leta 2023 pa je bila razlika med številom živorojenih otrok in številom umrlih v Sloveniji negativna in je znašala že –2,1 osebe na 1.000 prebivalcev. Kljub temu je bil zaradi pozitivnega selitvenega prirasta s tujino, ki je znašal 5,4 osebe na 1.000 prebivalcev, pozitiven tudi skupni prirast. Ta je znašal 3,3 osebe na 1.000 prebivalcev in je bil več kot 5-krat višji kot leta 2015. Leta 2023 je bil naravni prirast v vseh statističnih regijah negativen. Največji je bil v osrednjeslovenski statistični regiji (–0,5 osebe na 1.000 prebivalcev), najmanjši pa v pomurski (–5,4 osebe na 1.000 prebivalcev). Nasprotno pa je bil selitveni prirast s tujino v proučevanem letu v vseh statističnih regijah pozitiven. Preračunano na 1.000 prebivalcev je imela največji selitveni prirast s tujino primorsko-notranjska statistična regija, ki pa je imela tudi največji skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev (10,1 osebe na 1.000 prebivalcev). Kljub temu ima osrednjeslovenska



Slika 4: Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev po statističnih regijah leta 2023 (vodoravna črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: SURS, 2024)

statistična regija vseeno največji skupni prirast. V absolutnem smislu je leta 2023 znašal skoraj 4.000 oseb, v preračunu na 1.000 prebivalcev pa 7 oseb. Najmanjši in obenem tudi negativen skupni prirast na 1.000 prebivalcev ima pomurska statistična regija. Čeprav je za Slovenijo in vse statistične regije značilno, da imajo negativen naravni prirast, je bil ta leta 2023 v dveh izbranih občinah pozitiven, in sicer v občini Kranj (3) in Velenje (64). Najmanjši naravni prirast, preračunan na 1.000 prebivalcev, pa je imela občina Murska Sobota (−6,5). Skupni selitveni prirast, preračunan na 1.000 prebivalcev, je bil največji v občini Celje (12,1), medtem ko je bil v občini Kranj celo negativen (−0,5). Prav tako je imela občina Celje tudi največji skupni prirast na 1.000 prebivalcev (10,2), medtem ko je bil negativen v občinah Murska Sobota, Nova Gorica in Kranj (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

Prebivalci statističnih regij se najpogosteje selijo v sosednje statistične regije. Najpomembnejša statistična regija priselitve je osrednjeslovenska, saj se vanjo v največjih deležih priseljujejo iz vseh statističnih regij. Največji delež odselitev v to statistično regijo je leta 2023 beležila gorenjska (64,4 %). Za koroško statistično regijo pa je značilno, da se vanjo iz drugih statističnih regij odseljuje najmanjši delež ljudi, hkrati pa se tudi najmanjši delež ljudi odseljuje iz koroške statistične regije v druge (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

2.1.2 Gradbeništvo

V Sloveniji se **gradbena dejavnost** povečuje. Leta 2015 je bilo izdanega 2,4 gradbenega dovoljenja na 1.000 prebivalcev, leta 2023 pa 2,8. Po zadnjih podatkih, ki so iz leta 2023, je bilo v gradnji 14.130 stanovanj, od tega jih ima osrednjeslovenska statistična regija v gradnji 27,1 %, občina Ljubljana pa 12,1 %. V Sloveniji je bilo omenjenega leta dokončanih 4.919 stanovanj oziroma tretjina teh, ki so bila v gradnji. To pomeni, da smo zgradili 2,3 stanovanja na 1.000 prebivalcev. Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev se je najbolj povečalo v obalno-kraški in osrednjeslovenski statistični regiji, kljub temu pa ima slednja izdanih najmanj (1,5) gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev. Največ gradbenih dovoljenj je izdanih v statistični regiji jugovzhodna Slovenija (6 na 1.000 prebivalcev) in v pomurski statistični regiji (5,2 na 1.000 prebivalcev). Poleg tega sta imeli ti tudi največje število dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev (3,8 na 1.000 prebivalcev). Med izbranimi občinami ima največ gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev izdanih občina Novo mesto (3,7 na 1.000 prebivalcev), ki ima tudi največ dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev (7,4). Najmanj izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev je imela občina Ljubljana (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

V Sloveniji se najpogosteje gradijo velika in prostorna stanovanja. V obdobju 2015–2023 je bilo vsako leto dokončanih največ pet- in večsobnih stanovanj. Leta 2023 je bilo takih stanovanj 35,8 % od vseh dokončanih stanovanj. Prav tako je bilo vsako leto dokončanih najmanj enosobnih stanovanj. Glede na leto 2015 se je leta 2023 povprečna površina dokončanih stanovanj sicer zmanjšala, vendar je še vedno znašala 121 m². Zmanjšala se je v vseh statističnih regijah, razen v posavski, v kateri se je povečala za 29 %. Ta regija je imela leta 2023 tudi največjo povprečno površino dokončanih stanovanj, ki je znašala 169 m². Povprečna površina dokončanih stanovanj se je v proučevanem obdobju povečala le v občinah Nova Gorica (za 20,2 %) in Celje (za 4,7 %). Ti sta imeli leta 2023 tudi eno največjih povprečnih površin dokončanih stanovanj (155 m²), največja pa je bila v Mariboru (168 m²). Večina dokončanih stanovanj je novogradenj, in sicer v enostanovanjskih in večstanovanjskih stavbah, pri čemer se število novogradenj povečuje. Ne glede na to, ali so bili investitorji dokončanih stanovanj pravne ali fizične osebe, je bilo leta 2023 največ dokončanih stanovanj novogradenj, in sicer 91 %, 3,3 % jih je bilo dokončanih s povečavo, 5,8 % pa s spremembo namembnosti. Pravne osebe so dokončale več novogradenj (93,7 %) kot fizične (88,3 %) (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

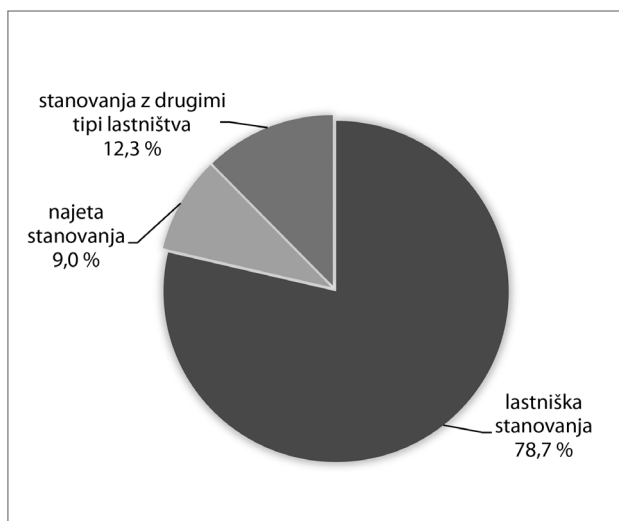
Leta 2023 je glede na leto 2015 skupno število **prodanih stanovanjskih nepremičnin** upadlo za 14,4 %. Leta 2023 je bilo v državi prodanih 10.300 stanovanjskih nepremičnin, od tega 91,9 % rabljenih in 8,1 % novih. Srednja cena (oziroma mediana) stanovanj je leta 2024 znašala 2.920 evrov/m² in se je glede na leto 2015 podvojila. Srednja cena (mediana) hiš je znašala 165.000 evrov in se je v proučevanem obdobju povečala za več kot polovico. SURS ne prikazuje podatkov o številu in vrednosti prodaj ter ceni stanovanjskih nepremičnin na ravni statističnih regij in občin. V sklopu tega smo za izračun indeksov cen stanovanjskih nepremičnin uporabili podatke iz *Poročila o slovenskem trgu nepremičnin*, ki jih pripravlja Geodetska uprava Republike Slovenije, vendar pa so ti od leta 2019 preračunani na t. i. tržna analitična območja, ki več niso primerljiva s statističnimi regijami ali občinami. Za to področje objavlja nekaj podatkov tudi Eurostat, in sicer podatke o povprečni ceni za nakup stanovanja in hiše, ki se za Slovenijo za občini Ljubljana in Maribor zbirajo v okviru projekta *Urban Audit*. V občini Ljubljana je leta 2022 povprečna cena za nakup stanovanja znašala 3.832 evrov/m², v občini Maribor pa je bila skoraj za polovico nižja, in sicer 2.029 evrov/m². Za nakup hiše je bilo treba v občini Ljubljana v povprečju odšteti 2.645 evrov/m², v občini Maribor pa 1.577 evrov/m². Povečuje se število prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih in drugih stavb. Leta 2024 je bilo prodanih 4.440 takih zemljišč – glede na leto 2015 se je število prodaj povečalo za 15,5 % (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

2.1.3 Stanovanja

Leta 2021 je bilo v Sloveniji 864.323 **stanovanj**, od tega približno četrtina v osrednjeslovenski statistični regiji, v občini Ljubljana pa 15 %. Slabih 81 % stanovanj v Sloveniji je naseljenih, dobrih 19 % pa nenaseljenih. Število naseljenih stanovanj se je v obdobju 2015–2021 povečalo za 3,6 %, število nenaseljenih pa se je na državni ravni sicer zmanjšalo za 3,1 %, vendar se je v nekaterih statističnih regijah in izbranih občinah povečalo. Njihovo število se je najbolj povečalo v pomurski statistični regiji (1,7 %) in v občini Slovenj Gradec (2,5 %). Približno petina vseh stanovanj je bila zgrajena v sedemdesetih letih, vendar je tudi prav toliko starejših stanovanj, zgrajenih do konca druge svetovne vojne. Stanovanja, zgrajenih v zadnjem desetletju, je 4,2 %. Največji delež jih je v stanovanjskem fondu osrednjeslovenske statistične regije (5,2 %) in občine Velenje (5,7 %). Več kot polovica stanovanj (54,1 %) je v enostanovanjskih stavbah. Delež takih stanovanj je največji v posavski statistični regiji, in sicer jih je tri četrtine, med izbranimi občinami pa v občini Slovenj Gradec, in sicer dobrih 60 %. V tri- ali večstanovanjskih stavbah je več kot tretjina (36,6 %) stanovanj. Največji delež jih je v osrednjeslovenski statistični regiji (51,4 %) oziroma v občini Ljubljana (70,9 %). Število stanovanj z uporabnimi površinami do 80 m² se zmanjšuje, z večanjem uporabne površine pa se njihovo število povečuje. Najbolj se je povečalo število stanovanj s 150 m² in več uporabne površine, in sicer za 21,8 %. Največ takih stanovanj imata koroška statistična regija (11,6 %) in občina Slovenj Gradec (14,1 %) (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

Večina naseljenih stanovanj je **lastniška**. Takih je več kot tri četrtine od vseh naseljenih stanovanj, njihovo število pa se je v proučevanem obdobju rahlo povečalo. Največji delež lastniških stanovanj ima pomurska statistična regija (86,6 %), njihovo število pa se je najbolj povečalo v statistični regiji jugovzhodna Slovenija (2,4 %) ter v posavski (1,6 %) in koroški statistični regiji (1,3 %). Med izbranimi občinami ima največji delež naseljenih lastniških stanovanj občina Slovenj Gradec (80,9 %), največje povečanje števila teh stanovanj pa je značilno za občine Koper (1,5 %), Slovenj Gradec (0,9 %) in Novo mesto (0,2 %) (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

V Sloveniji je 9 % naseljenih stanovanj **najetih**, v proučevanem obdobju pa se je njihovo število povečalo za 14,3 %. Med naseljenimi stanovanji ima največji delež najetih stanovanj zasavska statistična regija (19,4 %), njihovo število se je v proučevanem obdobju najbolj povečalo v osrednjeslovenski (25,7 %) in obalno-kraški statistični regiji (22,8 %) ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija (22,7 %). Med izbranimi občinami je največji delež naseljenih najetih stanovanj v občini Celje, njihovo število pa se je v proučevanem obdobju najbolj povečalo v občinah Novo mesto (34 %), Ljubljana (26,6 %) in Kranj



Slika 5: Deleži naseljenih stanovanj po tipu lastništva v Sloveniji leta 2021 (vir: SURS, 2024)

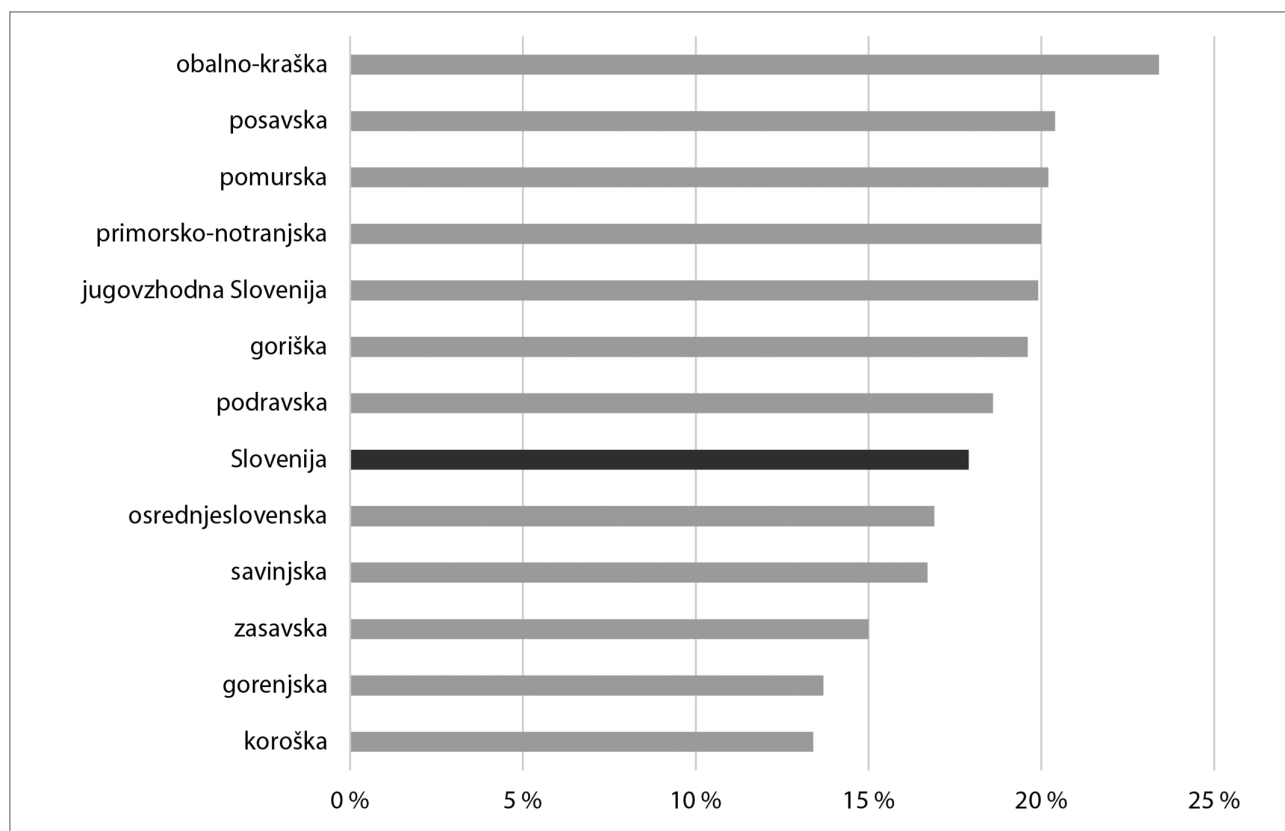
(26 %). Leta 2021 je bilo 83,7 % naseljenih najetih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah. Največ stanovanj v takih stavbah je v zasavski statistični regiji (93,1 %) in občini Velenje (93,9 %). V enostanovanjskih stavbah je manj kot desetina vseh naseljenih najetih stanovanj, kljub temu pa se je njihovo število v proučevanem obdobju povečalo za petino. Skoraj petina vseh naseljenih najetih stanovanj ima med 50 in 60 m² uporabne površine. Največ takih stanovanj ima primorsko-notranjska statistična regija (26,9 %). Hkrati ima največ občin največ naseljenih najetih stanovanj z od 60 do 80 m² uporabne površine, največji delež teh pa ima občina Nova Gorica (26,3 %) (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

V Katastru nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenij, ni več podatka o tem, ali se stanovanje uporablja za počitniški namen. To pomeni, da teh stanovanj ni več mogoče ločiti od praznih. Zato po letu 2018 ostaja samo delitev na naseljena in nenaseljena stanovanja. To pomeni, da so zadnji podatki o praznih stanovanjih na spletnih straneh SURS-a dostopni za leto 2018. Tega leta je bilo v Sloveniji **praznih** 152.280 stanovanj, njihovo število pa se je od leta 2015 povečalo za približno 1,1 %. Skoraj četrtina vseh praznih stanovanj je bila v osrednjeslovenski statistični regiji, slabih 16 % v občini Ljubljana. Glede na skupno število vseh stanovanj v posameznih statističnih regijah je imela največ praznih stanovanj obalno-kraška statistična regija (23,4 %), najmanj pa koroška (13,4 %). Med občinami jih je imela največ občina Koper (21,6 %), najmanj pa Velenje (8,5 %). Več kot petina praznih stanovanj je bila zgrajena pred letom 1919. Med statističnimi regijami je imela največ takih primorsko-notranjska (35,7 %), med občinami pa Koper (26,9 %). V enostanovanjskih stavbah je bila približno polovica vseh praznih stanovanj, v tri- ali večstanovanjskih stavbah pa jih je bila več kot tretjina. Slaba

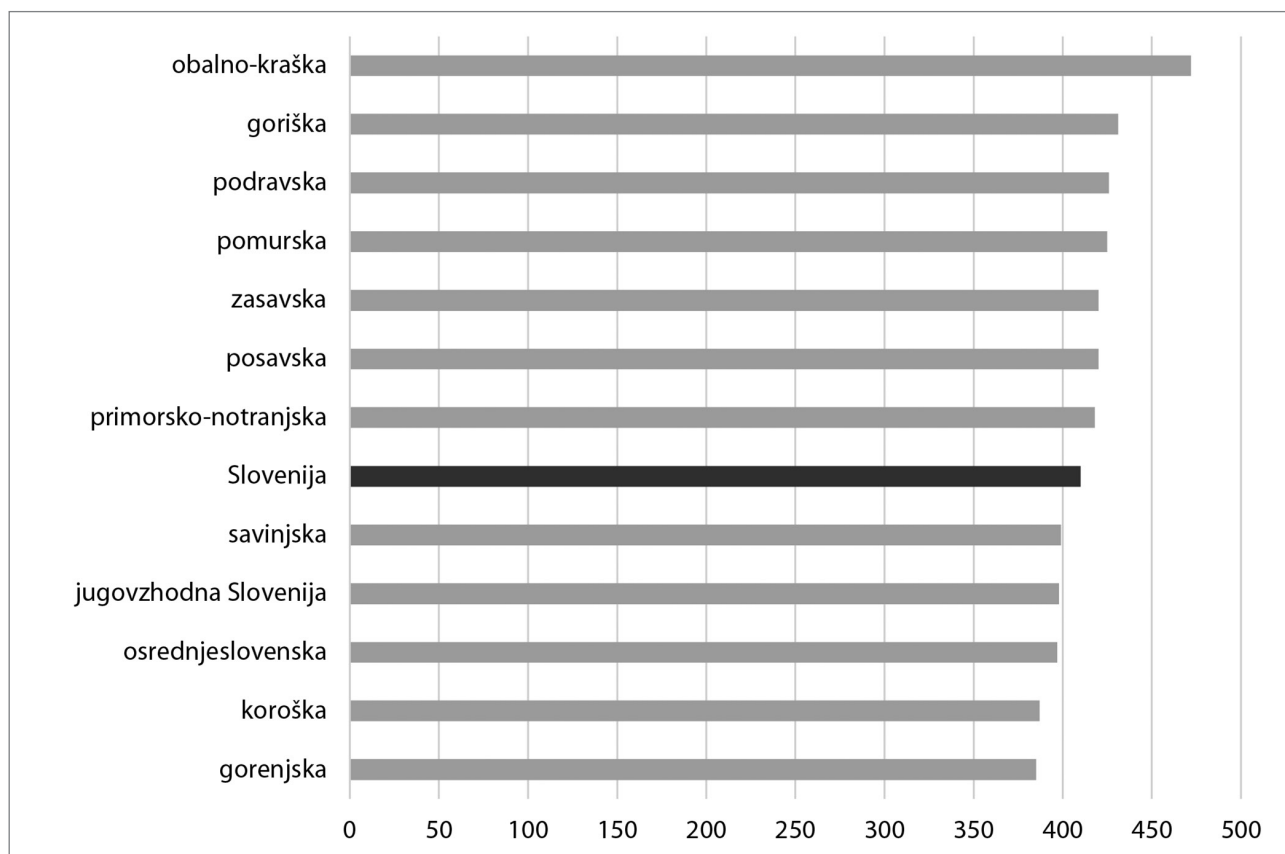
petina praznih stanovanj je imela med 60 in 80 m² uporabne površine. Srednje velikih in manjših praznih stanovanj je bilo precej več kot velikih, vendar pa se je med letoma 2015 in 2018 število večjih praznih stanovanj povečalo bolj kot število manjših praznih stanovanj (Kerbler idr., 2025a; 2025b).

2.1.4 Kakovost življenja

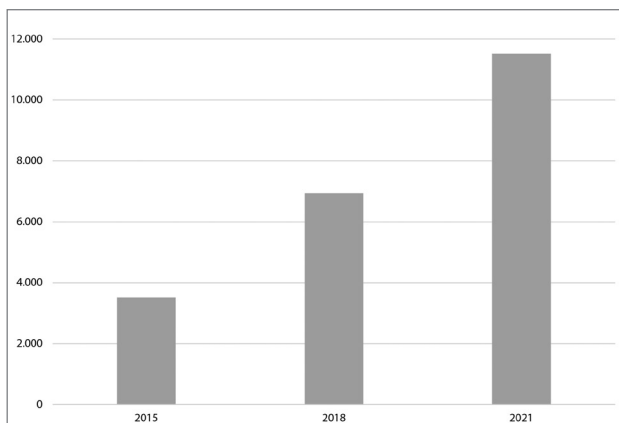
Število **stanovanj na 1.000 prebivalcev** ostaja nespremenjeno, saj je bilo leta 2015 na 1.000 prebivalcev 410 stanovanj, leta 2018 se je njihovo število povečalo na 412, nato pa leta 2021 upadlo in spet znašalo 410 stanovanj. Največ stanovanj na 1.000 prebivalcev je imela obalno-kraška statistična regija (472), najmanj pa gorenjska, in sicer 385. Med izbranimi občinami je imela največ stanovanj na 1.000 prebivalcev občina Maribor, in sicer 465, sledila pa ji je občina Ljubljana s 441 stanovanji. Najmanj jih je imela občina Velenje (367). V povprečju je bilo največ **oseb v stanovanjih** leta 2015, in sicer tri. Nato je leta 2018 njihovo število upadlo na 2,9 in ostalo enako tudi leta 2021. Največje povprečno število oseb v stanovanjih imata gorenjska statistična regija in statistična regija jugovzhodna Slovenija, in sicer 3,1 osebe. Tako vrednost, ki je bila tudi največja, je med izbranimi občinami imela občina Slovenj Gradec. Najmanjša je bila v občini Maribor, in sicer 2,4. Povprečna **uporabna površina stanovanj** se je v obdobju 2015–2021 povečala z 81,1 na 84 m². Prav tako se je povečala tudi povprečna uporabna površina stanovanja na stanovalca, in sicer z 28,3 na 29,6 m². Največjo vrednost tega kazalnika je leta 2021 imela pomurska statistična regija, in sicer 89 m², ki je skupaj z goriško statistično regijo imela tudi največjo povprečno uporabno površino stanovanja na stanovalca (obe po 31,8 m²). Najmanjšo vrednost je imela zasavska statistična regija (74,7 m²), ki je imela tudi najmanjšo povprečno uporabno površino stanovanja na stanovalca (27,4 m²). Med izbranimi občinami je imela največjo povprečno uporabno površino stanovanja občina Slovenj Gradec, in sicer 93,8 m², nad slovenskim povprečjem pa sta bili tudi občini Novo mesto in Murska Sobota. Najmanjšo uporabno površino stanovanj so imele občine Celje, Ljubljana in Maribor. Povprečna uporabna površina stanovanja na stanovalca je bila največja v občini Murska Sobota, in sicer 32,1 m², najmanjša pa v občini Velenje (26,9 m²). Število naseljenih stanovanj z **manj kot 10 m² uporabne površine na osebo** se je v proučevanem obdobju zmanjšalo za dober odstotek. Leta 2021 je bilo tovrstnih stanovanj 3,1 %. Naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture, je bilo leta 2015 4,2 %, leta 2021 pa je upadlo na 3,9 %. Leta 2021 sta imeli največji delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo obalno-kraška (4 %) in osrednjeslovenska statistična regija (3,8 %), med občinami pa Ljubljana (4,3 %) in Koper (4 %). Najmanj takih stanovanj je v občini Murska Sobota in pomurski statistični regiji (obe 1,9 %). Vendar pa ima pomurska statistična regija (6,3 %) največji delež naseljenih



Slika 6: Deleži praznih stanovanj glede na vsa stanovanja po statističnih regijah leta 2018 (vir: SURS, 2024)



Slika 7: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev po statističnih regijah leta 2021 (vir: SURS, 2024)



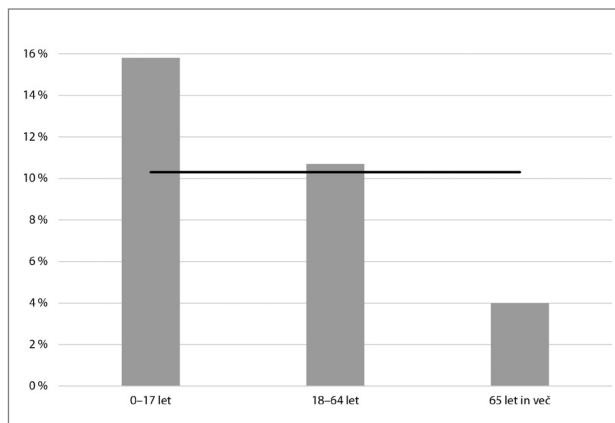
Slika 8: Število stanovalcev, ki živijo v drugih stanovanjskih enotah oziroma so brezdomci, v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 (vir: SURS, 2024)

stanovanj, ki nimajo vseh **elementov osnovne infrastrukture**. Nadpovprečen delež takih stanovanj je bil v kar v dveh tretjinah statističnih regij, v izbranih občinah pa le v eni, in sicer v občini Koper s skoraj 5 % (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

Glede na **obliko nastanitve** najmanj prebivalcev živi v drugih stanovanjskih enotah oziroma so brezdomci, vendar pa se je njihovo število med letoma 2015 in 2021 najbolj izrazito povečalo, in sicer s 3.513 (0,2 %) leta 2015 na 11.524 (0,5 %) leta 2021, kar je za 228 %. Število prebivalcev, ki so živeli v drugih stanovanjskih enotah oziroma so bili brezdomci, se je v proučevanem obdobju povečalo v vseh statističnih regijah. Največ jih je v osrednjeslovenski (4.000) in podravski (2.500), med izbranimi občinami pa v občinah Maribor (1 %) in Ljubljana (0,8 %) (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

V nadaljevanju bodo predstavljeni še nekateri pomembnejši kazalniki kakovosti življenja, za katere so na voljo podatki le za Slovenijo, vendar gre le za ocene. Nekatere so za potrebe projektne naloge pri SURS-u sicer preračunali na statistične regije, vendar so manj zanesljivi.

V Sloveniji se je med letoma 2015 in 2023 **povprečno število sob na osebo** povečalo z 1,5 na 1,6 sobe na osebo. Pri gospodinjstvih brez vzdrževanih otrok se je povečalo bolj (10 %) kot pri gospodinjstvih z vzdrževanimi otroki (9,1 %). Najmanj se je povečalo pri enostarševskih gospodinjstvih z vsaj enim vzdrževanim otrokom (6,7 %). Prav tako so imela leta 2023 gospodinjstva brez vzdrževanih otrok povprečno več bivalnega prostora kot tista z vzdrževanimi otroki. Največ bivalnega prostora so imela enočlanska gospodinjstva, v največji prostorski stiski pa so bila gospodinjstva z dvema odraslima in tremi ali več vzdrževanimi otroki (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

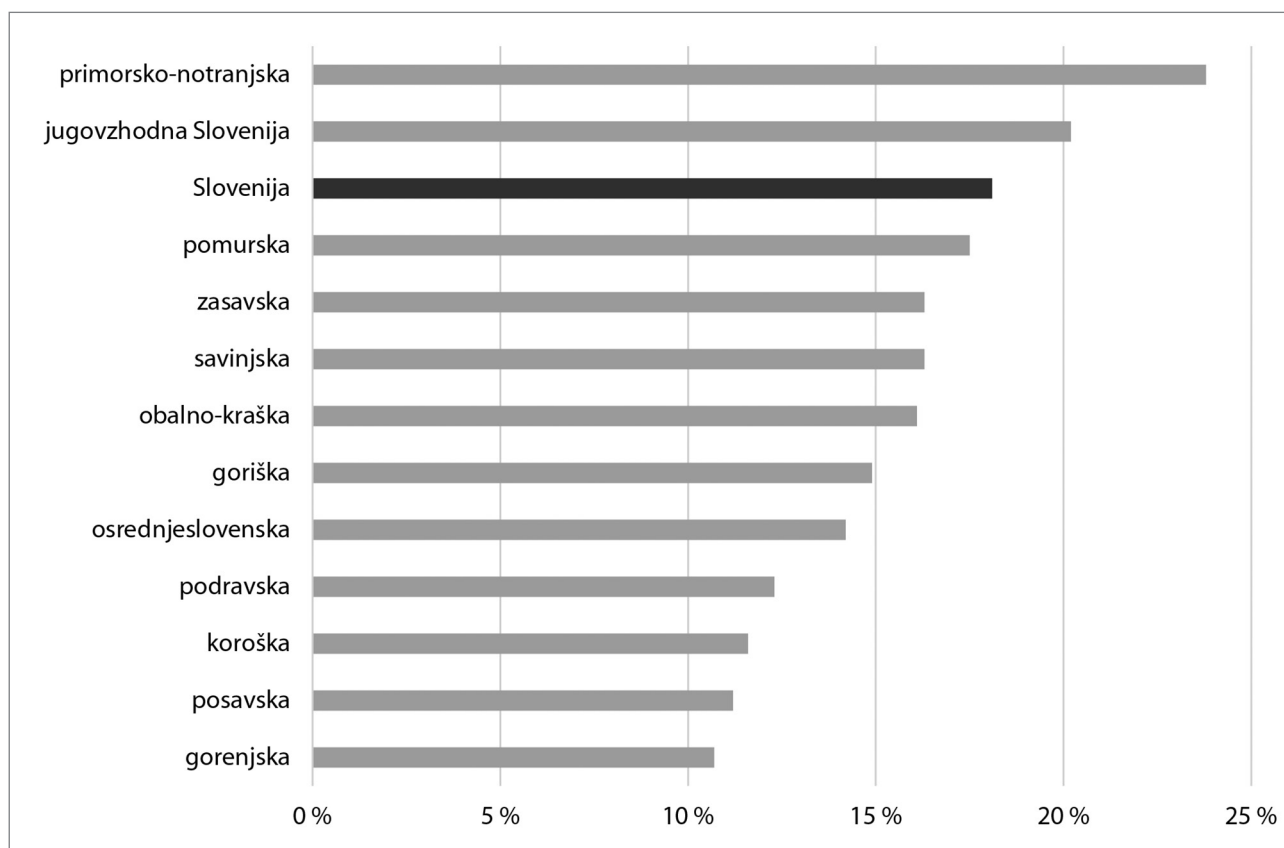


Slika 9: Ocenjeni deleži oseb v prenaseljenih stanovanjih glede na starost v Sloveniji leta 2023 (vodoravna črta prikazuje ocenjeni delež oseb glede na vse prebivalce) (vir: SURS, 2024)

Med starostnimi skupinami v **prenaseljenih stanovanjih** najpogosteje živijo otroci in mladostniki – njihov delež je leta 2023 znašal skoraj 15,8 %, medtem ko je med osebami v starostni skupini 65 let in več v prenaseljenih stanovanjih bivalo le 4 % teh. Leta 2023 je v prenaseljenih stanovanjih v Sloveniji živelo več oseb v gospodinjstvih z vzdrževanimi otroki (14,8 %) kot v tistih brez vzdrževanih otrok (5,4 %). Kljub temu se število oseb v prenaseljenih stanovanjih zmanjšuje pri vseh starostnih skupinah in večini tipov gospodinjstev, razen pri enočlanskih gospodinjstvih starejših, zlasti moških, ter gospodinjstvih z dvema odraslima in vsaj tremi otroki. Glede na stanovanjsko razmerje v prenaseljenih stanovanjih najpogosteje živijo najemniki. Med njimi je 33 % takih, ki bivajo v tržnih najemnih stanovanjih, in 18,4 % takih, ki najemnino plačujejo po nižji ceni oziroma so uporabniki stanovanj (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

Večina prebivalcev se ni soočila s **stanovanjskimi težavami**. Največ oseb, ki so imele izkušnje s stanovanjskimi težavami, je bilo med starejšimi, saj je bilo takih kar 7 %. Glavni razlogi za stanovanjske težave so težave v razmerju ali družini, kar je navedla polovica prebivalcev, sledile so finančne težave (25 %), za bivanje neprimerna nastanitev (14 %) in potek najemne pogodbe (5 %). Starejši kot pomembna razloga za stanovanjske težave navajajo finančne težave (29 %) in za bivanje neprimerno nastanitev (22 %) (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

Stanovanjska prikrašanost je najpogosteje posledica slabega stanja stanovanj in pomanjkanja svetlobe. Najbolj prizadeta so gospodinjstva, ki so v najemnih stanovanjih, enostarševska gospodinjstva z vzdrževanimi otroki in enočlanska gospodinjstva. Vendar pa se zmanjšuje število oseb, tudi socialno šibkejših, ki so stanovanjsko prikrašane zaradi slabega stanja stanovanja ali



Slika 10: Ocenjeni deleži nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj po statističnih regijah leta 2024 (vir: MNVP, 2024)

pomanjkanja svetlobe. Prav tako upada delež gospodinjstev s težavami zaradi slabega stanja stanovanja, neustreznega ogrevanja ali pomanjkanja svetlobe, pri čemer je bil največji upad zaznan pri gospodinjstvih v najemnih stanovanjih (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

Večina prebivalcev ni **preobremenjena s stanovanjskimi stroški**, med tistimi, ki so, pa prevladujejo najemniki v tržnih najemnih stanovanjih, starejši in tisti, ki živijo pod pragom tveganja revščine. Delež najemnine v razpoložljivem dohodku gospodinjstva je največji in se nekoliko povečuje pri enočlanskih gospodinjstvih, še posebej tistih s starejšimi člani, pri gospodinjstvih z nižjimi dohodki in med ženskami (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

2.1.5 Stavbna zemljišča

Zaradi pomanjkljivosti podatkov primerjava trendov za stavbna zemljišča ni mogoča, saj so podatki o osnovni namenski rabi prostora pridobljeni iz občinskih prostorskih načrtov in prostorskih redov občin, ki pa jih nimajo vse občine. Med občinami, ki leta 2024 še niso imele sprejetih občinskih prostorskih načrtov, so bile tudi tri obravnavane, in sicer Celje, Koper in

Maribor. Tudi prikaz trendov za pozidana in nepozidana zemljišča ni mogoč, saj podatki temeljijo na masovnem zajemu poseljenih zemljišč, ki je bil opravljen le enkrat, in sicer med letoma 2017 in 2021 (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

Leta 2024 je bilo v Sloveniji glede na **osnovno namensko rabo prostora** za stavbna zemljišča namenjenih 122.027 ha oziroma 689 m² stavbnih zemljišč na prebivalca. Pozidanih je že 73,4 % stavbnih zemljišč, nepozidanih pa 26,6 %. Osrednjeslovenska statistična regija ima največ pozidanih stavbnih zemljišč, kar je petina vseh takih zemljišč v Sloveniji. Hkrati ima statistična regija jugovzhodna Slovenija s 17,1 % največ nepozidanih stavbnih zemljišč v državi. Glede na vsa stavbna zemljišča v posameznih statističnih regijah ima največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč primorsko-notranjska, in sicer 38,5 %. Občina Ljubljana ima 6,6 % vseh stavbnih zemljišč v državi, na prebivalca pa ima le 270 m² stavbnih zemljišč. Največ takih zemljišč na prebivalca ima občina Murska Sobota (796 m²). Občina Ljubljana izstopa tudi po največji površini pozidanih in tudi nepozidanih stavbnih zemljišč. Glede na vsa stavbna zemljišča v posameznih občinah ima največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč občina Velenje, in sicer 32,8 % (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

V Sloveniji je bilo za **območja stanovanj** leta 2024 namenjenih 51.107 ha stavbnih zemljišč, od tega je bilo 18,1 % zemljišč nepozidanih. Največjo površino pozidanih (21,2 %) in tudi nepozidanih (19,4 %) stavbnih zemljišč za območja stanovanj ima osrednjeslovenska statistična regija. Največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj ima primorsko-notranjska statistična regija (23,8 %). Med občinami ima največjo površino vseh pozidanih (6,8 %) in tudi nepozidanih (4 %) stavbnih zemljišč za območja stanovanj občina Ljubljana, največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj pa ima občina Velenje (23,8 %) (Kerbler idr., 2025a; 2025b; 2025d).

2.2 Doseganje ciljnih vrednosti kazalnikov iz ReNSP15–25

V ReNSP15–25 so opredeljeni kazalniki, namenjeni spremljanju izvajanja ukrepov in dejavnosti programa. Za vsak kazalnik so za leta 2018, 2022 in 2025 v programu določene tudi ciljne vrednosti. Podatki za kazalnike so večinoma dostopni v prostorskem informacijskem sistemu, ki ga upravlja MNVP v okviru spremljanja stanja prostorskega razvoja. Ti podatki so bili osnovni vir za poročilo projektne naloge. Za tiste kazalnike oziroma tiste prostorske ravni, ki jih ne spremljajo v tem viru, smo podatke pridobili pri SURS-u. Kazalniki so bili analizirani za leta 2015, 2018 in 2021 ter najnovejše razpoložljivo leto. Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov je bila opravljena za podatke na ravni celotne Slovenije in tudi za druge prostorske ravni, če je bila mogoča taka primerjava. Opozoriti je treba, da imajo podatki, ki temeljijo na registrskih popisih, nekatere omejitve, kot so odvisnost od obstoječih virov podatkov, njihove vsebine in kakovosti podatkov v njih, neujemanje istovrstnih vsebin in podatkov v različnih virih itd. (glej MNVP, 2025).

Analiza ocene doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov je pokazala, da so od 18 kazalnikov, ki so opredeljeni v ReNSP15–25, podatki na voljo za 16 kazalnikov, za dva pa podatkov ni mogoče dobiti. Med 16 kazalniki, za katere so bili pridobljeni in analizirani podatki, so bile ciljne vrednosti, določene v ReNSP15–25, dosežene za polovico od njih, torej za osem. Za sedem kazalnikov ciljne vrednosti niso bile dosežene, pri enem pa je bila ciljna vrednost skoraj dosežna (Kerbler idr., 2025c; 2025d).

2.3 Gibanje potreb po stanovanjih glede na demografske projekcije

Demografski trendi so ključni za razumevanje potreb po stanovanjih. V stanovanjih živijo ljudje, tako da število in starostna

struktura gospodinjstev določata, koliko več ali manj stanovanj bi potrebovali v prihodnje in kakšna naj bi bila velikost teh. Pri delu smo izhajali predvsem iz najnovejših natančnih individualnih podatkov registrskega popisa SURS-a iz leta 2021. Takratno strukturo gospodinjstev in velikosti stanovanj smo prenesli na starostno in spolno sestavo prebivalstva v letu 2024. Za v prihodnje smo izdelali projekcije spreminjanja te sestave na osnovi predpostavk prihodnjega gibanja rodnosti, umrljivosti in selitev. Na projekcije močno vpliva tudi trenutna sestava prebivalstva Slovenije, iz katere bo izhajalo hitro staranje prebivalstva v prihodnje. Številčno velike generacije oziroma kohorte so namreč stare od okrog 40 do 70 let in bodo v prihodnjih desetletjih v celotnem prebivalstvu povečevale delež prebivalcev, starih 65 let in več, še posebej pa delež prebivalcev, starih 80 let in več. Hkrati bodo številčno majhne kohorte, stare 0–30 let, vstopale v delovno starost 20–64 let in ženske v tej starosti hkrati v rodno dobo, kar bo povzročalo upadanje tega dela prebivalstva in upadanje deleža velikih družin oziroma družin z (več) otroki (Sambt idr., 2025).

V nadaljevanju navajamo le najpomembnejše ugotovitve o očni gibanja potreb po stanovanjih do leta 2040 (ter pogledom do let 2050 in 2060) glede na demografske trende in projekcije. Izhajajo iz osnovne (srednje) variante izračuna demografskih projekcij, ki predvideva nadaljevanje selitev. Poudarjamo, da empirični rezultati izražajo izključno vpliv prihodnjih demografskih sprememb v številu in starostni strukturi prebivalstva (ter s tem strukturi velikosti gospodinjstev) na spremembo potreb po stanovanjih z vidika števila in strukture stanovanj, če bi vse drugo ostalo nespremenjeno glede na sedanje stanje. Te vrednosti je torej treba prišteti k obstoječemu primanjkljaju stanovanj, morebitni neusklajenosti trenutnega števila ali strukture stanovanj potrebam in željam prebivalcev itd. (Sambt idr., 2025).

V prihodnjih treh desetletjih se bo nadaljevalo hitro **staranje prebivalstva** Slovenije, kar bo imelo pomembne posledice na starostno strukturo prebivalstva, s tem pa na strukturo velikosti gospodinjstev in potrebe po stanovanjih glede števila in velikosti teh. Hkrati bodo potrebe po dodatnih stanovanjih še posebej odvisne od prihodnjega gibanja števila prebivalcev, to pa predvsem od gibanja selitev (Sambt idr., 2025).

V osnovni varianti projekcij se bodo **potrebe po stanovanjih** do leta 2040 povišale za okrog 20.000. To povišanje bo večje od rasti števila prebivalstva (prebivalstvo bo v tem obdobju predvidoma celo upadlo za okoli 12.500 oseb), saj se bo povečevalo število gospodinjstev zaradi manjšanja povprečne velikosti gospodinjstev. Ob tem se bodo močno povečale potrebe po dvosobnih stanovanjih (za okoli 8.000) in enosobnih (za

Preglednica 1: Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov iz ReNSP15–25

Kazalniki ¹	Ocena doseganja ciljnih vrednosti
število stanovanj	Ciljna vrednost za Slovenijo ni bila dosežena .
število dokončanih stanovanj v javni lasti po letih	Podatkov o številu dokončanih stanovanj v javni lasti po letih ni bilo mogoče pridobiti .
število stanovanj na 1.000 prebivalcev	Ciljna vrednost za Slovenijo ni bila dosežena . Med statističnimi regijami je bila ciljna vrednost dosežena le v obalno-kraški statistični regiji, med izbranimi občinami pa v občinah Maribor, Ljubljana, Celje in Koper.
stanovanjske stavbe – vrednost opravljenih gradbenih del – fizične in pravne osebe skupaj (v 1.000 eurih) ²	Ciljna vrednost za Slovenijo je bila sicer dosežena , vendar je treba upoštevati, da zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let.
sredstva, namenjena rekonstrukciji in investicijskemu vzdrževanju stavb (izraženo z vrednostjo opravljenih gradbenih del) (v 1.000 eurih) ²	Ciljna vrednost za Slovenijo je bila sicer dosežena , vendar je treba upoštevati, da zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let.
gostota naseljenosti stanovanj (m ² /prebivalca)	Ciljna vrednost za Slovenijo je bila dosežena . Ciljne vrednosti niso dosegale le tri statistične regije, in sicer zasavska, savinjska in osrednjeslovenska. Med izbranimi občinami so ciljno vrednost dosegale občine Murska Sobota, Slovenj Gradec, Nova Gorica, Novo mesto in Maribor.
delež prebivalcev, prebivajočih v prenaseljenih stanovanjih (%) – iz ankete SILC	Ciljna vrednost za Slovenijo je bila dosežena . Med statističnimi regijami ciljne vrednosti nista dosegali le primorsko-notranjska in zasavska.
delež stanovanj v javni lasti ³	Ciljna vrednost za Slovenijo je bila skoraj dosežena . Med statističnimi regijami so ciljno vrednost dosegale štiri statistične regije, in sicer zasavska, koroška, savinjska in primorsko-notranjska. Med izbranimi občinami je bila ciljna vrednost dosežena v občinah Celje, Velenje, Maribor, Murska Sobota, Slovenj Gradec in Ljubljana.
število najemnih stanovanj v javni lasti ⁴	Ciljna vrednost za Slovenijo je bila dosežena .
lastništvo naseljenih stanovanj – delež najemnih stanovanj	Ciljna vrednost za Slovenijo ni bila dosežena . Med statističnimi regijami sta ciljno vrednost dosegali le dve statistični regiji, in sicer zasavska in koroška, med izbranimi občinami pa občini Celje in Velenje.
stopnja stanovanjske mobilnosti	Ciljna vrednost za Slovenijo je bila dosežena . Ciljno vrednost so presegale tudi vse statistične regije in izbrane občine.
izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo (%) ⁵	Ciljna vrednost za Slovenijo je bila dosežena . Prav tako je bila dosežena tudi v vseh statističnih regijah.
delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture	Ciljna vrednost za Slovenijo ni bila dosežena . Med statističnimi regijami sta ciljno vrednost dosegali le dve, in sicer koroška in osrednjeslovenska, med izbranimi občinami pa štiri, in sicer Koper, Nova Gorica, Maribor in Kranj.
delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo	Ciljna vrednost za Slovenijo ni bila dosežena . Med statističnimi regijami je to vrednost dosegla le osrednjeslovenska, med izbranimi občinami pa tri, in sicer Velenje, Slovenj Gradec in Ljubljana.
število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo	Ciljna vrednost za Slovenijo ni bila dosežena .
delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo (%)	Ciljna vrednost za Slovenijo ni bila dosežena . Med statističnimi regijami so jo dosegale le štiri, in sicer osrednjeslovenska, koroška, gorenjska in savinjska. Med izbranimi občinami pa občine Velenje, Ljubljana, Slovenj Gradec, Novo mesto, Celje in Kranj.
delež oseb, ki živijo v stanovanjih z najmanj eno od teh težav: puščajoča streha, vlažne stene, vlažni temelji ali tla, trhli okenski okvirji ali trhla tla (%) ⁵	Ciljna vrednost za Slovenijo je bila dosežena . Med statističnimi regijami so jo dosegale koroška, gorenjska, goriška, osrednjeslovenska, podravska, zasavska in jugovzhodna Slovenija.
število stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ	Podatkov o številu stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ, ni bilo mogoče pridobiti .

Opombe:

¹ Pri SURS-u oziroma MNVP-ju pod drugim imenom zbirajo podatke za nekatere kazalnike, opredeljene v ReNSP 15–25.

² Zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let.

³ Podatke o stanovanjih v javni lasti je treba obravnavati z veliko previdnostjo, saj evidence stanovanj v lasti pravnih oseb javnega prava niso ustrezno urejene, podatki pa vključujejo tudi počitniška stanovanja (glej MNVP, 2025). Zaradi navedenih metodoloških pomanjkljivosti in omejitev ti podatki metodološko niso zanesljivi. Kazalnik o deležu stanovanj v javni lasti zato ne izraža nujno dejanskega stanja.

⁴ Podatke o stanovanjih v javni lasti je treba obravnavati z veliko previdnostjo, saj evidence stanovanj v lasti pravnih oseb javnega prava niso ustrezno urejene (glej MNVP, 2025). Zato ti podatki metodološko niso zanesljivi. Kazalnik o številu najemnih stanovanj v javni lasti zato ne izraža nujno dejanskega stanja.

⁵ Pri kazalniku ima podatke za statistične regije tudi SURS, vendar se ti v primerjavi s podatki MNVP-ja nekoliko razlikujejo.

Vir: Kerbler idr. (2025c, 2025d)

okoli 7.000), manj pa po trisobnih (za okoli 4.000) in štirisobnih (okoli 1.000), medtem ko bodo potrebe po večjih stanovanjih nekoliko upadle (Sambt idr., 2025).

Med eno- in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo močno povečal predvsem delež takih, v katerih bo nosilec gospodinjstva star 80 let in več. To pomeni, da morajo biti ta stanovanja čim bolj opremljena za potrebe starejših, na primer z dvigali, v višji starosti pa naraščajo tudi invalidnost in iz te izhajajoče potrebe itd. (Sambt idr., 2025).

Med priseljenimi je veliko več moških kot žensk. Ker se priseljujejo v glavnem mladi, pride na 100 moških v starostnem razredu 20–29 let samo 86 žensk, kar je veliko manj kot 94, kolikor znaša razmerje med živorojenimi deklicami in dečki. Precej teh moških verjetno ne potrebuje stanovanja, temveč bi zanje lahko bile ustreznejšečasne oblike nastanitev, kot so samski domovi (Sambt idr., 2025).

V osrednjeslovenski statistični regiji naj bi se po osnovni varianti demografskih projekcij število prebivalstva do leta 2040 povečalo kar za 4,4 % oziroma okoli 25.000 prebivalcev. Hkrati naj bi se število gospodinjstev povečevalo tudi zaradi spreminjanja strukture gospodinjstev oziroma zmanjševanja povprečne velikosti teh. Tako projekcije kažejo, da naj bi se do leta 2040 število gospodinjstev in s tem tudi stanovanj v osrednjeslovenski statistični regiji povečalo kar za okoli 15.000. Tri četrtine celotnega povečanja potreb po stanovanjih na ravni celotne Slovenije bi torej odpadle na osrednjeslovensko statistično regijo. Od tega bi se največ povečale potrebe po dvosobnih stanovanjih (okoli 4.600), nato pa po enosobnih (okoli 3.700) in trisobnih (okoli 3.500). Povečale bi se tudi potrebe po večjih stanovanjih, vendar manj (okoli 3.100 za vsa druga večja stanovanja skupaj). Zaradi povečanja števila gospodinjstev bi se po osnovni varianti demografskih projekcij v prihodnje potrebe po stanovanjih povečale tudi v drugih sta-

tističnih regijah, razen v pomurski, koroški, zasavski in goriški, kjer bi se te potrebe zmanjšale zaradi upada števila gospodinjstev (Sambt idr., 2025).

Trenutno smo glede potreb po stanovanjih pod vtisom močne rasti števila prebivalstva, ki izhaja iz izjemno močnega neto priseljevanja v zadnjih letih. V obdobju 2018–2023 se je v Slovenijo priselilo okoli 78.000 več oseb, kot se jih je odselilo (predvsem mladih in moškega spola), kar je v povprečju več kot 13.000 na leto. V zadnjih dveh desetletjih se je v Slovenijo priselilo okoli 142.000 oseb več, kot se jih je odselilo, kar je v povprečju nekaj čez 7.000 na leto. Tako se je število prebivalstva Slovenije v tem obdobju z okoli 1.997.000 povečalo na okoli 2.124.000 oseb, medtem ko bi brez neto priseljevanja upadlo. Tudi za v prihodnje Eurostat v osnovni varianti projekcij predvideva med skoraj 6.000 in skoraj 7.000 neto priseljenih na leto, vendar pa bi se število prebivalstva kljub temu v prihodnjih letih začelo vse bolj zniževati. Letno število umrlih je namreč že nekaj let večje kot letno število živorojenih, v prihodnje pa se bo to razhajanje hitro povečevalo (Sambt idr., 2025).

Če ne bi bili deležni pozitivnega neto priseljevanja (varianta izračuna demografskih projekcij brez selitev), bi se v prihodnje potrebe po stanovanjih zaradi demografskih gibanj začele hitro zmanjševati, saj bi se zelo hitro zmanjševalo tudi število prebivalstva. Do leta 2040 bi v tem primeru število prebivalcev Slovenije upadlo za okoli 120.000, do leta 2060 pa kar za okoli 353.000. Kombinacija obstoječe starostne strukture in nizke rodnosti bo namreč v prihodnjih desetletjih zelo neugodno vplivala na število prebivalstva. Po tej varianti demografskih projekcij bi se število gospodinjstev oziroma potrebnih stanovanj do leta 2040 povečalo le v osrednjeslovenski statistični regiji, vendar le za 130, v drugih statističnih regijah pa bi se število gospodinjstev oziroma potrebnih stanovanj zmanjšalo (Sambt idr., 2025).

Demografske projekcije temeljijo na predstavljenih predpostavkah, ki močno vplivajo na rezultate projekcij. Še posebej je ključna predpostavka o prihodnjem gibanju selitev, na ravni statističnih regij pa tudi predpostavka o razporeditvi skupnega števila neto priseljenih med posamezne statistične regije. Pri tem smo uporabili relativno porazdelitev povprečnih neto selitev za zadnjih deset let (2014–2023). Podobna bi bila razporeditev, če bi uporabili povprečje za obdobje 1995–2023. Spremenjene gospodarske razmere (na primer nastop krize), vojne in drugi dejavniki lahko hitro in močno vplivajo na velikost neto selitev, kar močno učinkuje na večje ali manjše potrebe po stanovanjih od teh, ki smo jih predstavili v osnovni varianti projekcij. Zato smo vse izračune naredili tudi za varianto brez selitev, visoko in nizko, da prikažemo, kako različne so lahko projekcije za Slovenijo ob drugačnih demografskih predpostavkah. Na ravni statističnih regij bi lahko uporabili tudi drugačne sheme razvrščanja skupnih predvidenih neto selitev na posamezne statistične regije, kar bi lahko prav tako močno spremenilo rezultate (Sambt idr., 2025).

Hkrati opozarjamo, da gre pri predstavljenih izračunih samo za oceno dodatnih potreb in hkrati samo potreb, ki izhajajo iz demografskih gibanj, to je spreminjanja števila in starostne strukture prebivalstva, ob tem pa ohranjamo nespremenjene povezave med starostjo oseb, velikostno strukturo gospodinjstev in nato velikostjo stanovanj, v katerih bivajo. Poleg tega temeljijo demografske projekcije na predpostavki, da bodo vsa stanovanja tudi v prihodnje ostala v stanovanjski rabi. Iz vsega navedenega izhajajo številne omejitve, zato je rezultate treba jemati s previdnostjo. Predstavljene vrednosti iz projekcij je tako treba prišteti k ugotovljenemu obstoječemu pomanjkanju stanovanj in/ali lastnim ocenam uporabnika, morebitnim željam posameznikov, da bi živeli v drugačnih stanovanjih kot trenutno, itd. Potreba po stanovanjih se lahko še dodatno poveča, če se bo nadaljeval trend preusmerjanja stanovanj v druge rabe (npr. turistične). V prihodnje se bodo lahko trendi glede bivanja in sobivanja, osamosvajanja oz. odseljevanja mladih od staršev itd. bistveno spremenili, kar lahko močno vpliva na rezultate, še posebej ker ti prikazujejo samo »delte« oz. razlike, te pa postanejo zelo velike, če bi se začele spreminjati potrebe oz. želje v celotni populaciji. Rezultati kažejo, da naj bi se povečeval delež majhnih stanovanj zaradi naraščanja deleža posameznikov v višjih starostnih razredih, ko ostanejo sami (ali samo s partnerjem). Vendar se moramo ob tem zavedati, da je v Sloveniji pri rezultatih, ki jih dobimo na osnovi obstoječih vzorcev bivanja in/ali primerne velikosti stanovanj, treba upoštevati tudi dejstvo, da se posamezniki težko ločijo od svojega obstoječega stanovanja, tudi če je preveliko ali ni primerno. Hkrati tudi opozarjamo, da če v določenih variantah projekcij oz. po določenem obdobju potrebe po stanovanjih upadajo, to še ne pomeni, da ne bo treba izvajati številnih gradbenih del pri

obstoječih stanovanjih za prilagajanje (naj)starejšim osebam, energetska sanacija itd. (Sambt idr., 2025).

3 Sklep

Pregled stanja in trendov je pokazal, da se prebivalstvo v Sloveniji hitro stara. Naravni prirast je sicer negativen, vendar se prebivalstvo vseeno povečuje zaradi pozitivnega selitvenega prirasta iz tujine. Gradbena dejavnost je v porastu, dokončana stanovanja so najpogostejše velika in prostorna, najpogostejše so to novogradnje. Poleg tega, da se povečuje število stanovanj, se povečuje tudi število takih, ki so najeta. Med njimi prevladujejo tista z manjšimi uporabnimi površinami v večstanovanjskih stavbah, vendar pa se njihovo število najbolj povečuje v enostanovanjskih stavbah. Povprečno število oseb v stanovanjih upada, povprečna uporabna površina stanovanj in uporabna površina na stanovalca pa se povečujeta. Narašča tudi povprečno število sob na osebo. Pomembna je tudi ugotovitev, da je že pozidan znaten delež stavbnih zemljišč v Sloveniji. Vendar pa je za območja stanovanj namenjenih precej stavbnih zemljišč, del teh pa še ni pozidan.

Statistične regije ne kažejo notranje homogenosti pri stanju in trendih, ampak se razlikujejo po področjih, kot so demografija, gradbeništvo, stanovanja, kakovost življenja in stavbna zemljišča. Medtem ko se na določenih področjih kažejo ugodni rezultati, se na drugih soočajo z manj ugodnimi razmerami. Razlike se ne pojavljajo le med posameznimi področji, temveč so prisotne tudi znotraj istega področja. Tak primer je osrednjeslovenska statistična regija, ki poleg statistične regije jugovzhodna Slovenija velja za najbolj vitalno. Ima največjo rast prebivalstva, najnižjo povprečno starost, najmanjši indeks staranja, največje povprečno število otrok v vseh družinah, izrazito selitveno dinamiko in najintenzivnejšo gradbeno dejavnost, saj beleži največ novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, največ izdanih gradbenih dovoljenj in največji delež stanovanj za najem. Vendar pa se sočasno uvršča na zadnje mesto po številu izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev. Poleg tega ima tudi največji delež prebivalcev, ki bivajo v skupnih bivalnih prostorih in drugih stanovanjskih enotah ali so brezdomci, in največ takih, ki kot glavni stanovanjski problem navajajo finančne težave. Podoben primer je pomurska statistična regija, ki izstopa po največjem zmanjšanju števila prebivalcev, ima najstarejše prebivalstvo, najmanjši selitveni in skupni prirast prebivalstva, hkrati pa beleži največ dokončanih stanovanj na prebivalca, največje povečanje števila in deleža dokončanih stanovanj in največje povečanje števila dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev, prav tako pa tudi največje povečanje novejših naseljenih stanovanj. Prebivalci pomurske statistične regije živijo v največjih stanovanjih v državi, regija pa ima tudi največjo površino stavbnih zemljišč na prebivalca.

Zaradi izraženih razlik bi bilo v novem nacionalnem stanovanjskem programu po določitvi vsebinskih prioritet smiselno tudi jasno opredeliti prostorsko razporeditev razvojnih usmeritev. Priporočljivo bi bilo določiti, kje naj se uresničujejo posamezne razvojne vsebine, saj prostorska raznolikost zahteva prilagojene pristope glede na specifične potrebe in potencialne statističnih regij.

Večje podobnosti so se pokazale med statističnimi regijami in njihovimi središčnimi občinami. Te imajo podobna stanja in trende, kar kaže, da s svojimi značilnostmi pomembno vplivajo na razvojne vzorce celotnih statističnih regij. Zato je treba v novem nacionalnem stanovanjskem programu posebej upoštevati vpliv središčnih občin kot nosilcev razvoja.

Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov, ki so opredeljeni v ReNSP15–25, je pokazala, da so od 18 kazalnikov podatki na voljo za 16 kazalnikov, za dva pa teh ni bilo mogoče pridobiti, in sicer za kazalnik število dokončanih stanovanj v javni lasti in kazalnik število stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ. Med 16 kazalniki, za katere so bili pridobljeni in analizirani podatki, so bile ciljne vrednosti, določene v ReNSP15–25, dosežene za polovico od njih, torej za osem. To so bili: vrednost opravljenih gradbenih del za stanovanjske stavbe, sredstva, namenjena rekonstrukciji in investicijskemu vzdrževanju stavb, gostota naseljenosti stanovanj, delež prebivalcev, ki prebivajo v prenaseljenih stanovanjih, število najemnih stanovanj v javni lasti, stopnja stanovanjske mobilnosti, izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo in delež oseb, ki živijo v stanovanjih v slabem stanju. Za sedem kazalnikov ciljne vrednosti niso bile dosežene, in sicer za: število stanovanj, število stanovanj na 1.000 prebivalcev, delež naseljenih najemnih stanovanj, delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, in delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo. Pri kazalniku delež stanovanj v javni lasti je bila ciljna vrednost skoraj dosežna.

V prihodnje naj se kazalniki še naprej spremljajo prek enotnega vira, ki ga zagotavlja MNVP. Vključijo naj se tudi v nov nacionalni stanovanjski program, saj omogočajo kontinuiteto spremljanja, primerjave skozi čas in vrednotenje učinkov stanovanjske politike. Pri tem bi bilo kazalnike, za katere podatki niso na voljo, smiselno izločiti iz spremljanja ali jih prilagoditi glede na razpoložljive podatkovne vire. Mogoča je tudi vzpostavitev spremljanja teh kazalnikov na novo, vendar ob jasni določitvi nosilcev nalog in virov podatkov. V okviru priprave novega nacionalnega stanovanjskega programa je treba ustrezneje zastaviti tudi ciljne vrednosti, saj so bile te v obstoječem programu za nekatere kazalnike (npr. delež stanovanj v javni

lasti ter izdatki gospodinjstev za najemnine, vodo in energijo) enake za celotno obdobje trajanja ReNSP 15–25. Ker evidence stanovanj v lasti pravnih oseb javnega prava niso ustrezno urejene, podatki o stanovanjih v javni lasti niso zanesljivi (kazalnika delež stanovanj v javni lasti in število najemnih stanovanj v javni lasti). Zato je nujno treba čim prej urediti in uskladiti uradne evidence ter izboljšati zbiranje statističnih podatkov na tem področju. To bo pripomoglo tudi k boljšemu upravljanju javnega stanovanjskega fonda (glej MNVP, 2025). Nazadnje je priporočljivo, da se v prihodnje poenoti poimenovanje kazalnikov, in sicer v skladu s terminologijo MNVP-ja, kar bi pripomoglo k večji jasnosti, primerljivosti in usklajenosti z drugimi dokumenti.

Na podlagi demografskih projekcij se je pokazalo, da se bo prebivalstvo Slovenije do leta 2040 zmanjšalo in postaralo. Hkrati se bo povečalo število gospodinjstev, predvsem enočlanskih in dvočlanskih, v katerih bodo bivali starejši ljudje. Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo povečale tudi potrebe po stanovanjih. Zaradi staranja prebivalstva se bo najbolj povečala potreba po manjših, enosobnih in dvosobnih stanovanjih. Vendar pa ti trendi ne bodo enaki v vseh statističnih regijah. Prebivalstvo se bo namreč zmanjšalo v devetih statističnih regijah, povečalo pa v treh – najbolj v osrednjeslovenski statistični regiji ter tudi v obalno kraški statistični regiji in statistični regiji jugovzhodna Slovenija. Najbolj se bo število prebivalcev zmanjšalo v pomurski statistični regiji ter koroški, zasavski in goriški. V vseh statističnih regijah se bo prebivalstvo postaralo. Največje deleže starejših bodo imele pomurska, koroška, goriška in zasavska statistična regija. Potrebe po stanovanjih se bodo povečale v osmih statističnih regijah, in sicer v največjem deležu v osrednjeslovenski in obalno-kraški statistični regiji ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija. Pri tem bodo kar tri četrtnine celotnega povečanja stanovanj v Sloveniji odpadle na osrednjeslovensko statistično regijo. Potrebe po stanovanjih se bodo najbolj zmanjšale v pomurski statistični regiji, sledile pa ji bodo koroška, zasavska in goriška.

Ob naraščanju deleža starejših prebivalcev bodo torej v prihodnje primernejša manjša in dostopna stanovanja, potrebna pa bo tudi prilagoditev obstoječih. Zaradi povečanega priseljevanja, zlasti moških, bo treba razvijati tudi ustrezne začasne oblike nastanitve, na primer samske domove.

Vendar je treba opozoriti, da gre samo za oceno dodatnih potreb po stanovanjih in hkrati samo potreb, ki so povezane z demografskimi gibanji. Poleg tega temeljijo demografske projekcije na predpostavki, da bodo vsa stanovanja tudi v prihodnje ostala v stanovanjski rabi. Ocenjene potrebe je zato treba prišteti k že ugotovljenemu obstoječemu pomanjkanju stanovanj in/ali lastnim ocenam uporabnika, morebitnim željam posameznikov, da bi živeli v drugačnih stanovanjih kot trenutno,

itd. Potreba po stanovanjih se lahko še dodatno poveča, če se bo nadaljeval trend preusmerjanja stanovanj v druge rabe (npr. turistične). Iz vsega navedenega izhajajo številne omejitve, zato je treba rezultate obravnavati z veliko previdnostjo.

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

Tjaša Kolar, dipl. geog. (UN)
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: tjasa.kolar@uir.si

Robi Koščak, mag. geog.
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: robi.koscak@uir.si

Prof. dr. Jože Sambt
Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta, Ljubljana
Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete, Ljubljana
E-pošta: joze.sambt@ef.uni-lj.si

Zahvala

Zahvaljujemo se Ministrstvu za solidarno prihodnost, ki je na podlagi 48. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) naročilo in financiralo projekt. Prav tako se za poslane podatke zahvaljujemo Statističnemu uradu Republike Slovenije.

Viri in literatura

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Brišnik, R., Kmetič, J., idr. (2025a): *Stanje na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036: Končno poročilo*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Brišnik, R., Kmetič, J., idr. (2025b): *Trendi na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036: Končno poročilo*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Šeme, A., in Sendi, R. (2025c): *Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov iz Resolucije nacionalnega stanovanjskega programa 2015–2025: Končno poročilo*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Šeme, A., in Sendi, R. (2025d): *Sinteza ključnih dinamik in trendov na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036: Končno poročilo*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Ministrstvo za naravne vire in prostor (2025): *Prostorski informacijski sistem. Spremljanje stanja prostorskega razvoja*. Dostopno na: <https://pis.eprstor.gov.si/pis-sspr-jv/zemljevid> (sneto 9. 9. 2024–31. 5. 2025).

Sambt, J., Istenič, T., in Cirman, A. (2025): *Ocena gibanja potreb po stanovanjih do leta 2040 glede na demografske trende in projekcije: Končno poročilo*. Ljubljana, Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani.

Statistični urad Republike Slovenije (2024): *Podatkovna baza SiStat*. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl> (sneto 9. 9. 2024–31. 5. 2025).

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Uradni list Republike Slovenije, št. 92/2015. Ljubljana.