

Analiza lastništva stanovanj z uporabo javno dostopnih evidenc

Kljub velikemu številu stanovanj v Sloveniji so za veliko ljudi, še posebej mlade, težko dostopna. Stanovanjska stiska je velika, za njeno rešitev moramo najprej poznati dejansko stanje na stanovanjskem področju. V članku smo želeli ugotoviti, ali je mogoče analizirati lastniško strukturo stanovanj z uporabo izključno javno dostopnih evidenc (zemljiške knjige in katastra nepremičnin), ki omogočajo, da so podatki preverljivi in verodostojni. Analizirali smo vzorce stanovanjskih nepremičnin iz petih različnih mest v Sloveniji. V analizo je bilo vključenih skupno 840 stanovanj. Rezultati so pokazali, da imajo največ stanovanj v lasti lastniki, stari več kot 45 let, mlajši od 35 let

pa jih glede na obravnavani vzorec posedujejo le 4 %. Presenetljivo je, da imajo mlajši lastniki v lasti pretežno stanovanja, večja od 50 m². Ugotovili smo tudi, da ima najmanj četrtna obravnavanega vzorca lastnikov v lasti vsaj dve stanovanjski nepremičnini, nekaj pa jih poseduje vsaj tri. Potrdili smo, da je samo s pomočjo analize javno dostopnih evidenc mogoče pridobiti uporabne podatke za presojo lastništva nepremičnin in določiti trende.

Ključne besede: stanovanja, lastništvo, lastnik, nepremičnine

1 Uvod

Občutek, ki ga dobimo, ko spremljamo objave v medijih in na družbenih omrežjih in vsakdanje pogovore kaže, da so stanovanjski problemi v Sloveniji zelo pereči (Blagojevič idr., 2018). Še posebej se z izzivi srečujejo mladi, ki se želijo stanovanjsko osamosvojiti. Pogosto so zaposleni le za določen čas, veliko jih ima nizke prihodke, zato težje pridobijo kredit ali ugodne kreditne pogoje. Zaradi visokih cen in najemnin stanovanj si lahko privoščijo le najem sobe, kar bistveno otežuje načrtovanje in uresničevanje družinskega življenja. Za novo stanovanje ali hišo se zadolžijo za dvajset ali več let. Večina starejših ljudi pa na drugi strani ostane sama v prevelikih hišah, zaradi nizkih pokojnin in visokih stroškov vzdrževanja objektov pa komaj shajajo.

Trenutne razmere na področju oddaje stanovanj so tako zaostrjene, da si najemodajalci včasih privoščijo postavljanje selektivnih in celo diskriminatornih pogojev iskalcem nepremičnin, zavrnejo družine z otroki, tujce, sprašujejo celo po politični usmerjenosti (Hočevar, 2019). Gradnja novih stanovanj je namenjena le ljudem v višjem dohodkovnem razredu, saj cenovno dostopnih stanovanj ni dovolj. Povprečen posameznik si težko privoščiti primerno stanovanje, tako z vidika najema kot tudi lastništva. Zdi se, da postaja lastništvo stanovanj vse bolj privilegij določenih družbenih in starostnih skupin.

Na eni strani so tisti, ki si ne morejo privoščiti stanovanja, na drugi pa posamezniki, ki imajo v lasti več stanovanjskih nepremičnin. Te oddajajo ali pa ostajajo prazne. V zadnjem času se najemodajalci raje odločijo za oddajo nepremičnin v kratkoročni najem (na primer turistom) prek platform, kot je Airbnb, kar zvišuje najemnine za dolgoročni najem, saj je na trgu na voljo manj stanovanj zanj, povpraševanje pa ostaja visoko (Obrč in Kerbler, 2020).

Slovenija ima po podatkih Statističnega Urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS) za leto 2025 nekaj čez 2,1 milijona prebivalcev (Statistični urad Republike Slovenije, 2025). V hišah živi dve tretjini ljudi, kar je 1,4 milijona, zasedenih pa je tudi 700 tisoč stanovanj (SURS, 2022b). Če število ljudi primerjamo s številom hiš in stanovanj ugotovimo, da statistično v vsakem od stanovanj »živi« le ena oseba. V te izračune sicer niso všteti tujci, ki živijo v Sloveniji, nimajo pa še slovenskega državljanstva. Številke torej kažejo, da je stanovanj dovolj, vendar ta niso primerno zasedena ali pa niso na zaželenih lokacijah, zato določen delež stanovanj ostaja slabo izkoriščen ali celo nezaseden. Ni natančnih podatkov, koliko stanovanj je dejansko praznih. Po podatkih SURS-a je bilo leta 2021 nezasedenih slabih 20 % stanovanj (SURS, 2022a). Iz

tega je očitno, da imamo v Sloveniji velik potencial za boljše izkoriščanje obstoječih stanovanjskih nepremičnin. To potrjuje tudi raziskava Maje Brusnjak Hrastar (2019), ki ugotavlja, da je bolj smotrno prenoviti in/ali dozidati obstoječe objekte, s čimer bi se ohranil stavbni fond in zmanjšala potreba po dodatnih stanovanjih.

V članku^[1] nas je zanimalo, kakšno je dejansko stanje na nepremičninskem trgu. Podatki, pridobljeni s pomočjo anket in vprašalnikov, niso zanesljivi, zato smo želeli najti objektivnejši način za analizo lastniške strukture stanovanjskih nepremičnin. Podatke smo črpali samo iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige, ki sta javni evidenci. Predvsem nas je zanimalo, katere starostne skupine prevladujejo med lastniki in ali obstajajo razlike glede na spol lastnikov. Hkrati smo tudi želeli preveriti, kolikšen odstotek prebivalstva ima v lasti več kot eno nepremičnino. Metodologijo smo preizkusili na tipičnih vzorcih večstanovanjskih nepremičnin.

2 Lastništvo stanovanj

Lastništvo stanovanja pomeni za lastnika vir finančne stabilnosti in dolgoročno investicijo, popolno svobodo pri obnavljanju in urejanju doma, občutek stabilnosti in pripadnosti, možnost dedovanja in v primeru oddajanja v najem ustvarjanje dodatnega dohodka (Baza Agencija, 2023).

Ekonomski vplivi lastništva stanovanja se za posameznika kažejo predvsem v večji stanovanjski varnosti, večji finančni varnosti, večjem življenjskem in bivalnem zadovoljstvu in boljšem zdravstvenem stanju. Na ravni družbe pomeni lastništvo stanovanja predvsem bolj vzdrževane nepremičnine in večjo kakovost bivanja v lokalnem okolju, vpliva pa tudi na trg dela in kapitala, preraždelitev premoženja in vzgojo otrok (Cirman, 2002).

Lastništvo stanovanja prinaša lastniku te prednosti (Mandič, 1996):

- varnost in stabilnost,
- varnost na stara leta,
- višji status v skupnosti,
- priložnost materializacije lastnih predstav o domu,
- pritiklino, na primer vrt,
- možnost nekaj zapustiti dedičem,
- premoženje in naložbo,
- boljši dostop do posojil (z zastavno pravico),
- svobodo pred hišnim posestnikom.

V Sloveniji je bilo po osamosvojitvi mogoče odkupiti družbena stanovanja, v katerih so ljudje pred tem bivali kot najemniki. Kmalu po lastninjenju se je izkazalo, da marsikateri ne bodo

mogli odplačevati previsokih obrokov stanovanjskega posojila, vzdrževati stanovanja in ga obnavljati. Za številne nove lastnike pomenita odplačevanje dolgov in premajhen dohodek realno grožnjo in strah pred izgubo bivališča (Boškić, 2002).

3 Dosedanje raziskave

Srna Mandič (2002: 1), ki je na temo stanovanjskega področja izvedla precejšnje število raziskav, meni, da se »raziskovalci v Sloveniji stanovanjskih tem lotevajo sorazmerno redko in zdi se, da tudi vse manj«. Na podlagi Stanovanjske ankete, izvedene leta 2005, je z drugimi raziskovalci proučevala trende na področju stanovanjske oskrbe gospodinjstev v Sloveniji. Anketiranje je potekalo aprila in maja 2005, izvedenih pa je bilo 4.009 anket (Hlebec in Gnidovec, 2006). Rezultati so pokazali, da je bilo lastniško zasedenih stanovanj v Sloveniji 90odstotno, najemnih stanovanj je bilo 9,2 %, preostalih 0,8 % pa ni imelo opredeljene rabe. Med lastniško zasedena stanovanja so raziskovalci vključili tudi stanovanja, v katerih prebiva sorodnik ali drug uporabnik, ki ne plačuje najemnine. Med lastniki in solastniki stanovanj jih je bilo 13,1 % starih do 34 let, 66,4 % starih med 35 in 64 let in 20,5 % starejših od 65 let. Povprečna starost lastnikov je bila nekaj več kot 51 let (Cirman, 2006).

Richard Sendi je v članku *Lastništvo stanovanj v Sloveniji* iz leta 2017 raziskoval, zakaj se povečuje delež lastniških stanovanj oziroma stanovanjskih nepremičnin po vsej Evropi. Sprva je veljalo, da gre predvsem za pomanjkanje alternativnih naložbenih možnosti, ki pa jih je avtor poskušal ovreči z več argumenti. Pravi, da tisti, ki so si zgradili hišo, niso imeli presežnih prihodkov za vlaganje v druge naložbe. Če bi jih imeli, bi za gradnjo najeli gradbenike in si s tem prihranili lastno fizično delo. Za svoj dom so bili pripravljeni trdo delati, včasih tudi ogroziti zdravje. Končal je, da »je želja po lastništvu doma predvsem naravna želja, ne od družbe odvisna potreba, ki jo podpirajo politiki, ki želijo uvesti razvojne politike ali uresničiti osebne politične načrte« (Sendi, 2017: 63–64).

V Sloveniji se je analize lastništva več nepremičnin lotil portal Oštro. Raziskovanje je trajalo pol leta, izbrali pa so si območja, kjer so najvišje cene nepremičnin – Ljubljana ter obalna in alpska regija (Bled, Bohinj in Kranjska Gora). Zaradi velikega vzorca nepremičnin so se osredinili na novogradnje z letnikom gradnje 2015 in več. Skupno so analizirali več kot 6.000 stanovanj. Ugotovili so, da so skoraj dva tisoč stanovanj kupili pravne osebe in investitorji zaradi oddajanja ali ponovne prodaje. Povzamemo lahko, da je okoli tretjina nepremičnin v teh regijah namenjena oddajanju oziroma na splošno ustvarjanju prihodkov. Preostale nepremičnine so prebivališča lastnikov, javna in počitniška stanovanja, dobrim 1.200 stanovanjem pa načina uporabe niso mogli določiti (Zwitter, 2023).

Leta 2024 je bila izvedena *Stanovanjska anketa – stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih na področju bivalnih pogojev in preferenc, selitvenih namer ter zadovoljstvu in vrednotah Slovencev*, ki so jo ob financiranju Javne agencije za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije in Ministrstva za solidarno prihodnost izvajali Mitja Hafner Fink idr. V treh mesecih je spletno anketo izpolnilo nekaj več kot 2.000 ljudi (starih 30 let ali manj 15,3 %, starih od 31 do 45 25,8 %, starih od 46 do 60 let 25,4 % ter starih 61 let in več 33,6 %). Raziskovalci so ugotovili, da kar dve tretjini vprašanih živita v enostanovanjskih hišah, večina preostalih pa v stanovanjih v večstanovanjskih objektih. Približno štiri petine anketirancev (80,8 %) živijo v nepremičnini, lastnik katere je vsaj eden izmed članov gospodinjstva. Preostalih 11,2 % anketirancev živi v najetih stanovanjih. Med mladimi najemniki (starimi od 18 do 30 let) jih večina živi v tržnem najemnem stanovanju, v javnih najemnih stanovanjih je ta starostna skupina najmanj zastopana. Anketa je pokazala, da je med mladimi vprašanimi slabih 70 % takih, ki so lastniki oziroma solastniki nepremičnine, v kateri živijo (Hafner Fink idr., 2024).

Tudi po svetu na temo lastništva nepremičnin oziroma lastništva več nepremičnin ni bilo izvedenih prav veliko raziskav. Na kratko bomo opisali tiste, ki po temi spadajo v okvir naše raziskave.

Leta 2004 je bila izvedena raziskava, v kateri so poskušali ugotoviti, koliko mladih v Evropi živi v lastni nepremičnini. Podatki so bili zbrani v 28 državah. Rezultati so potrdili, da mladi, starši katerih pripadajo srednjemu razredu, prej pridobijo lastno nepremičnino. Tisti iz revnejših in bogatejših družin pa pogostejše živijo v domovih, ki so v lasti nekoga drugega. Avtorici sklepata, da je pri revnejših to posledica finančne nezmožnosti za nakup, medtem ko se bogatejši zaradi ustvarjanja kariere trudijo biti čim bolj mobilni in se ne želijo »vezati« na nepremičnino (Filandri in Bertolini, 2016).

Fundacija Resolution (ang. *Resolution Foundation*) je leta 2017 v Veliki Britaniji izvedla raziskavo, v kateri so ugotovili, da se je lastništvo več nepremičnin med letoma 2000 in 2014 povečalo za 30 % in ga je največ v večjih mestih na jugu države (gospodarsko najmočnejša regija) (Gardiner, 2017).

Selçuk Beduk in Susan Harkness sta leta 2024 raziskovala, ali družinske vezi vplivajo na možnost, da pripadniki mlajših generacij sami postanejo lastniki stanovanj. V analizo je bilo vključenih 1.341 otrok iz Velike Britanije (ljudje, ki se prvič odselijo od staršev, v članku jih imenujeta otroci), rojenih med letoma 1972 in 1991 (leta 1991 torej stari od 0 do 19 let), podatke pa sta črpala iz dveh prejšnjih anket. Otroci staršev, ki

so imeli v lasti nepremičnino, so prej tudi sami postali lastniki kot otroci staršev, ki so živeli v najemnem stanovanju. Avtorja v analizi poudarjata različne dejavnike, ki mlajšim pomagajo pri reševanju stanovanjskega problema, kot so dediščina, finančna pomoč in informacije. Raziskava je potrdila, da je prenos lastništva povezan s finančnim stanjem družine, kar negativno vpliva na vzpostavljanje družbene enakosti glede dostopa do stanovanj (Bedük in Harkness, 2024).

V Združenih državah Amerike sta bili med drugim izvedeni dve raziskavi. Raziskovalni center Pew (ang. *Pew Research Center*) je leta 2018 izvedel študijo, v kateri so proučevali demografske razlike najemnikov in lastnikov v Ameriki. Malo več kot tretjina prebivalcev živi v najemu, prevladujejo manjšinske skupine, kot so temnopolti in Latinskoameričani. Poudarjeno je tudi, da je večina najemnih stanovanj v lastništvu posameznikov, medtem ko imajo podjetja v lasti predvsem večje komplekse z več enotami (Desilver, 2021).

Druga raziskava, ki jo je leta 2020 izvedlo ameriško nacionalno združenje graditeljev stanovanj (ang. *National Association of Home Builders*), je pokazala, da je dobrih 5 % celotnega stanovanjskega fonda bilo drugih domov. V številkah to pomeni 7,15 milijona nepremičnin. Največ takih je na Floridi, v Kaliforniji in New Yorku. Najvišji delež je torej na priljubljenih počitniških destinacijah in v večjih mestih (Zhao, 2022).

Lastništvo več stanovanjskih nepremičnin na Kitajskem so leta 2020 raziskovali Youqin Huang idr. Ugotovili so, da ima več kot 80 % gospodinjstev v lasti stanovanje, v katerem živijo, od tega jih ima več kot 20 % v lasti več nepremičnin. Od leta 2003 so cene nepremičnin na Kitajskem vztrajno rasle, cene na kvadratni meter so se lahko kosale s cenami v večjih ameriških mestih. S tem je postalo reševanje stanovanjskega problema oteženo ne le za revnejše, ampak tudi za srednji ekonomski sloj. Vlada se je leta 2010 zavezala, da bo v prihodnjih nekaj letih zgradila okoli 40 milijonov cenovno dostopnih stanovanjskih enot. Hkrati so omejili finančne pogoje za financiranje nakupa dodatnih stanovanjskih nepremičnin. Kljub oviram pa delež lastnikov z več nepremičninami na Kitajskem še vedno raste. Med temi prevladujejo mlajši, ki so višje izobraženi in zaposleni v javnem sektorju (Huang idr., 2020).

4 Metodologija

V raziskavi smo s pomočjo javno dostopnih evidenc analizirali podatke o lastništvu stanovanjske nepremičnine (ime in priimek), starosti (iz enotne matične številke občana, v nadaljevanju: EMŠO), spolu (glede na ime) in naslovu stalnega prebivališča lastnika ter velikosti stanovanj.

Analizirali smo le stanovanja v večstanovanjskih objektih v petih izbranih mestih, in sicer v Ljubljani, Mariboru, Celju, Kranju in Kopru. Obseg povprečnega števila stanovanj v večstanovanjskih stavbah smo omejili na 20–40 stanovanjskih enot, kar je omogočilo analizo dovolj raznolikega vzorca, hkrati pa obseg ni bil prevelik za ročno analiziranje. Posameznih lastnikov, ki so imeli stalni naslov v blokih z več kot 50 bivalnimi enotami, zaradi ohranjanja obvladljivega obsega nismo iskali. Prav tako smo izločili lastnike s stalnim naslovom v tujini in pravne osebe. Če so bili lastniki nepremičnine trije ali več teh, lastništva nismo upoštevali, ker je upravljanje take lastnine večkrat razpršeno. Če je bilo lastništvo razdeljeno med dve osebi, smo ju obravnavali kot eno in domnevali, da sta osebi, ki prebivata v skupnem gospodinjstvu v partnerskem ali družinskem razmerju, zaradi česar so odločitve o vlaganju in upravljanju nepremičnine skupne.

Spol lastnikov smo določili na podlagi imena, zavedenega v zemljiški knjigi. Tako smo dobili podatek o strukturi lastništva stanovanj po spolu. Pri obdelavi podatkov smo naleteli na kar nekaj primerov solastništva, zato smo podatke razdelili v tri kategorije: moški – stanovanja, pri katerih je kot lastnik vpisan izključno moški; ženske – stanovanja, pri katerih je kot lastnica zavedena ženska; pari oziroma solastniki – stanovanja, pri katerih sta lastnika dve osebi ne glede na spol.

V zemljiškoknjžnem izpisku je poleg imena in naslova lastnika oziroma lastnikov obravnavanih stanovanj navedena tudi EMŠO, iz katere sta jasno razvidna datum in letnik rojstva. Iz letnika rojstva je bilo mogoče natančno določiti trenutno starost lastnikov vseh analiziranih stanovanj. Če sta bili kot lastnika vpisani dve osebi, smo za analizo uporabili povprečje starosti obeh solastnikov, saj ju obravnavamo kot eno enoto. Za bolj sistematično obravnavo smo lastnike razdelili v štiri skupine. Te smo oblikovali na podlagi splošnih vzorcev in navad ljudi, ki imajo posreden ali neposreden vpliv na nakup ali najem stanovanja. Starostne skupine so: do 35 let, od 35 do 45 let, od 45 do 65 let in nad 65 let.

V zemljiškoknjžnem izpisku je zaveden tudi stalni naslov prebivališča lastnika. V nekaterih primerih se je izkazalo, da se stalni naslov lastnika ne ujema z naslovom obravnavane večstanovanjske stavbe. Za lastnike, stalni naslov katerih se je ujemal z naslovom obravnavanega objekta, smo predvidevali, da imajo v lasti vsaj eno stanovanjsko nepremičnino, saj s samo javno dostopnimi evidencami ni mogoče preveriti, koliko nepremičnin – na drugih naslovih – ima posameznik v lasti.

Da bi ugotovili, ali ima posameznik, ki stalnega prebivališča nima prijavljenega v analiziranem objektu, v lasti več stanovanjskih nepremičnin, smo preverili tudi lastništvo nepremičnine na njegovem stalnem naslovu. Podatek o stalnem naslovu na

drugi nepremičnini sicer ne pomeni nujno, da oseba dejansko ne živi v obravnavanem stanovanju. V teh primerih smo domnevali, da obravnavano stanovanje ni lastniško zasedeno. Prav tako ni mogoče preveriti, koliko nepremičnin ima oseba dejansko v lasti, čeprav se njen stalni naslov ujema z naslovom obravnavanih stanovanj. Tako smo tudi pri teh lastnikih, ki imajo stalni naslov enak, kot je naslov analiziranega bloka, upoštevali, da imajo v lasti vsaj eno stanovanjsko nepremičnino. Rezultati glede deleža lastništva več nepremičnin v naši raziskavi, ki je obravnavala omejen vzorec, zato niso popolni in jih lahko pojmujeemo kot konzervativno oceno lastništva več nepremičnin. Zaradi navedenega v nadaljevanju prikazujemo tri skupine, in sicer lastnik ima v lasti vsaj eno nepremičnino (tisto, ki je vključena v raziskavo), vsaj dve nepremičnini (poleg analiziranega stanovanja imajo v lasti vsaj še eno stanovanjsko nepremičnino) ali vsaj tri stanovanjske nepremičnine (redkejši primeri, gre za lastništvo dveh stanovanj v obravnavanem bloku in nepremičnine, kjer ima lastnik stalni naslov).

Analizirali smo velikost nezasedenih stanovanj, da bi ugotovili, ali med lastniško nezasedenimi stanovanji prevladujejo manjša (pod 50 m²) ali večja (nad 50 m²). Z analizo smo želeli raziskati tudi koliko stanovanj, ki so večja oziroma manjša od 50 m², imajo v lasti mlajši od 35 let. Da bi bili podatki poenoteni, smo se odločili, da v analizi uporabimo le podatke o uporabni površini. S tem je zagotovljeno, da so podatki o površini med stanovanji primerljivi.

5 Rezultati

Ob upoštevanju prej omenjenih omejitev (na primer več solastnikov, stalni naslov v tujini) je bilo analiziranih skupno 840 stanovanj, od tega 144 v Celju, 169 v Ljubljani, 195 v Mariboru, 181 v Kranju in 151 v Kopru. Skupaj 192 stanovanj je bilo takih, ki jih zaradi različnih vzrokov nismo vključili v analizo. V nadaljevanju so grafično prikazani skupni rezultati, rezultati po posameznih mestih pa so samo opisani.

5.1 Spol lastnikov

Med lastniki je največ žensk in te so kot lastnice vpisane pri 41 % vseh obravnavanih stanovanj. Na drugem mestu so lastniki moškega spola in ti zavzemajo 35 % celotnega vzorca. Preostalih 24 % oziroma skoraj četrtnina stanovanj je v lasti parov oziroma solastnikov (slika 1).

5.2 Starostna struktura lastnikov

Analiza po starosti pokaže jasen trend prevladujočega deleža lastništva po starostnih skupinah. Lastništvo se dobro ujema tudi z življenjskimi oziroma finančnimi fazami posamezni-

kov. Ugotovili smo, da največ stanovanj posedujejo lastniki, ki spadajo v starostno skupino od 45 do 65 let, in sicer kar 43 %. Gre za skupino, ki je večinoma že dosegla finančno stabilnost v življenju, posojila so velikokrat že odplačana, zato ni presenetljivo, da prav ta skupina prevladuje med lastniki stanovanj. Sledijo jim posamezniki, starejši od 65 let, teh je 39 %. V Ljubljani in Kranju imajo starejši od 65 let v lasti celo večji delež stanovanj kot starostna skupina pred njimi. Gre za ljudi, ki so nepremičnine večinoma pridobili v obdobju ugodne stanovanjske politike, ko je bila pridobitev stanovanj zaradi prijaznejših pogojev bistveno lažja. Ti starostni skupini skupaj tvorita 82 % vseh lastnikov, kar pomeni, da je lastništvo stanovanj skoncentrirano v skupini starejših od 45 let.

Hkrati pa je delež mladih lastnikov, starih do 35 let, izjemno nizek. Med lastniki, vključenimi v analizo, je teh le 4 %. Tudi lastnikov, starih med 35 in 45 let, je v obravnavanem vzorcu malo, le 14 %. Iz analize vzorca izhaja, da se je vstop v lastništvo stanovanj pri obravnavanem vzorcu zgodil razmeroma pozno. Podatki nakazujejo precejšno konsistentnost med analiziranimi mesti, povsod namreč kot lastniki izrazito prevladujejo starejši od 45 let, medtem ko je delež mlajših lastnikov zelo nizek (slika 2).

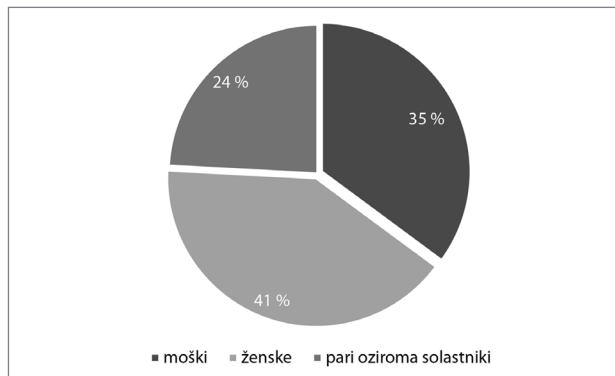
5.3 Stalni naslov

Na podlagi analize stalnih naslovov bivališča lastnikov analiziranih stanovanj smo ugotovili, da jih večina (64 %) prebiva na istem naslovu, kot je analizirana nepremičnina. Gre torej za lastniško zasedena stanovanja. Preostalih 36 % lastnikov ni prijavljenih na istem naslovu, kjer je obravnavani objekt, kar pomeni da gre verjetno za lastniško nezasedena stanovanja. Najvišji delež nezasedenih stanovanj je v Mariboru, in sicer 40 %. V preostalih obravnavanih mestih se ta delež giblje okoli dobre tretjine (slika 3).

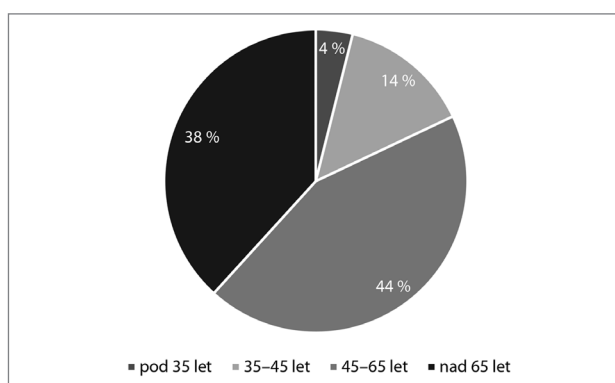
Iz javno dostopnih evidenc ni razvidno, kako se dejansko uporabljajo stanovanja, ki niso lastniško zasedena, ugotovimo lahko le, da so namenjena bivanju. V teh primerih gre lahko za oddajanje nepremičnine v kratkoročen ali dolgoročen najem, za lastništvo kot investicijo, občasno uporabo itd. Ugotovljeni rezultati tako ne izražajo nujno dejanskega stanja. Določen delež teh nepremičnin po vsej verjetnosti ostaja prazen, kar nakazujejo tudi podatki SURS-a (SURS, 2022a).

5.4 Število nepremičnin v lasti

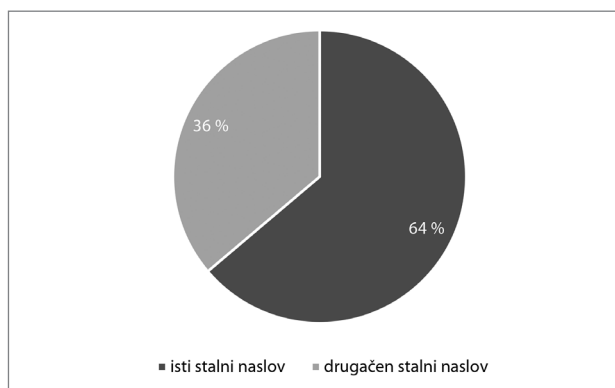
Glede na rezultate analize razpoložljivih podatkov o številu nepremičnin v lasti posameznikov smo ugotovili, da večina lastnikov (73 %) razpolaga z vsaj eno stanovanjsko nepremičnino, tisto, ki je bila predmet analize. So pa rezultati pokaza-



Slika 1: Spol lastnikov vseh analiziranih stanovanj (vir: lastni vir)



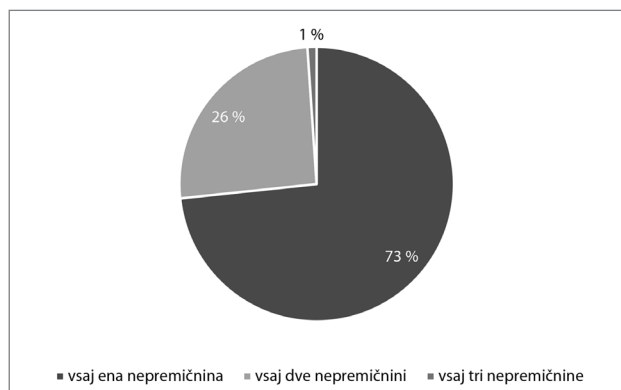
Slika 2: Delež lastnikov v posamezni starostni skupini (vir: lastni vir)



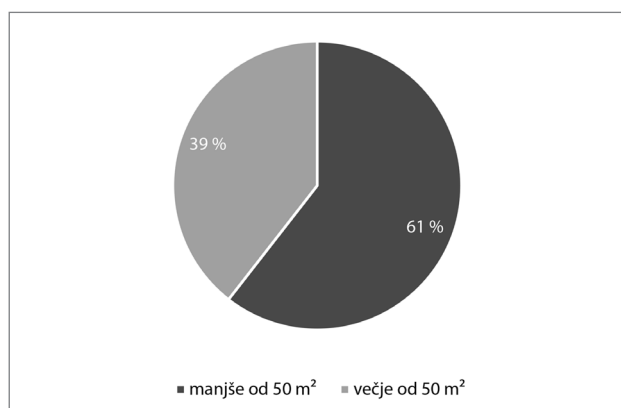
Slika 3: Število lastnikov glede na stalni naslov (vir: lastni vir)

li, da ima precejšen delež (povprečno 26 %) lastnikov v lasti vsaj dve stanovanjski nepremičnini, kar je glede na omejitve v naši analizi zelo visok odstotek. To pomeni, da ima približno četrtnina prebivalcev v lasti več kot eno stanovanjsko nepremičnino. Najmanj lastnikov, ki imajo v lasti vsaj dve stanovanjski nepremičnini, je v Celju, in sicer 22 %, največ pa v Kopru, kjer je teh 29 %.

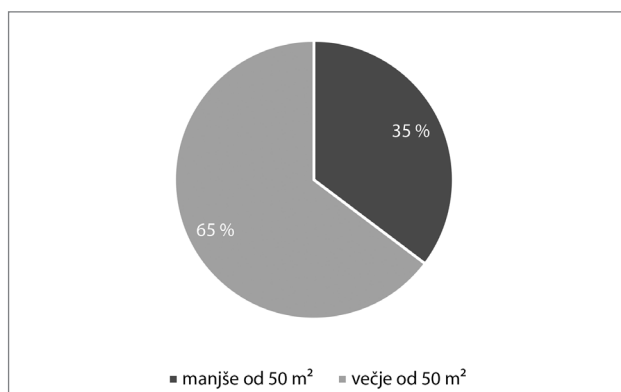
Nepričakovano smo pri analizi našli tudi nekaj primerov lastnikov, ki imajo v lasti vsaj tri stanovanjske nepremičnine, vendar



Slika 4: Število nepremičnin v lasti (vir: lastni vir)



Slika 5: Lastniško nezasedena stanovanja (vir: lastni vir)



Slika 6: Velikost stanovanj lastnikov, starih do 35 let (vir: lastni vir)

je njihov delež precej majhen, teh je le 1 %. Največ lastnikov z vsaj tremi stanovanjskimi nepremičninami je v Mariboru (2 % oziroma 4 posamezniki) (slika 4).

5.5 Površina

Rezultati (slika 5) so pokazali, da je v vseh analiziranih mestih razen v Ljubljani več manjših lastniško nezasedenih stanovanj.

Manjša stanovanja, torej tista s kvadraturo, manjšo od 50 m², bistveno prevladujejo v Kranju, kjer jih je kar 49 (79 %), večjih od 50 m² pa le 14 (22 %). Izjema je Ljubljana, kjer ni razlike med večjimi in manjšimi stanovanji, manjših in večjih od 50 kvadratnih metrov je 28 stanovanj. Skupno je manjših stanovanj 61 %, večjih pa 39 % od vseh 304 lastniško nezasedenih stanovanj.

Od skupno 34 lastnikov, mlajših od 35 let, je približno dve tretjini (65 %) takih, ki imajo v lasti stanovanja, večja od 50 m², in 35 % oziroma 12 takih, ki so lastniki manjših stanovanj (slika 6). Zaradi majhnega vzorca, skupaj le 34 mladih lastnikov, dobljenih rezultatov ni mogoče posplošiti.

6 Razprava

Ugotovili smo, da med lastniki prevladujejo ženske, ki jih je med vsemi lastniki 41 %. Sledijo jim moški, ki jih je 35 %. To kaže na relativno izenačenost med spoloma, kar velja tudi za Slovenijo, kjer je število žensk in moških še bolj izenačeno (SURs, 2025).

Med lastniki analiziranih stanovanj izrazito prevladujeta dve starostni skupini, in sicer stari med 45 in 65 let in starejši od 65 let. Številni starejši posamezniki iz teh dveh starostnih skupin so stanovanje pridobili takoj po osamosvojitvi, ko so bile cene stanovanj izjemno nizke. Čeprav je bil nizek odstotek mlajših lastnikov (starih pod 35 let) pričakovan, nas je ugotovljen delež (le 4 %) presenetil. Ti rezultati kažejo na izrazito stanovanjsko neenakost, predvsem glede na starostne skupine, saj se lastništvo nepremičnin koncentrira pri starejši populaciji, ki lastništva oziroma kapitala iz lastništva nepremičnin ne predaja pravočasno naprej. Zato ima mlajša generacija izrazito omejen dostop do lastništva. Se pa naš rezultat zelo razlikuje od podatka iz Stanovanjske ankete iz leta 2024 (Hafner Fink idr., 2024), ki je pokazala, da je kar 68 % mladih lastnikov oziroma solastnikov nepremičnine, v kateri živijo. Glede na tako veliko razliko med rezultati, bi bilo za natančnejše podatke smiselno izvesti bolj poglobljene in obširne analize stanja lastništva med mladimi.

Lastnikov, ki nimajo stalnega naslova v obravnavanem objektu, je skupno 36 % oziroma 304 od analiziranih 840 primerov. To pomeni, da približno tretjina lastnikov stanovanj v njih ne prebiva oziroma da so ta stanovanja lastniško nezasedena. Naš rezultat se razlikuje od podatkov SURs-a (2022a), po katerih je lastniško nezasedenih stanovanj 21 %, sta pa oba rezultata relativno visoka.

Ugotavljali smo tudi, koliko posameznikov ima v lasti vsaj dve stanovanjski nepremičnini. Glede na rezultate je teh približno

četrtna oziroma kar 27 %, od tega jih 1 % poseduje vsaj tri stanovanjske nepremičnine. Andraž Zupančič (2024) v članku *Koliko Slovencev ima v lasti dve ali več nepremičnin* navaja, da ima v Sloveniji dve nepremičnini v lasti 10 % ljudi, tri ali več pa 5 %. V to analizo so bile vključene vse stanovanjske nepremičnine in ne samo stanovanja. Ker gre za drugačen vzorec (v naši analizi so vključena le stanovanja), ugotovitve niso popolnoma primerljive. Lastništvo več kot ene stanovanjske nepremičnine je za nekatere jasen pokazatelj uspeha in statusa. S tem smo potrdili razlago Srne Mandič (1996), ki pravi, da stanovanje poleg zadovoljevanja osnovnih potreb navzven kaže dosežek in družbeni ugled lastnika, zaradi česar se delež lastnikov z več stanovanjskimi nepremičninami v prihodnosti verjetno ne bo prav veliko zmanjšal.

Izkazalo se je, da med dodatnimi nepremičninami prevladujejo manjša stanovanja (do 50 m²). Za take rezultate je več mogočih razlag. Ena od verjetnejših je ta, da lastniki prebivajo v večji nepremičnini, manjše stanovanje pa je namenjeno oddajanju v dolgoročni ali kratkoročni najem študentom, mladim družinam ali turistom. Obenem je finančna naložba, ki dolgoročno ohranja svojo vrednost (Sendi, 2017). Mogoče je, da v stanovanju prebiva družinski član, lastništvo pa ostaja nespremenjeno. V analizo so bila vključena predvsem stanovanja v starejših objektih, zato je ena od mogočih razlag tudi zastarelost in neugodna tlorisna razporeditev prostorov v stanovanjih, kar zmanjšuje njihovo privlačnost za stalno prebivanje. Javne evidence ne omogočajo preverjanja dejanske rabe stanovanj, lahko pa glede na podatke SURS-a sklepamo, da se manj kot polovica teh oddaja, večina pa ostaja prazna oziroma se uporablja za kateri drug namen. Za analizo dejanske rabe teh dodatnih nepremičnin bi bilo treba izvesti podrobnejše in obširnejše analize.

7 Sklep

V članku smo s pomočjo javno dostopnih evidenc nepremičnin, katastra nepremičnin in zemljiške knjige analizirali demografske značilnosti lastnikov stanovanj (spol, starost) in delež lastništva več nepremičnin v Sloveniji. Za lastnike stanovanj v večstanovanjskih objektih (z 20–40 stanovanji) smo v Ljubljani, Mariboru, Celju, Kranju in Kopru poiskali podatke o spolu, starosti in stalnem prebivališču. Iz analize smo izključili lastnike, ki imajo stalni naslov v tujini ali blokih z več kot 50 stanovanji, več solastnikov in pravne osebe. Skupno smo analizirali 840 stanovanj.

Kot smo predvidevali, imajo največ stanovanj v lasti lastniki, stari med 45 in 65 let. Gre za generacijo, ki je imela v preteklih letih boljše pogoje za pridobivanje stanovanj. Podobno

ugotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije (2025), ki je na podlagi analize 93 % vseh lastnikov izračunala povprečno starost lastnikov nepremičnin v Sloveniji. Ta znaša 60 let. Pravo obratno je pri mladih, starih do 35 let, med katerimi je najmanjši delež lastnikov, in sicer jih je le 4 %.

Rezultati naše analize so pokazali, da ima kar četrtna analiziranih lastnikov v lasti vsaj dve (oziroma nekateri celo najmanj tri) stanovanjske nepremičnine. Iz javnih evidenc sicer ni mogoče določiti dejanske rabe teh dodatnih stanovanj, lahko pa sklepamo, da gre vsaj deloma za investicijske nepremičnine. Nekaj se jih gotovo oddaja, obstaja pa možnost, da je del stanovanj tudi prazen. Če se zvečer sprehodimo čez mesto, lahko opazujemo predvsem trajno temna okna, kar kaže na veliko nezasedenost stanovanj. Trenutna stanovanjska politika ne omogoča pravične razporeditve stanovanj. Na eni strani se ta kopičijo pri starejših, po drugi pa jih kritično primanjkuje za mlajše.

Analiza je pokazala, da so javne evidence izjemno uporaben vir raziskovanja lastništva pri manjših vzorcih stanovanjskih stavb. Z njihovo pomočjo smo dobili dober vpogled v demografske značilnosti lastnikov in obseg lastništva. Za pregled večjih vzorcev pa bi bil naš pristop analiziranja (ročna obdelava podatkov) preobsežen.

Za bivanje človek v resnici potrebuje le eno stanovanje oziroma stanovanjsko nepremičnino. Pojavi se vprašanje, kako spodbuditi lastnike več nepremičnin k oddaji ali prodaji dodatnih (ne primarnih) stanovanj. Po našem mnenju bi to lahko dosegli s spodbudami in mehanizmi, kot so davčne razbremenitve pri prodaji ali oddaji stanovanj, uvedba (višjih) davkov za dodatne stanovanjske nepremičnine, boljše delovanje stanovanjskih skladov, ki bi odkupovali prazna stanovanja, in nenazadnje z zmanjšanjem birokracije na vseh področjih. Poleg tega bi morali država in družba spodbujati medgeneracijsko sobivanje in morebitne prostovoljne menjave stanovanj, s čimer bi starejšim omogočili bivanje v manjših in njim prilagojenih stanovanjih, mlajšim pa lažji dostop do prvega stanovanja.

Analiza omogoča vpogled v trenutno stanje na področju lastništva stanovanj v Sloveniji, prav tako pa je tudi podlaga za nadaljnje, temeljitije raziskave ter oblikovanje novih, učinkovitejših in pravičnejših stanovanjskih politik. Takih, ki bi stanovanje obravnavale kot pravico in ne le kot privilegij.

.....
Urška Likon, mag. prava in manag. neprem.

Evropska pravna fakulteta Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana

E-pošta: urskalikon@gmail.si

Opombe

^[1] Članek je nastal na podlagi magistrskega dela *Analiza lastništva stanovanj v Sloveniji s pomočjo javno dostopnih evidenc*, ki ga je pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in septembra 2025 uspešno zagovarjala magistrica Urška Likon.

Viri in literatura

Baza Agencija (2023): *Prednosti lastništva nepremičnine v primerjavi z najemom*. Dostopno na: <https://bazarealestate.com/si/prednosti-lastnistva-nepremicnine-v-primerjavi-z-najemom> (sneto 7. 9. 2025).

Bedük, S., in Harkness, S. (2024): What explains intergenerational associations in home ownership and value in the UK? Investigating the transmission mechanisms. *Social Stratification and Mobility*, 92, str. 1–16.

Blagojević, A., Čigon, R., Drobnjak, A., Hawlina, M., Kavčič, D., Mirkanovič, U., idr. (2018): Analiza stanovanjske problematike v Mestni občini Ljubljana. *Časopis za kritiko znanosti*, 46(273), str. 195–213.

Boškič, R. (2002): Krepitev moči na stanovanjskem področju. V: Mandič, S. (ur.): *Stanovanjske študije*, str. 21–44. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.

Brusnjak Hrastar, M. (2019): Obnoviti ali graditi? Primerjava stroškov za ureditev. *Urbani izziv*, 9, str. 72–80.

Cirman, A. (2002): Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. V: Mandič, S. (ur.): *Stanovanjske študije*, str. 163–182. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.

Cirman, A. (2006): Kako dosegljiva so stanovanja za slovenska gospodinjstva? V: Mandič, S., in Cirman, A. (ur.): *Stanovanje v Sloveniji 2005*, str. 55–70. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.

Desilver, D. (2021): *As national eviction ban expires, a look at who rents and who owns in the U.S.* Dostopno na: <https://www.pewresearch.org/short-reads/2021/08/02/as-national-eviction-ban-expires-a-look-at-who-rents-and-who-owns-in-the-u-s> (sneto 8. 9. 2025).

Filandri, M., in Bertolini, S. (2016): Young people and home ownership in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 16(2), str. 1–21.

Gardiner, L. (2017): *Homes sweet homes – the rise of multiple property ownership in Britain*. Dostopno na: <https://www.resolutionfoundation.org/comment/homes-sweet-homes-the-rise-of-multiple-property-ownership-in-britain> (sneto 8. 9. 2025).

Geodetska uprava Republike Slovenije (2025): *Povprečna starost lastnikov nepremičnin v Sloveniji je 60 let*. Ljubljana.

Hafner Fink, M., Uhan, S., Filipovič Hrast, M., Gerdina, O., Jagodic, A., Kerbler, B., idr. (2024): *Stanovanjska anketa 2024 – vsebinsko poročilo o rezultatih analize*. Ljubljana, Center za raziskovanje javnega mnenja in množičnih komunikacij, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani in Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Hlebec, V., in Gnidovec, M. (2006): Metodologija raziskave. V: Mandič, S., in Cirman, A. (ur.): *Stanovanje v Sloveniji 2005*, str. 9–13. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.

Hočevár, B. (2019): *Premagovanje ovir do študentske kamrice*. Dostopno na: <https://www.delo.si/novice/slovenija/premagovanje-ovir-do-studentske-kamrice> (sneto 8. 9. 2025).

Huang, Y., Yi, D., in Clark, W. A. V. (2020): Multiple home ownership in Chinese cities: An institutional and cultural perspective. *Cities*, 97(3), str. 1–13.

Mandič, S. (1996): *Stanovanje in država*. Ljubljana, Znanstveno in publicistično središče.

Mandič, S. (2002): *Stanovanjske študije*. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.

Obrč, P., in Kerbler, B. (2020): Vpliv platforme Airbnb na dolgoročni najem stanovanj. *Urbani izziv, strokovna izdaja*, 10, str. 64–74.

Sendi, R. (2017): Lastništvo stanovanj v Sloveniji: Iskanje alternativne teorije o njegovi čezmerni rasti. *Urbani izziv*, 12, str. 55–66.

Statistični urad Republike Slovenije (2022a): *S koliko stanovanji razpolagamo?* Ljubljana.

Statistični urad Republike Slovenije (2022b): *Število naseljenih stanovanj se je povečalo*. Ljubljana.

Statistični urad Republike Slovenije (2025): *Osnovne skupine prebivalstva po spolu, Slovenija, četrtno*. Ljubljana.

Zhao, N. (2022): *The nation's stock of second homes*. Dostopno na: <https://eyeonhousing.org/2022/05/the-nations-stock-of-second-homes> (sneto 8. 9. 2025).

Zupančič, A. (2024): *Koliko Slovencev ima v lasti dve ali več nepremičnin*. Dostopno na: <https://svet24.si/novice/nepremicnine/nepremicnine-stanovanje-lastniki-slovenci-davek-1390478> (sneto 8. 9. 2025).

Zwitter, M. (2023): *Kako smo analizirali lastništvo nepremičnin*. Dostopno na: <https://www.ostro.si/si/zgodbe/kako-smo-analizirali-lastnistvo-nepremicnin> (sneto 17. 9. 2025).