

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, prerazdelitev 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 (stari 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 vzpostavljane 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).

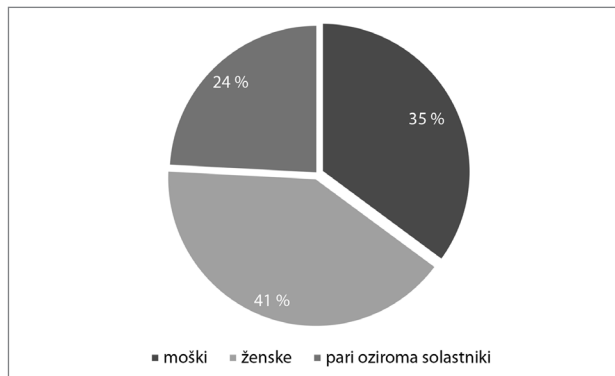
5.3 Stalni naslov

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).

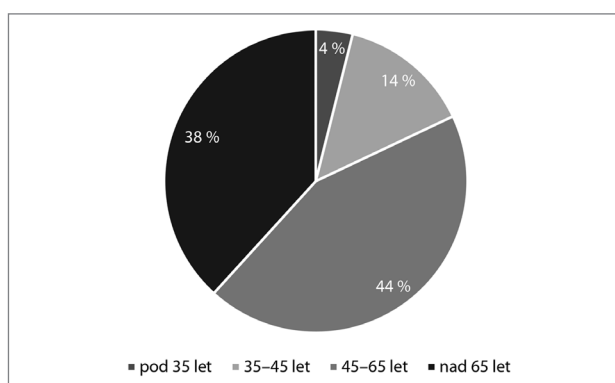
Iz javno dostopnih evidenc ni razvidno, kako se dejansko uporabljajo stanovanja, ki niso lastniško zasedena, ugotovimo lahko le, da so namenjena bivanju. V teh primerih gre lahko za oddajanje nepremičnine v kratkoročen ali dolgoročen najem, za lastništvo kot investicijo, občasno uporabo itd. Ugotovljeni 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

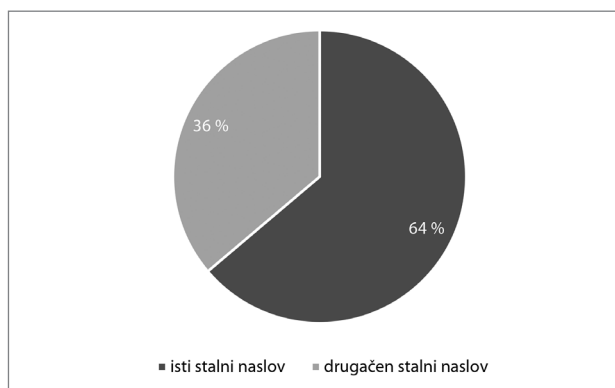
Glede na rezultate analize razpoložljivih podatkov o številu nepremičnin v lasti posameznikov smo ugotovili, da večina lastnikov (73 %) razpolaga z vsaj eno stanovanjsko nepremičnino, tisto, ki je bila predmet analize. So pa rezultati pokaza-



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



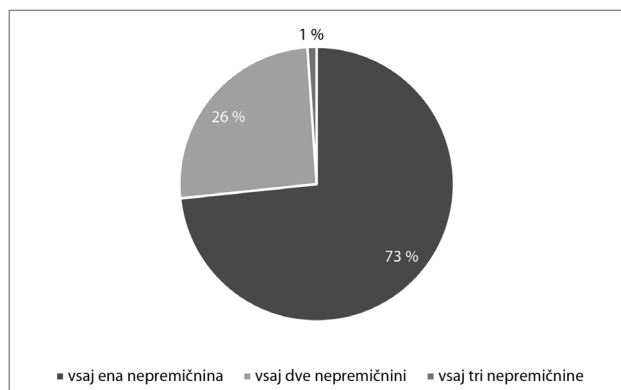
Slika 2: Delež lastnikov v posamezni starostni skupini (vir: lastni vir)



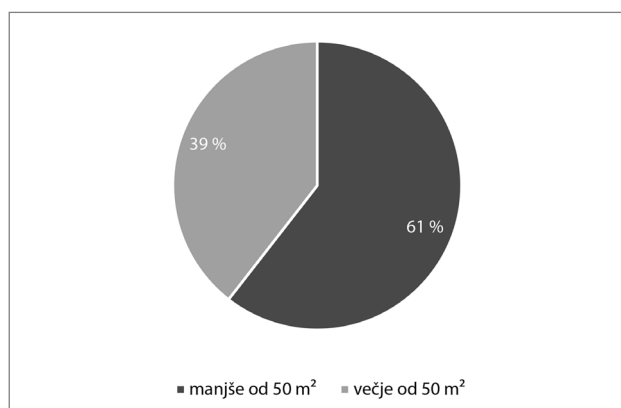
Slika 3: Število lastnikov glede na stalni naslov (vir: lastni vir)

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 četrtna 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 %.

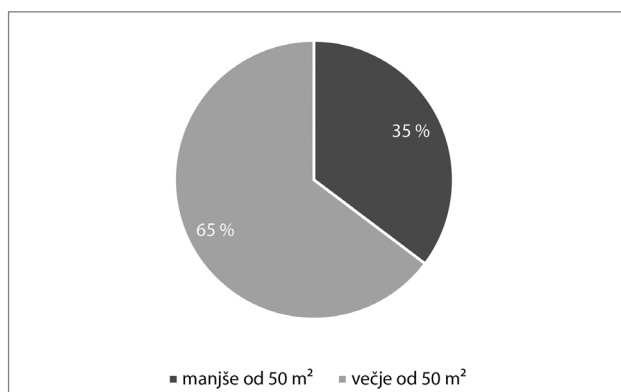
Nepričakovano smo pri analizi našli tudi nekaj primerov lastnikov, ki imajo v lasti vsaj tri stanovanjske nepremičnine, vendar



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 Hrstar, 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).

Nataša GRUM
Živa KRISTL

Prilagoditev bivalnega okolja konceptu zadostnosti

Osnova za članek so trajnostne bivalne prakse in pripravljenost prebivalcev Slovenije na prilagoditev bivalnih prostorov v skladu s konceptom zadostnosti. V članku so opredeljeni ključni izzivi 21. stoletja, vključno s podnebnimi spremembami, naraščajočo urbanizacijo, staranjem prebivalstva in rastočimi emisijami toplogrednih plinov. Predstavljeni so alternativni pristopi v stanovanjski politiki in prakse, kot so minihiške, mikrostanovanja, skupnostno sobivanje, samooskrbne ekološke vasi in pozitivne energetske soseske. Ti modeli rešujejo pereče težave, kot so naraščajoče povpraševanje po stano-

vanjskih površinah, pritiski na naravne vire in potreba po zmanjšanju ogljičnih emisij. Članek je temelj za prihodnje raziskave in strategije, namenjene zmanjšanju okoljskega odtisa stanovanjskega sektorja in doseganju podnebnih ciljev.

Ključne besede: trajnostnost, koncept zadostnosti, življenjski slog, okoljski odtis

1 Uvod

V slovenski literaturi najdemo številne prispevke na temo trajnostne gradnje, energetske prenovе stavb, prilagajanja podnebnim spremembam v gradbenem sektorju in trajnostnega načina prebivanja. Ti prispevki se osredinjajo na reševanje okoljskih izzivov, kot so zmanjšanje emisij, izboljšanje energetske učinkovitosti in uporaba obnovljivih virov energije. Žal pa ni raziskav, ki bi obravnavale koncept okoljsko sprejemljive in globalno pravične stanovanjske površine kot alternative prevladujočim bivalnim praksam.

Zaradi te vrzeli je večina raziskav in literature v spodnjem pregledu povzeta iz tujih virov, ki prav tako niso obširni. Poleg tega pregled kaže, da imajo pristopi k zmanjševanju ogljičnega odtisa bivalnega prostora podoben koncept, niso pa enotni glede na dejansko izvedbo in poimenovanje. Recimo Crisol Lopez Palafox (2019) predlaga minimalizem kot prakso trajnostnega življenjskega sloga za zmanjšanje ogljičnega odtisa in potrošništva. V svojem delu je pregledala literaturo in ugotavlja, da se minimalizem pogosto izraža v različnih oblikah trajnostnega bivanja. Te vključujejo zavedanje o zmanjševanju porabe energije v gospodinjstvih, trajnostno potrošnjo, okolju prijazne prehranjevalne navade, skupne prevoze in zmanjšanje bivalne površine. Posledica zadnje je tudi zmanjšanje stroškov delovanja stavbe, kar se izraža tudi v zmanjšanem ogljičnem odtisu – to pa je eden ključnih ciljev minimalističnega življenjskega sloga. Monica Garcia-Guzman (2019) v študiji predstavi

literaturo, ki obravnava ideje »manj je več«, minimalizma, zmanjševanja in koncepta »prostovoljne preprostosti« v povezavi s konceptom »majhne hiše«. Razpravlja o težavah, povezanih z različnimi gradbenimi predpisi, saj majhne hiše v številnih državah še vedno veljajo za nezakonite bivalne objekte, ker ne izpolnjujejo predpisanih pogojev za stanovanja. Jessica Osikominu in Nancy Bocken (2020) sta pregledali literaturo glede koncepta »prostovoljne preprostosti«. Opozarjata, da je sprejetje takega življenjskega sloga skoraj nujno. Njuna raziskava potrjuje, da življenjski slog, ki temelji na prostovoljni preprostosti, pozitivno vpliva na planet, družbo in posameznika. Pri zadnjem se izboljšata duševno in fizično zdravje, finančno stanje, poveča pa se tudi udejstvovanje na področju izobraževanja in lokalne skupnosti. V zadnjem času številne raziskave obravnavajo trajnostno potrošnjo, ki temelji na konceptu zadostnosti. Kljub temu še ne obstaja enotna opredelitev tega koncepta. Anne Baumgartner idr. (2022) opredeljujejo zadostnost kot spremembo življenjskega sloga, ki zmanjšuje okoljske vplive, ne da bi ogrozila posameznikovo dobrobit. Zagovarjajo prehod od velikih enodružinskih hiš k novim konceptom, ki opredeljujejo bolj trajnostno velikost stanovanj, zlasti v državah z visokimi dohodki. Cohenov (2021) članek raziskuje koncept »meje zadostnosti« za povprečen sodoben dom in navaja ocene za optimalne prostorske dimenzije, ki so usklajene z okoljsko vzdržno in globalno pravično količino bivalne površine na osebo. Charlie Kilman (2016) v svojem

delu trdi, da so majhne hiše legitimna stanovanjska alternativa, ki spodbuja okoljsko etiko in večjo povezanost z lokalno skupnostjo. Zagovarja, da je temeljna vrednota življenja v majhnih domovih odmik od miselnosti »večje je boljše«. Gesche M. Huebner in David Shipworth (2016) raziskujeta izzive in priložnosti zmanjševanja bivalne površine kot pristopa za zmanjšanje porabe energije v stavbah. Njuna študija potrjuje, da stanovanjska poraba energije pomembno prispeva k emisijam CO₂, in predlaga zmanjšanje bivalne površine kot učinkovito sredstvo za doseganje energetske učinkovitosti. Maria W. Saxton (2019) preverja povezavo med zmanjšanjem bivalnega prostora in okoljskim vplivom. V študiji, ki jo je izvedla v ZDA, ugotavlja, da imajo majhne hiše bistveno manjši ekološki odtis od povprečnih stanovanj.

Rachel Botsman in Roo Rogers (2010) v svoji knjigi opredeljujeta ekonomijo souporabe kot odgovor na neučinkovito rabo virov, povezano z lastništvom, in kot priložnost za trajnostno preobrazbo potrošniških navad. Po njunih raziskavah model sodelovalne potrošnje prispeva k zmanjšanju odpadkov, zniža povpraševanje po novih izdelkih in izboljša družbeno povezanost, saj spodbuja sodelovanje in odgovorno rabo virov. Avtorja poudarjata, da ekonomija delitve omogoča prehod od individualnega lastništva k modelu, v katerem imajo uporabniki dostop do virov le takrat, kadar jih potrebujejo, kar zmanjšuje materialne stroške in obremenitve okolja. Jonathan Andersson (2022) raziskuje sobivanje kot model za trajnostni način življenja. Njegove ugotovitve kažejo, da sobivanje spodbuja družbeno interakcijo, sodelovanje in družbeno trajnost. Projekt »ONE SHARED HOUSE 2030«, ki so ga leta 2018 izvedli Anton & Irene in SPACE10, raziskuje možnosti sobivanja kot rešitev za urbanizacijo in osamljenost ter povečanje dostopnosti stanovanj. V okviru projekta je bila oblikovana spletna platforma, v okviru katere anketiranci popolnoma anonimno odgovarjajo, katere dobrine in storitve bi bili pripravljeni deliti in na kakšen način bi želeli živeti v prihodnosti.

Osnova za članek je magistrsko delo^[1], ki proučuje trajnostne bivalne prakse in pripravljenost prebivalcev Slovenije na prilagoditev bivalnih prostorov v skladu s konceptom zadostnosti. Članek opredeli ključne izzive 21. stoletja na področju bivalnega okolja, vključno s podnebnimi spremembami, naraščajočo urbanizacijo, staranjem prebivalstva in rastočimi emisijami toplogrednih plinov. V nadaljevanju predstavi koncept zadostnosti in izčrpen pregled primerov bivanja po modelu zadostnosti. Ti rešujejo pereče probleme, ki se pojavljajo predvsem v urbanih središčih, kot so naraščajoče povpraševanje po cenovno dostopnih stanovanjih, pritiski na naravne vire in potreba po zmanjšanju ogljičnih emisij.

2 Koncept zadostnosti

Trenutni izzivi stanovanjskega sektorja so tesno povezani z dinamičnimi spremembami na globalni in lokalni ravni. Med ključnimi dejavniki izstopajo demografske spremembe, ki vključujejo staranje prebivalstva, rast enostarševskih gospodinjstev in migracije, kar spreminja povpraševanje po različnih vrstah stanovanj. Podnebne spremembe povzročajo dodaten pritisk, saj zahtevajo prilagoditev stanovanjskih objektov na ekstremne vremenske razmere in zmanjšanje emisij ogljika. Trajnostni razvoj postaja osrednja tema pri načrtovanju in gradnji stanovanj, kjer se teži k učinkoviti rabi virov, zmanjševanju okoljskega odtisa in uvajanju krožnega gospodarstva. Poleg tega se pojavlja nujna potreba po spremembi življenjskega sloga, zlasti na področju bivanja, transporta in hrane.

Svetovna poraba naravnih virov, zlasti neobnovljivih virov, še naprej nezadržno narašča, kar povzroča resno ekološko in družbeno škodo. To nas ovira pri zagotavljanju primernega življenja sedanjim in prihodnjim generacijam, kar je eden od temeljnih ciljev trajnostnega razvoja. Doslej se je večina poskusov reševanja težav z rabo virov opirala na trajnostne strategije učinkovitosti na strani proizvodnje in trajnostne potrošnje. Vendar vse več znanstvenikov zagovarja potrebo po dopolnitvi ukrepov učinkovitosti s pristopom zadostnosti, saj podatki kažejo, da ukrepi učinkovitosti ne morejo ustaviti degradacije okolja. Zadostnost kot pristop k trajnostni potrošnji predvideva, da so za zmanjšanje okoljskega odtisa potrebne bistvene spremembe vzorcev potrošnje v razredih z visoko porabo.

Koncept zadostnosti je bil v razpravo o trajnostni politiki prvič uveden z deli Wolfganga Sachsa (1993). Ta je trdil, da je zadostnost bistvena za obravnavo omejenih virov planeta in zagotavljanje, da razvoj ne ogroža prihodnjih generacij (Shukla idr., 2022). Spreminjanje potrošniških vzorcev pa ni preprosto. V nasprotju z ukrepi učinkovitosti je pri zadostni porabi treba opustiti sedanje visoke ravni porabe, kar zahteva bistvene spremembe življenjskega sloga in pri večini ljudi sproža odpor (Jungell-Michelsson in Heikkurinen, 2022). Prehodi k zadostnosti zahtevajo nastanek novih družbeno-kulturnih pomenov in odnikov od prevladujočih potrošniških norm. Zadostnost pomeni odmik od obstoječih norm, ki visoko raven materialne potrošnje obravnavajo kot zaželeno. Zato se pričakuje, da bodo prehodi k zadostnosti zahtevali pogajanja in izpodbijanje prevladujočih potrošniških norm, če naj bi zadostnost veljala za izvedljivo alternativo sedanjim vzorcem potrošnje (Sandberg, 2021).

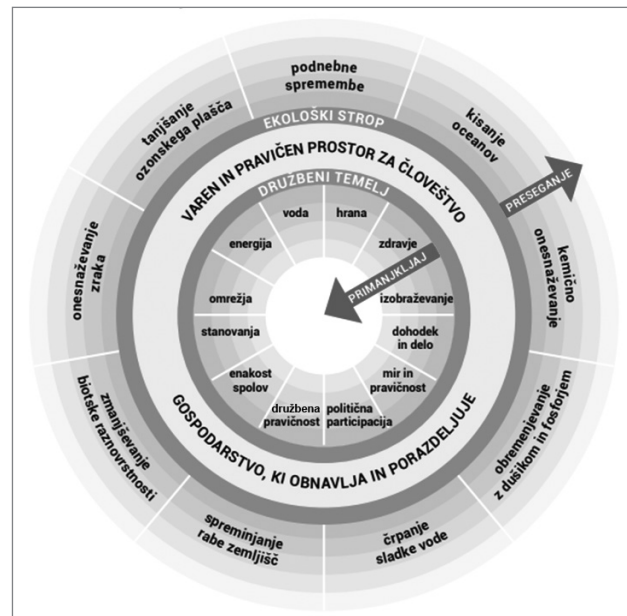
Koncept, povezan z zadostnostjo, je koncept prostovoljne preprostosti. Ta se nanaša na prostovoljno izbiro življenjskega sloga posameznikov, ki vključuje predvsem manjšo porabo, da

se ohrani okolje in poveča blaginja posameznika, ki se odloči za prostovoljno preprostost. Študije so pokazale, da je prostovoljna preprostost povezana z večjim življenjskim zadovoljstvom in srečo. Tako literatura o prostovoljni preprostosti kaže, da je mogoče zmanjšati porabo, ne da bi pri tem ogrozili blaginjo (Sandberg, 2021). Priyadarshi R. Shukla idr. (2022) v šestem poročilu Medvladnega odbora za podnebne spremembe (ang. *Intergovernmental Panel on Climate Change*, v nadaljevanju: IPCC) zadostnost opredeljujejo kot sklop političnih ukrepov in vsakodnevnih praks, ki zmanjšuje porabo energije, materialov, zemljišč, vode in drugih naravnih virov, hkrati pa zagotavlja dostojen življenjski standard za vse znotraj meja planeta. Dostojen življenjski standard je skupek bistvenih materialnih predpogojev za človekovo blaginjo, ki vključuje bivališče, prehrano, osnovne dobrine, zdravstveno varstvo, prevoz, informacije, izobraževanje in javni prostor. Zadostnost je eden od pristopov, ki omogočajo trajnostno življenje znotraj pravične porabe virov. Pri tem zgornjo mejo zadostnosti določa pravična porazdelitev virov, minimalno pa opredeljujejo zahteve za dostojen življenjski standard (Shukla idr., 2022).

Zadostnost se nanaša na vse vidike družbe, vendar so Priyadarshi R. Shukla idr. (2022) v poročilu IPCC-ja opredelili, da ima zadostnost največji potencial za zmanjšanje naše porabe virov predvsem v stanovanjskem sektorju. Pri tej ideji ne gre za nov pristop, saj koncept izhaja iz okvira »zadostnost, učinkovitost, obnovljivi viri« (ang. *sufficiency-efficiency-renewable*, v nadaljevanju: SER), ki ga je konec devetdesetih let prejšnjega stoletja uvedla francoska nevladna organizacija Negawatt, znana po svojem prizadevanju za razogljičenje energetskega prehoda. Hierarhični pristop SER daje prednost najprej zadostnosti, ki se osredinja na zmanjšanje nepotrebne rabe virov, nato učinkovitosti, ki izboljšuje energetske in materialne intenzivnosti, in nazadnje obnovljivim virom, ki zmanjšujejo ogljično intenzivnost energetske oskrbe. Taka struktura omogoča občutno znižanje stroškov gradnje in uporabe stavb, ne da bi ob tem okrnili raven udobja uporabnikov (Shukla idr., 2022).

Prvi pristop je zmanjšanje velikosti bivalnih prostorov na prebivalca. Študije so pokazale, da zmanjšanje velikosti stanovanj prispeva k zmanjšanju energetske porabe, povezane z gradnjo in obratovanjem stavb, hkrati pa zmanjšuje potrebo po rabi zemljišč, kar posledično vodi v manjše posege v okolje in manjšo izgubo biotske raznovrstnosti. Kljub temu je obstoječi sistem stanovanjske oskrbe v večini držav z visokim dohodkom usmerjen predvsem v gradnjo večjih stanovanj in ne manjših (Brisson, 2022).

Drugi predlagani pristop je spodbujanje oziroma postavljanje v ospredje skupnega bivanja ali sobivanja ljudi v skupnih prostorih, kar vključuje tudi premik od tradicionalnega osredinjanja na lastništvo stanovanj k fleksibilnejšim in sodeloval-



Slika 1: Gospodarstvo v obliki krofa (vir: Lieser, 2021)

nim oblikam bivanja. S povečanjem velikosti gospodinjstva se zmanjšuje poraba virov na prebivalca, vendar trenutni trend kaže v nasprotno smer. Globalno se velikost gospodinjstev zmanjšuje, pri čemer se pričakuje, da se bo ta trend nadaljeval tudi v prihodnjih desetletjih. V nekaterih evropskih mestih aktivno podpirajo željo po projektih skupnega bivanja in njihove prednosti. Ponujajo različne vrste stanovanjskih konceptov, od enosobnih stanovanj do več ljudi, ki si delijo stanovanja, prilagodljive sobe, ki jih je mogoče najeti, ko se družina poveča, skupne prostore, kot so sobe za goste, kuhinje, delovni prostori in sobe za zabavo, in pogosto skupne zunanje površine, kot so vrtovi, igrišča ali žari (Bierwirth in Thomas, 2019).

Tretja predlagana praksa za zadostno porabo vključuje pametno načrtovanje, optimalno rabo in učinkovito upravljanje zemljišč. Ključna pri tem je optimizacija rabe obstoječih stavb, kar vključuje predvsem prilagoditev obstoječih objektov novim potrebam. Ena od pomembnih možnosti je sprememba namembnosti obstoječih stavb, kar omogoča njihovo ponovno uporabo v skladu s trenutnimi potrebami in trendi v urbanem razvoju. S tem se zmanjša potreba po novogradnjah, kar pozitivno vpliva na zmanjšanje urbanizacije in ohranjanje odprtih površin. Poleg tega so okoljske koristi večinoma odvisne tudi od izbire tipologij stanovanj, kjer se vse bolj uveljavlja premik od gradnje enodružinskih hiš k večstanovanjskim stavbam. Zadnje omogočajo gostejšo pozidavo in s tem zmanjšanje potreb po širjenju urbanih območij na zelene površine ali kmetijska zemljišča. S tovrstno gradnjo se optimizira izraba zemljišč, saj na manjših parcelah omogoča večjo gostoto poselitve, hkrati pa zagotavlja boljšo energetsko učinkovitost in nižje stroške infrastrukture (Sandberg, 2021).

V ozadju definicije zadostnosti je tudi koncept »gospodarstva v obliki krofa« (ang. *doughnut economics*), ki ga je leta 2017 razvila Kate Raworth in je zasnovan tako, da upošteva dva ključna dejavnika: ekološke meje, ki določajo največje dovoljene vrednosti za rabo naravnih virov, in družbene meje, ki se nanašajo na osnovne potrebe ljudi. Kombinacija obeh mehanizmov ustvarja obliko krofa, v kateri notranjost ponazarja minimum osnovnih potrebščin, kot so hrana, zdravje, izobraževanje in dostop do energije, zunanost pa ekološke meje, kot so podnebne spremembe, izčrpavanje virov in biotska raznovrstnost. Prostor med tema mejama je »varen in pravičen prostor za človeštvo«, v katerem so izpolnjene osnovne človekove pravice in hkrati niso presežene naravne omejitve.

3 Alternativni načini bivanja ali bivalni prostori prihodnosti

Čeprav se pri zagotavljanju trajnostnih stanovanj srečujemo s številnimi izzivi, inovacije in primeri, predstavljeni v tem poglavju, ter vse več študij primerov iz resničnega sveta dokazujejo, da imamo na voljo oblikovanje, materiale, tehnologije in gradbene metode, s katerimi lahko naredimo veliko več za izboljšanje oblikovanja, kakovosti in učinkovitosti novih in obstoječih stanovanj. V naslednjih poglavjih bomo podrobneje raziskali idejo trajnostnega prehoda na stanovanjsko gradnjo in predstavili številne primere iz resničnega sveta, ki prikazujejo različne rezultate trajnostne stanovanjske gradnje v smeri zadostnosti. Spodnji primeri dajejo prednost kakovosti in potrebam pred željami in trendi, njihov cilj pa je izboljšati kakovost življenja, cenovno dostopnost ter splošno zadostnost in odpornost. Še posebej nas zanimajo spremembe, ki presegajo posamezna stanovanja in si prizadevajo za rekonceptualizacijo stanovanja. Spodnje primere smo izbrali na podlagi lastnega razumevanja in znanja in so uvod v poziv k ukrepanju, v katerem so predstavljeni usmeritve in pobude.

3.1 Majhne hiše

Koncept majhnih hiš je arhitekturno in družbeno gibanje, ki je danes zelo priljubljeno. Njegova priljubljenost je posledica trenutne krize cenovne dostopnosti stanovanj, okoljske krize in globalne epidemije covid-19. Kljub temu se zelo majhne hiše soočajo s številnimi ovirami. Med največjimi so regulatorne omejitve. Tudi v Sloveniji majhne hiše zaradi gradbenih predpisov in predvidene rabe zemljišč niso cenovno ugodne. Dodatne težave so tudi financiranje, stroški gradnje in stroški zemljišč.

Koncept majhne hiše ni nov pojav, saj so ljudje v preteklosti živeli v precej manjših bivališčih kot danes. Majhne hiše kot gibanje so se prvič pojavile v sedemdesetih letih prejšnjega sto-

letja ter postale priljubljene po zlomu nepremičninskega trga leta 2008 v ZDA in drugih državah. Finančna kriza je sprožila kulturni odziv na potrošništvo, iskanje finančne »svobode« in željo po preprostejšem življenju (Brandenburg, 2020). Koncept majhnih hiš lahko prištejemo v okvir trajnostnega življenjskega sloga in minimalizma.

Danes majhne hiše najdemo povsod, še posebej so razširjene v državah, kot so ZDA, Kanada, Avstralija in Nova Zelandija. Leta 2017 je bila v ameriški zakonodaji določena uradna definicija majhnih hiš, po kateri majhna hiša ne presega 37 m² tlorisne površine. Kljub majhni bivalni površini imajo običajno vse sestavine tradicionalnih hiš, kot so bivalni prostor, spalnica, kuhinja in kopalnica. Pomembna lastnost majhnih hiš je tudi njihova okoljska trajnost. Zgrajene so lahko iz naravnih in recikliranih materialov, za delovanje pa porabijo zelo malo vode in energije. Zaradi svoje majhnosti so okolju prijaznejše od povprečnih hiš in primerne za stalno bivanje (Brandenburg, 2020). V našem pregledu se bomo osredinili predvsem na majhne hiše, ki imajo temelje, torej ne spadajo v skupino mobilnih hiš.

Čeprav je o majhnih hišah vse več znanstvenih člankov, se osredinjajo predvsem na ZDA, Avstralijo, Novo Zelandijo in Kanado, medtem ko je število raziskav na to temo v Evropi zelo majhno. Za Slovenijo nismo našli nobene splošne opredelitve, literature ne podatkov o raziskavah glede koncepta bivanja v majhnih hišah. Na podlagi tega tudi predvidevamo, da je v slovenskem prostoru zanimanje za tak način bivanja zelo majhno.

Zanimanje za majhne hiše na globalnem trgu narašča, kar je pripeljalo do širše ponudbe. Ena takih je »Kore« hiša v Helsinkih na Finskem, ki meri le 24 m², toda vključuje vse bistvene prostore za bivanje, kot so kuhinja, kopalnica, jedilnica in delovni kotiček. Hiša je montažna, lesena in omogoča preprosto razstavljanje in prestavljanje na druge lokacije. Prostori so zasnovani okrog funkcionalnega jedra, pohištvo pa je prilagojeno za kar najboljši izkoristek omejenega prostora (Kuittinen idr., 2023).

Podoben primer so premične hiše Heijmans ONE na Nizozemskem, ki so velike 48 m² ter obsegajo dnevno sobo, kuhinjo, kopalnico in spalnico v medetaži. Imajo dobro izoliran stavbni ovoj in so opremljene s solarnimi paneli, kar zagotavlja visoko energetsko učinkovitost (Greil, 2025). Hišo je mogoče sestaviti v enem dnevu, prav tako pa jo je mogoče prestaviti na drugo lokacijo. Projekt se izvaja v različnih nizozemskih občinah, kjer testirajo trajnost in ustreznost rešitev v kontekstu reševanja pomanjkanja stanovanj (Groeninx van Zoelen, 2021).

Na Japonskem je bila v Osaki zasnovana trietažna hiša, ki na omejenem prostoru omogoča udobno bivanje štiričlanske

družine. Zasnova omogoča učinkovito izrabo prostora, dobro dnevno osvetljenost in naravno prezračevanje s pomočjo prebojev stavbnega ovoja na ustreznih mestih (ArchDaily, 2012).

3.2 Mikrostanovanja

Mikrostanovanja so ena od mogočih rešitev za povečane stanovanjske potrebe v urbanih okoljih, kjer je prostor omejen, povpraševanje po cenovno dostopnih stanovanjih pa veliko. V zadnjih letih se je potreba po novih oblikah stanovanj, kot so mikrostanovanja, povečala zaradi družbenih in demografskih sprememb, kot sta zmanjševanje povprečnega števila članov na gospodinjstvo in staranje prebivalstva.

V literaturi najdemo različne opredelitve in klasifikacije pojma mikrostanovanje. Definicije predvsem ne določajo enotne velikosti in se običajno opirajo na obstoječe gradbene predpise določene države oziroma območja. Zato so tlorisne površine mikrostanovanj delno vezane na povprečno velikost garsonjer na specifičnem trgu. Tako se lahko velikosti evropskih, ameriških ali azijskih mikrostanovanj precej razlikujejo. V literaturi je značilna tlorisna površina mikrostanovanj opredeljena kot od 20 do 30 % manjša od površine običajne garsonjere. Na Japonskem je mogoče živeti na površini 5,8 m², na vzhodni obali ZDA je mikrostanovanje opredeljeno s površino 37–46 m², na zahodni obali pa z 28 m². V funkcionalnem smislu so mikrostanovanja samostojne bivalne enote z lastnim vhodom, namen-skim prostorom za bivanje in spanje, kopalnico in prostorom za kuhanje (Gronostajska in Szczegielniak, 2021).

Po pregledu literature vidimo, da se v mestih z omejenim stanovanjskim trgom poskusno izvaja več projektov mikrostanovanj, ki naj bi bila predvsem cenovno dostopna. Na prvi pogled se zdi, da mikrostanovanja izpolnjujejo cilje investitorjev in razvijalcev, stanovalcev in urbanega razvoja. Zmanjšala naj bi obseg individualnega življenjskega prostora, izpolnila pričakovanja vlagateljev glede donosa in bila cenovno dostopna. Rezultati različnih analiz kažejo, da lahko mikrostanovanja dosežejo visoko vrednost na kvadratni meter in s tem povečajo donos. Obenem lahko nanje gledamo kot na pot do bolj trajnostnih stanovanj in izražanje minimalizma ali kritiko potrošništva (Bierwirth in Thomas, 2019).

Če se tipologija mikrostanovanj uporabi kot kolektivni stanovanjski model, recimo v obliki zadrug in skupnih stanovanj, ki jih vodijo državljani in so usmerjene v soodgovornost, soustvarjanje, vzajemnost in upravljanje, so lahko alternativa drugim stanovanjskim oblikam. Vendar pa prihodnosti bivanja ne oblikujejo samo družbeni trendi, temveč tudi tehnološki razvoj, ki povečuje funkcionalnost in učinkovitost. Tehnološki napredek lahko v kombinaciji s premišljenim arhitekturnim oblikovanjem pomaga povečati kakovost življenja v majhnih

prostorih, zlasti glede funkcionalnosti in individualnosti. Rezultati na tem področju kažejo, da lahko prilagodljiva stanovanja in pametne tehnologije v primerjavi z običajnimi stanovanji od dva- do trikrat povečajo učinkovitost in izkoristek prostora. Običajno se v mikrostanovanjih uporabljajo premični in zložljivi elementi. Cenovno dostopne rešitve vključujejo elemente, ki jih je mogoče premikati ročno, avtomatizirani sistemi pa so trenutno precej dragi in zato redkeje v uporabi. Primeri tovrstnih naprednih rešitev vključujejo različne izdelke v kontekstu robotskega pohištva, kot so sklopne postelje, pomične omare in podobno (Goessler in Kaluarachchi, 2023). Tudi možnost uporabe prostorov na več načinov velja za pomemben vidik zagotavljanja dobre zasnove stanovanja (Pelsmakers idr., 2021).

Kljub velikemu potencialu in prednosti se širša implementacija robotskega pohištva sooča z nekaterimi pomembnimi ovirami. Ena ključnih je visok strošek nakupa sistemov, kar trenutno omejuje dostopnost robotskega pohištva širši populaciji. Razvoj in integracija naprednih tehnologij, kot so glasovni ukazi, avtomatizacija in modularna zasnova, zahtevajo visoke začetne naložbe, kar povečuje ceno končnega izdelka. Drugi izziv je nezdržljivost s pametnimi sistemi, ki so že integrirani v sodobne stavbe. Poleg tega ostaja pomemben dejavnik nezaupanja med potencialnimi uporabniki tudi vprašanje varnosti osebnih podatkov (Pelsmakers idr., 2021). Predvsem so izpostavljeni pametni sistemi, ki uporabljajo zbrane podatke in spletno povezljivost.

Primer stavbe z mikrostanovanji je Carmel Place v New Yorku, ki obsega 55 najemnih enot z neto površino med 26 in 36 m². Enote vključujejo vgradno prilagodljivo pohištvo, ki vključuje kavč, posteljo in shrambo ter omogoča hitro prilagoditev prostora za različne potrebe. Poleg stanovanj so v stavbi tudi skupni prostori, kot so telovadnica, družabni prostori, strešna terasa in vrtiček, ki izboljšujejo kakovost bivanja. Stanovanja so modularno zasnovana, kar je omogočilo hitro izvedbo (Vijayalaxmi in Paniker, 2022).

Podoben pristop je bil uporabljen v projektu ReHome v Ukrajini, ki je bil predlagan kot rešitev za hitro obnovo porušениh domov in nastanitev prebivalstva v času vojne. Modularne enote, ki se lahko sestavijo kot legokocke, omogočajo hitro gradnjo in prilagodljivost obsega prostora glede na število stanovalcev in njihove potrebe. Enote s površino 27 m² omogočajo različne konfiguracije prostorov. Ta prilagodljivost in nižji stroški gradnje s krajšim časom izvedbe imajo velik potencial za širšo uporabo pri reševanju stanovanjskih kriz tudi v drugih državah (Zeutoun, 2023).

Oba primera poudarjata pomen prilagodljivosti, funkcionalnosti in trajnosti v sodobnih stanovanjskih rešitvah, ki ustrezajo potrebam mestnih prebivalcev.

3.3 Skupno bivanje

Zaradi perečih podnebnih vprašanj, demografskih sprememb, pomanjkanja cenovno dostopnih stanovanj in osamljenosti so se v zadnjih desetletjih razvile različne oblike skupnega bivanja. Skupno, predvsem večgeneracijsko bivanje, sicer ni nov pojav, saj je bilo v različnih kulturah prisotno že od začetkov civilizacije. Vendar pa se je sodobni koncept skupnega bivanja – *Bofellesskaber* – prvič pojavil na Danskem konec šestdesetih let prejšnjega stoletja. Leta 1972 sta danski arhitekt Jan Gudmand-Høyer in psiholog Bodil Graae zasnovala prvo skupnost za 27 družin. Njuno delo je navdihnil članek *Vsak otrok bi moral imeti 100 staršev* iz leta 1967 (Moore in Doyon, 2023).

Pomen uvedbe različnih oblik skupnega bivanja je bil poudarjen na prvi mednarodni konferenci o stanovanjskih konceptih s skupnim bivanjem, ki je bila leta 2010 organizirana v Stockholmu. Glavni namen konference sta bila določitev razlik in podobnosti različnih načinov skupnega bivanja ter iskanje primernih pojmov, ki bi se enotno uporabljali na mednarodnem in nacionalnem trgu. Glavni koncepti, o katerih se je razpravljalo na konferenci, so bili: skupna stanovanja (ang. *collaborative housing*), sobivanjska skupnost (ang. *cohousing*), kolektivna stanovanja (ang. *collective housing*) in namenska skupnost (ang. *intentional communities*). Izraz skupna stanovanja se uporablja za neprofitna stanovanja s skupnimi deli in aktivno udeležbo stanovalcev pri organizaciji bivanja (Hafstorm, 2021). Sobivanjska skupnost je na angleško govorečem območju najbolj razširjen izraz in je opisana kot stanovanjska skupnost, v kateri so objekti in skupni prostori v souporabi in skupnem upravljanju. Ta »prevodna rešitev je bila sprejeta po posvetu s terminologiji in vnesena v terminološko zbirko Evroterm« (Kutin in Sendi, 2009). Podobno kot sobivanjska skupnost delujejo tudi kolektivna stanovanja, ki vključujejo skupna stanovanja in druge objekte, vendar je pri tem tipu upravljanje prepuščeno zunanjemu izvajalcu.

Podobna oblika bivanja so tudi namenske skupnosti. Prebivalce namenskih skupnosti združujeta skupni namen in življenjski slog, ki izraža vrednote, kot so nenasilje, vključenost, sodelovanje in svobodna izbira. Ena od takih oblik je skupnost Coliving, ki se razlikuje od prej opisanih oblik skupnih stanovanj, saj se osredinja na trajnost. Koncept še ni podrobneje opredeljen in se pogosto napačno razume kot širša opredelitev sobivanjske skupnosti (Hafstorm, 2021). Skupnost Coliving vključuje primarno prebivališče, v katerem bivajo tri nepovezane osebe ali več teh, in ima lahko različne oblike, od skupnih stanovanjskih stavb do skupnih hiš ali posameznih stanovanj. Bivalni prostori so najeti, kar omogoča prožnejši pristop, vključenost v gospodinjstvo ter povezave s stanovalci in splošno skupnostjo pa se oblikujejo ne glede na trajanje bivanja. Raz-

lične izvedbe skupnega bivanja nastajajo ves čas in ustvarjajo nove načine bivanja posameznikov, ki izpolnjujejo družbeno-demografske potrebe, do katerih prihaja zaradi staranja prebivalstva, ponovne opredelitve vlog spolov v družbi, želje po bolj trajnostnem življenju ali novih življenjskih slogih in etnični raznolikosti (Andersson, 2022). Ker so lahko najemi kratkoročni ali dolgoročni, je vse pogostejše med mlajšimi demografskimi skupinami, ki iščejo vključenost v skupnost. Še posebej se uveljavlja na mestnih območjih z visokimi življenjskimi stroški.

Skupna stanovanja ali skupno bivanje je model, ki vključuje vodilo zadostnosti pri načrtovanju stavb. Sobivanje podrazumeva souporabo stavbe in njene infrastrukture, kar ima za posledico manjšo rabo virov in emisije. Zagovorniki sobivanja ugotavljajo, da so pozitivni učinki na rabo virov, povezani s praksami sobivanja, recimo z omogočanjem in spodbujanjem dobrih praks (Malmqvist in Brismark, 2023). Po pregledu literature ugotavljamo, da so modeli skupnega bivanja v praksi precej različni po obliki in obsegu, od velikih projektov skupnega bivanja do majhnih skupnostnih pobud. Čeprav je zanimanje za inovativne modele bivanja veliko, je proces uresničevanja koncepta skupnega bivanja še vedno izjemno zapleten in težko izvedljiv. Najuspešnejši primeri skupnega bivanja so arhitekturno in družbeno inovativni, vse bolj pa je opazen trend vključevanja digitalnega in finančnega vidika.

Eden od primerov je projekt Commune, ki vsebuje skupnostna stanovanja za enostarševske družine. Namen projekta je zagotoviti cenovno dostopne in funkcionalne bivalne enote, opremljene s premičnimi pregradami in večfunkcionalnim pohištvo, ki omogočajo prilagodljivost glede na potrebe posameznikov. Skupni prostori, kot so kuhinje in družabni prostori, spodbujajo povezovanje med stanovalci in ustvarjajo podporno okolje (Estila, 2024).

Podoben pristop so uporabili tudi v projektu Vindmøllebakken v Stavangerju, kjer so zasnovali poslovno-stanovanjsko sosesko, ki spodbuja delitev virov in trajnostno rabo materialov. Model sobivanja Gaining by Sharing omogoča prebivalcem, da si delijo skupne prostore, kot so kuhinje, jedilnice, amfiteater in vrtovi, kar zmanjšuje ogljični odtis in krepi občutek skupnosti. Poudarek je na vključevanju prebivalcev v oblikovanje in uporabo prostora, kar omogoča ustvarjanje trajnostnega in funkcionalnega bivalnega okolja (Aritakula, 2023).

Tudi skupnost New Ground Cohousing Community v Združenem kraljestvu ponuja alternativno rešitev za starejše stanovalke, ki želijo sobivati z drugimi. Skupnost, sestavljena iz zasebnih stanovanj, nameščenih okoli skupnega vrta, omogoča prebivalkam, da aktivno upravljajo skupnost in si delijo prostore, kot so servisni prostori, dnevni prostori in vrt. Projekti, ki krepijo družbene vezi in zmanjšujejo osamljenost, dokazujejo,



Slika 2a in 2b: Projekt Commune – nov koncept skupnega bivanja (vir: Estila, 2024)

da je mogoče doseči kakovostno bivanje, ki ne zadostuje le osnovnim potrebam, ampak tudi podpira trajnostne vrednote in optimizacijo rabe prostora in virov (Bridgers, 2017).

3.4 Ekološke vasi

Koncept ekološke vasi se je razvil v šestdesetih letih prejšnjega stoletja v okviru gibanja »nazaj k naravi« kot trajnostni model soseske, ki združuje ekološke, gospodarske, družbeno-kulturne in v nekaterih primerih tudi duhovne vidike (Kuruoğlu idr., 2021). V literaturi se pojavljajo različne opredelitve ekoloških vasi, saj njihovega pomena in značilnosti ni mogoče enopomensko opredeliti. Ena od najbolj znanih opredelitev je iz leta 1991 in sta jo oblikovala Robert in Diana Gilman, ki sta ekološko vas opisala kot »naselje v človeškem merilu, kjer so dejavnosti v harmoniji z naravo ter spodbujajo zdrav razvoj skupnosti in dolgoročno vzdržnost« (Yang, 2021: 11–12). Ekološke vasi se od običajnih naselij ločijo po tem, da se njihovi člani trudijo za trajnostno rabo virov. Raznolikost ekoloških vasi izhaja iz zastavljenih ciljev, vrednot skupnosti ter lokalnih razmer, kot sta zakonodaja in geografski kontekst.

Da bi podprla razvoj ekoloških vasi, sta Rossa in Hildur Jackson leta 1995 ustanovila globalno mrežo ekoloških vasi (ang. *global ecovillage network*, v nadaljevanju: GEN). Ta povezuje več kot tisoč projektov po svetu, ki si prizadevajo za trajnostne načine življenja, ter deluje kot platforma za izmenjavo znanja in dobrih praks. Osrednji cilj GEN-a je prehod



Slika 3a in 3b: Inovativen stanovanjski projekt Vindmøllebakken (vir: Helen & Hard, 2025)

iz potrošniškega načina v trajnostni življenjski slog ter razvoj tehnologij in podjetij, ki omogočajo ekonomsko vzdržnost teh skupnosti (Üçok Hughes, 2018). Ekološke vasi se soočajo z več izzivi. Ena ključnih težav so pravne in regulativne zahteve, kot so nejasni predpisi glede lastništva zemljišč in pridobivanja gradbenih dovoljenj. Družbena dinamika in različni interesi v ekoloških vaseh pogosto vodijo do konfliktov med člani, kar otežuje medsebojno usklajevanje skupnih ciljev. Finančne omejitve, kot so visoki stroški vzpostavitve in vzdrževanja trajnostne infrastrukture, ter omejen dostop do ključnih virov, kot so primerna zemljišča, voda in obnovljiva energija, dodatno otežujejo njihovo delovanje. Rezultat je visoka stopnja neuspeha, saj je do zdaj 90 % skupnosti razpadlo zaradi pomanjka-



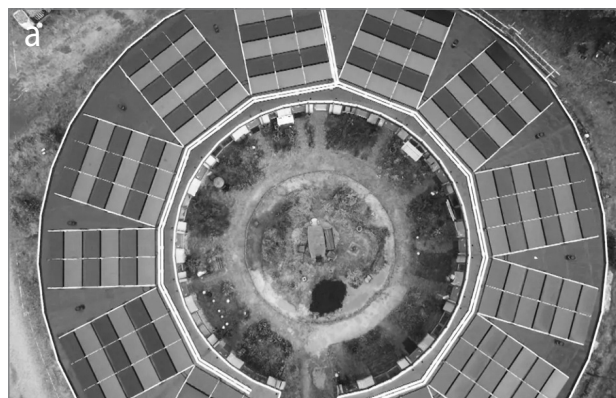
Slika 4a in 4b: New Ground Cohousing Community – specializirana skupnost za sobivanje žensk (vir: Pollard Thomas Edwards, 2025)



Slika 5a in 5b: Ekološka vas Findhorn (vir: East, 2018)



Slika 6a in 6b: Ekološka vas BedZED (vir: Schoon, 2016)



Slika 7a in 7b: Ekološka vas Bockel na Nizozemskem (vir: Velez, 2023)

nja jasne vizije, neustreznih modelov upravljanja in finančnih omejitev. Izzivi pri oblikovanju trajnostnih skupnosti so torej kompleksni ter zahtevajo skrbno načrtovanje in usklajevanje (Fastercapital, 2025).

Dober primer je ekološka vas Findhorn, ki je bila ustanovljena leta 1962 ter je znana po trajnostnem razvoju in inovativnih praksah, kot so gradnja energetske učinkovitih stavb iz naravnih materialov, uporaba obnovljivih virov energije in lokalna proizvodnja hrane. Naselje, ki vključuje več kot 125 stavb, ima tudi lastno valuto in je pomembno izobraževalno središče za trajnostno življenje (Fastercapital, 2025). Leta 1998 je prejelo priznanje programa Združenih narodov za človekova naselja (ang. *United Nations Human Settlements Programme*: v nadaljevanju: UN-Habitat) za najboljšo prakso. Prebivalci se osredinjajo na krepitev skupnosti, ker je dobro sodelovanje ključno za skupno dobro in dolgoročno vzdržnost naselja (East, 2018).

Beddington zero energy development (v nadaljevanju: BedZED) je prvo ogljično nevtravno naselje v Združenem kraljestvu. Zasnovano je bilo leta 1997 in dokončano leta 2002. Naselje vključuje 100 energetske učinkovitih stanovanjskih enot in poslovne prostore, izdelane z lokalnimi materiali in delujoče z obnovljivimi viri energije. BedZED je zgleden model urbanega trajnostnega razvoja. Poseben poudarek je na zmanjševanju ekološkega odtisa prebivalcev z vzpostavitvijo trajnostnih življenjskih navad in skupne rabe virov (Dessouky idr., 2017).

Ekološka vas Bockel je bila ustanovljena leta 2016 in je primer skoraj samozadostne skupnosti s 30 stanovanji. Lesene hiše, izolirane s konopljeno toplotno izolacijo, so energetske učinkovite ter opremljene s sistemi za recikliranje vode in proizvodnjo obnovljive energije. Skupnost prideluje lastno hrano in aktivno izvaja izobraževalne programe o trajnostnih praksah. Leta 2021 je bila izbrana za najbolj trajnostno organizacijo na Nizozemskem. Bockel deluje na načelih krožnega gospodarstva, v okviru katerega si prebivalci prizadevajo za trajnostne prakse, kot sta ponovna uporaba virov in zmanjševanje količine odpadkov (Yang, 2021).

3.5 Pozitivne energetske soseske

Evropska skupnost si prizadeva postati vodilna regija pri trajnostnem razvoju mest. Zato mesta v Evropi dejavno izvajajo strategije trajnostne urbanizacije. Program za pozitivne energetske soseske zagotavlja mestom sodelovanje in pomoč, da bi postala vodilna na področju energetskega prehoda in trajnostnega urbanega razvoja (Gollner idr., 2020).

Program za okrožja in pozitivne energetske soseske (v nadaljevanju: PEN) izhaja iz skupne programske pobude Urbana Evropa (ang. *Joint Programming Initiative Urban Europe*, v na-

daljevanju: JPI Urban Europe), ki PEN definira kot »energetsko učinkovita in energetske prilagodljiva mestna območja ali skupine povezanih stavb, ki proizvajajo neto ničelne emisije toplogrednih plinov in aktivno upravljajo letno lokalno ali regionalno presežno proizvodnjo energije iz obnovljivih virov. Zahtevajo integracijo različnih sistemov in infrastruktur ter interakcijo med stavbami, uporabniki in regionalnimi energetskimi sistemi, sistemi mobilnosti in informacijsko-komunikacijsko tehnologijo, hkrati pa zagotavljajo oskrbo z energijo in dobro življenje za vse v skladu z družbeno, gospodarsko in okoljsko trajnostjo« (Hinterberger idr., 2020).

PEN pomembno prispevajo k podnebno nevtralnemu stavbnemu fondu, hkrati pa nudijo številne koristi za skupnost in družbo, kot so boljše bivalno udobje in javno zdravje, družbena vključenost, odpornost na podnebne spremembe in ohranjanje vrednosti nepremičnin. Poleg tega lahko PEN pomagajo pri zmanjševanju energetske revščine in prispevajo k energetski varnosti (Taranu idr., 2023).

JPI Urban Europe navaja, da PEN združujejo grajeno okolje, trajnostno proizvodnjo in porabo virov ter mobilnost, da bi zmanjšale porabo energije in emisije toplogrednih plinov, hkrati pa prebivalcem zagotavljajo dodano vrednost in spodbujajo trajnostne prakse. Pomembno je, da take soseske omogočajo dostopno kakovost življenja za skupnost, kar vključuje bivalne pogoje in tudi podporo za njene prebivalce. PEN in podobne soseske so ključni elementi trajnostne urbanizacije, saj vključujejo tehnološke, prostorske, finančne, regulativne, pravne, gospodarske in družbene vidike. V teh soseskah sta nujna interakcija in integracija med stavbami, uporabniki, energijskimi sistemi, mobilnostjo in novimi digitalnimi tehnologijami (Taranu idr., 2023).

PEN presegajo samo združevanje posameznih stavb, ki proizvajajo več energije, kot je porabijo. Z integracijo stavb in infrastruktur v soseski se vzpostavlja dinamična sinergija med energetskimi sistemi, mobilnostnimi rešitvami in industrijskimi procesi. Na ravni sosesk se celostni pristop izvaja na štirih ravneh:

- med stavbo in sosednjo infrastrukturo (na primer polnjenje električnih vozil, daljinsko ogrevanje, skupna fotovoltaika),
- znotraj stavbe – povezovanje tehnologij in tehnik (na primer aktiven nadzor in prilagodljivost sistemov),
- med stavbami (na primer skupne toplotne črpalke),
- med stavbnim sektorjem in drugimi sektorji, predvsem energetskim (na primer prilagodljivost povpraševanja po energiji), industrijskim (na primer uporaba odvečne industrijske toplote za daljinsko ogrevanje) in mobilnostnim (Glicker idr., 2022).

PEN lahko prispevajo k vključitvi načela zadostnosti v energetske in okoljske politike. Ta pristop spodbuja razvoj različnih oblikovalskih strategij zadostnosti, kot so skupni prostori, storitve ter integrirani sistemi obnovljivih virov energije in ogrevanja, ki izboljšujejo kakovost bivanja skupnosti ob hkratnem zmanjšanju porabe materialov in prostora. Namesto individualnih rešitev za vsako stavbo se lahko na primer uvedejo skupni sistemi ogrevanja, prilagojeni potrebam soseske. Prav tako bi delitev električnih vozil ali izboljšan dostop do javnega prevoza zmanjšala odvisnost od osebnih avtomobilov, s tem pa tudi potrebo po parkiriščih in vpliv na okolje (Taranu idr., 2023).

Pomemben primer pobude PEN je projekt oPEN Lab, ki ga financira Evropska unija (v nadaljevanju: EU) ter je usmerjen v izvedbo PEN v Tartuju (Estonija), Pamploni (Španija) in Genku (Belgija) (Taranu idr., 2024).

4 Sklep

Razumevanje demografskih trendov in predvidevanje demografskih sprememb sta ključna za nacionalni razvoj načrtovanja in izvajanje Agende 2030 za trajnostni razvoj (Gaigbe-Togbe idr., 2022). Čeprav se svetovno prebivalstvo še vedno povečuje, je rast prebivalstva v EU opazno počasnejša kot drugje. Po ocenah naj bi ta vrh prebivalstva dosegla okoli leta 2026, nato pa se pričakuje postopno zmanjševanje števila prebivalcev (Eurostat, 2023). Ta trend kaže širše demografske spremembe, kot so staranje prebivalstva in zmanjševanje rodnosti. Zelo pomemben demografski megatrend je tudi urbanizacija. Rast te v svetovnem merilu je predvsem posledica rasti prebivalstva in migracij/priseljevanja, saj se vse več ljudi seli v mesta v iskanju boljšega življenja. Trenutno že več kot polovica ljudi na svetu živi v urbanih območjih. Urbanizacija določa prostorsko razporeditev prebivalstva ter hkrati vpliva na grajeno okolje in življenjski slog prebivalcev. Organizacija združenih narodov ocenjuje, da bo tudi v Evropi do leta 2050 v mestih živelo več kot 80 odstotkov ljudi (Organizacija združenih narodov, 2019).

Zaradi zgoraj omenjenih demografskih trendov postaja zagotavljanje ustreznih in cenovno dostopnih stanovanj vse večji izziv. V številnih mestih po svetu cene stanovanj naraščajo hitreje kot osebni dohodki, kar številnim otežuje dostop do primerne bivališča. Svetovna banka ocenjuje, da bo globalna stanovanjska kriza do leta 2025 prizadela kar 1,6 milijarde ljudi, kar poudarja potrebo po proaktivnih rešitvah za izboljšanje stanovanjskih razmer (Alayon, 2018). Hkrati se v stanovanjskem sektorju po vsej Evropi zmanjšuje velikost gospodinjstev, kar pomeni, da živi v stanovanju manj ljudi na večji površini. EU je vodilna v tem trendu, in sicer je bilo leta 2017 več kot 30 odstotkov gospodinjstev enočlanskih, ta delež pa se le še

povečuje. V svetovnem merilu se medgeneracijsko bivanje zmanjšuje in do leta 2030 bodo po pričakovanjih enočlanska gospodinjstva najštevilčnejša vrsta gospodinjstev (Jack in Ivanova, 2021). Poleg tega večina Evropejcev živi v soseskah z družinskimi hišami, ki imajo nizko gostoto pozidave. To povzroča porabo od 4- do 10-krat več materiala za ceste, tretjino več materiala za gradnjo hiš in dvakrat večjo porabo energije (Jack in Ivanova, 2021). Urbana območja se soočajo z vse večjimi pritiski zaradi podnebnih sprememb, vse večje ranljivosti virov, migracij v Evropo in znotraj nje ter spremenjenih družbenih zahtev, ki jih določajo tehnološke možnosti na področju dela na daljavo in mobilnosti. Izrazite neenakosti znotraj mest in med njimi se v Evropi kažejo tudi v pomanjkanju stanovanj. Vse to so izzivi in priložnosti, da se ohranijo temeljne prednosti evropskih mest, hkrati pa se je treba odzvati tudi na spreminjajoče se podnebne razmere in izboljšati odpornost (Okatz idr., 2022).

Zagotavljanje ustreznih stanovanj ob demografskih izzivih in ob hkratnem obvladovanju ogljičnih emisij bo v prihodnjih desetletjih velikanski izziv. Grajeno okolje je za človeštvo neizogibno potrebno, saj v njem poteka večina našega življenja in dejavnosti. Življenje v okviru naših planetarnih zmoglosti pa postaja bistven sestavni del v smislu načel trajnostnega razvoja stanovanj in projektov energetske prenove. Problem trajnostnega bivanja ni povezan le z blaženjem podnebnih sprememb, temveč tudi s čezmerno porabo virov.

Ključno je, da načrti za prihodnost z nizkimi emisijami ogljika vključujejo grajeno okolje, saj je bil prav stanovanjski sektor opredeljen kot ključen v okviru lokalnih, nacionalnih in mednarodnih strategij za prehod v nizkoogljično družbo. V zadnjih desetletjih so se pojavili številni tipi alternativnih bivalnih enot in skupnosti, ki zagotavljajo udobno bivanje in obenem dovolj nizek ogljični odtis, kar omogoča življenje v okviru planetarnih zmoglosti (Moore in Doyon, 2023). Vendar pa je trajnostni razvoj težko doseči brez spremembe življenjskega sloga ter zmanjšanja visoke porabe materialov, energije in emisij, zlasti pri družbenih skupinah z visokimi dohodki (Hu idr., 2023). Grajeno okolje ponuja pomembne priložnosti in hkrati tveganja za blažitev podnebnih sprememb. Za načrtovanje stanovanj, ki upošteva trajnostne cilje in ekološke omejitve Zemlje, bo v prihodnosti treba vključiti nove oblike stanovanja z upoštevanjem trajnosti in zadostnosti. Zato je ta prispevek temelj za prihodnje raziskave in strategije, namenjene zmanjšanju okoljskega odtisa stanovanjskega sektorja in doseganju podnebnih ciljev.

Nataša Grum, mag. prava in manag. neprem.
Magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: natasa.grum@student.nova-uni.si

Prof. dr. Živa Kristl, univ. dipl. inž. arh.
Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: ziva.kristl@epf.nova-uni.si

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Pripravljenost stanovalcev na prilagoditev bivalnega okolja konceptu zadostnosti*, ki ga je pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Katedri za pravo in management nepremičnin Evropske pravne fakultete Nove univerze napisala in spomladi leta 2025 uspešno zagovarjala magistrica Nataša Grum.

Viri in literatura

- Alayon, D. (2018): *Imagine: Exploring the brave new world of shared living*. Dostopno na: <https://medium.com/future-today/imagine-exploring-the-brave-new-world-of-shared-living-4938e0a906d> (sneto 3. 9. 2025).
- Andersson, J. (2022): *Coliving – Transition toward sustainability, A comparable case study of coliving and single-living*. Magistrsko delo. Karlskrona, Faculty of Engineering, Blekinge Institute of Technology.
- ArchDaily (2022): *House in Tamatsu/Ido, Kenji Architectural Studio*. Dostopno na: <https://www.archdaily.com/282305/house-in-tamatsu-ido-kenji-architectural-studio> (sneto 19. 4. 2024).
- Aritakula, R. T. (2023): *Co-living: A strategy for the present*. Magistrsko delo. Cincinnati, University of Cincinnati.
- Baumgartner, A., Krysiak, F. C., in Kuhlmeier, F. (2022): Sufficiency without regret. *Ecological Economics*, 200(4), str. 1–10.
- Bierwirth, A., in Thomas, S. (2019): *Energy sufficiency in buildings: Concept paper*. Stockholm, European Council for Energy Efficient Economy.
- Botsman, R., in Rogers, R. (2010): *What's mine is yours: The rise of collaborative consumption*. New York, Harper Business.
- Brandenburg, E. (2020): *»Small is beautiful« or how to redefine good life – tiny homes in Finland*. Magistrsko delo. Jyväskylä, Jyväskylä University, School of Business and Economics.
- Bridgers, L. (2017): *New ground older women's cohousing*. Dostopno na: <https://www.highlivingbarnet.com/new-ground-older-womens-cohousing> (sneto 21. 4. 2025).
- Brisson, A. (2022): *Sufficiency, well-being and development within planetary boundaries*. Magistrsko delo. Aalborg, Aalborg University, Department of Planning.
- Cohen, M. J. (2021): New conceptions of sufficient home size in high-income countries: Are we approaching a sustainable consumption transition? *Housing, Theory and Society*, 38(2), str. 173–203.
- Estila (2024): *Cutwork designs commune: A pioneering co-living experience for single-parent families*. Dostopno na: <https://estila.co/news/cutwork-commune-co-living-design-project> (sneto 21. 4. 2025).
- Dessouky, N., Estevez, C., Meier, A., Moustafa, Y., in Tutwiler, R. (2017): Are we sustainable? Promoting a culture of sustainability in planned communities with a sustainability focus. *QScience Connect*, 2, str. 1–11.
- East, M. (2018): Current thinking on sustainable human habitat: The Findhorn ecovillage case. *Ecocycles*, 4(1), str. 68–72.
- Eurostat (2023): *EU's population projected to drop by 6% by 2100*. Dostopno na: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20230330-1> (sneto 21. 4. 2025).
- Fastercapital (2025): *Ecovillages: Living laboratories for degrowth and coexistence*. Dostopno na: <https://fastercapital.com/content/Ecovillages--Ecovillages--Living-Laboratories-for-Degrowth-and-Coexistence.html> (sneto 21. 4. 2025).
- Gaigbe-Togbe, V., Bassarsky, L., Gu, D., Spoorenberg, T., in Zeifman, L. (2022): *World population prospects 2022: Summary of results*. New York, Organizacija združenih narodov.
- Garcia-Guzman, M. (2019): *The design of tiny homes and their significance to simplistic living*. Diplomsko delo. Johnson, East Tennessee State University.
- Glicker, J., Toth, Z., Volt, J., Groote, M., in Rodriguez Fisca, P. (2022): *Positive energy neighbourhoods – Drivers of transformational change*. Trondheim, Syn.ikia.
- Goessler, T., in Kaluarachchi, Y. (2023): Smart adaptive homes and their potential to improve space efficiency and personalisation. *Buildings*, 13(5), str. 1–16.
- Gollner, C., Hinterberger, R., Bossi, S., Theierling, S., Noll, M., Meyer, S., idr. (2020): *Europe towards positive energy districts: A compilation of projects towards sustainable urbanization and the energy transition*. Dunaj, JPI Urban Europe in Austrian Research Promotion Agency FFG.
- Greil, S. (2025): *Heijmans ONE portable home: Up in a day!* Dostopno na: <https://dornob.com/heijmans-one-portable-home> (sneto 21. 4. 2025).
- Groeninx van Zoelen, A. (2021): *Tiny houses: A history thesis on the tiny house movement*. Delft, Architecture and the Built Environment.
- Gronostajska, B. E., in Szczegielniak, A. (2021): Inside a microapartment: Design solutions to support future sustainable lifestyles. *Buildings*, 11(12), str. 1–29.
- Hafstorm, U. (2021): *Coliving in the sustainable city – A study of coliving as a sustainable urban housing strategy in Stockholm*. Diplomsko delo. Lund, Lund University, Department of Human Geography.
- Helen & Hard (2025): *Vindmøllebakken: Gaining by sharing*. Dostopno na: <https://helenhard.no/work/vindmollebakken/> (sneto 21. 4. 2025).
- Hinterberger, R., Gollner, C., Noll, M., Meyer, S., in Schwarz, H. G. (2020): *White paper on reference framework for positive energy districts and neighbourhoods*. Dunaj, JPI Urban Europe in SET-Plan 3.2 Programme on Positive Energy Districts.
- Hu, S., Zhou, X., Yan, D., Guo, F., Hong, T., in Yiang, Y. (2023): A systematic review of building energy sufficiency towards energy and climate targets. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 181, str. 1–58.
- Huebner, G. M., in Shipworth, D. (2016): All about size? – The potential of downsizing in reducing energy demand. *Applied Energy*, 186(2), str. 226–233.
- Jack, T., in Ivanova, D. (2021): Small is beautiful? Stories of carbon footprints, socio-demographic trends and small households in Denmark. *Energy Research & Social Science*, 78(4), str. 1–13.
- Jungell-Michelsson, J., in Heikkurinen, P. (2022): Sufficiency: A systematic literature review. *Ecological Economics*, 195(1), str. 1–13.
- Sandberg, M. (2021): Sufficiency transitions: A review of consumption changes for environmental sustainability. *Journal of Cleaner Production*, 293, str. 1–16.
- Kilman, C. (2016): Small house, big impact: The effect of tiny houses on community and environment. *Undergraduate Journal of Humanistic Studies*, 2(2), str. 1–12.

- Kuittinen, M., Ruuska, K., Viriyaraj, B., in Zubillaga, L. (2023): Are 'tiny homes' good for the environment? Focus on materials, land-use, energy and carbon footprint. *The Journal of Architecture*, 28(5), str. 698–722.
- Kuruoğlu, M., Çinar, H. S., in Yirmibeşoğlu, F. (2021): Eco-village initiatives in Turkey and a new alternative life. *Current Urban Studies*, 9(3), str. 636–657.
- Kutin, M., in Sendi, R. (2009): Kakovost bivanja in njena dinamika rasti. *AR – Arhitektura, raziskave*, 9(2), str. 70–77.
- Lieser, M. (2021): *Kako do ekonomije, blaginje, ki služi ljudem in naravi*. Berlin, Oxfam Deutschland e.V.
- Lopez Palafox, C. (2019): When less is more: Minimalism and the environment. *Environmental and Earth Law Journal* (EELJ), 9(1), str. 64–88.
- Malmqvist, T., in Brismark, J. (2023): Embodied carbon savings of co-living and implications for metrics. *Buildings and Cities*, 4(1), str. 386–404.
- Moore, T., in Doyon, A. (2023): *A transition to sustainable housing, progress and prospects for a low carbon housing future*. Singapur, Springer Nature Singapore Pte Ltd.
- Okatz, J., Ragot, C., Georgarakis, E., in Herrmann, S. (2022): *White paper: Efficient and balanced space use – shaping vibrant neighbourhoods and boosting climate progress in Europe*. London, Systemiq.
- Osikominu, J., in Bocken, N. (2020): A Voluntary simplicity lifestyle: Values, adoption, practices and effects. *Sustainability*, 12(5), str. 1–30.
- Pelsmakers, S., Saarimaa, S., in Vaattovaara, M. (2021): Avoiding macro mistakes: Analysis of micro-homes in Finland today. *Nordisk arkitektur-forskning*, 33(3), str. 92–127.
- Pollard, T. E. (2025): *New Ground Cohousing*. Dostopno na: <https://www.pollardthomasedwards.co.uk/what-we-do/index/new-ground-cohousing> (sneto 21. 4. 2025).
- Raworth, K. (2017): *Doughnut economics: Seven ways to think like 21st-century economist*. New York, Random House.
- Sachs, W. (1993): Die vier E's: Merkposten für einen maßvollen Wirtschaftsstil. *Politische Ökologie*, 11(33), str. 69–72.
- Saxton, M. W. (2019): *The ecological footprints of tiny home downsizers: An exploratory study*. Blacksburg, Virginia Polytechnic Institute and State University.
- Schoon, N. (2016): *The BedZED story*. Bioregional Development Group. Dostopno na: https://storage.googleapis.com/www.bioregional.com/downloads/The-BedZED-Story_Bioregional_2017.pdf (sneto 21. 4. 2025).
- Shukla, P. R., Skea, J., Slade, R., Fradera, R., Pathak, M., Al Khourdajie, A., idr. (2022): Summary for Policymakers. V: Shukla, P. R., Skea, J., Slade, R., Al Khourdajie, A., Van Diemen, R., McCollum, D., idr. (ur.): *Climate change 2022: Mitigation of climate change, Working Group III Contribution to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change*, str. 3–48. Cambridge, Cambridge University Press.
- Taranu, V., Bankert, E., in Koronen, C. (2024): *Outline of the oPEN-Lab policy roadmap*. Bruselj, Buildings Performance Institute Europe.
- Taranu, V., Glicker, J., Bankert, E., Toth, Z., Stephen, D., in Gelauff, T. (2023): *Positive energy neighbourhoods: Overcoming financial and market barriers*. Bruselj, BPIE, BAX & COMPANY.
- Üçok Hughes, M. (2018): *Sustainable living in the city: The case of an urban ecovillage*. Los Angeles, California State University.
- Velez, A. (2023): *Ecovillage Boekel: Discover the Netherlands' award-winning, sustainable housing community*. Euronews. Dostopno na: <https://www.euronews.com/my-europe/2023/12/04/ecovillage-boekel-discover-the-netherlands-award-winning-sustainable-housing-community> (sneto 21. 4. 2025).
- Vijayalaxmi, J., in Paniker, J. (2022): Optimizing the spatial configuration of existing micro-apartment design in developed countries. *International Journal of Engineering Research & Technology*, 10(3), str. 24–47.
- Organizacija Združenih narodov (2019): *World urbanization prospects: The 2018 revision*. New York, Oddelek Združenih narodov za ekonomske in socialne zadeve.
- Yang, J. (2021): *Perception of participation in decision-making: A case study of ecovillage Boekel*. Magistrsko delo. Brno, Masaryk University, Faculty of Social Studies.
- Zeitoun, L. (2023): *Stackable like LEGO, ReHome is a modular building solution for the global housing crisis*. Dostopno na: <https://www.designboom.com/architecture/stackable-like-lego-rehome-modular-building-solution-tackling-global-housing-crisis-cutwork-12-25-2023> (sneto 21. 4. 2025).

Andraž KRAPEŽ

Tipi kupcev stanovanj na Dunaju in njihove zahteve

Dunajski stanovanjski trg je v zadnjih letih doživel pomembne preobrazbe, na katere so vplivali demografske spremembe, urbanizacija in družbeno-gospodarski razvoj. Proučili smo značilnosti in vedenjske vzorce kupcev novih stanovanj na Dunaju, pri čemer je bil poudarek na ključnih skupinah kupcev, kot so investitorji, upokojeanci, dolgotrajni prebivalci in priseljenci. Razumevanje teh dinamik je ključno za investitorje, oblikovalce politik in urbaniste, ki si prizadevajo učinkovito obravnavati stanovanjske potrebe. Študija poudarja spreminjajočo se podobo dunajskega stanovanjskega trga, ki ga poganjajo demografske spremembe in premikajoče se preference kupcev. Povečano povpraševanje po manjših stanovanjih kaže šir-

ši trend naraščanja enočlanskih gospodinjstev in urbanega načina življenja. Migracije vnašajo nove dinamike, saj priseljenke družine iščejo večje bivalne enote, medtem ko gospodarski dejavniki vplivajo na prevlado moških investitorjev. Ti vpogledi imajo praktične implikacije za načrtovanje nepremičninskega razvoja in urbanizma, saj poudarjajo potrebo po raznolikih stanovanjskih rešitvah za rastočo in heterogeno populacijo Dunaja.

Ključne besede: nepremičnine, kupci stanovanj, anketa, Dunaj, stanovanj

1 Uvod

Dunajski stanovanjski trg je v zadnjih letih doživel pomembne strukturne spremembe, ki so posledica demografskih gibanj, urbanizacije in gospodarskih izzivov. Dunaj kot eno najhitreje rastočih evropskih mest združuje visoko kakovost bivanja, napreden model socialne stanovanjske politike in hkrati vse bolj konkurenčen trg nepremičnin (Förster, 2020). Naraščajoče prebivalstvo, vse višje cene stanovanj in pritisk na omejene zemljiške vire postavljajo pred mestne oblasti, investitorje in načrtovalce urbanega razvoja številne izzive (internet 1).

Razumevanje vedenjskih vzorcev kupcev in njihovih nakupnih odločitev je ključno za oblikovanje učinkovitih stanovanjskih politik in razvojnih strategij. Ključni dejavniki, kot so dostopnost cen, lokacija, bližina javnega prevoza, kakovost bivalnega okolja in dolgoročna finančna vzdržnost, pomembno vplivajo na izbiro stanovanja. Pri tem je mogoče zaznati razliko med posameznimi skupinami kupcev. Investitorji pogosto iščejo manjše enote z visokim donosom v razvojnih območjih, medtem ko družine in dolgoročni prebivalci dajejo prednost večjim stanovanjskim enotam v soseskah, kjer so na voljo šole, vrtci in druge storitve (Aigner, 2020).

V članku je predstavljena analiza nakupnih preferenc na dunajskem trgu stanovanj, izvedena z uporabo kvantitativnih

podatkov o transakcijah in rezultatov anketne raziskave.^[1] Namen članka je prikazati, kako demografski dejavniki, kot so starost, dohodek, velikost gospodinjstva in migracijsko ozadje, vplivajo na izbiro lokacije, velikosti in tipa stanovanja ter na načine financiranja nakupa. Pridobljeni rezultati omogočajo boljše razumevanje trenutnih trendov na stanovanjskem trgu in ponujajo uporabne usmeritve za prihodnji razvoj mestne stanovanjske politike.

2 Značilnosti nepremičninskega trga

Zgodovinsko gledano se je dunajski pristop k stanovanjski politiki dramatično začel spreminjati po prvi svetovni vojni v obdobju, znanem kot »Rdeči Dunaj« (1919–1934). To obdobje je zaznamovala avstrijska socialdemokratska delavska stranka, ki je uvedla obsežne socialne reforme za reševanje stanovanjske krize in slabih bivalnih razmer, s katerimi se je soočal delavski razred. Mesto je začelo izvajati program gradnje obsežnih občinskih stanovanj. Ta stanovanja niso bila le zatočišča, temveč dobro zasnovane stavbe z moderno zasnovo, cilj katerih je bil izboljšati kakovost življenja prebivalcev. V tem obdobju je bilo zgrajenih več kot 60.000 stanovanj, kar je bistveno preoblikovalo stanovanjsko krajino mesta (Möller, 2007).

Ta tradicija družbene odgovornosti in sistematičnega urbanističnega načrtovanja se je ohranila vse do danes. Dunaj še vedno velja za eno vodilnih mest na svetu na področju socialne stanovanjske politike, saj skoraj 60 % prebivalcev živi v javno financiranih ali subvencioniranih stanovanjih. Zgodovinski temelji iz obdobja »Rdečega Dunaja« vplivajo na današnje odločitve pri prostorskem načrtovanju in razvoju mestnih stanovanjskih projektov, saj mesto vztrajno stremi k ohranjanju dostopnih najemnin, preprečevanju socialne segregacije in zagotavljanju visoke kakovosti bivanja. Tak model deluje kot referenca tudi za druge evropske prestolnice, ki se soočajo z naraščajočimi cenami stanovanj in pomanjkanjem dostopnih enot (internet 2).

Nepremičninski trg na Dunaju je kompleksen in večplasten sistem, ki ga oblikujejo gospodarske razmere, demografska gibanja in prostorska politika mesta. Kot eno najhitreje rastočih evropskih mest beleži stalno povečevanje števila prebivalcev, kar ustvarja stalni pritisk na povpraševanje po novih stanovanjih. Po podatkih mestnih oblasti naj bi število prebivalcev do leta 2028 preseglo dva milijona, kar pomeni dodatno potrebo po več tisoč novih stanovanjih letno. Ta rast neposredno vpliva na dinamiko gradbenega sektorja, saj se mora ponudba hitro prilagajati naraščajočemu povpraševanju (internet 3).

Trg novogradenj je v zadnjih letih doživel izrazito rast, pri čemer je letno končanih med 16.000 in 18.000 novih stanovanjskih enot. Poseben izziv je razmerje med zasebno financiranimi stanovanji in neprofitnim oziroma socialnim stanovanjskim fondom, ki je tradicionalno močna značilnost Dunaja. Mesto se ponaša z enim največjih javnih stanovanjskih fondov v Evropi, kar pomembno vpliva na regulacijo trga in omejevanje cenovnih presežkov. Kljub temu se v segmentu lastniških stanovanj zaznava trend rasti cen. Med letoma 2015 in 2024 so se cene povišale za več kot 40 %, kar močno vpliva na dostopnost, zlasti za mlajše kupce in gospodinjstva z nižjimi dohodki (internet 4).

Pomemben dejavnik na dunajskem trgu je tudi strukturna raznolikost stanovanj. Medtem ko notranja mestna okrožja ponujajo predvsem manjša, dražja stanovanja, so v zunanjih okrožjih, kot so Donaustadt, Floridsdorf in Liesing, na voljo večja in cenovno ugodnejša stanovanja. Ta prostorska diferenciacija vodi v tako imenovane suburbanizacijske trende, saj se številni kupci odločajo za selitev na obrobje, kjer lahko za enako ceno pridobijo več bivalne površine (internet 5).

Poleg prostorske in cenovne raznolikosti je dunajski nepremičninski trg zaznamovan tudi z razmeroma visoko stopnjo regulacije. Avstrijska zakonodaja določa stroge pogoje glede najemnih pogodb, višine najemnin in standardov gradnje, kar zagotavlja stabilnost in predvidljivost za najemnike in lastnike.

Za investitorje in projektne razvijalce to pomeni potrebo po natančnem načrtovanju in sledenju zahtevam zakonodaje, obenem pa omogoča razvoj dolgoročnih strategij, ki upoštevajo družbene in trajnostne vidike (internet 4).

Značilnosti trga kažejo, da Dunaj ohranja status enega najbolj uravnoteženih, toda hkrati konkurenčnih evropskih nepremičninskih trgov. Po eni strani visoka stopnja socialne stanovanjske oskrbe zagotavlja določeno stabilnost, po drugi pa naraščajoče cene in omejena ponudba ustvarjajo pritisk na kupce, kar zahteva stalne prilagoditve politike in ponudbe. V takem okolju postajajo ključni dejavniki za uspeh natančna analiza tržnih potreb, prilagodljivost projektov in ustrezno načrtovanje urbanega razvoja (Oltermann, 2024).

3 Demografski in družbeno-gospodarski okvir Dunaja

Razumevanje dunajskega stanovanjskega trga zahteva podrobno analizo demografskih in družbeno-gospodarskih dejavnikov, saj ti neposredno oblikujejo strukturo povpraševanja in določajo dinamiko ponudbe. Dunaj je eno najhitreje rastočih evropskih mest, ki je v zadnjih desetletjih doživel izrazito rast prebivalstva. Po podatkih mestne statistike ima mesto danes že več kot 1,9 milijona prebivalcev, pri čemer je pomemben del te rasti posledica priseljevanja iz drugih delov Avstrije in tujine. Skoraj tretjina celotnega prebivalstva so priseljenci, kar bistveno vpliva na kulturno raznolikost mesta ter na oblikovanje potreb po večjih in cenovno dostopnih stanovanjih (Suitner idr., 2018).

Glede na izvedeno anketo se starostna struktura prebivalstva prav tako kaže pri izrazitih trendih, ki vplivajo na stanovanjski trg. Povečuje se delež starejših prebivalcev, kar ustvarja povpraševanje po manjših in funkcionalnih stanovanjih brez ovir, ki so v bližini zdravstvenih in družbenih storitev. Hkrati pa je mlajša generacija, stara med 25 in 40 let, ključna skupina kupcev, saj je to obdobje, v katerem se posamezniki najpogosteje odločajo za prvi nakup nepremičnine. Mladi kupci iščejo cenovno dostopna stanovanja, ki so dobro povezana z javnim prevozom in nudijo dovolj prostora za prihodnje družinske potrebe.

Družbene spremembe, kot so individualizacija življenjskih slogov in rast števila enočlanskih gospodinjstev, dodatno oblikujejo strukturo povpraševanja. Na Dunaju je že več kot polovica gospodinjstev enočlanskih, kar povečuje povpraševanje po manjših stanovanjskih enotah. Ta trend je močno povezan z urbanim načinom življenja, pri katerem so pomembni kompaktnost, funkcionalnost in dostop do storitev v neposredni bližini.

Gospodarski dejavniki še dodatno omejujejo ali spodbujajo dostop do lastništva nepremičnin. Povprečni dohodki gospodinjstev na Dunaju omogočajo nakup predvsem stanovanj srednjega cenovnega razreda, zato so osrednja okrožja z visokimi cenami dostopna le premožnejšim slojem ali investitorjem. Večina prebivalcev se usmerja v obrobna in srednje draga okrožja, kot so Favoriten, Meidling in Donaustadt, kjer je razmerje med ceno in velikostjo stanovanja ugodnejše (internet 4).

Poleg dohodkovnih razlik je treba upoštevati tudi vpliv migracij na družbeno-gospodarsko strukturo mesta. Priseljenci so pogosto v nižjih dohodkovnih razredih, zato jih zanimajo cenovno dostopnejše nepremičnine, pri čemer dajejo prednost večjim stanovanjem, ki lahko sprejmejo veččlanske družine. To ustvarja pritisk na določena okrožja, kjer se povečuje povpraševanje, kar vodi v rast cen tudi v teh predelih (internet 5).

Demografski in družbeno-gospodarski okvir Dunaja torej kaže na izrazito heterogenost prebivalstva, ki se izraža v raznolikih stanovanjskih potrebah. Starajoče se prebivalstvo, mladi kupci, enočlanska gospodinjstva in priseljenci skupaj ustvarjajo kompleksen stanovanjski trg, na katerem so prisotni različni interesi in prioritete. To zahteva prilagojeno stanovanjsko politiko in razvojno načrtovanje, ki mora odgovoriti na izzive dostopnosti, prostorske uravnoteženosti in družbene vključenosti.

4 Tržni trendi in cenovna dinamika stanovanj na Dunaju

Dunajski nepremičninski trg je dinamičen in se stalno razvija, pri čemer cene stanovanj kažejo stabilno do zmerno rast v različnih mestnih okrožjih. Po zadnjih poročilih o trgu povprečna nakupna cena za novozgrajena stanovanja v mestu znaša približno 6.100 evrov na kvadratni meter, pri čemer so med okrožji velike razlike. Prvo okrožje (Innere Stadt) je pričakovano najdražje, saj cene tam dosežejo tudi do 22.500 evrov na kvadratni meter, kar izraža trajno povpraševanje po prestižnih nepremičninah v strogem središču mesta. V nasprotju s tem cenovno ugodnejša območja, kot so Liesing, Floridsdorf in Donaustadt, ponujajo novogradnje po cenah med 4.500 in 4.900 evrov na kvadratni meter, zaradi česar so privlačne za kupce, ki prvič vstopajo na trg, in tudi za investitorje, ki iščejo stroškovno učinkovite priložnosti (Bartos-Stock idr., 2024).

Razlika med nakupnimi cenami novogradenj in obstoječimi nepremičninami ostaja izrazita, saj so starejša stanovanja praviloma cenovno dostopnejša. Povprečna cena obstoječih nepremičnin na Dunaju znaša okoli 4.300 evrov na kvadratni meter. Okrožja, kot sta Favoriten in Simmering, ponujajo najnižje cene, približno od 3.000 do 3.200 evrov na kvadratni meter, zaradi česar so privlačnejša za kupce z omejenimi proračuni.

Nasprotno pa uveljavljena in zelo iskana okrožja, kot so Döbling, Währing in Josefstadt, ohranjajo višje cenovne ravni. Tam obstoječa stanovanja dosegajo okoli 5.200 evrov na kvadratni meter, kar izraža njihovo privlačnost in elitno lokacijo (Bartos-Stock idr., 2024).

Najemnine na Dunaju sledijo podobnemu trendu. Povprečna najemnina v novozgrajenih stanovanjih znaša 12,20 evra na kvadratni meter, medtem ko starejša stanovanja dosegajo najemnine v razponu od 10,50 do 11,50 evra na kvadratni meter, odvisno od okrožja. Najvišje najemnine so zabeležene v okrožjih Neubau in Josefstadt, kjer najemniki za novogradnje plačujejo tudi do 14,50 evra na kvadratni meter. Medtem pa se ugodnejše možnosti najemanja ponujajo v okrožjih Simmering in Favoriten, kjer najemnine za obstoječa stanovanja ostajajo pod deset evrov na kvadratni meter, kar je privlačno za iskalce cenovno dostopnih stanovanj (Bartos-Stock idr., 2024).

Ključni dejavnik, ki vpliva na nakupe nepremičnin na Dunaju, je delež gospodinjskega dohodka, ki se namenja za stanovanjske stroške. Leta 2024 prebivalci Dunaja v povprečju namenijo približno 31 % svojega neto dohodka za stroške bivanja, kar pomeni povprečni mesečni izdatek okoli 670 evrov, če upoštevamo povprečni letni neto dohodek, ki znaša 26.481 evrov. Na elitnih lokacijah, kot je prvo okrožje, lahko ta delež doseže tudi 65 %, kar pomeni resen izziv pri dostopnosti stanovanj za številne prebivalce. V Avstriji so stanovanjski stroški na splošno pomemben del družinskih proračunov. Po podatkih avstrijskega statističnega urada povprečni stanovanjski izdatki znašajo 24 % neto dohodka oziroma približno 780 evrov mesečno (Bartos-Stock idr., 2024).

Pregled poudarja dinamičnost dunajskega nepremičninskega trga leta 2024 in kaže, da se cene stanovanj in najemnin še naprej prilagajajo gospodarski stabilnosti, povpraševanju in trendom urbanega razvoja. Razlike med okrožji ostajajo izrazite – prvo okrožje dosega vrhunske cene do 22.500 evrov na kvadratni meter, medtem ko zunanji predeli, kot so Liesing, Floridsdorf in Donaustadt, ponujajo dostopnejše možnosti med 4.500 in 4.900 evrov na kvadratni meter. Jasno se razlikujejo tudi cene novogradenj in obstoječih stanovanj, pri čemer so starejša stanovanja ugodnejše možnosti, zlasti v okrožjih Favoriten in Simmering, kjer se cene gibljejo med 3.000 in 3.200 evrov na kvadratni meter (Bartos-Stock idr., 2024).

Pomemben vpogled ponuja tudi delež dohodka, namenjenega za stanovanjske stroške. Prebivalci Dunaja povprečno porabijo 31 % neto dohodka za stanovanje, kar znaša približno 670 evrov mesečno, pri čemer v elitnih lokacijah ta delež naraste na 65 %. V primerjavi z avstrijskim povprečjem, kjer stanovanjski stroški znašajo 24 % neto dohodka, je ta delež višji. Če pogledamo širše – na ravni Evropske unije (v nadaljevanju: EU) –

gospodinjstva v povprečju porabijo 20–23 % neto dohodka za stanovanjske stroške. V Nemčiji znaša ta delež približno 25 %, v Švici, ki je znana po visokih življenjskih stroških, pa okoli 28–30 %. V sosednjih državah z nižjimi življenjskimi stroški, kot so Madžarska, Slovaška in Slovenija, znaša delež med 18–22 %. Tako 31-odstotni delež na Dunaju presega povprečje EU in tudi povprečje sosednjih držav, kar potrjuje velik pritisk na dunajska gospodinjstva (internet 1).

Ta visoka finančna obremenitev zmanjšuje sredstva za druge življenjske izdatke, varčevanje in naložbe, kar lahko omejuje družbeno mobilnost in kakovost življenja prebivalcev. Zato mora zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanjskih možnosti ostati prednostna naloga v dunajskem urbanističnem načrtovanju in razvoju nepremičnin. Čeprav se cene stanovanj še naprej postopoma zvišujejo, lahko povečana ponudba novogradenj v zunanjih okrožjih pomaga ublažiti pritisk na stanovanjski trg. Zaradi raznolikosti ponudbe po cenovnih segmentih lahko Dunaj pritegne širok spekter kupcev – od investitorjev, ki iščejo visoke donose, do posameznikov, ki iščejo cenovno ugodne dolgoročne stanovanjske rešitve (internet 1).

5 Značilnosti kupcev in vedenjski vzorci

Analiza značilnosti kupcev na dunajskem nepremičninskem trgu je osrednji del raziskave. Glavni vir podatkov je bila izvedena anketa, ki je zajela demografske značilnosti, preference in motivacijo kupcev novih stanovanj. Rezultati ankete so bili dopolnjeni z analizo transakcijske baze Exploreal GmbH, kar omogoča celovit vpogled v vedenjske vzorce in odločitve različnih skupin kupcev.

5.1 Demografske značilnosti kupcev

Anketni podatki kažejo, da prevladujejo kupci v starostnem razponu 30–45 let, kar je obdobje prvega nakupa nepremičnine in življenjskih prelomnic, kot je ustanovitev družine ali stabilizacija kariere. Anketni in transakcijski podatki kažejo, da je ta skupina glavni nosilec povpraševanja po lastniških stanovanjih. Obenem je bila opažena relativno nizka zastopanost mlajših od 25 let in starejših od 65 let, kar nakazuje, da se ti skupini redkeje odločata za nakup nepremičnin.

Struktura po spolu je v anketi pokazala rahlo prevlado kupcev moškega spola (55 %) nad ženskami (45 %). Podobna razmerja so opazna tudi v transakcijski bazi, kjer moški pogosteje nastopajo kot investitorji, medtem ko ženske stopajo na trg večinoma pozneje in pogosteje kupujejo nepremičnine za lastno rabo. Taka razlika je deloma povezana z dohodkovnimi

razlikami med spoloma in različnimi življenjskimi potmi, kar se kaže v drugačnih prioritetah pri izbiri stanovanja.

Anketa je tudi razkrila, da je med pomembnimi kazalniki tudi velikost gospodinjstev. Največ anketirancev živi v eno- in dvočlanskih gospodinjstvih, kar je v skladu z naraščajočim trendom individualizacije in povečevanja deleža enostarševskih oziroma manjših gospodinjstev. Hkrati pa kar tretjina vprašanih živi v večjih, družinskih gospodinjstvih s tremi ali več člani, kar pojasnjuje izrazito povpraševanje po večjih stanovanjih v velikosti 60–90 m².

Analiza demografskih podatkov je potrdila, da dunajski nepremičninski trg poganjajo predvsem mlajše in srednje generacije, ki kupujejo nepremičnine za lastno rabo, pogosto prvič. Njihove odločitve so močno povezane z dohodkovnimi omejitvami in velikostjo gospodinjstev, medtem ko na sekundarni ravni vplivajo tudi spolne in generacijske razlike.

5.2 Tipologija kupcev

Na podlagi ankete in baze transakcij je bilo mogoče ugotoviti štiri glavne skupine kupcev: investitorje, upokojence, dolgotrajne prebivalce in priseljence. Vsaka skupina izkazuje različne prostorske preference, finančne zmožnosti in vedenjske vzorce. Investitorji pogosteje izbirajo manjše enote v dostopnejših okrožjih z visokim najemnim potencialom, upokojenci dajejo prednost mirnim predelom in energetski učinkovitosti, dolgotrajni prebivalci iščejo večje enote v znanih soseskah, medtem ko se priseljenci pogosto odločajo za večja stanovanjih v cenovno dostopnejših delih mesta.

5.3 Motivacija in preference pri nakupu

68 % anketirancev je kot najpomembnejši dejavnik pri nakupu navedlo ceno, na drugem mestu je bila dostopnost do javnega prometa (52 %), sledili sta varnost soseske (49 %) in velikost stanovanja (46 %). Manjši pomen so imeli dejavniki, kot so energetska učinkovitost (5 %), športna infrastruktura (14 %) in parkirna mesta (27 %). Rezultati kažejo, da finančni in praktični dejavniki bistveno prevladujejo nad trajnostnimi ali dodatnimi vidiki kakovosti bivanja.

5.4 Način financiranja nakupov

Pomemben del anketnega vprašalnika je bil namenjen financiranju nakupov. Kar 63 % kupcev namerava stanovanje financirati s pomočjo hipotekarnega posojila, 24 % razpolaga z lastnimi prihranki, 13 % pa se jih zanaša na pomoč družine. Ti podatki potrjujejo, da ima večina kupcev zmerne dohodke (med 20.000 in 50.000 evrov letno), njihov proračun za nakup

pa znaša med 200.000 in 400.000 evrov, kar sovпада s cenami stanovanj v cenovno dostopnejših dunajskih okrožjih, medtem ko je zanimanje za prestižne nepremičnine v središču mesta omejeno na manjši delež kupcev z višjo kupno močjo.

6 Preference kupcev

Analiza preferenc kupcev v okviru raziskave je jasno pokazala, da dunajski stanovanjski trg ni homogena enota, temveč je izrazito cenovno in družbeno razslojen. Podatki ankete, ki je bila glavni vir informacij o vedenjskih vzorcih kupcev, razkrivajo, da se največ kupcev zanima za okrožja Favoriten (10. okrožje), Meidling (12. okrožje) in Donaustadt (22. okrožje). Ta območja so bila izbrana v približno tretjini odgovorov, kar jih uvršča med najprivlačnejša za nakup stanovanj. Ključna razloga za njihovo priljubljenost sta cenovna dostopnost (okvirno 4.800–5.300 evrov/m²) in dobra prometna povezanost z mestnim središčem, kar potrjuje pragmatičen pristop kupcev pri izbiri lokacije. Ob tem so bila okrožja v strogem središču, kot je Innere Stadt (1. okrožje), deležna precej manjše pozornosti. Razlogi za to so visoke cene (do 22.500 evrov/m² za novogradnje), omejena ponudba in prostorske omejitve, ki odvrnejo povprečne kupce z nižjim proračunom. Podobno velja za okrožja z višjim statusnim simbolom, kot sta Josefstadt (8. okrožje) ali Döbling (19. okrožje), kjer so povprečne cene višje od mestnega povprečja in prevladujejo premožnejši kupci ali dolgoročni investitorji (Bartos-Stock idr., 2024).

Posebno izrazite so razlike med skupinami kupcev. Investitorji se najpogosteje odločajo za manjša stanovanja v okrožjih Brigittenau, Simmering in Meidling, kjer je donosnost oddajanja najvišja. Priseljenci se zaradi družinskih potreb in omejenega proračuna zanimajo za večja ter cenovno dostopnejša stanovanja v okrožjih Favoriten, Donaustadt in Floridsdorf. Dolgoletni prebivalci ostajajo zvesti svojim soseskam in se odločajo za večja stanovanja z dobro razvito družbeno infrastrukturo. Upokojencem so zanimiva bolj mirna in zelena območja, kot so Hietzing, Währing in zunanje soseske ob robu mesta, kjer je več parkov in so dostopne zdravstvene storitve.

Rezultati so tudi pokazali, da je pri odločitvi za nakup najpomembnejši finančni vidik – predvsem cena, ki jo je kot ključni dejavnik navedlo 68 % vprašanih. Na drugem mestu je dostopnost do javnega prometa (52 %), kar potrjuje močno odvisnost dunajskih prebivalcev od javne prometne infrastrukture in poudarja vlogo dobro povezanih okrožij. Na tretjem mestu je varnost soseske (49 %), kar kaže visoko občutljivost kupcev glede kakovosti bivalnega okolja. Sledi velikost stanovanja (46 %), ki je zlasti pomembna za družine in tiste, ki načrtujejo povečanje gospodinjstva.

Manjšo vlogo imajo okoljski in dodatni dejavniki. Le 5 % anketiranih je kot pomembno merilo navedlo energetska učinkovitost, kar razkriva razhajanje med političnimi cilji trajnostnega razvoja in dejanskimi preferencami kupcev. Med sekundarnimi dejavniki so bili parkirna mesta (27 %), športna infrastruktura (14 %) in dostop do zdravstvenih ali izobraževalnih storitev (25 %).

Podatki kažejo, da kupci razmišljajo predvsem pragmatično, saj se osredinjajo na neposredne stroške in uporabnost stanovanja. To je razvidno tudi iz dejstva, da skoraj četrtnina vprašanih (23 %) kot razlog za nakup navaja povečanje bivalnega prostora (ang. *upsizing*), medtem ko zmanjšanje bivalnega prostora (ang. *downsizing*) ni bilo navedeno kot motiv. To pomeni, da trg trenutno ne poganja zmanjševanje gospodinjstev niti nakupi sekundarnih domov, temveč predvsem življenjske potrebe in družinske spremembe.

Vse ugotovitve potrjujejo, da se preference kupcev na Dunaju osredinjajo na razmerje med cenovno dostopnostjo, prostorsko funkcionalnostjo in kakovostjo urbanega okolja. Ob tem se jasno kaže trend, da so dodatni vidiki, kot so trajnostne rešitve ali prostorske nadgradnje za večino kupcev drugotnega pomena.

7 Sklep

Dunajski stanovanjski trg je izjemno kompleksen in raznolik, saj ga oblikujejo številni demografski, gospodarski in družbeni dejavniki. Analize so pokazale, da povpraševanje po stanovanjih ni enotno, temveč ga določajo posebnosti posameznih skupin kupcev, kot so starost, dohodek, življenjski slog in migracijsko ozadje.

Na podlagi izvedene ankete in podatkov iz baze Exploreal GmbH se je pokazalo, da je največ dunajskih kupcev starih med 30 in 45 let. Za nakup stanovanja se večinoma odločajo prvič ter stanovanjski trg dojemajo predvsem kot priložnost za dolgoročno stabilnost in reševanje stanovanjskega vprašanja. Glavni dejavniki, ki vplivajo na odločitve kupcev, ostajajo cena, dostopnost do javnega prometa, varnost soseske in velikost stanovanja. Trajnostni vidiki, kot je energetska učinkovitost, so bili prepoznani kot manj pomembni, kar kaže na razhajanje med političnimi usmeritvami in dejanskimi prioritetami prebivalstva.

Analize so pokazale, da so lastnosti kupcev močno povezane z vrsto, lokacijo in velikostjo izbranih stanovanj ter da migracije pomembno vplivajo na dunajski stanovanjski trg, saj prinašajo posebne prostorske in funkcionalne zahteve. Priseljenci iščejo cenovno dostopna, večja stanovanja v okrožjih z dobro prometno povezanostjo in razvito družbeno infrastrukturo.

Ugotovili smo, da se dunajski stanovanjski trg razvija v smeri večje diferenciacije med središčnimi in obrobni okrožji. V središču mesta ostajajo visoke cene in omejena ponudba, medtem ko obrobna območja pridobivajo privlačnost zaradi večje dostopnosti ter primernejše ponudbe za mlade družine in priseljence.

Raziskava ponuja pomembne ugotovitve za oblikovanje prihodnjih urbanističnih in stanovanjskih politik. Potrdila se je potreba po razvoju raznolikih stanovanj, ki bodo ustrezala različnim skupinam kupcev ter hkrati zagotavljala cenovno dostopnost in družbeno kohezijo. Izjemno pomembna je vloga javnega sektorja pri usklajevanju interesov med prebivalci in investitorji, kar bo ključno za dolgoročno trajnostno upravljanje dunajskega stanovanjskega trga.

.....
 Andraž Krapež, mag. prava in manag. neprem.
 Evropska pravna fakulteta Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
 E-pošta: andrazkrapez@gmail.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Vrste kupcev novih stanovanj na Dunaju in analiza njihovih zahtev*, ki ga je pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisal in septembra 2025 uspešno zagovarjal magistrant Andraž Krapež.

Viri in literatura

Aigner, A. (2020): What's wrong with investment apartments? On the construction of a 'financialized' rental investment product in Vienna. *Housing Studies*, 37, str. 355–375.

Bartos-Stock, E., Berchtold, P. F., Gumpoldsberger, C., Pamer, M., Prochazka-Quendler, S., Toegl, N., idr. (2024): *First Vienna residential market report (FVRMR)*. Dunaj, Prochazka-Quendler in EHL Wohnen GmbH.

Förster, W. (2020): *2000 years of living in Vienna*. Dunaj, Jovis Publishing House.

Internet 1: *Housing statistics*. Dostopno na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing (sneto 7. 9. 2025).

Internet 2: *City's development plan 2025*. Dostopno na: <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/4897824?originalFilename=true> (sneto 6. 9. 2025).

Internet 3: *Number of buildings by apartments and federal states*. Dostopno na: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/gebaeude_und_wohnungsregister/bestandsdaten/index.html (sneto 10. 9. 2025).

Internet 4: *Rentcaps*. Dostopno na: <https://wien.arbeiterkammer.at/mietzinsobergrenzen#:~:text=betragen%3A,Nieder%20sterreich%206%2C85%20%2Fm?> (sneto 5. 9. 2025).

Internet 5: *Population development after today's data*. Dostopno na: <https://wien1x1.at/bev-entwicklung-1> (sneto 12. 9. 2025).

Möller, D. A., in Kalusche, W. (2007): *Planungs- und Bauökonomie*. München, Oldenbourg Wissenschaftsverlag.

Oltermann, P. (2024): *The housing secret: How Vienna became the world's most liveable city*. Dostopno na: <https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2024/jan/10/the-social-housing-secret-how-vienna-became-the-worlds-most-livable-city> (sneto 5. 9. 2025).

Suitner, J., Krisch, A., in Prühringer, F. (2018): *Trans [form] Danubien. Eine urbane Metamorphologie der Wiener Stadtplanung anhand der Entwicklungsdynamik Wiens links der Donau*. Dunaj, Institut für Raumplanung.

Lara Dea ZORC

Vloga modro-zelene infrastrukture pri revitalizaciji degradiranih površin za zagotavljanje odpornosti proti poplavam na primeru stare železniške postaje Leipzig v Dresdnu

Soočanje s čedalje pogostejšimi posledicami podnebnih sprememb, med katerimi izstopajo poplave na urbanih območjih, zahteva preoblikovanje tradicionalnih pristopov pri urejanju mestnega prostora. Med sodobnimi strategijami se kot učinkovita rešitev vse bolj uveljavlja modro-zelena infrastruktura, ki združuje naravna in polnaravna načela za obvladovanje padavinske vode in hkrati omogoča trajnostno prenovo degradiranih urbanih območij. V članku je obravnavan potencial modro-zelene infrastrukture na območju nekdanje železniške postaje Leipzig v Dresdnu, degradiranega urbanega območja z izrazito poplavno ranljivostjo. Predstavljeni so vloga in elementi

modro-zelene infrastrukture ter prostorski in hidrološki kontekst obravnavanega območja, izzivi in vrednotenje mogočih rešitev na podlagi načel trajnostnega urbanizma. Predlagane rešitve temeljijo na vzpostavitvi ekoloških funkcij, zmanjšanju poplavnega tveganja in ustvarjanju večnamenskega urbanega prostora.

Ključne besede: urbanizem, modro-zelena infrastruktura, poplave, revitalizacija, trajnost

1 Uvod

Podnebne spremembe so eden največjih globalnih izzivov sodobnega časa, pri čemer so urbana območja med najbolj izpostavljenimi. Pojavljanje ekstremnih vremenskih dogodkov – dolgotrajnih suš, vročinskih valov in zlasti poplav – vse pogostejše razkriva omejitve obstoječe (sive) infrastrukture, ki ne zmore več učinkovito obvladovati posledic tovrstnih pojavov. Še posebej ranljiva so degradirana urbana območja, za katera so značilne velike količine nepropustnih površin, pomanjkanje vegetacije in pogosto onesnažena tla. Ta območja niso le točke s povečano poplavno ogroženostjo, ampak prinašajo tudi širše okoljske in družbene izzive.

Ob naraščajoči urbanizaciji postaja jasno, da tradicionalna infrastruktura ne zadošča več za obvladovanje kompleksnih prostorskih in okoljskih tveganj. V tem okviru se kot ključna rešitev uveljavlja modro-zelena infrastruktura (v nadaljevanju: MZI) – pristop, ki združuje naravne in tehnične elemente za zadrževanje padavinskih voda, izboljšanje mikroklimе ter splošno prostorsko kakovosti in odpornost mest.

Prispevek obravnava vlogo MZI pri celostni revitalizaciji degradiranih urbanih območij s posebnim poudarkom na zmanjševanju poplavne ogroženosti. Kot študija primera je predstavljena nekdanja železniška postaja Leipzig v Dresdnu (Nemčija)^[1], ki ponuja konkreten vpogled v potencial MZI za preobrazbo problematičnih mestnih območij v trajnostne in večfunkcionalne urbane prostore.

2 Celostna vloga MZI pri oblikovanju odpornih mest

MZI je celostni pristop k načrtovanju mestnega prostora, ki povezuje zelene (parki, zelene strehe, vrtovi) in modre elemente (reke, mokrišča, ribniki) v funkcionalno mrežo ekosistemskih rešitev. Namenjena je izboljšanju kakovosti urbanega okolja na okoljskem, družbenem in gospodarskem področju. Temelji na naravnih in polnaravnih rešitvah, ki prispevajo k povečanju odpornosti mest na podnebne spremembe, k zmanj-

ševanju tveganja poplav, izboljšanju kakovosti zraka in vode in spodbujanju biotske raznovrstnosti. Poleg okoljskih koristi MZI pomembno prispeva tudi k oblikovanju kakovostnega bivalnega prostora, povečanju estetske vrednosti okolja ter krepitvi družbene kohezije in zdravja prebivalcev. Njena ključna prednost je v tem, da dopolnjuje ali nadomešča tradicionalno sivo infrastrukturo z rešitvami, ki so okoljsko trajnostne in ekonomsko vzdržne (Brears, 2018).

2.1 Okoljske, družbene in ekonomske koristi MZI

MZI ima ključno vlogo pri izboljševanju okoljskih razmer na urbanih območjih, saj s kombinacijo vegetacijskih in vodnih elementov učinkovito izboljšuje lokalno mikroklimo ter zmanjšuje učinke urbanega toplotnega otoka z naravnim hlajenjem prek senčenja in evapotranspiracije (Bowler idr., 2010). Poleg tega prispeva k zmanjšanju onesnaženosti zraka, saj vegetacija absorbira škodljive pline (na primer NO_x , SO_2) in prašne delce, hkrati pa podpira proces fotosinteze, kar povečuje prisotnost kisika v zraku (Santamouris in Osmond, 2020). Pomembna je tudi vloga MZI pri ohranjanju in vzpostavljanju biotske raznovrstnosti, saj omogoča povezovanje habitatov in oblikovanje ekoloških koridorjev, kar je ključno za obstoj številnih rastlinskih in živalskih vrst v urbanem prostoru (Nguyen idr., 2021). V kontekstu upravljanja voda omogoča modro-zelena infrastruktura zadrževanje padavinske vode, zmanjšuje obremenitev kanalizacijskih sistemov in spodbuja njeno naravno infiltracijo, filtracijo in ponovno uporabo (Pochodyla idr., 2021). Vegetacijski sloji dodatno prispevajo k izboljšanju kakovosti tal, preprečujejo erozijo in omogočajo fitoremediacijo onesnaženih območij. Gostejše zasaditve prav tako zmanjšujejo onesnaženost tal in zraka, kar neposredno vpliva na izboljšanje kakovosti bivanja v urbanem okolju (Zhou idr., 2008).

MZI ima tudi izrazito družbeno dimenzijo, saj neposredno prispeva k izboljšanju kakovosti življenja prebivalcev mest. Prisotnost naravnih elementov, kot so zelene površine in vodna telesa, pozitivno vpliva na psihično in fizično zdravje, saj dokazano zmanjšuje stres, izboljšuje razpoloženje, kognitivne funkcije in spodbuja koncentracijo. Hkrati omogoča tudi aktivno preživljanje prostega časa, denimo z gibanjem v naravi. Ti učinki pomembno prispevajo k zmanjšanju tveganja za kronične bolezni in dolgoročno k podaljšanju življenjske dobe. Poleg zdravstvenih koristi MZI krepi družbeno kohezijo, saj ustvarja javne prostore, ki spodbujajo medsebojno interakcijo, sodelovanje in razvoj občutka pripadnosti skupnosti. Parki, urbani vrtovi in urejena obrežja so primeri prostorov, kjer potekajo neformalna druženja, medgeneracijske povezave ter različne rekreativne in izobraževalne dejavnosti (Choe idr., 2020). Skrbno načrtovane in vzdrževane zelene površine prispevajo tudi k večji varnosti v mestih, saj njihova aktivna raba povečuje

prisotnost ljudi na javnem prostoru, kar ima dokazano preventiven učinek na pojavnost kriminala (Shepley idr., 2019).

MZI ima tudi pomemben ekonomski potencial, saj prispeva k povečanju vrednosti nepremičnin, spodbuja investicije in povečuje privlačnost urbanih območij, zlasti na degradiranih mestnih površinah (Keene in Blankenship, 2023). S svojo sposobnostjo naravnega hlajenja in blaženja učinkov urbanih toplotnih otokov zmanjšuje stroške energije in obratovanja stavb. Poleg tega razbremenjuje tradicionalne infrastrukturne sisteme, zlasti pri upravljanju padavinskih voda, kar zmanjšuje tveganje za naravne nesreče, kot so poplave, in gospodarske izgube, povezane s tem (Ramakreshnan in Aghamohammadi, 2024). Prisotnost zelenih in vodnih elementov pozitivno vpliva na estetsko vrednost prostora, kar spodbuja razvoj lokalnega gospodarstva in turizma in prispeva k dolgoročni gospodarski vitalnosti mesta (Choe idr., 2020). Pomemben je tudi potencial MZI za ustvarjanje delovnih mest v sektorjih, kot so načrtovanje, gradnja in vzdrževanje, kar lahko prispeva k zmanjšanju brezposelnosti (Monteiro idr., 2020).

3 MZI pri upravljanju vodnih virov

Na urbanih območjih so naravne, vodoprepustne površine pogosto nadomeščene z umetnimi, neprepustnimi materiali, kot so asfalt, beton in druge trde površine. To bistveno zmanjšuje zmožnost naravne infiltracije padavinske vode in vodi v povečanje površinskega odtoka. Ob tem deževnica pogosto s seboj odnaša onesnaževala, kot so težke kovine, mikroplastika in druge nevarne snovi, ki se posledično odvajajo v kanalizacijski sistem, vodotoke in vodne ekosisteme. V primeru večjih padavin ali ekstremnih vremenskih dogodkov lahko tradicionalna siva infrastruktura – usmerjena v hitro odvajanje vode – postane preobremenjena, kar povzroči zastajanje vode, prelitje sistema in poplave. Dodatno tveganje so pomanjkljivi ali odsotni naravni sistemi za zadrževanje in preusmerjanje vode, kar urbanim območjem zmanjšuje odpornost v primeru poplav. V tem kontekstu se MZI uveljavlja kot trajnostni pristop k upravljanju voda v mestih. S kombinacijo različnih elementov omogoča lokalno zadrževanje, infiltracijo, preusmerjanje in ponovno uporabo meteorne vode. Tako bistveno prispeva k razbremenitvi kanalizacijskih sistemov, zmanjšanju poplavne ogroženosti in izboljšanju kakovosti voda (Prudencio in Null, 2018).

3.1 Upravljanje padavinske vode kot temelj za protipoplavno zaščito in izboljšanje kakovosti voda

Učinkovito upravljanje padavinske vode je ključno za zmanjševanje tveganj, povezanih z urbanih poplavami. Med po-

membnejše pristope spadajo zadrževanje, usmerjanje in ponovna uporaba padavinske vode, ki skupaj omogočajo zmanjšanje površinskega odtoka in preprečujejo nenadne preobremenitve sive infrastrukture. Elementi MZI, kot so prepustne površine, parki, urbani vrtovi in drevoredi, prispevajo k enakomernejši porazdelitvi vode in njeni infiltraciji v tla. Vodo je mogoče učinkovito zbirati tudi s tehničnimi rešitvami, kot so podzemni rezervoarji, ki omogočajo filtracijo, zadrževanje in počasno odvajanje vode. Ti sistemi omogočajo poznejšo uporabo zbrane vode, na primer za zalivanje ali celo v gospodinjstvu, s čimer prispevajo k bolj trajnostni rabi vodnih virov (Brears, 2018).

Na urbanih območjih padavinska voda med odtekanjem pogosto izpira različna onesnaževala, kot so težke kovine, mikroplastika, ostanki gnojil, olja in smeti, ki nato nemoteno prehajajo v naravne vodotoke. Čeprav ta onesnažena voda pogosto doseže okolje brez predhodne obdelave, jo je mogoče učinkovito očistiti z uporabo elementov MZI. Mokrišča, deževni vrtovi in zadrževalni jarki delujejo kot naravni biološki filtri, pri katerih rastline in mikroorganizmi razgrajujejo in odstranjujejo škodljive snovi iz odtoka. Poleg naravnih sistemov imajo pomembno vlogo pri čiščenju padavinske vode tudi umetni sistemi, kot so zelene strehe, ki vključujejo dodatne filtracijske sloje in s tem še dodatno prispevajo k izboljšanju kakovosti odtekajoče vode (Brears, 2018).

Poplave spadajo med najresnejše grožnje, ki jih prinašajo podnebne spremembe, zlasti v urbanih okoljih, kjer se zaradi visoke stopnje zazidanoosti in nezadostne infrastrukture močno poveča površinski odtok. Intenzivne padavine pogosto preobremenijo obstoječe drenažne sisteme, medtem ko številna mesta nimajo zadostnih zmogljivosti za zadrževanje ali preusmerjanje vode. Sodelavci inštituta za zmanjševanje katastrofičnih izgub (ang. *Institute for Catastrophic Loss Reduction*, v nadaljevanju: ICLR) ugotavljajo, da je razumevanje različnih vrst poplav ključno za učinkovito načrtovanje zaščitnih in prilagoditvenih ukrepov pri upravljanju voda (ICLR, 2021).

Opredelili so štiri glavne vrste poplav (ICLR (2021):

- Fluvialne poplave nastanejo, ko vodotoki presežejo bregove zaradi dolgotrajnih padavin ali taljenja snega. Ključni ukrepi vključujejo ohranjanje in obnovo naravnih poplavnih ravnin in mokrišč in vzpostavitev sistemov za zadrževanje vode.
- Pluvialne poplave nastanejo ob intenzivnih padavinah, ko mestna kanalizacija ne zmore odvesti vse vode. MZI, kot so zelene strehe, zadrževalniki in prepustne površine, je bistvena za zadrževanje in počasno ponikanje padavinske vode.
- Obalne poplave povzročajo povišane gladine morja, nevihte ali ekstremni plimni dogodki. Pri teh je pomembna

zaščita obalnih ekosistemov, kot so mokrišča in gozdovi mangrov.

- Poplave podtalnice nastanejo zaradi dviga gladine podzemne vode, pogosto kot posledica dolgotrajnega nasičenja tal ali kombinacije z drugimi vrstami poplav. Za ublažitev tovrstnih pojavov je pomembno zmanjševanje zazidanoosti in povečanje prepustnosti tal.

3.2 Elementi MZI

MZI vključuje naravne in polnaravne sisteme za upravljanje padavinskih voda, ki omogočajo zmanjšanje poplavnega tveganja, izboljšanje kakovosti vode, podporo ekosistemom in povečanje odpornosti urbanih območij (Brears, 2018).

Robert C. Brears (2018) med ključne naravne elemente MZI prišteva:

- suhe zadrževalnike – suhe globeli, ki ob močnem deževju začasno zadržijo padavinsko vodo in jo postopoma odvajajo, s čimer zmanjšujejo tveganje za poplave in erozijo;
- mokre zadrževalnike – bazene, v katerih je stalno prisotna voda in ki omogočajo pronicanje vode v tla, izhlapevanje in uravnavanje vodne bilance, hkrati pa podpirajo vodne habitate;
- deževne vrtove – manjše ozelenjene globeli, ki ob nalivih zbirajo vodo in jo filtrirajo preko vegetacije in njihovih koreninskih sistemov, pri tem pa razbremenjujejo obstoječo drenažno infrastrukturo;
- bioretencijske järke – rahlo nagnjene, ozelenjene obcestne globeli, namenjene zadrževanju in čiščenju površinske vode pred njenim postopnim odtokom v podzemne sisteme;
- riparijske pasove – vegetacijski pasovi ob vodotokih, ki pomagajo pri zadrževanju vode, zmanjšujejo erozijo, filtrirajo onesnaževalce in zagotavljajo življenjski prostor številnim prostoživečim vrstam;
- mokrišča – naravna ali umetna območja z visoko sposobnostjo zadrževanja, čiščenja in filtracije vode in pomembno vlogo pri ublažitvi poplavnih tveganj.

Robert C. Brears (2018) navaja te umetne ali delno umetne elemente MZI:

- zelene strehe – omogočajo zadrževanje in filtracijo deževnice, prispevajo k zmanjšanju učinka toplotnih otokov in spodbujajo biotsko raznovrstnost v urbanih okoljih;
- modre strehe – zadržujejo padavinsko vodo na površini strehe in jo postopoma odvajajo v kanalizacijo, s čimer zmanjšujejo obremenitev drenažnih sistemov;
- odtočni žlebovi – usmerjajo deževnico s streh v kanalizacijo ali zbirne sisteme, kot so cisterne ali rezervoarji, in so pogosti na manjših parcelah;
- sistemi za zbiranje deževnice – omogočajo zajemanje in



Slika 1: Analiza pluvialnih poplav (ilustracija: Lara Dea Zorc)

shranjevanje padavinske vode za nadaljnjo uporabo (zalivanje, izpiranje stranišč, kmetijstvo);

- zaščitni pasovi vegetacije – ozelenjeni pasovi med prometnicami in kmetijskimi površinami, ki filtrirajo in usmerjajo padavinsko vodo ter zmanjšujejo površinski odtok;
- zadrževalna korita – pravokotni bazeni ob cestah in pločnikih, ki zbirajo in filtrirajo vodo preko večslojnih substratov, preden jo odvedejo v kanalizacijo;
- izbokline za zadrževanje meteorne vode – ozelenjene globeli med cestišči in pločniki, ki omogočajo lokalno zadrževanje in filtracijo deževnice;
- zadrževalni drevesni jarki – podzemni sistemi za infiltracijo vode, ki zagotavljajo oskrbo dreves in omogočajo počasno odvajanje presežne vode;
- prepustni tlak – tlakovana površina, ki omogoča pronicanje vode v tla, hkrati pa je primerna za prometne obremenitve;
- gramozni jarki – kamniti rezervoarji, ki zadržujejo padavinsko vodo ter omogočajo počasno infiltracijo in odvodnjavanje;
- zadrževalni rezervoarji – podzemni bazeni različnih velikosti za začasno shranjevanje večjih količin deževnice, pogosto del celovitih sistemov MZI;
- zelena parkirna mesta – prepustne površine, ki omogočajo infiltracijo deževnice;
- urbani gozdovi – območja z gosto vegetacijo v urbanem prostoru, ki učinkovito absorbirajo vodo, preprečujejo poplave, čistijo zrak, znižujejo temperature, ustvarjajo habitate in rekreacijske površine;
- parki – večnamenske odprte površine, ki prispevajo k zadrževanju in filtraciji padavinske vode, hkrati pa nudijo prostor za rekreacijo in življenjski prostor za prostoživeče živali.

4 Problematika območja nekdanje železniške postaje Leipzig

Območje nekdanje železniške postaje Leipzig leži v središču mesta Dresden in je strateško umeščeno med gosto poseljenimi četrtni. Urbanistično je lokacija posebej zanimiva zaradi bližine reke Labe, prisotnosti kulturne dediščine, komercialnih dejavnosti in zgodovinskega pomena območja. Kljub velikemu potencialu ima območje številne strukturne, okoljske in družbene pomanjkljivosti. Posledica dolgotrajne industrijske rabe so degradirane in neurejene površine, onesnažena prst s težkimi kovinami, na območju pa so tudi odlagališča odpadkov. Prisotni so tudi znaki družbene degradacije, vključno z vandalizmom in kriminalom, kar negativno vpliva na varnost, kakovost bivanja in družbeno percepcijo območja.

Območje je izpostavljeno tudi dvema ključnima vrstama poplav: 1. rečnim oziroma fluvialnim, ki jih povzroča bližina reke Labe in so že v preteklosti povzročile obsežne škode, ter 2. padavinskim oziroma pluvialnim (slika 1), ki nastajajo zaradi visoke stopnje pozidanosti, neprepustnih površin in degradiranih tal. Zadnje preprečujejo učinkovito infiltracijo vode in vodijo do pogostega zastajanja padavinske vode ob močnejših nalivih. Tla na območju so pretežno antropogenega izvora, imajo moteno strukturo zaradi preteklih človekovih posegov, kar dodatno ovira naravne hidrološke procese, vključno z zadrževanjem, ponikanjem in čiščenjem vode. Obsežna prekritost z neprepustnimi, asfaltiranimi površinami prispeva tudi k učinku urbanega toplotnega otoka in s tem k slabšanju mikroklimatskih razmer v poletnih mesecih. Dodatna funkcionalna omejitev je slaba fizična prehodnost območja – zaradi dvignjene železniške proge, goste obstoječe vegetacije v osrednjem delu in pomanjkanja pešpoti območje prostorsko ni povezano z bližnjimi soseskami.

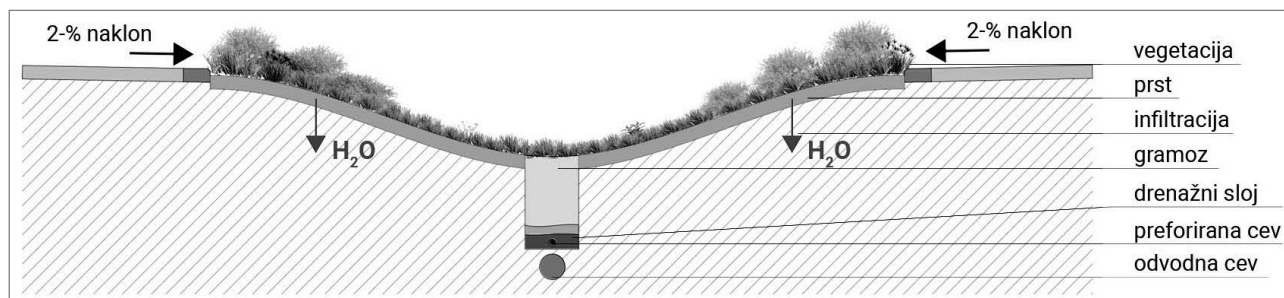
Kljub temu pomeni območje tudi pomembno priložnost za revitalizacijo, saj njegova lega omogoča vzpostavitev novega zelenega koridorja in vključitev v širši sistem mestne modro-zelene infrastrukture. Zaradi kompleksnosti izzivov je pri revitalizaciji treba upoštevati vrsto omejitev ter zasnovati inovativne rešitve, ki bodo hkrati okoljsko, gospodarsko in družbene učinkovite.

5 Projektna rešitev z elementi MZI

Projekt revitalizacije degradiranega območja nekdanje železniške postaje temelji na integraciji načel MZI, ki imajo v celotni zasnovi osrednjo vlogo. Z vidika urbane prenov in prilagajanja na podnebne spremembe se projekt usmerja v reševanje izzivov pluvialnih in fluvialnih poplav, sanacije onesnaženih tal, izboljšanja mikroklimе in povečanja biotske raznovrstnosti. Na območju, velikem 27 hektarjev, je predlagana raznolika in medsebojno povezana mreža ukrepov MZI, ki temelji na načelih trajnosti in prostorske odpornosti.

5.1 Rešitve za upravljanje vode in zmanjševanje poplavne ogroženosti

Za obvladovanje rečnih in padavinskih poplav so po območju strateško nameščeni številni sistemi za zadrževanje, ponikanje in preusmerjanje vode. Ključni elementi teh sistemov vključujejo bioretencijske jarke (slika 2), suhe in mokre zadrževalnike, propustni tlak, zelene strehe in parkovne ureditve. Ob robu območja, kjer je največja nevarnost rečnih poplav, so vzdolž cestnega koridorja predvideni bioretencijski jarki, ki prestrezajo in filtrirajo rečno vodo s cestnih površin ter jo usmerjajo proti parkovnim ureditvam. Jarki so sestavljeni iz več plasti



Slika 2: Prerez bioretencijskega jarka (ilustracija: Lara Dea Zorc)

vegetacije, ki omogoča naravno filtracijo, pod njimi pa je drenažni sistem za odtok vode.

Na območju so umeščeni suhi zadrževalniki, glavna funkcija katerih je zadrževanje in počasno infiltriranje padavinske in rečne vode v tla. S tem se zmanjša pritisk na kanalizacijski sistem, omogoča pa se tudi naravno obnavljanje vodnih virov. Ti zadrževalniki so zasajeni z avtohtono vegetacijo, kar omogoča tudi fitoremediacijsko vlogo oziroma postopno razgradnjo onesnaževalcev v tleh in vodi. V središčnem delu sta umeščena mokra zadrževalnika v obliki ribnikov, ki imata pomembno vlogo pri zniževanju toplotnih obremenitev poleti, obenem pa sta pomembna habitata za številne vodne in obvodne vrste.

Za zmanjšanje tveganja pluvialnih poplav na gosto pozidanih območjih so vse nove stavbe opremljene z ekstenzivnimi zelenimi strehami, ki omogočajo zadrževanje in trajnostno uporabo padavinske vode preko podzemnih zadrževalnikov, znižujejo temperature in prispevajo k večji biotski raznovrstnosti, saj zagotavljajo habitate za žuželke, zlasti za opraševalce. Za povečanje infiltracijske sposobnosti tal so pešpoti in trgi zasnovani z uporabo prepustnih tlakovcev. Ti omogočajo učinkovitejše ponikanje padavinske vode in preprečujejo površinski odtok, obenem pa zagotavljajo zadostno nosilnost za vsakodnevno uporabo in promet.

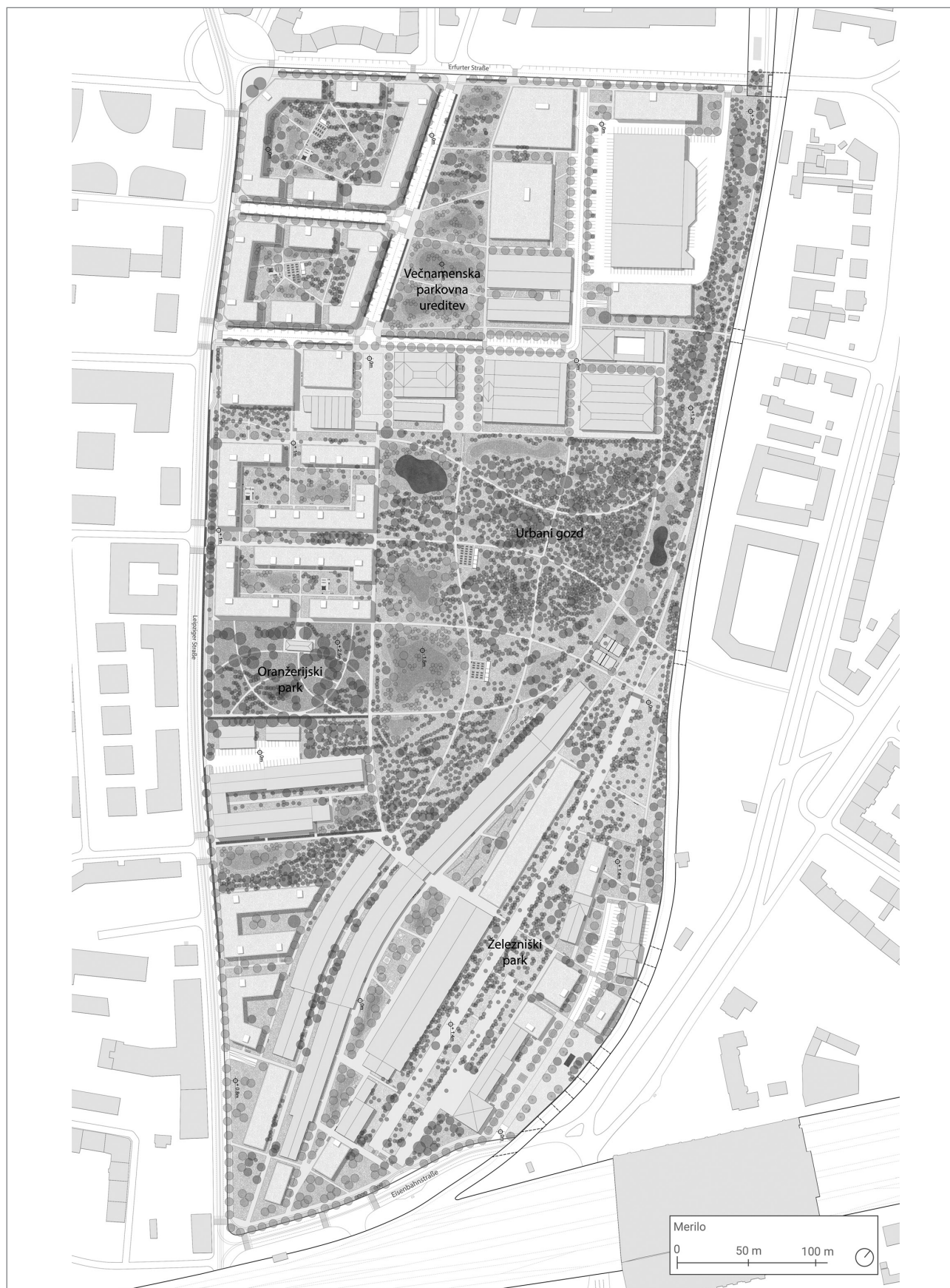
5.2 Vloga zelenih sistemov pri regeneraciji območja

Zeleni sistemi imajo ključno vlogo pri preoblikovanju lokacije stare železniške postaje. Ne gre samo za nabor posameznih zelenih površin, temveč za skrbno zasnovano mrežo, ki povezuje ekološke, družbene in gospodarske funkcije. V projektu so ti elementi ključni gradniki nove prostorske identitete in zagotavljajo rekreacijske, estetske, izobraževalne in sanacijske vidike. Tak sistem vzpostavlja pogoje za dolgoročno prostorsko odpornost, obenem pa ustvarja okolje, v katerem se lahko lokalna skupnost povezuje, uči, izraža in razvija.

Osrednji element tega sistema je urbani gozd (slika 3), ki se je v zadnjih desetletjih razvil spontano, potem ko je bila opuščena dejavnost na območju. Danes je ta gozd neprecenljiv del nove zasnove, ne le zaradi svoje biotske raznovrstnosti, temveč tudi zaradi vpliva na mikroklimo, zadrževanja padavinske vode in zmanjševanja poletne vročine. Drevesne vrste, kot so breza, jesen, trepetlika, dob, gorski javor in rdeči bor, imajo dokazano sposobnost sanacije tal in vode, s čimer pripomorejo k bolj zdravemu bivalnemu okolju. Na južnem delu se ohranja železniški park (slika 3) z obstoječo sukcesijsko vegetacijo, ki daje območju poseben značaj. Posegi so tukaj minimalni – poti, klopi in nekaj interpretacijskih točk –, kar omogoča naraven razvoj rastlinja in občutek stika z naravo sredi mesta. Pomemben krajinski poudarek je tudi na parku z oranžerijo (slika 3), kjer se ohranjajo obstoječa markantna drevesa, kar daje prostoru identiteto.

V severnem delu je predvidena nova parkovna ureditev (slika 3), ki povezuje šolski kompleks z osrednjim delom lokacije in hkrati deluje kot zadrževalno območje v času ekstremnih vremenskih dogodkov. Tu so zelene površine zasnovane večnamensko – omogočajo druženje, igro, učenje in hkrati upravljanje vode preko suhih zadrževalnikov.

Celotni zeleni sistem je oblikovan kot neprekinjena struktura, ki omogoča naravno prehajanje med različnimi programi in rabami. Linearne odprte površine med severnim in južnim delom območja delujejo kot hrbtenica, ki povezuje stanovanjske objekte, rekreacijske površine in kulturne objekte. Hkrati pa omogočajo, da se znotraj območja prepletajo ekološki tokovi (na primer selitvene poti živali), vodni tokovi (na primer preusmerjanje, ponikanje, zadrževanje vode) in tokovi ljudi (na primer rekreacija, učenje, dogodki, delo).



Slika 3: Tloris (ilustracija: Lara Dea Zorc)

6 Sklep

Degradirano območje nekdanje železniške postaje Leipzig v Dresdnu razkriva številne okoljske, prostorske in družbene izzive, značilne za številna urbana območja v času podnebnih sprememb. Visoka stopnja onesnaženosti, pomanjkanje prepustnih površin in vegetacije, pregrevanje, nepovezanost in izpostavljenost poplavam zahtevajo celovite rešitve.

Študija primera v Dresdnu kaže, da lahko MZI s premišljenim načrtovanjem in upoštevanjem lokalnih značilnosti bistveno prispeva k revitalizaciji degradiranih urbanih območij. Uporaba elementov MZI omogoča učinkovito upravljanje vodnih virov, hkrati pa krepi družbeno kohezijo in prilagodljivost na podnebne spremembe.

Projekt v Dresdnu potrjuje, da MZI ni le tehnični pristop pri obvladovanju podnebnih tveganj, temveč tudi orodje za ustvarjanje večfunkcionalnega in vključujočega urbanega prostora. Za uspešno implementacijo MZI v prihodnosti bo ključno tudi povezovanje različnih sektorjev, dolgoročno načrtovanje ter aktivno vključevanje lokalnih skupnosti v procese odločanja in urejanja prostora.

.....
Lara Dea Zorc, mag. inž. arh. urb.

Magistrantka Katedre za urbanizem Fakultete za arhitekturo Univerze v Ljubljani, Ljubljana

E-pošta: lara.zorc@gmail.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Vloga modro-zelene infrastrukture pri revitalizaciji degradiranih površin za zagotavljanje odpornosti proti poplavam na primeru stare železniške postaje Leipzig, Dresden*, ki ga je pod mentorstvom doc. dr. Alenke Fikfak ter somentorstvom doc. dr. Janeza Petra Groma in izr. prof. dr. Nataše Atanasove na Fakulteti za arhitekturo Univerze v Ljubljani napisala in marca 2025 uspešno zagovarjala magistrica Lara Dea Zorc.

Viri in literatura

Bowler, D. E., Buyung-Ali, L., Knight, T. M., in Pullin, A. S. (2010): Urban greening to cool towns and cities: A systematic review of the empirical evidence. *Landscape and Urban Planning*, 97(3), str. 147–155.

Brears, C. R. (2018): *Blue and Green Cities – The Role of Blue-Green Infrastructure in Managing Urban Water Resources*. London, Palgrave Macmillan.

Choe, E. Y., Kenyon, A., in Sharp, L. (2020): *Designing blue green infrastructure (BGI) for water management, human health, and wellbeing: Summary of evidence and principles for design*. Sheffield, University of Sheffield.

Institute for Catastrophic Loss Reduction (2021): *Types of flooding*. Dostopno na: https://www.iclr.org/wp-content/uploads/2021/04/ICLR_Flooding_2021.pdf (sneto 21. 8. 2025).

Keene, D. E., in Blankenship, K. M. (2023): The affordable rental housing crisis and population health equity: A multidimensional and multilevel framework. *Journal of Urban Health*, 100(6), str. 1212–1223.

Monteiro, R., Ferreira, J. C., in Antunes, P. (2020): Green infrastructure planning principles: An integrated literature review. *Land*, 9(12), 525, str. 1–19.

Nguyen, T., Meurk, C. D., Benavidez, R., in Jackson, B. (2021): The effect of blue-green infrastructure on habitat connectivity and biodiversity: A case study in the Ōtākaro/Avon River catchment in Christchurch, New Zealand. *Sustainability*, 13(12), 6732, str. 1–26.

Pochodyła, E., Glińska-Lewczuk, K., in Jaszczak, A. (2021): Blue-green infrastructure as a new trend and an effective tool for water management in urban areas. *Landscape Online*, 92, str. 1–20.

Prudencio, L., in Null, S. E. (2018): Stormwater management and ecosystem services: A review. *Environmental Research Letters*, 13(3), str. 1–13.

Ramakreshnan, L., in Aghamohammadi, N. (2024): The application of nature-based solutions for urban heat island mitigation in Asia: Progress, challenges, and recommendations. *Current Environmental Health Reports*, 11(1), str. 4–17.

Santamouris, M., in Osmond, P. (2020): Increasing green infrastructure in cities: Impact on ambient temperature, air quality, and heat-related mortality and morbidity. *Buildings*, 10(12), 233, str. 1–34.

Shepley, M., Sachs, N., Sadatsafavi, H., Fournier, C., in Peditto, K. (2019): The impact of green space on violent crime in urban environments: An evidence synthesis. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(24), 5119, str. 1–19.

Zhou, P., Luukkanen, O., Tokola, T., in Nieminen, J. (2008): Effect of vegetation cover on soil erosion in a mountainous watershed. *Catena*, 75(3), str. 319–325.

Kerstin SIRK

Stanovanjske potrebe in stanovanjska problematika mladih – študija primera občine Brda

Stanovanjska problematika mladih se umešča med osrednje razvojne izzive sodobnih družb, saj neposredno vpliva na njihov prehod v samostojno življenjsko obdobje. Podaljšano izobraževanje, negotov vstop na trg dela in pomanjkljivo usklajeni institucionalni okvirji dodatno otežujejo osamosvajanje, kar se izraža tudi v občini Brda. Analiza demografskega konteksta kaže izrazite negativne trende, kot sta odseljevanje mladih in zmanjševanje njihove prisotnosti v lokalnem okolju. Empirični del raziskave potrjuje razhajanje med željami mladih po cenovno dosegljivih, ustrezno opremljenih in lokacijsko dostopnih stanovanjih ter dejanskimi možnostmi na trgu, ki jih omejuje predvsem visoka cenovna raven in omejena ponudba. Posle-

dično se mladi pogosto odločajo za podaljšano bivanje pri starših, hkrati pa izražajo željo po reševanju stanovanjskega vprašanja znotraj domače občine, kar kaže ohranjeno lokalno pripadnost. Ugotovitve jasno potrjujejo potrebo po sistemsko podprtih, lokalno prilagojenih politikah, ki bi omogočile dostop do kakovostnih in cenovno dosegljivih stanovanj ter s tem prispevale k demografski in socialni vzdržnosti občine Brda.

Ključne besede: stanovanjska dostopnost, struktura stanovanjskega trga, stanovanjska politika, stanovanjska problematika, občina Brda

1 Uvod

Osamosvajanje mladih je eden ključnih mejnikov v procesu prehoda iz mladostništva v odraslost, saj je pogosto povezano z odselitvijo iz primarnega gospodinjstva in oblikovanjem samostojnega bivališča (Kuhar in Švab, 2018). Tradicionalni vzorec, pri katerem je bila poroka dolgo časa razumljena kot prvi korak v samostojno življenje, se je v zadnjih desetletjih bistveno spremenil (Kuhar, 2012). Generacijske primerjave dodatno pojasnjujejo dinamiko osamosvajanja. Generacija Z, rojena po letu 1997, že od zgodnjih let odrašča v izrazito digitaliziranem okolju, obremenjena s podnebnimi in geopolitičnimi negotovostmi, kar vpliva na njeno previdnost pri sprejemanju odločitev glede kariernih poti in življenjskih ciljev (Dimock, 2019). Generacija Y oziroma milenijci se soočajo z dolgotrajnim izobraževanjem in razširjeno prekarizacijo, ki močno otežuje doseganje finančne in stanovanjske samostojnosti (Kohut idr., 2010). Popolnoma drugačne razmere so spremljale generacijo X, ki je v odraslost prehajala v času stabilnejših gospodarskih pogojev in večje dostopnosti trajnih zaposlitev, kar je omogočalo lažji dostop do lastniških stanovanj (McKenna, 2025). Sočasno z gospodarskimi premiki so družbene spremembe, pluralizacija oblik družin in spreminjanje vrednot privedli do individualiziranih oblik osamosvajanja, pri katerih odselitev ni več nujno vezana na partnersko skupnost (Ule in Kuhar, 2008).

Tako se mladi pogosto odločajo za odhod od doma ob doseganju drugih življenjskih mejnikov, kot sta vstop na trg dela ali konec izobraževanja, ne pa nujno ob sklenitvi zakonske zveze (Baumkirher, 2013). Izobraževanje je ob tem eden ključnih dejavnikov osamosvajanja. Formalno izobraževanje zagotavlja mladim temeljne kompetence, ki omogočajo vstop na trg dela, medtem ko neformalno izobraževanje dopolnjuje pridobljena znanja in prispeva k razvoju dodatnih sposobnosti. Vendar pa pomanjkanje kakovostnih kariernih usmeritev pogosto vodi v izbiro splošnih izobraževalnih poti, kar podaljšuje čas šolanja in povečuje strukturna neskladja na trgu dela. Posledici sta otežena zaposljivost in daljša obdobja negotovosti, ki zavirajo prehod v odraslost (Bakovnik in Beočanin, 2010).

Zaposlitev je temelj finančne neodvisnosti in s tem ena izmed osrednjih predpostavk za uspešen prehod v odraslost. Kljub temu so mladi zaradi pomanjkanja izkušenj pogosto umeščeni med ranljive skupine na trgu dela (Džidić idr., 2013). V najnovejšem poročilu Evropske fundacije za izboljšanje življenjskih in delovnih razmer se opozarja, da se med mladimi v Evropski uniji (v nadaljevanju: EU) povečuje delež nestandardnih oblik zaposlitve, kar krepi tveganja za ekonomsko negotovost in socialno marginalizacijo (Eurofound, 2024). Nestabilni do-

hodki ob tem neposredno vplivajo na možnosti pridobivanja bančnih posojil in s tem na dostop do lastniškega stanovanja (Džidić idr., 2013). Na stanovanjskem področju se s tem oblikuje izrazita vrzel med željami mladih in njihovimi dejanskimi možnostmi. Lastništvo nepremičnine ostaja ideal, saj prinaša občutek varnosti in stabilnosti v procesu osamosvajanja (Lorenčič, 2020). Vendar pa so se po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS; 2023) cene stanovanj v zadnjih petih letih zvišale za več kot 50 %, kar občutno presega rast plač v istem obdobju.

Stanovanjsko problematiko dodatno zastrujejo podnebne spremembe. Naraščanje povprečnih temperatur, pogostejši vremenski ekstremi in dvig morske gladine zahtevajo prilagoditve v prostorskem načrtovanju in gradbeni politiki (Evropska agencija za okolje, 2020). Svet EU (2021) je zato v okviru svojih strategij zastavil cilje za doseg podnebne nevtralnosti do leta 2050, pri čemer je poudarjena nujnost proaktivnega prilagajanja prek ozaveščanja, načrtovanja in konkretnih ukrepov. Evropska agencija za okolje (2024) ob tem opozarja, da je prilagoditev urbanističnih in stanovanjskih politik ključna za zagotavljanje odpornosti urbanih območij na podnebne vplive. Med prioritetnimi ukrepi so izboljšanje energetske učinkovitosti stavb, spodbujanje uporabe obnovljivih virov energije in zmanjševanje stroškov bivanja.

H kompleksnosti stanovanjskih izzivov pomembno prispevajo tudi geopolitične razmere. Ruska invazija na Ukrajino je povzročila rast cen gradbenih materialov in energentov, kar je privedlo do višjih stroškov gradnje in višjih cen stanovanj (Pape, 2024). Evropska komisija (2021) je kot odgovor na to oblikovala strateški načrt REPowerEU, usmerjen v zmanjšanje rabe fosilnih goriv, diverzifikacijo oskrbe z energijo in povečanje energetske odpornosti držav članic. Motnje v dobavnih verigah so hkrati podaljšale dobavne roke in spodbudile dodatno rast cen nepremičnin. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS; 2025) so se cene stanovanjskih nepremičnin na ravni države v letu 2024 zvišale za 10 %, kar najbolj občutijo mladi in gospodinjstva z nižjimi dohodki.

V študiji^[1], rezultate katere predstavljamo v tem članku, smo se zato osredinili na stanovanjsko problematiko mladih v občini Brda. Zanimalo nas je, koliko se mladi soočajo s težavami pri dostopu do ustreznih stanovanjskih rešitev, kakšno vlogo ima zaposlitvena negotovost pri njihovem osamosvajanju ter kakšno je razhajanje med njihovimi željami in dejanskimi možnostmi. Posebej smo preverjali, ali mladi svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo znotraj domače občine ter kako na njihove odločitve vplivajo podnebne spremembe in geopolitične razmere.

2 Mladi in proces osamosvajanja

Pojmovanje mladih v sodobni družbi se razume kot proces oblikovanja avtentičnih življenjskih modelov v prehodnem obdobju med otroštvom in odraslostjo (Kahane, 1997). Prehod v odraslost se je v okviru razširjenega izobraževalnega sistema in individualizacije družbenih tokov preoblikoval v podaljšano mladostništvo, ki se izraža v zakasnjem vstopu v odraslo življenje (Walther idr., 2009). Življenjski poteki mladih so se v zadnjih desetletjih bistveno spremenili. Spremembe se kažejo v večji negotovosti in nestabilnosti pri prehajanju med življenjskimi obdobji (Kuhar in Ule, 2002). Demografske transformacije, spremembe družbenega okolja in trga dela vplivajo na družbene, gospodarske in kulturne dimenzije mladih, kar vodi k razkroju tradicionalnih modelov odrasčanja in poudarja individualizacijo odločitev (Klavora, 2017). Mladi se ob hitrem razvoju informacijske in komunikacijske tehnologije odzivajo z višjimi pričakovanji in jasnejšimi predstavami o življenjskih ciljih (Smith, 2014).

Procesi modernizacije, globalizacije in individualizacije se kažejo v preoblikovanju trga dela, ki vse bolj poudarja prilagodljivost in specializacijo (Ule in Kuhar, 2008). Vrednote mladih se vse bolj osredinjajo na samouresničitev, avtonomijo in osebno odgovornost, kar prinaša tako priložnosti kot tveganja socialne nestabilnosti (Mestres Domènech in Morron Salmeron, 2019). Transformacija družbenih in vedenjskih vzorcev posebej izstopa v dimenzijah podaljševanja: dolgotrajno izobraževanje, negotove zaposlitve, podaljšano bivanje v primarni družini in poznejše oblikovanje partnerskih skupnosti (Steinberg idr., 2008). Podaljševanje izobraževanja postaja ena najvidnejših posledic teh sprememb. Izobraževanje se uveljavlja kot ključen dejavnik družbene stratifikacije, saj določa položaj posameznika v družbi ter vpliva na njegovo ekonomsko in socialno participacijo (Ivančič, 2010). Kakovostno izobraževanje krepi zaposljivost in osebno uresničitev, spodbuja gospodarsko in družbeno blaginjo, razvija ključne kompetence in podpira vseživljenjsko učenje. Organiziranost izobraževalnega sistema neposredno vpliva na prehajanje mladih iz šolanja v zaposlitev. Jasna raven poenotenja izobrazbe, diferenciacija programov in vključenost delodajalcev v oblikovanje kurikula so ključni za uspešen vstop mladih na trg dela. Pomanjkljivosti izobraževalnega sistema pa vodijo v otežen prehod v zaposlitev. V Sloveniji se zaznavajo štiri osrednje vrzeli: pomanjkljivo karierno usmerjanje, neskladje med izobraževanjem in trgom dela, neučinkovita implementacija bolonjske reforme ter slaba povezanost formalnega in neformalnega izobraževanja (Bakovnik in Beočanin, 2010). Uspešen prehod iz izobraževanja v zaposlitev je rezultat zapletenega prepleta demografskih, gospodarskih in kulturnih dejavnikov (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2013). Kljub temu številni mladi

vstopajo na trg dela z zamikom, kar ustvarja nove družene in gospodarske izzive.

Zaposlitev je ključna razvojna prelomnica, saj omogoča ekonomsko samostojnost, oblikovanje lastne družine in doseganje stanovanjske avtonomije. Vključevanje mladih na trg dela pa pogosto spremljajo ovire, ki omejujejo njihovo stabilnost in družbeno integracijo. Mladi se soočajo s tveganjem brezposelnosti oziroma zaposljivosti pod slabšimi pogoji (Džidić idr., 2013). V Sloveniji se na področju zaposlovanja mladih izražajo številni strukturni problemi. Šibka povezanost izobraževalnega sistema in trga dela zmanjšuje verjetnost zgodnje zaposlitve. S tem narašča stopnja brezposelnosti mladih, kar ustvarja psihološke stiske in občutek negotovosti (Duchak, 2014). To vodi v družbeno izključenost in omejuje uresničevanje temeljnih pravic mladih. Podaljšano izobraževanje, poznejši vstop na trg dela in odvisnost od primarne družine zamikajo doseganje stanovanjske avtonomije.

3 Vpliv zunanjih dejavnikov na stanovanjske percepcije mladih

Razumevanje odnosa mladih do nepremičnin v sodobnem kontekstu zahteva večdimenzionalno obravnavo, ki vključuje družbene, okoljske in geopolitične dejavnike. Eden od ključnih elementov, ki oblikujejo percepcijo nepremičnin, so podnebne spremembe, saj mladi postajajo vse bolj okoljsko ozaveščeni ter pri izbiri bivališča upoštevajo energetske učinkovitost stavb, varnost pred ekstremnimi vremenskimi pojavi in možnosti trajnostnega bivanja. Medvladni odbor za podnebne spremembe opozarja, da se okoljski dejavniki, kot so pogostnost naravnih nesreč in dvig morske gladine, vse bolj uvrščajo med ključna tveganja za nepremičninske vrednosti in stanovanjsko varnost. Nepremičnina tako ni več razumljena le kot fizični objekt, temveč kot del širšega ekosistema, ki mora omogočati nizkoogljični življenjski slog in dolgoročno prilagodljivost ob upoštevanju podnebnih tveganj (Dodman idr., 2022).

Podnebne spremembe so globalni pojav, ki se izraža v višanju temperatur, pogostejših ekstremnih vremenskih dogodkih in slabšanju kakovosti zraka. Njihovi vplivi se delijo na neposredne, kot so toplotne obremenitve in povečana pojavnost alergij, ter posredne, kot so degradacija ekosistemov, zmanjšana prehranska varnost in širjenje bolezni (Ekart, 2017). Ključni vzrok podnebnih sprememb je povečana koncentracija toplogrednih plinov v ozračju, ki povzročajo dvig temperature. Med glavnimi toplogrednimi plini so ogljikov dioksid, metan, dušikov oksid in fluorirani plini, ki zadržujejo toploto v atmosferi. Njihovo povečano prisotnost najbolj povzroča človek, predvsem s kurjenjem fosilnih goriv, krčenjem gozdov, intenzivno

kmetijsko proizvodnjo in industrijsko dejavnostjo (Met Office, 2025). K prisotnosti toplogrednih plinov prispevajo tudi naravni viri, kot sta sončno obsevanje in vulkanska dejavnost (Government of Canada, 2019). Vplivi podnebnih sprememb se močno kažejo v nepremičninskem sektorju, saj pojavi, kot so ekstremne temperature, poplave in suše, povečujejo ogroženost stavb (Global Alliance for Buildings and Construction, 2021). Ti vplivi vključujejo poškodbe konstrukcij, povečano energetsko porabo zaradi pregrevanja, erozijsko delovanje morja ter poškodbe zaradi požarov in vetrov. Zaradi dolge življenjske dobe nepremičnin so stavbe izpostavljene dolgoročnim podnebnim tveganjem, ki se lahko izražajo v desetletjih njihovega obstoja (Kristl, 2019).

Za ublažitev posledic je nujno treba razvijati nove načrtovalske pristope, ki upoštevajo vplive podnebnih sprememb. Ti vključujejo načrtovanje gradnje na manj ogroženih območjih, uporabo trajnostnih gradbenih materialov, uvajanje obnovljivih virov energije in izboljšanje energetske učinkovitosti stavb (Gupta, 2022). Pomembni ukrepi so tudi povečanje odvodnih zmogljivosti v urbanih območjih, vegetacijska zasnova okolice objektov in dvig pritličnih delov stavb za zmanjšanje poplavalne ogroženosti (Abel, 2022). Celovit pristop k upravljanju vplivov zahteva integracijo okoljskih tveganj v prostorsko načrtovanje in zakonodajo.

Ob podnebnih spremembah imajo pomembno vlogo pri oblikovanju percepcij mladih glede nepremičnin tudi geopolitične razmere. Politična in gospodarska negotovost neposredno vplivata na odločitve gospodinjstev glede prihrankov, investicij in migracij. Mladi zato v iskanju varnega bivališča vse pogostejše upoštevajo politično stabilnost, energetsko samozadostnost in odpornost lokalnih skupnosti. Geopolitične spremembe pomembno vplivajo na nepremičninski sektor prek energetske dostopnosti, stroškov gradbenih materialov in stabilnosti investicijskih tokov. Primer je vojna v Ukrajini, ki je po letu 2022 bistveno preoblikovala evropski energetski zemljevid (Masters, 2022). Konflikt je povzročil povečanje cen energentov, gradbenih materialov in življenjskih stroškov (Reilly, 2022).

Geopolitična nestabilnost se tako vse bolj umešča med ključne dejavnike, ki vplivajo na percepcije mladih o dolgoročni stanovanjski varnosti. Odločitev o investiranju v nepremičnino je vse bolj odvisna od ocene sistemskih tveganj, kot so energetska samozadostnost, robustnost infrastrukture in politična stabilnost.

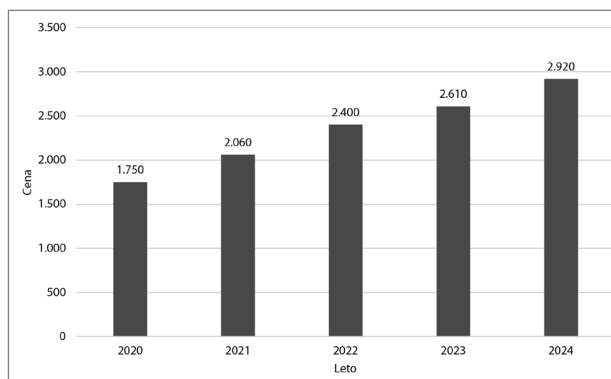
4 Stanovanjske preference in tržne razmere

4.1 Tipologija stanovanjskih preferenc mladih

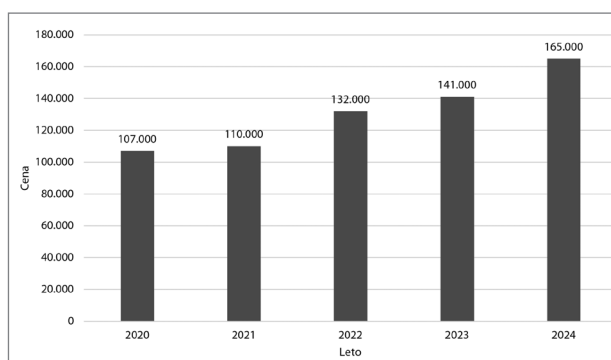
Pri stanovanjskih preferencah mladih so prepletajo individualne aspiracije, objektivne materialne zmožnosti ter institucionalni in prostorski konteksti. V analitičnem ogrodju ločimo povpraševanje, ki se oblikuje glede na življenjske cikle, dohodkovne poti, delovnopравни status in kreditno sposobnost, ter ponudbo, ki je pogojena z razpoložljivostjo ustreznih bivalnih enot, cenovno dinamiko, regulacijo najemnih razmerij in transakcijskimi stroški. Interakcija obeh sfer se izraža v dosegljivosti, vseljivosti in varnosti bivanja. Na podlagi položaja mladih na nepremičninskem trgu Tanja Baumkircher (2019) opredeljuje štiri temeljne skupine, ki se razlikujejo glede na socialno-ekonomski status in posledično izražajo raznolike stanovanjske preference. Prvo skupino tvorijo mladi v slabšem materialnem položaju, ki iščejo predvsem kratkoročne rešitve. Gre za posameznike po končanem študiju, brezposelne, osebe z nizkimi dohodki ali tiste z negotovimi oblikami zaposlitve. Njihove preference so usmerjene v dostop do cenovno sprejemljivih najemniških stanovanj, možnost subvencioniranega najema ali višjih stanovanjskih dodatkov, pridobitev osnovno opremljenih bivalnih enot in možnost sobivanja. V drugi skupini so mladi v primerljivem materialnem položaju, ki pa iščejo dolgoročne rešitve, med njimi predvsem mlade družine in pari z nizkimi prihodki. Njihove potrebe so povezane z dolgoročno najemno varnostjo, razpoložljivostjo ustreznih najemniških enot, možnostjo plačevanja subvencionirane najemnine, pravico do prijave stalnega prebivališča in jasno urejenimi najemnimi razmerji. Tretjo skupino sestavljajo mladi v boljšem materialnem položaju, ki načrtujejo nakup ali gradnjo nepremičnine. Mednje spadajo zaposleni posamezniki ali pari z zadostno kreditno sposobnostjo, pričakovanja katerih vključujejo dostop do stanovanjskih kreditov, ki pokrivajo celotno vrednost nepremičnine, cenovno dostopna zemljišča ter učinkovite in časovno razumne postopke pridobivanja gradbenih dovoljenj. Četrta skupina pa vključuje mlade z urejenim delovnopравни statusom in višjimi prihodki, ki so kot alternativni lastništva naklonjeni dolgoročnemu najemu. Njihove preference se osredinjajo na stabilna in pravno jasno urejena najemniška razmerja, ki zagotavljajo trajnostno bivalno varnost.

4.2 Tržne razmere stanovanjskih nepremičnin

Ujemanje preferenc mladih s tržnimi pogoji in ponudbo je neposredno odvisno od cenovne dinamike, razpoložljivosti stanovanjskih enot na primarnem in sekundarnem trgu, dostopa do financiranja in zakonodajnega okvira najemnih razmerij.



Slika 1: Povprečna tržna cena stanovanj (v evrih/m²) v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)

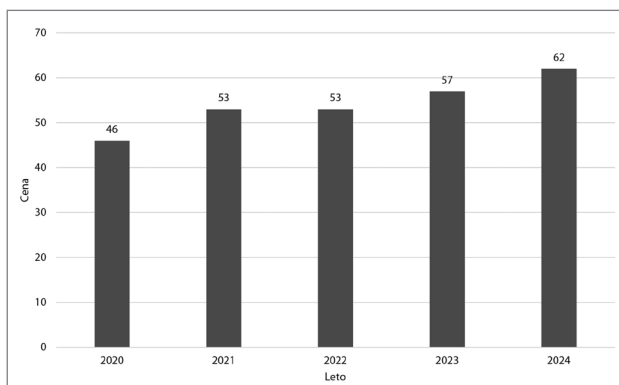


Slika 2: Povprečna tržna cena hiš (v evrih/m²) v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)

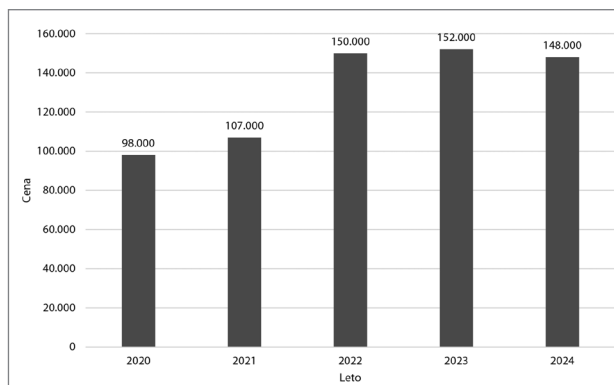
Na nacionalni ravni so povprečne tržne cene stanovanj v zadnjih petih letih vztrajno rasle: s 1.750 evrov/m² (v letu 2020 na podlagi analize vzorca 5.455 prodaj) na 2.920 evrov/m² (v letu 2024 na podlagi analize vzorca 4.192 prodaj), kar je kumulativna rast v višini približno 66,9 %. Letne stopnje rasti povprečnih cen so znašale približno 17,7 % (v letu 2021 na podlagi analize vzorca 7.132 prodaj), 16,5 % (v letu 2022 na podlagi analize vzorca 6.351 prodaj), 8,8 % (v letu 2023 na podlagi analize vzorca 5.243 prodaj) in 11,9 % (v letu 2024) (slika 1).

V istem obdobju so povprečne cene hiš zrasle s 107.000 evrov (v letu 2020 na podlagi analize vzorca 2.786 prodaj) na 165.000 evrov (v letu 2024 na podlagi analize vzorca 2.260 prodaj). Rast je bila najizrazitejša v letih 2022 (+ 20 % na podlagi analize vzorca 3.094 prodaj) in 2024 (+ 17 % na podlagi analize vzorca 2.260 prodaj) (slika 2).

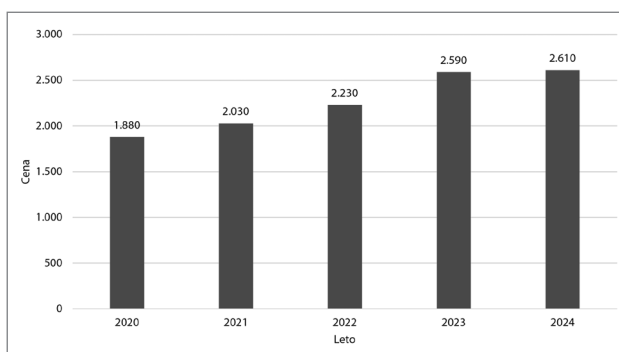
Povprečne tržne cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so v obdobju 2020–2024 nihale. Leta 2020 so znašale 46 evrov/m² (na podlagi analize vzorca 2.036 prodaj), leta 2021 53 evrov/m² (na podlagi analize vzorca 2.072 prodaj), leta 2022 pa so ostale na enaki ravni (53 evrov/m² na podlagi



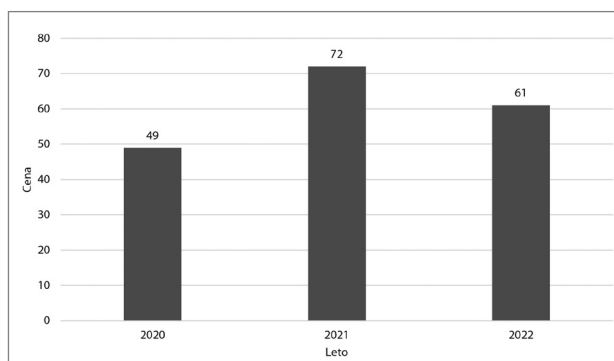
Slika 3: Povprečna tržna cena zemljišč (v evrih/m²) za gradnjo stanovanjskih stavb v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)



Slika 5: Primerjava povprečne tržne cene hiš (v evrih) na izbranem območju v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)



Slika 4: Primerjava povprečne tržne cene stanovanj (v evrih/m²) na izbranem območju v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)



Slika 6: Primerjava povprečne tržne cene zemljišč (v evrih/m²) za gradnjo izbranega območja v obdobju 2020–2022 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)

analize vzorca 1.637 prodaj). Za leti 2023 in 2024 posebna analiza na podlagi dejanskih transakcij ni bila izvedena zaradi nereprezentativnega vzorca, kar pomembno omejuje zanesljivost ugotovitev. Kljub temu so v poročilih GURS zabeleženi odstotni premiki, na podlagi katerih smo povprečno ceno v letu 2023 ocenili na 57 evrov/m² (+8 % glede na leto 2022) in 62 evrov/m² v letu 2024 (+17 % glede na leto 2023) (slika 3).

Na ravni izbranega regionalnega območja (Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda) se zaznavajo podobni trendi, vendar z večjimi nihanjem. Povprečne tržne cene stanovanj so se gibale od 1.880 evrov/m² (v letu 2020 na podlagi analize vzorca 119 prodaj) do 2.610 evrov/m² (v letu 2024 na podlagi analize vzorca 90 prodaj), pri čemer je bila rast v letu 2023 izrazitejša kot na nacionalni ravni (+16,1 %) (slika 4).

Povprečne cene hiš na območju Brd in širše regije so leta 2022 poskočile kar za 40,2 %, nato pa so se v letu 2024 znižale na 148.000 evrov (slika 5), kar pomeni odklon od nacionalnega trenda, v okviru katerega so se cene hiš istega leta zvišale za 17 %.

Zemljišča za gradnjo v regiji kažejo še izrazitejše nihanje cen, saj je bila v letu 2021 zabeležena rast za skoraj 47 %, nato pa v letu 2022 upad za 15,3 % (slika 6). Pri tem je pomembno poudariti, da podatki za leti 2023 in 2024 niso vključeni, saj zaradi metodoloških omejitev in nereprezentativnosti vzorca ni bilo mogoče zagotoviti zanesljive ocene cen.

Na ravni občine Brda so podatki še izrazitejši. Število realiziranih prodaj je bilo nizko: med letoma 2020 in 2024 je bilo v povprečju prodanih 14 hiš in štiri stanovanja letno (preglednica 1).

Cene hiš v občini Brda so nižje kot v urbanih središčih, vendar je razmerje med ceno in kvadraturto višje. Posebej izstopa leto 2021, ko je bilo na območju Goriških brd prodanih 14 hiš, na podlagi katerih je bila izračunana povprečna tržna vrednost v višini 92.000 evrov. Večinoma gre za nepremičnine, zgrajene okoli leta 1990, kar pomeni, da so bile v povprečju novejšje kot v Vipavski dolini, vendar so stale na manjših zemljiščih (preglednica 2).

Preglednica 1: Primerjava števila prodanih stanovanj in hiš

Leto	Vrsta	Analitično območje	
		Tržno analitično območje Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda	Lokalno analitično Goriška brda
2020	število prodanih stanovanj	187	3
	število prodanih hiš	169	8
2021	število prodanih stanovanj	299	5
	število prodanih hiš	208	20
2022	število prodanih stanovanj	211	4
	število prodanih hiš	202	15
2023	število prodanih stanovanj	211	3
	število prodanih hiš	181	12
2024	število prodanih stanovanj	129	4
	število prodanih hiš	166	16

Vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024

Preglednica 2: Cene in lastnosti prodanih hiš v letu 2021

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena (v evrih)	Leto gradnje	Površina hiše (m ²)	Površina zemljišča (m ²)
območje Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda	130	107.000	1926	144	440
Vipavska dolina	66	85.000	1918	136	450
Nova Gorica, Šempeter	37	188.000	1965	183	470
Goriška brda	14	92.000	1990	111	250
Ajdovščina	10	123.000	1970	123	220

Vir: GURS, 2022

Preglednica 3: Značilnosti hiš v prodaji

Lokacija	Cena (v evrih)	Leto gradnje	Leto morebitne adaptacije	Površina hiše (m ²)	Površina zemljišča (m ²)
Vipolže	329.000	1907	2010	213	783
Fojana	281.000	1987		282,9	764
Biljana	199.000	2024		186,45	105
Biljana	169.000	1890	2010	120	600
Biljana	420.000	1987		166,8	1.235
Biljana	295.000	2024		120,63	105
Gonjače	150.000	1920	1968	124	335
Gornje Cerovo	320.000	1920		166	16.380
Gornje Cerovo	90.000	1600	1988	156	92
Hum	450.000	2004		353	2.156
Kojsko	495.000	1800	1985	510,4	1.555,6
Kojsko	439.900	1990		478	1.929
Kozana	138.500	1900		137,2	224
Kozana	239.500	1923	1984	205,3	369
Kozana	335.000	1985		280	56.800
Šmartno	310.000	1800	1995	215	40
Šmartno	57.000	1900		50	200
Vedrijan	180.000	1927		80	27.406
Vipolže	175.000	1807	2022	76,5	130,5
Medana	90.000	1955		60	175

Vir: lastno delo

Preglednica 4: Značilnosti ponujenih zemljišč za gradnjo v prodaji

Lokacija	Velikost zazidljive površine (m ²)	Cena (v evrih/m ²)
Dobrovo	583	142,25
Dobrovo	4.937	86,62
Dobrovo	8.060	115
Gornje Cerovo	1.189	96,72
Dolnje Cerovo	520	115,38
Gonjače	2.679	140
Gonjače	5.620	136,42
Hum	4.785	89,86
Hum	4.304	60
Podsabotin	868	52,07
Podsabotin	1.095	52
Podsabotin	5.770	37
Podsabotin	12.374–13.075	25,57
Slavče	303,73	362,16
Slavče	480	250
Slavče	500	260
Slavče	1.532	238,25

Vir: lastno delo

Analiza dostopne ponudbe stanovanjskih nepremičnin na območju občine Brda razkriva izrazito omejeno razpoložljivost cenovno dostopnih stanovanjskih enot. V času pregleda (maj 2025) je bil objavljen samo en oglas za oddajo stanovanja, in sicer v naselju Šlovrenc, kjer je bila ponujena stanovanjska enota s površino 48 m² po mesečni najemnini 400 evrov. Za prodajo stanovanja je bil prav tako objavljen le en oglas, in sicer za stanovanje v Vipolžah s površino 54 m² in prodajno ceno 124.500 evrov. Navedeno potrjuje izrazito pomanjkanje najemnih in prodajnih stanovanj, kar omejuje možnosti mladih in drugih gospodinjstev pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja. V nasprotju s stanovanji je bila v času pregleda bistveno obsežnejša ponudba stanovanjskih hiš in zazidljivih zemljišč. Na nepremičninskih portalih je bilo zabeleženih 20 oglasov za prodajo stanovanjskih hiš. Povprečna oglaševana cena je znašala 258.145 evrov, pri čemer je bila zaznana izrazita variabilnost glede na velikost, lokacijo in tehnično stanje nepremičnin (preglednica 3). Večina hiš v nižjem cenovnem razredu je bila v slabšem stanju in je potrebovala celovito obnovo osnovnih konstrukcijskih elementov, kar pomeni dodatne stroške za potencialne kupce in zmanjša dostopnost nepremičnin.

Ločeno je bila analizirana ponudba zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Evidentiranih je bilo 17 oglasov s povprečno ceno 132,86 evrov/m² (preglednica 4). Podrobnejši pregled kaže izrazite cenovne razlike, ki so neposredno povezane z

lokacijo in urejenostjo zemljišč. Najvišje cene so dosegala zemljišča na območju Dobrovega in Slavč, ki imajo večjo tržno vrednost zaradi bližine upravnega in infrastrukturnega središča in pridobljenih dovoljenj. Najnižje cene so bile zaznane v Podsabotinu, kjer je cenovni prag bistveno nižji zaradi manjše urejenosti in ker je treba dodatno pripraviti zemljišča za gradnjo.

Skupni imenovalec nacionalne in lokalne slike je izrazito neskladje med željami mladih po samostojnem bivanju in dejansko dostopnostjo stanovanjskih enot. Medtem ko se na nacionalni ravni cene višajo in je gradnja novih enot omejena, lokalni trg v občini Brdih zaznamujejo nizko število transakcij, nihanje cen in razmeroma šibka ponudba kakovostnih, takoj vseljivih stanovanj. To ustvarja pritisk na mlade, ki se pogosto odločajo ali za podaljšano bivanje v družinskem gospodinjstvu ali za selitev v urbana središča, kjer pa so soočeni z višjimi stroški in manjšo varnostjo dolgoročnega bivanja.

5 Stanovanjska politika kot javni instrument razvoja stanovanjskih zmogljivosti

Stanovanjska politika je eden ključnih podsistemov javnih politik, saj neposredno določa kakovost bivalnega okolja ter posredno vpliva na gospodarski, družbeni in demografski razvoj družbe. V Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju: ReNSP15–25; Ur. l. RS, št. 92/15) je opredeljena kot sistemsko organiziran pristop državnih in lokalnih institucij k urejanju stanovanjskih razmer, pri čemer presega ozko pojmovano prostorsko dimenzijo ter deluje kot integralni mehanizem za uresničevanje razvojnih, prostorskih in družbenih ciljev države. Njena temeljna funkcija je zagotavljanje dostopnih, kakovostnih in trajnostnih bivanjskih pogojev za prebivalstvo ob hkratnem varovanju javnega interesa, krepitvi socialne pravičnosti ter spodbujanju prostorske in medgeneracijske kohezije.

Država ima pri tem dvojno vlogo: na eni strani nastopa kot nosilka javnega interesa, na drugi pa kot izvajalka regulativnih mehanizmov, naloga katerih je uravnavanje delovanja stanovanjskega trga (ReNSP15–25; Ur. l. RS, št. 92/15). Ključni cilj nacionalne stanovanjske politike je usmerjanje stanovanjskega sektorja na način, ki omogoča dostopnost bivališč za vse prebivalce, še posebej za ranljive skupine, med katere spadajo mladi. Regulativni okvir zajema začasno ali trajno omejevanje tržnih mehanizmov v javno korist ter oblikovanje pravnih norm, ki zagotavljajo predvidljivo in stabilno izvajanje ukrepov stanovanjske oskrbe. Ti ukrepi se strukturirajo v dve osnovni kategoriji: odzivni ukrepi odgovarjajo na aktualne razmere na nepremičninskem trgu, sistemski zakonodajni podlagi pa opredeljujejo dolgoročne strateške cilje (Brezovnik, 2014). Tak

pristop vključuje določitev institucionalnih okvirov, opredelitev javnega interesa, razdelitev pristojnosti, določitev finančnih virov in oblikovanje postopkov za implementacijo ukrepov v praksi (Kampl, 2019). S tem se zagotavlja uravnoteženo in predvidljivo delovanje stanovanjskega sistema, ki temelji na partnerskem sodelovanju državne in lokalne ravni.

Učinkovita stanovanjska politika se izraža v jasno zasnovanih ciljih, kot so izboljšanje dostopnosti do različnih oblik bivališč, vzpostavitev sistemov finančne podpore za socialno in ekonomsko ranljive, krepitev upravljanja in vzdrževanja stanovanjskega fonda, spodbujanje kakovostnega in trajnostnega bivalnega okolja ter varstvo interesov mladih, družin in starejših (Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025). Na tej podlagi stanovanjska politika ni samo instrument prostorskega ali ekonomskega upravljanja, temveč pomemben dejavnik družbene integracije, enakosti in dolgoročne stabilnosti družbenega okolja (Kampl, 2019).

5.1 Normativni okvir stanovanjske politike

Zakonski okvir Republike Slovenije temelji na kombinaciji zakonodajnih in strateških dokumentov, ki skupaj oblikujejo sistemske pogoje za načrtovanje, gradnjo, preno in upravljanje stanovanj. Osrednjo vlogo ima Stanovanjski zakon (v nadaljevanju: SZ-1, Ur. l. RS, št. 69/03), sprejet leta 2003 in pozneje večkrat dopolnjen, nazadnje z novelo stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1F, Ur. l. RS, št. 61/24), ki je okrepila pravice ranljivih skupin in odpravila ustavno neskladne položaje najemnikov. SZ-1F (Ur. l. RS, št. 61/24) določa pristojnosti države in občin, opredeljuje instrumente za zagotavljanje dostopnosti do stanovanj ter določa institucionalne obveznosti, kot so razvoj prostorskega načrtovanja, spremljanje višine najemnin in ustanovitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov. Občine so zavezane k oblikovanju pogojev za socialno ogrožene, med drugim z dodeljevanjem subvencij in razvojem različnih oblik stanovanjske gradnje. Čeprav zakon eksplicitno ne predvideva posebnih ukrepov za mlade, posredno omogoča oblikovanje instrumentov, ki lajšajo njihov dostop do stanovanj, zlasti prek neprofitnih najemnih stanovanj in subvencij.

Zakonodajni okvir strateško nadgrajuje Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju: NPSta, Ur. l. RS, št. 43/00), ki je bil sprejet leta 2000 in deluje kot dolgoročni okvir za razvoj stanovanjske oskrbe. Njegovi cilji vključujejo izboljšanje dostopnosti stanovanj, spodbujanje različnih oblik lastništva, pomoč socialno ogroženim, trajnostno rabo prostora in razvoj najemnega trga. Njegov izvedbeni dokument je Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju: ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/15), ki je posebej poudarila širitev neprofitnega najemnega sektorja, spodbujanje energetske prenove fonda in uvajanje pilotnih projektov

za mlade, med drugim projekta Najem za mlade (Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025). ReNSP15–25 je uvedla tudi mehanizem sistematičnega spremljanja učinkov, ki omogoča sprotno vrednotenje ciljev in prilagajanje politik aktualnim razmeram. Finančno podporo mladim pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja dopolnjuje Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (v nadaljevanju: ZNSVS, Ur. l. RS, št. 96/07), sprejet leta 2000. ZNSVS uvaža premijske spodbude za dolgoročno varčevanje, dostop do ugodnejših stanovanjskih kreditov in subvencije mladim družinam pri prvem nakupu, gradnji ali najemu stanovanja. Dodatno pomembno raven oblikujejo podzakonski akti, med katerimi sta ključna Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24), ki ureja merila za dodeljevanje neprofitnih stanovanj in opredeljuje mlade družine kot prednostno kategorijo, in Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur. l. RS, št. 123/04), ki določa standarde začasne bivalne enote za socialno ogrožene.

Normativni okvir stanovanjske politike dopolnjuje zakonodaja s področja podnebnih sprememb. Mednarodni sporazumi (Kjotski protokol, Pariški sporazum), evropske uredbe (kot sta Uredba EU 2018/842 in Evropski zeleni dogovor) in nacionalni strateški dokumenti (Resolucija o dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050) uveljavljajo cilje razogljičenja stavbnega sektorja, energetske učinkovitosti in trajnostne prenove. Kritični pregledi opozarjajo na nezadostno implementacijo teh ciljev v praksi ter na potrebo po bolj diferenciranih in lokalno prilagojenih rešitvah (Kristl idr., 2020).

5.2 Lokalni okvir stanovanjske politike

V skladu z načelom subsidiarnosti imajo občine ključno vlogo pri oblikovanju konkretnih ukrepov stanovanjske politike, saj lahko prilagodijo sistemske zakonodajne usmeritve specifičnim demografskim, družbenim in prostorskim razmeram. Eden izmed pomembnejših dokumentov na tem področju je Strategija za mlade v občini Brda 2023–2027, ki ga je pripravil Mladinski svet Brda leta 2022 in je programski akt, ki vključuje tudi stanovanjsko dimenzijo.

Strategija za mlade v občini Brda 2023–2027 (Mladinski svet Brda, 2022) postavlja v ospredje jasen cilj povečanja dostopnosti stanovanj za mlade. Opredeljuje štiri ukrepe:

1. prednostno obravnavo mladih in mladih družin pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj;
2. subvencioniranje obrestnih mer stanovanjskih posojil za mlade in družine;

3. subvencioniranje komunalnega prispevka za mlade, ki živijo samostojno (od staršev neodvisno), mlade družine in mlade investitorje;
4. raziskovanje alternativnih oblik bivanja (stanovanjske zadruge kot potencialni model reševanja stanovanjske problematike).

Ti ukrepi se neposredno navezujejo na izražene potrebe mladih v občini Brda in hkrati dopolnjujejo nacionalne politike, ki pogosto ne zajamejo lokalnih posebnosti.

6 Metodološki okvir

V študiji smo za doseg raziskovalnih ciljev uporabili kvantitativni pristop, pri čemer je bil glavni raziskovalni instrument anonimni spletni anketni vprašalnik, strukturiran v tri vsebinske sklope:

1. demografske značilnosti udeležencev,
2. stanovanjski status,
3. stališča in preference glede stanovanjskih razmer.

Raziskava je bila usmerjena v mlade prebivalce Občine Brda, ki so bili razvrščeni v štiri starostne skupine: 20–24 let, 25–29 let, 30–34 let ter 35 let in več. Vzorec je bil oblikovan po načelu priložnostnega dostopa, s širjenjem ankete prek družbenih omrežij, spletnih objav in lokalnih organizacij.

7 Rezultati

7.1 Demografski profil vzorca

V raziskavi je sodelovalo 154 anketirancev, ki so v celoti izpolnili vprašalnik. Spolna struktura je bila uravnotežena, saj je sodelovalo 79 žensk (51 %) in 75 moških (49 %). Starostna sestava vzorca je bila razporejena med štiri opredeljene skupine: 20–24 let (26 %; n = 41), 25–29 let (30 %; n = 46), 30–34 let (27 %; n = 42) ter 35 let in več (17 %; n = 25). Po izobrazbeni strukturi so prevladovali anketiranci srednješolsko izobrazbo (41 %; n = 64). Sledili so posamezniki z visokošolsko oziroma univerzitetno izobrazbo (34 %; n = 53) in višjo strokovno izobrazbo (19 %; n = 29). Več kot visokošolsko izobrazbo je imelo sedem anketirancev (5 %), medtem ko je manj kot srednješolsko izobrazbo imela samo ena oseba (1 %). Analiza zaposlitvenega statusa je pokazala izrazito povezanost s starostjo. V najmlajši kohorti (20–24 let) so prevladovali šolajoči (51 %), medtem ko se je delež zaposlenih za nedoločen čas bistveno povečal v starostnih skupinah 25–29 let (66 %), 30–34 let (83 %) in 35+ (76 %). Delež samozaposlenih je naraščal s starostjo (od 5 do 20 %), medtem ko so bili zaposleni za določen čas zastopani z od 4 do 11 %.

7.2 Stanovanjski položaj in dinamika osamosvajanja

Analiza stanovanjskega statusa je pokazala, da večina mladih anketirancev v občini prebiva v razširjenih družinskih gospodinjstvih. V starostni skupini 20–24 let jih kar 76 % živi pri starših oziroma sorodnikih, medtem ko je delež prebivalcev v lastniških stanovanjih ali hišah nepomemben (5 %), delež v najemniških stanovanjih pa skoraj zanemarljiv (2 %). V starostni skupini 25–29 let se je delež bivanja pri starših zmanjšal (skupaj 50 %), hkrati pa se je povečal delež tistih, ki bivajo v najemu (skupaj 20 %) ali imajo lastniška stanovanja (11 %). Prelomnica je opazna po 30. letu, ko v skupini 30–34 let že 43 % vprašanih prebiva v lastniških nepremičninah (29 % v najemu), v skupini 35+ pa je lastnikov že 68 % (slika 7).

Zadovoljstvo z bivanjsko ureditvijo se povečuje s starostjo. Med najmlajšimi kohortami (20–24 let: 51 % nezadovoljnih; 25–29 let: 57 % nezadovoljnih) je prevladovalo nezadovoljstvo, medtem ko je v skupinah 30–34 let (83 % zadovoljnih) in 35+ (80 % zadovoljnih) večina anketirancev izrazila zadovoljstvo. Glede na to so bile namere po spremembi stanovanjskega statusa najvišje pri mlajših (20–24 let: 85 %, 25–29 let: 83 %), medtem ko so bile pri starejših bistveno manj izražene (slika 8).

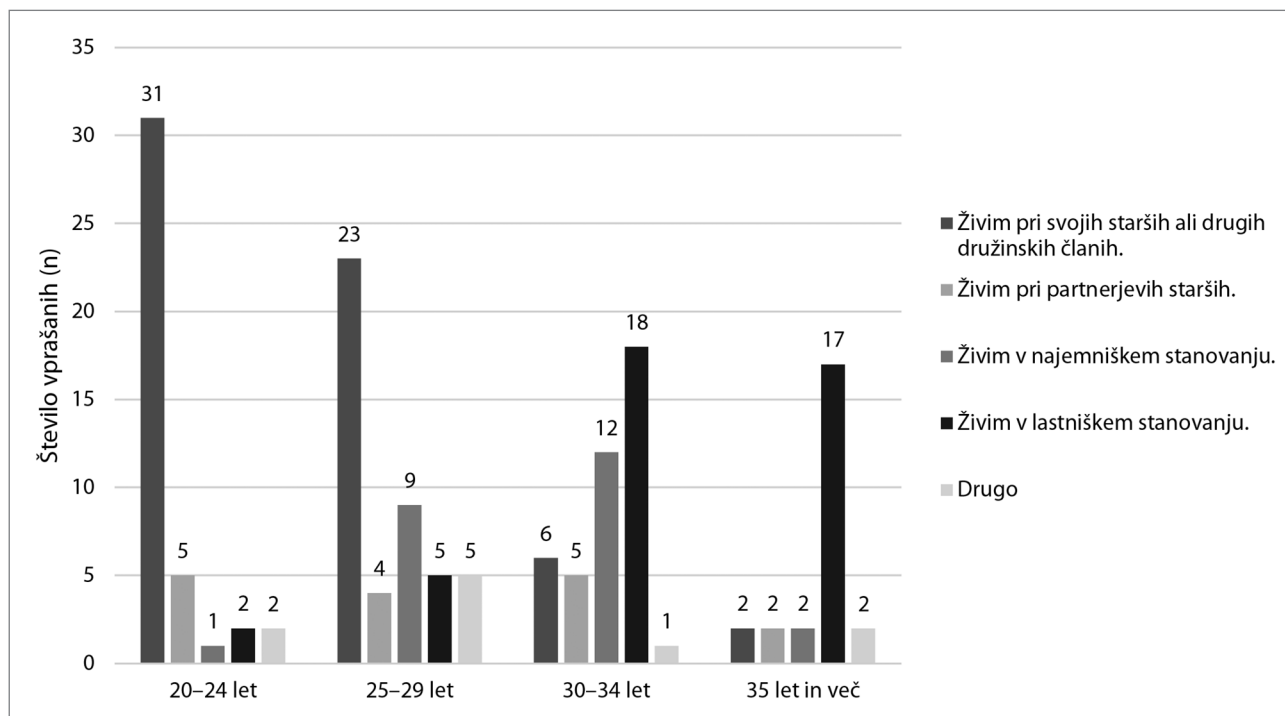
Pri trenutnem reševanju stanovanjskega vprašanja je prevladovala dograditev ali ureditev bivalnih prostorov pri starših oziroma partnerjevih starših, sledila sta nakup nepremičnine in najem. Pri prihodnjih načrtih ureditve stanovanjskega vprašanja se je na prvo mesto uvrščal nakup nepremičnine, sledila je dograditev pri starših, medtem ko je najem ostal manj zaželen možnost. Ugotovitve so potrdile vztrajno vlogo medgeneracijskih virov (zemljišča, hiše) pri zagotavljanju stanovanjskih rešitev.

7.3 Kakovost bivanja in stroškovni vidik

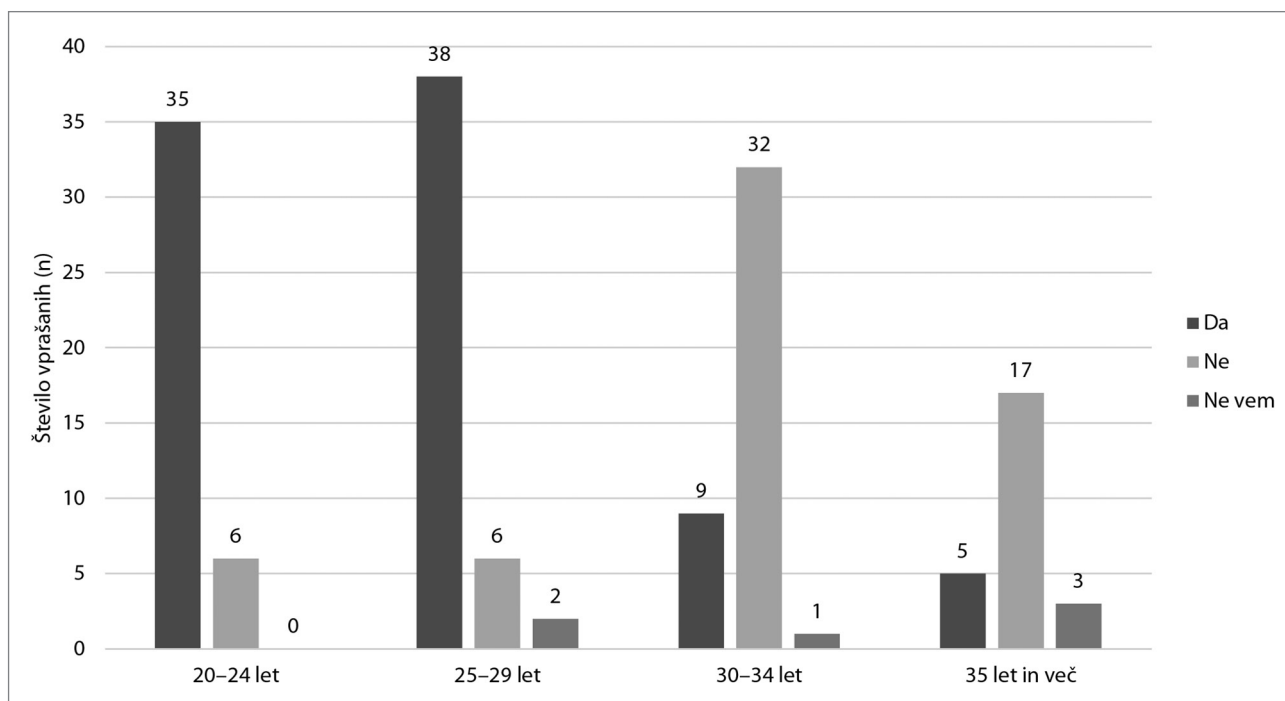
Rezultati raziskave so pokazali relativno visoko zadovoljstvo z lokacijo (95 % ocen 4 in 5) in dostopnostjo (91 % ocen 4 in 5). Velikost in razporeditev stanovanj so anketiranci večinoma ocenili kot zadovoljivi (ocena 3 ali 4). Najbolj kritične so bile finančne dimenzije bivanja. Ti rezultati so nakazovali, da so bile materialne in lokacijske značilnosti bivalnih enot večinoma ustrezne, medtem ko so bile finančne obremenitve ključen vir nezadovoljstva (preglednica 5).

7.4 Dostopnost stanovanj in občutek izključenosti

Percepcija dostopnosti stanovanj je bila izrazito negativna: 75 % anketirancev je ocenilo, da je nakup ali najem stanovan-



Slika 7: Stanovanjski status (vir: lastno delo)



Slika 8: Namera po spremembi stanovanjskega statusa (vir: lastno delo)

ja (zelo) zahteven, 18 % jih je ostalo nevtralnih, le 7 % pa je menilo, da postopek ni zahteven (slika 9).

Med mlajšimi je bil pri prostorski orientaciji glede reševanja stanovanjskega vprašanja opazen delni odliv preferenc iz občine. V skupini 20-24 let bi 63 % vprašanih reševalo stano-

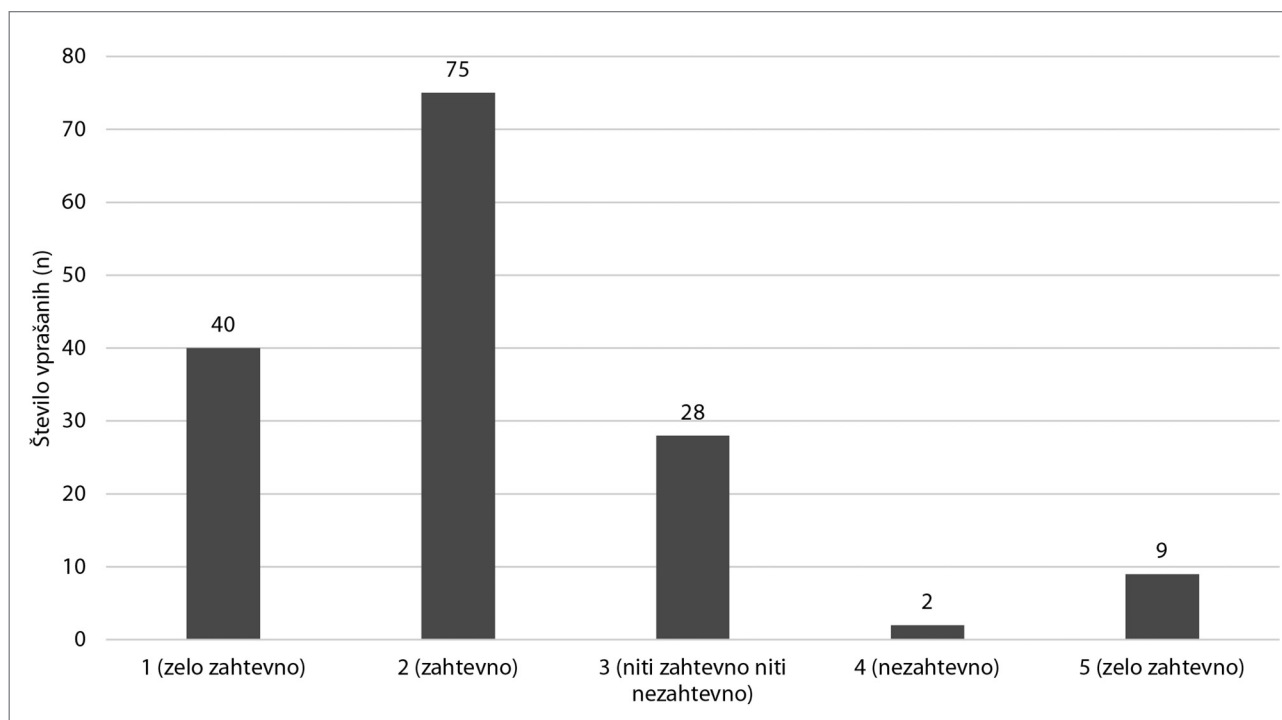
vanjsko vprašanje znotraj občine, 17 % pa zunaj; pri 25-29 let je bilo razmerje skoraj izenačeno (37 % v občini, 33 % zunaj) (slika 10). Med alternativnimi lokacijami so bile najpogostejše omenjene Nova Gorica, Ajdovščina ter italijanski mesti Gorica in Krmin.

Preglednica 5: Zadovoljstvo z lastnostmi bivanjskega prostora

Lastnosti/ocene	Pogostnost in delež (%)				
	1	2	3	4	5
lokacija	2 (1)	2 (1)	5 (3)	94 (61)	51 (34)
dostopnost	1 (1)	3 (2)	9 (6)	88 (57)	52 (34)
velikost	2 (1)	15 (10)	40 (26)	65 (42)	32 (21)
razporeditev prostorov	3 (2)	17 (11)	44 (29)	67 (43)	23 (15)
stroški vzdrževanja (popravila)	0 (0)	15 (10)	63 (41)	67 (43)	9 (6)
obratovalni stroški	1 (1)	13 (9)	68 (44)	65 (42)	7 (4)
opremljenost	2 (1)	14 (9)	45 (29)	70 (46)	23 (15)

Opomba: Ocena 1 – sploh nisem zadovoljen/zadovoljna, ocena 5 – zelo sem zadovoljen/zadovoljna.

Vir: lastno delo



Slika 9: Zaznava zahtevnosti pri najemu ali nakupu stanovanjske nepremičnine (vir: lastno delo)

7.5 Stanovanjske preference in alternativni modeli

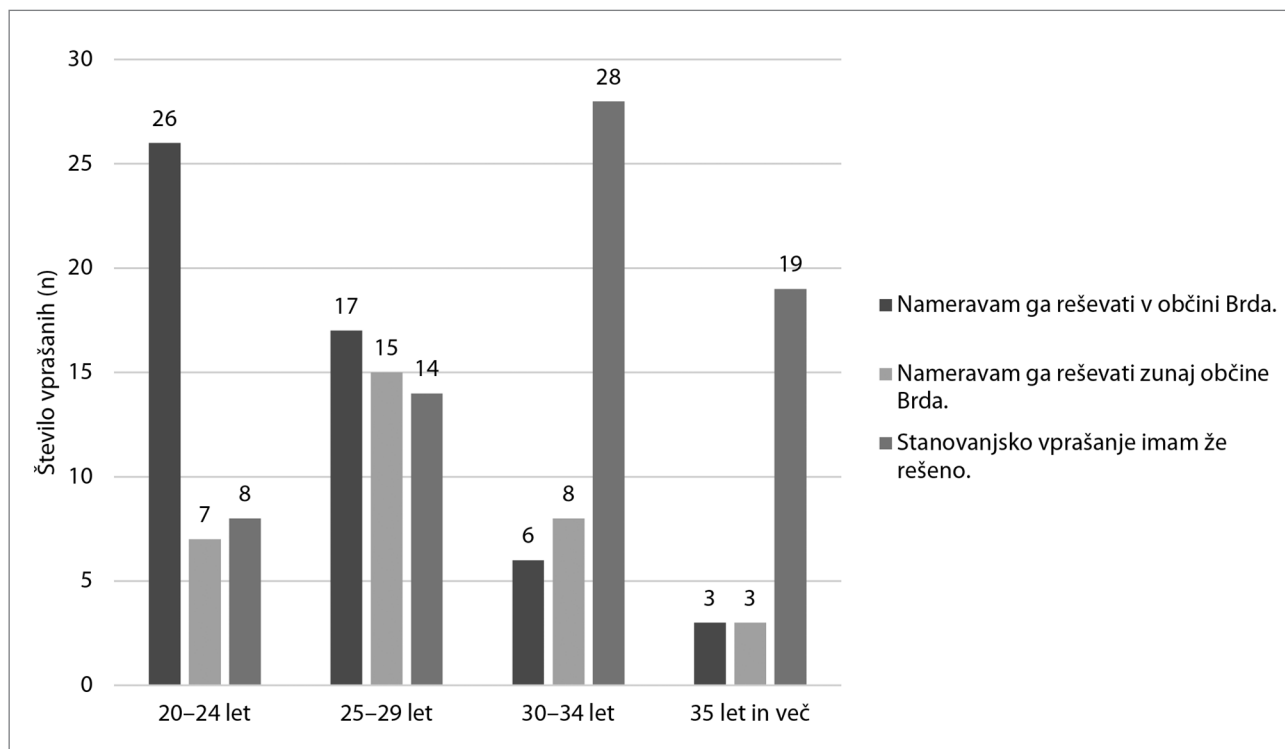
Lastništvo se je izkazalo kot izrazita preferenca: 73 % anketirancev bi ob možnosti izbralo nakup, 17 % najem kot kratkoročno rešitev, 7 % dolgoročni najem, 3 % pa ga je videlo kot edino možnost. Ocene obstoječe najemne ponudbe so bile izrazito negativne: 86 % jih je menilo, da je (popolnoma) neustrezna, še strožja pa je bila ocena neprofitnega najema, ki ga 88 anketirancev (57 %) ocenilo kot neustreznega.

Pri odnosu do stanovanjskih zadrug je bila zaznana generacijska delitev. Mlajši (20–29 let) so izražali večjo naklonjenost

oziroma veliko naklonjenost, medtem ko so starejši (30+) pretežno ostajali nevtralni. Na ravni celotnega vzorca je približno 60 % anketirancev ocenilo, da bi zadruge lahko bile učinkovit mehanizem pri reševanju lokalne stanovanjske problematike.

7.6 Zunanje determinante stanovanjskega vprašanja

Kot ključni dejavniki, ki so pospeševali stanovanjsko osamosvojitve, so bili navedeni prva redna zaposlitev (40 %), resen partnerski odnos (22 %) in starševstvo (15 %). Manj pogosto so bili omenjeni prvo delovno mesto (13 %) in poroka (9 %). Na trditev, da je zaposlitvena negotovost vplivala na odloženo osamosvojitve, se je strinjalo 79 % anketirancev.



Slika 10: Geografska orientiranost pri reševanju stanovanjskega vprašanja (vir: lastno delo)

Okoljski in geopolitični dejavniki so imeli sekundarno vlogo. Pri podnebnih spremembah je prevladovala nevtralna drža (71 %), vendar je več kot 60 % vprašanih poročalo, da so svoje nepremičnine že vsaj delno prilagodili. Geopolitične razmere večinoma niso imele vpliva (65 % nevtralnih), pri petini pa so povzročile spremembo v pogledu na nepremičnine.

7.7 Ocena lokalnih politik in pričakovani ukrepi

Večina anketirancev (86 %) se ni strinjala, da občina ustrezno rešuje stanovanjsko problematiko mladih, 12 % jih je ostalo nevtralnih, le 2 % pa sta menila, da je podpora zadostna. Kot najučinkovitejši ukrep se je izpostavila gradnja novih stanovanj za mlade oziroma mlade družine (50 %), sledili so predlogi za aktivnejšo vlogo občine pri načrtovanju in podpori alternativnim modelom (16 %), pospešitev gradbenih postopkov (15 %), spremembe namembnosti zemljišč (12 %) in spodbujanje stanovanjskih zadrug (6 %) (slika 11).

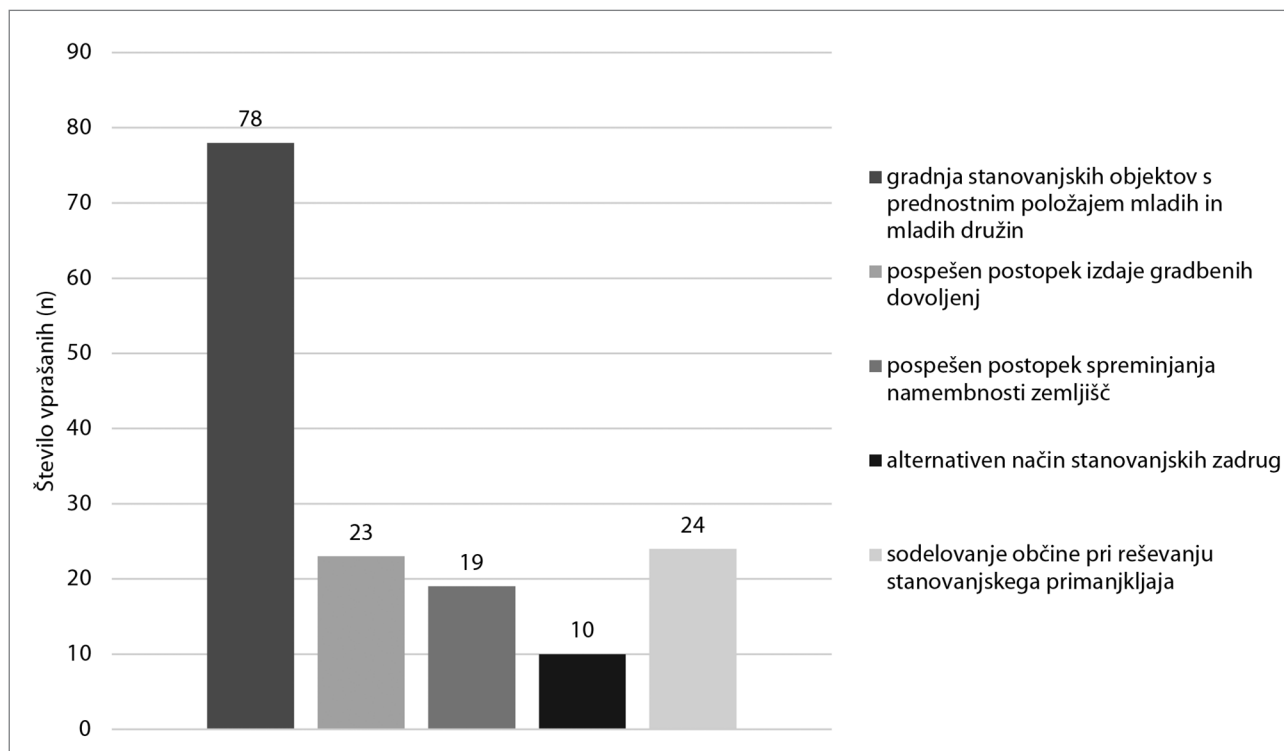
8 Razprava

Rezultati izvedene študije jasno kažejo, da se več kot polovica mladih v občini Brda sooča s stanovanjskimi težavami. 53 % anketiranih (82 od 154) poroča, da se ali »sooča« ali »zelo sooča« z ovirami pri najemu ali nakupu nepremičnine, medtem ko 37 % (57) meni, da teh težav nimajo, 10 % (15) pa

se opredeljuje nevtrarno. Taka razmerja potrjujejo, da je stanovanjska problematika ena najpomembnejših razvojnih ovir mladih v lokalnem okolju.

Pri vprašanju, ali mladi svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo v domačem okolju, rezultati kažejo visoko stopnjo lokalne vpetosti. 61 % anketiranih (52 od 85), ki še nimajo dokončno rešenega stanovanjskega vprašanja, je izrazilo namero, da ga bodo uredili znotraj občine Brda, medtem ko se je 39 % (33) teh odločilo za rešitve zunaj občine. Podatek potrjuje, da ostaja večina mladih usmerjena k življenju v domačem okolju, čeprav to usmeritev pogosto otežujejo omejena ponudba in visoke cene nepremičnin. Najpogostejša strategija reševanja stanovanjskega vprašanja je gradnja bivalnih prostorov v hiši staršev ali partnerjevih staršev (36 %; 56 od 154), sledijo nakup stanovanjske nepremičnine (34 %; 52 od 154), najem (15 %; 23 od 154), gradnja na podedovanem zemljišču (8 %; 12 od 154), medtem ko se 7 % (11 od 154) vprašanih še ni opredelilo. Ti podatki potrjujejo, da je medgeneracijska pomoč najpogostejši mehanizem reševanja stanovanjskega vprašanja v lokalnem okolju.

Raziskava dodatno potrjuje, da je zaposlitev odločilen dejavnik pri stanovanjskem osamosvajanju. Več kot polovica anketiranih (53 %; 81 od 154) je kot najpomembnejši proces navedla prvo redno zaposlitev oziroma prehod na prvo delovno mesto, kar je logična posledica ekonomske samostojnosti, ki omogo-



Slika 11: Predlogi rešitev za izboljšanje stanovanjske politike v občini Brda (vir: lastno delo)

ča vstop na trg stanovanj. Hkrati pa so rezultati pokazali, da 79 % anketiranih (122 od 154) zaposlitveno negotovost prepozna kot pomembno oviro pri osamosvajanju. To potrjuje dvosmerni vpliv: zaposlitev je nujni pogoj za osamosvojitve, hkrati pa nestabilnost zaposlitvenih pogojev bistveno zavira proces osamosvajanja.

Pomembno razhajanje se kaže tudi med stanovanjskimi preferencami mladih in dejansko ponudbo na lokalnem trgu. Mladi največji pomen pripisujejo ceni, velikosti, opremljenosti in lokaciji nepremičnin, ponudba v občini Brda pa teh pričakovanj ne izpolnjuje. Na trgu prevladuje ponudba zemljišč, cenovno dostopnih stanovanjskih hiš je malo, najemnih stanovanj pa skoraj ni. Posledica tega neskladja je visoka stopnja nezadovoljstva med mladimi, še posebej v starostni skupini 20–29 let, v kateri večina izraža nezadovoljstvo s svojim stanovanjskim statusom. Tako razhajanje med željami in realnimi možnostmi vodi v podaljševanje bivanja v primarni družini ter omejuje življenjski in razvojni potencial mladih.

Vpliv podnebnih in geopolitičnih dejavnikov se v rezultatih kaže kot delno prisoten, vendar ne odločilen. Večina vprašanih (65 %; 101 od 154) je menila, da se njihov odnos do nepremičnin ni bistveno spremenil zaradi podnebnih sprememb, 18 % (28 od 154) je zaznalo spremembo v odnosu, 16 % (25 od 154) pa ni opazilo sprememb. Podoben vzorec se je pojavil pri oceni vpliva geopolitičnih razmer, kjer je 65 % (101 od 154) navedlo

nevtralen odnos, 26 % (40 od 154) zaznava sprememb, 9 % (13 od 154) pa brez zaznave sprememb. Izrazitejši vpliv je bil zaznan pri vprašanju naraščanja cen gradbenih materialov, kjer je 77 % (119 od 154) vprašanih navedlo, da se je njihov odnos do nakupa oziroma najema nepremičnine zaradi tega spremenil. To potrjuje, da mladi geopolitične spremembe dojemajo predvsem posredno, prek njihovih gospodarskih posledic, in manj kot širši politični okvir.

9 Sklep

Stanovanjska problematika mladih se v sodobnem kontekstu kaže kot eno najkompleksnejših razvojnih vprašanj, ki presega individualne življenjske odločitve ter se umešča v širši okvir družbenih, gospodarskih in političnih struktur. Rezultati empirične študije, izvedene v občini Brda, potrjujejo, da stanovanjska osamosvojitve mladih ni več linearen proces, temveč gre za dinamičen in pogosto negotov prehod, ki ga pogojujejo pomanjkanje cenovno dostopnih nepremičnin, visoka cenovna raven ter vseprisotna zaposlitvena in finančna negotovost.

Analiza je pokazala, da se 53 % anketiranih neposredno sooča s težavami pri reševanju stanovanjskega vprašanja, pri čemer je najpogostejša strategija gradnja bivalnih prostorov v okviru družinskega gospodinjstva. Ta oblika medgeneracijskega sodelovanja sicer omogoča začasne rešitve, vendar hkrati kaže sistemsko nezadostnost stanovanjskih politik, saj mladim pogo-

sto preprečuje uresničitev lastne stanovanjske avtonomije. Ob tem večina mladih izraža željo po rešitvah znotraj domačega okolja, kar potrjuje lokalno vpetost, vendar obenem opozarja na tveganje povečanega odseljevanja ob pomanjkanju realnih možnosti. Razhajanje med stanovanjskimi preferencami (cenovna dostopnost, primernost velikosti, lokacija) in dejansko ponudbo na trgu ustvarja visoko stopnjo nezadovoljstva, ki omejuje razvojne potenciale mladih generacij. Vpliv podnebnih in geopolitičnih dejavnikov je bil prepoznan predvsem posredno, prek rast cen energentov in gradbenih materialov, kar potrjuje, da globalni pretresi neposredno vplivajo na lokalne stanovanjske možnosti.

Na podlagi izsledkov raziskave je mogoče oblikovati te ključne usmeritve za izboljšanje stanovanjskega položaja mladih (v občini Brda):

1. vzpostavitev sistematičnih podpornih mehanizmov (finančnih, svetovalnih in institucionalnih), ki bi mladim omogočili boljši dostop do kakovostnih in trajnostnih stanovanjskih rešitev;
2. krepitev aktivne vloge občine pri razvoju alternativnih modelov bivanja, zlasti trajnostnih in energetske učinkovitih, s čimer bi se zmanjšale obstoječe strukturne vrzeli;
3. proučitev stanovanjskih zadrug kot inovativne oblike kolektivnega zadrugištva, ki bi mladim olajšala prehod v samostojno bivanje;
4. revitalizacija obstoječega stanovanjskega fonda, predvsem praznih in neizkoriščenih stanovanjskih enot, in oblikovanje namenskega sklada za najeme mladih, kar bi povečalo dostopnost bivalnih možnosti.

Na zadnje je mogoče ugotoviti, da je nujno potrebna vzpostavitev partnerskega dialoga med mladimi in lokalnimi odločevalci. Le vključujoča, dolgoročno naravnana in medgeneracijsko uravnotežena stanovanjska politika lahko zmanjša tveganje izseljevanja mladih, okrepi njihovo stanovanjsko stabilnost in dolgoročno prispeva k trajnostnemu razvoju lokalne skupnosti.

Kerstin Sirk, mag. prava in manag. neprem.

Evropska pravna fakulteta Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: kerstinsirk@outlook.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Odnos mladih do stanovanjske problematike v občini Brda*, ki ga je leta 2025 pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in septembra 2025 uspešno zagovarjala magistrica Kerstin Sirk.

Viri in literatura

- Abel, R. (2022): *Building in climate resilience from the start*. Dostopno na: <https://gca.org/building-in-climate-resilience-from-the-start> (sneto 15. 8. 2025).
- Bakovnik, N., in Beočanin, T. (2010): *Programski dokument Mladinskega sveta Slovenije »Izobraževanje mladih«*. Dostopno na: https://mss.si/wp-content/uploads/2019/02/izobrazevanje_web.pdf (sneto 1. 9. 2025).
- Baumkirher, T. (2013): *Spremljanje položaja mladih – priporočila Mladinskega sveta Slovenije*. Dostopno na: https://mss.si/wp-content/uploads/2019/02/MSS-179-13_SPM_koncni.pdf (sneto 1. 9. 2025).
- Baumkirher, T. (2019): Analiza potreb mladih na stanovanjskem trgu. V: Miklaužič, P. (ur.): *Rastimo skupaj 2018: Reševanje stanovanjske problematike mladi*, str. 15–18. Ljubljana, Mladinski svet Slovenije.
- Brezovnik, B. (2014): *Stanovanjska politika v RS*. Maribor, Inštitut za lokalno samoupravo in javna naročila.
- Dimock, M. (2019): Defining generations: Where millennials and generation Z begins. *Pew Research Center*, 17(1), str. 1–7.
- Dodman, D. M., Hayward, B., Pelling, M., Broto, V., Chow, W., Chu, E., idr. (2023). Cities, settlements and key infrastructure. V: Pörtner, H.-O., Roberts D. C., Tignor, M., Poloczanska, E. S., Mintenbeck, K., Alegria, A., idr. (ur.): *Climate change 2022: Impacts, adaptation and vulnerability*, str. 907–1040. Cambridge, Cambridge University Press.
- Duchak, O. (2014): Marginalization of young people in society. *International Letters of Social and Humanistic Sciences*, 29, str. 70–79.
- Džidić, S., Jarc, T., Milenković Kikelj, N., in Mohorko, M. (2013): *Programski dokument Mladinskega sveta Slovenije »Zaposlovanje mladih«*. Dostopno na: https://mss.si/wp-content/uploads/2019/02/zaposlovanje_dec_2013_web.pdf (sneto 1. 9. 2025).
- Ekart, J. (2017): *Intervju: Lučka Kajfež Bogataj – Nujnost omejevanja podnebnih sprememb*. Dostopno na: <https://www.varcevanje-energije.si/ekoloska-zavest-cloveka/intervju-lucka-kajfez-bogataj-nujnost-omejevanja-podnebnih-sprememb.html> (sneto 13. 8. 2025).
- Eurofound (2024): *Working life in the EU 2023*. Luxembourg, Publications Office of the European Union.
- Evropska agencija za okolje (2020): *Ublažitev podnebnih sprememb*. Dostopno na: <https://www.eea.europa.eu/sl/themes/climate/intro> (sneto 11. 8. 2025).
- Evropska agencija za okolje (2024): *Urban adaptation in Europe – what works? Implementing climate action in European cities (EEA Report No 14/2023)*. Luxembourg, Publications Office of the European Union.
- Evropska komisija (2022): *REPowerEU – načrt za hitro zmanjšanje odvisnosti od ruskih fosilnih goriv in pospešitev zelenega prehoda*. Dostopno na: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/sl/ip_22_3131 (sneto 11. 8. 2025).
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2021): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2022): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2023): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2024): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2025): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024*. Ljubljana.

- Global Alliance for Buildings and Construction (2021): *Buildings and climate change adaptation – A call to action*. Dostopno na: <https://globalabc.org/sites/default/files/2021-02/Buildings%20and%20Climate%20Change%20Adaptation%20-%20FULL.pdf> (sneto 1. 9. 2025).
- Government of Canada (2019): *Environment and climate change Canada: Causes of climate change*. Dostopno na: <https://www.canada.ca/en/environment-climate-change/services/climate-change/causes.html> (sneto 13. 8. 2025).
- Gupta, A. (2022): *Circular link between climate change and real estate sector*. Dostopno na: <https://timesofindia.indiatimes.com/blogs/voices/circular-link-between-climate-change-and-real-estate-sector> (sneto 14. 8. 2025).
- Ivančič, A. (2010): Izobraževanje in prve zaposlitve mladih. *Sodobna pedagogika*, 61(2), str. 38–58.
- Kahane, R. (1997): *The origins of postmodern youth – informal youth movements in a comparative perspective*. Berlin, Walter de Gruyter & Co.
- Kampl, T. (2019): Stanovanjsko politiko moramo razumeti kot razvojno politiko. V: Miklaužič, P. (ur.): *Rastimo skupaj 2018 – Reševanje stanovanjske problematike mladih*, str. 7. Ljubljana, Mladinski svet Slovenije.
- Klavora, T. (2017): Analiza individualnih in strukturalnih dejavnikov pri sobivanju mladih (družin) in staršev. *Urbani izziv, strokovna izdaja*, 7, str. 150–158.
- Kristl, Ž. (2019): Ranljivost nepremičnin v okviru intenziviranja podnebnih sprememb. V: Grum, B. (ur.): *Znanstvene razprave s področja nepremičnin*, str. 153–177. Nova Gorica, Nova univerza, Evropska pravna fakulteta.
- Kristl, Ž., Senior, C., in Temeljotov Salaj, A. (2020): Ključni izzivi prilagajanja podnebnim spremembam v gradbenem sektorju. *Urbani izziv*, 31(1), str. 40–50.
- Kuhar, M., in Ule, M. (2002): Družina kot projekt – družinske usmeritve mladih v Sloveniji. *Socialna pedagogika*, 6(3), str. 309–334.
- Kuhar, M. (2012): Podaljšano sobivanje staršev in mladih odraslih v Sloveniji: Razsežnosti, dejavniki in implikacije. *Socialno delo*, 51(6), str. 365–378.
- Kuhar, M., in Švab, A. (2018): Stanovanjski status in osamosvajanje mladih v Mestni občini Ljubljana. *Družboslovne razprave*, 34(88), str. 365–378.
- Lorenčič, D. (2020): *Mladi in stanovanja: kruta realnost generacije brez doma*. Dostopno na: https://www.metropolitan.si/novice/Mladi_in_stanovanja_kruta_realnost_generacije_brez_doma (sneto 11. 8. 2025).
- Masters, J. (2022): *Ukraine: Conflict at the crossroads of Europe and Russia*. Dostopno na: <https://www.cfr.org/background/ukraine-conflict-crossroads-europe-and-russia> (sneto 15. 8. 2025).
- McKenna, A. (2025): *Generation X*. Dostopno na: <https://www.britannica.com/topic/Generation-X> (sneto 10. 8. 2025).
- Mestres Domènech, J., in Morron Salmeron, A. (2019): *Young adults in the 21st century, a different approach to life?* Dostopno na: <https://www.caixabankresearch.com/en/economics-markets/labour-market-demographics/young-adults-21st-century-different-approach-life> (sneto 12. 8. 2025).
- Met Office (2025): *Causes of climate change*. Dostopno na: <https://www.metoffice.gov.uk/weather/climate-change/causes-of-climate-change> (sneto 13. 8. 2025).
- Ministrstvo za solidarno prihodnost (2025): *Stanovanjska politika*. Dostopno na: <https://www.gov.si/teme/stanovanjska-politika> (sneto 16. 8. 2025).
- Organisation for Economic Co-operation and Development (2013): *How difficult is it to move from school to work? Education Indicators in Focus*, 13, str. 1–4.
- Pape, M. (2024): *Social and youth housing in the EU*. Bruselj, European Parliament Research Service.
- Kohut, A., Taylor, P., Keeter, S., Parker, K., Morin, R., Chon, D., idr. (2010): *Millennials: Confident, connected, open to change*. Poročilo raziskovalnega centra. Washington, Pew Research Center.
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Uradni list Republike Slovenije, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24. Ljubljana.
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Uradni list Republike Slovenije, št. 123/04. Ljubljana.
- Reilly, T. (2022): *The geopolitical implications of the Russian – Ukraine crisis*. Dostopno na: <https://www.globalpolicywatch.com/2022/04/the-geopolitical-implications-of-the-russian-ukraine-crisis> (sneto 15. 8. 2025).
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReN-SP15–25). Uradni list Republike Slovenije, št. 92/15. Ljubljana.
- Smith, C. (2014): *World population day – why young people are key*. Dostopno na: <https://ourworld.unu.edu/en/world-population-day-why-young-people-are-key> (sneto 12. 8. 2025).
- Stanovanjski zakon. Uradni list Republike Slovenije, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU – 10, 77/23 – odl. US in 61/24. Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije (2023): *Prihodek od prodaje storitev nižji kot mesec prej*. Ljubljana.
- Steinberg, L., Albert, D., Banich, M., Graham, S., in Woolard, J. (2008): Age differences in sensation seeking and impulsivity as indexed by behavior and self-report: Evidence for a dual systems model. *Developmental Psychology*, 44(6), str. 1764–1778.
- Mladinski svet Brda (2022): *Strategija za mlade v Občini Brda za obdobje 2023–2027*. Dobrovo, Občina Brda.
- Svet Evropske unije (2021): *Svet potrdil novo strategijo EU za prilagajanje podnebnim spremembam*. Dostopno na: <https://www.consilium.europa.eu/sl/press/press-releases/2021/06/10/council-endorses-new-eu-strategy-on-adaptation-to-climate-change> (sneto 11. 8. 2025).
- Ule, M., in Kuhar, M. (2008): Orientations of young adults in Slovenia toward the family formation. *Young*, 16(2), str. 153–183.
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Uradni list Republike Slovenije, št. 96/07. Ljubljana.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona. Uradni list Republike Slovenije, št. 61/2024. Ljubljana.
- Walther, A., Stauber, B., in Pohl, A. (2009): *UP2YOUTH – Youth – Actor of social change: Final report*. Tübingen, Institut für Regionale Innovation und Sozialforschung.