

Inštitut za študije stanovanj in prostora
v sodelovanju s Fakulteto za družbene vede
in Inštitutom za politike prostora
Ljubljana, oktober 2018

stanovanje - sanje?

STANOVANJSKA PROBLEMATIKA V MESTNI OBČINI LJUBLJANA

UVOD

Neuspešno iščem stanovanje že skoraj dva meseca vsak dan. Ali so pogoji nemogoče ali jih moti otrok ali pes. Majhne raste. Res priden kuža. Sin je priden. Noben od nas nič ne uničuje. Za stvari skrbiva kot za svoje. Res ni nobenega stanovanja???? Jst gledam stanovanje za sebe in mojega sina in seveda kužka. Iščem garsonjero oziroma max do 40m². In ne ni v ponudbi takih stanovanj. Gledam vsak dan, večkrat na dan. Ali so pogoji da plačam 1200eur iz prve ali pa zahtevajo dokazila o zaposlitvi.

(Stanovanjce, stanovanjce, kje si?, 2018)

Primerna rešitev stanovanjskega vprašanja je pogoj samostojnega in kakovostnega življenja. Visoke stroški in negotovost glede dolgoročnega bivanja v stanovanju onemogočajo oblikovanje doma, navezovanja stikov z lokalno skupnostjo, participacije v njej in prispevanja k splošni blaginji v okolici, otežuje načrtovanje kariere in oblikovanje gospodinjstva, povzroča veliko psihološko breme in materialno odrekanje. Brez primerne in dostopne stanovanja, si kakovostnega življenja praktično ni mogoče zamisliti. Še več, visoke cene stanovanj, neurejen najemni trg, negotovost bivanja in krepitev poblagovljenja stanovanj prispevajo k povečanju neenakosti, krepijo izkoriščanje in izključenost ter so podlaga za mnoge druge družbene probleme. Zato je način delovanja stanovanjske preskrbe ključno družbeno in politično vprašanje, saj načini zagotavljanja stanovanj temeljno vplivajo na kakovost življenja v mestu.

Ljubljana postaja mesto v katerem model stanovanjske preskrbe ne dviga kakovosti bivanja, ampak jo niža. Dostop do stanovanja je veliki meri prepuščen vsakemu zasebnemu gospodinjstvu, ki se mora samo soočiti z nekovostno in omejeno ponudbo najemnih stanovanj, zelo dragimi lastniškimi stanovanji in majhno ponudbo javnih najemnih stanovanj. Tudi zagotavljanje stanovanj je v veliki meri prepuščeno zasebni iniciativi, ki pa se v veliki meri izraža v gradnji zasebnih hiš ali pa luksuznih investicijah pravnih

oseb. Povprečno ljubljansko gospodinjstvo se tako v veliki meri sooča z nedostopnimi, nekakovostnimi in izjemno negotovimi načini zagotavljanja primerne stanovanjske problematike. Najhuje pa je, da se mora s temi vprašanji soočati samo, saj stanovanjska problematika ni deležna družbene obravnave.

Trenutno stanje je posledica tako zgodovinskega razvoja, kot tudi trenutnih prioritet občine in države. Resna in močna stanovanjska politika Ljubljani ni tuja, saj je velik del stanovanjskega fonda zgrajen z javno podporo v času socializma. Veliki vlogi države v stanovanjski preskrbi pa se je Slovenija z osamosvojitvijo odpovedala in področje prepustila trgu. Tako je v Ljubljani delež javnih stanovanj padel z 42% (42000 stanovanj) leta 1992 na zgolj 3% (4200) kot jih ima občina trenutno v lasti. Hkrati je država ukinila sistemske vire financiranja, ni razvila novih institucij preskrbe in otežila razvoj javne stanovanjske preskrbe. Politike države so se odražale tudi v občinski politiki, ki zadnjih 25 let stanovanjski preskrbi ni posvečala resne pozornosti. Stanovanjsko vprašanje je tako izgubilo status temeljne razvojne in družbene politike ter postalo zgolj zasebna težava s katero se naj prebivalke in prebivalci Ljubljane soočijo sami.

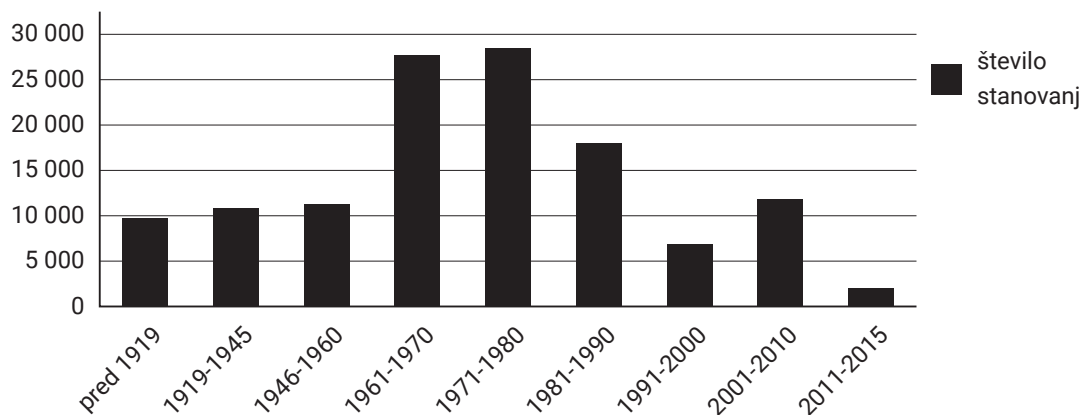
Namen poročila je pokazati na posledice zanemarjanja stanovanjskega področja. Pokaže, da se stanovanjski fond stara in postaja vse manj primeren; da se kljub temu dvigujejo cene stanovanj, ki postajajo vse bolj nedostopna; da zasebni trg ne priskrbi primernih stanovanj; in da javni akterji zanemarjajo področje. Razdeljeno je v štiri sklope: kakovost, gradnja, dostopnost in delovanje javnih akterjev. V zaključku ponudimo nekaj možnih ukrepov, ki jih trenutne razmere nujno zahtevajo.

O raziskavi

Poročilo temelji na raziskavi stanovanjske problematike v Ljubljani, ki je potekala na Fakulteti za družbene vede Univerze v Ljubljani in jo je financiral Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije. Raziskava je bila sestavljena iz treh sklopov: pogovor s poznavalci, spletno anketiranje ter zbiranje in obdelava ključnih statističnih podatkov. Spletno anketo je rešilo več kot 900 prebivalcev in prebivalk Ljubljane, ki so bili v povprečju mlajši, bolj izobraženi in bolje situirani od mestnega povprečja. Iz ankete tako ni moč sklepati na splošno populacijo, vseeno pa nam ponuja pomemben vpogled v stanje na stanovanjskem področju v Ljubljani.

KAKOVOST

Ljubljanski stanovanjski fond je star in tako že precej dotrajan. Od 126.000 stanovanj jih je le 21000 (16%) zgrajenih po letu 1991. Največji del fonda (skoraj 60%) je zgrajenega med 1961 in 1990, kar pomeni, da je glavnina stanovanj starih med 30 in skoraj 60 let. Starejša stanovanja so potrebna obnove, ki pa mora biti ne zgolj energetska, ampak tudi funkcionalna, saj sedanji fond ne odgovarja več sestavi prebivalstva (močno se je povečal delež eno in dvočlanskih gospodinjstev; povečalo se je število starejših...), niti ne standardom vključenosti (dostopnost za gibalno ovirane). Povprečno stanovanje je staro skoraj 50 let. Podobno nakazujejo tudi podatki o prodanih nepremičninah, ki jih vsako leto objavlja Geodetska uprava. Po njihovi analizi je bilo lani povprečno prodano stanovanje staro 45 let.



graf 1: starost stanovanjskega fonda

leto izgradnje	število stanovanj	odstotek fonda
pred letom 1919	9775	7,70%
1919 – 1945	10858	8,55%
1946 – 1960	11279	8,89%
1961 – 1970	27752	21,86%
1971 – 1980	28489	22,44%
1981 – 1990	17998	14,18%
1991 – 2000	6867	5,41%
2001 – 2010	11877	9,35%
2011 – 2015	2046	1,61%

tabela 1: starost stanovanjskega fonda, vir: SURS

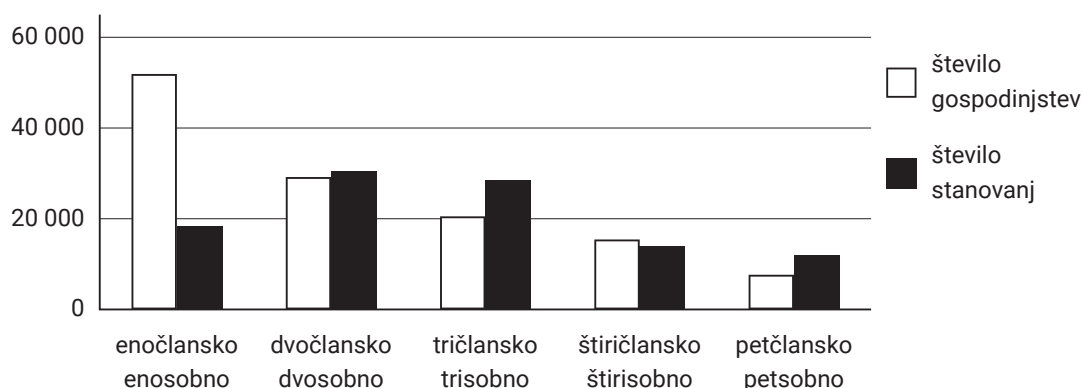
Stanovanjski fond ne ustreza trenutni sestavi prebivalstva, saj je stanovanj premalo (večje število gospodinjstev od števila stanovanj), hkrati pa je prostorski standard v Ljubljani nižji kot v Sloveniji. Povprečna velikost naseljenega stanovanja je za 13 kvadratnih metrov nižja od slovenskega povprečja, ki že tako močno zaostaja za evropskim povprečjem. Povprečna površina naseljenega stanovanja v Ljubljani je leta 2015 znašala 71,1 m², medtem ko je bilo slovensko povprečje 84,3 m². Posledično imajo stanovanja v Ljubljani manj uporabne površine na prebivalca (27m²) od slovenskega povprečja (28m²) in višji delež ljudi, ki bivajo v stanovanju z manj kot 10m² uporabne površine na prebivalca (4,4% v primerjavi s 3,3%).

	število stanovanj	število naseljenih	povprečna uporabna površina (m ²)	uporabna površina na stanoval. (m ²)	povprečno število oseb	delež tri ali večsobnih stanovanj (%)	manj kot 10m ² (%)
Slovenija	845415	674463	84,3	28,3	3	61	3,3
Ljubljana	126938	103440	71,1	27,2	2,6	50	4,4

tabela 2: stanovanjski standard v Ljubljani 2015, vir: SURS

Velikost stanovanj tudi močno zaostaja za drugimi evropskimi mesti. Na Dunaju ima prebivalec v povprečju 35m² uporabne površine, v Zurichu 38m², Budimpešti 31m²...

Dodatna težava je neskladnost med velikostjo in številom stanovanj ter velikostjo in številom gospodinjstev. V Ljubljani je leta 2015 124000 gospodinjstev bivalo v 103000 stanovanjih, kar pomeni, da je v povprečju v enem stanovanju bivalo več kot eno gospodinjstvo. Ljubljana ima trenutno 440 stanovanj na 1000 prebivalcev, s čimer močno zaostaja za drugimi evropskimi mesti. Na Dunaju, ki raste veliko hitreje od Ljubljane, je teh 490, v Berlinu 520, Budimpešti 540. Poleg nizkega števila stanovanj, pa so problematični tudi deleži posameznih tipov stanovanj. V Ljubljani je bilo leta 2015 več kot 41% gospodinjstev enočlanskih in še dodatnih 23% dvočlanskih. Medtem pa je delež enosobnih stanovanj v mestu nižji od 18% in delež dvosobnih po 30%. V absolutnih številkah je primerjava med številom gospodinjstev in tipom stanovanj prikazana v spodnjem grafu.



graf 2: število gospodinjstev in število stanovanj, vir: SURS

To pa nikakor ne pomeni, da Ljubljančani in Ljubljančanke bivajo v prevelikih stanovanjih. Kot smo pokazali prej so stanovanja v Ljubljani v povprečju manjša in posamezen prebivalec ima v njih manj prostora. To potrjujejo tudi rezultati ankete, ki so pokazali, da so stanovanja slabe kakovosti, dotrajana in predvsem prostorsko neustrezna. Več kot polovica vseh respondentov bi si želela zamenjati stanovanje, razlogi pa so različni. Med najpogostejše izbrane odgovore sodi "stanovanje je premajhno", in sicer 52%, temu pa sledijo "neodvisnost od drugih članov gospodinjstva" (22%), "previsoka cena" (19%) in "stanovanje je neprimerno" (17%). Ključna težava je pomanjkanje prostora, saj kar 60% anketiranih meni, da v njihovem stanovanju ni prostora

za zasebnost otrok. 55 % jih meni, da je premalo prostora za učenje in študij otrok. Hkrati pa jih 27% meni, da v njihovem stanovanju ni prostora za druženje s prijatelji in za zasebnost odraslih članov gospodinjstva.

Oglas na bolha.com objavljen 17.10.2018

1-sobno stanovanje v Ljubljani - Moste - Stanovanje, 1-sobno,...



Cena: 350,00 €

Kraj: Ljubljana

Predel: Center

Posredovanje: oddam

Tip stanovanja: 1-sobno

Stanje objekta: rabljeno

Leto izgradnje: 1900

Velikost (m2): 29

Oddamo pritlično 1-sobno stanovanje v Ljubljani, Ob železnici. Sestavljajo ga prostor za kuhinjo, jedilnico, spalnico in kopalnico. Pripada mu tudi shramba v izmeri 3 m2.



Nahaja se na izredno praktični lokaciji, saj so v okolici tržnica, šola, železniška postaja, nakupovalni centri in bližina centra mesta.

Možnost prijave stalnega prebivališča. Vselitev čez cca 1 mesec.

Stanovanje se oddaja v takšnem stanju kot je prikazano na slikah. Možni so različni dogovori in kompenzacije glede na obstoječe stanje. Oddaja se tudi sosednje stanovanje.

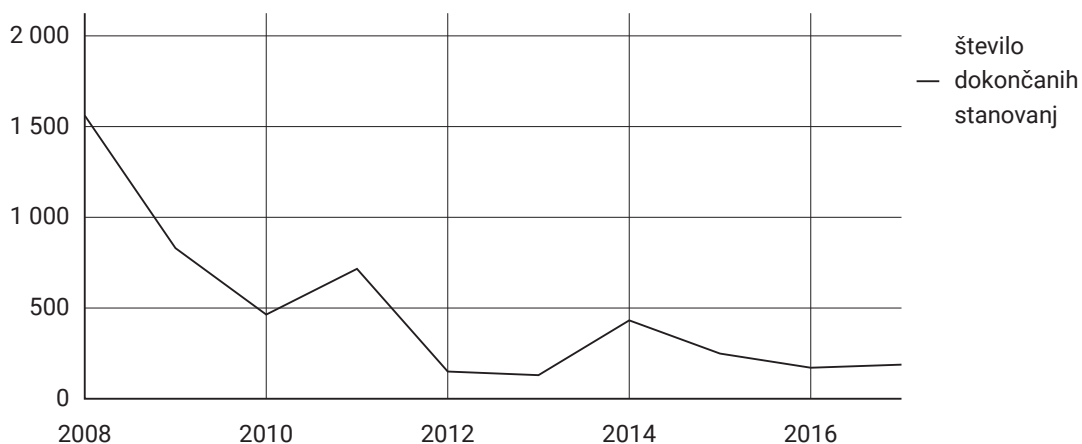
Pogoj za najem stanovanja je plačilo 1. najemnine (350 EUR) in varščine v višini 2 najemnini (700 EUR).

Povzetek

- Stanovanja v Ljubljani so precej stara, saj jih je le 16% zgrajenih po 1991
- Povprečen prebivalec Ljubljane ima manj kvadratnih metrov uporabne površine kot je povprečje v Sloveniji in precej manj od drugih evropskih mest
- Ljubljana ima veliko manj stanovanj na prebivalca kot druga evropska mesta in tudi manj stanovanj kot je število gospodinjstev

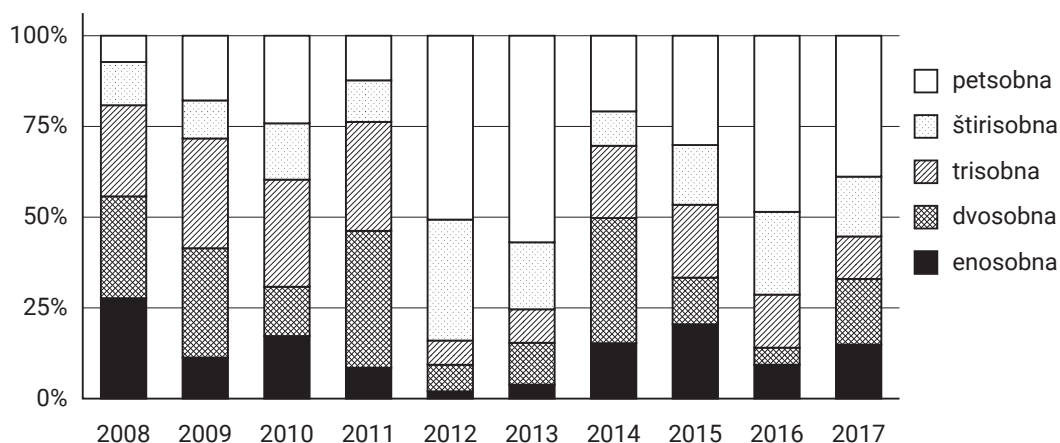
GRADNJA

Ljubljano kot upravno, izobraževalno in gospodarsko središče Slovenije, zaznamuje rast prebivalstva in najvišja rast cen stanovanj. Glede na rast prebivalstva in višji delež mladih bi pričakovali s tem dokaj skladno rast gradnje stanovanj. Ampak gradnja stanovanj močno zaostaja: če je bilo od leta 2008 zgrajenih 1500 stanovanj, so jih tako fizične kot pravne osebe leta 2017 dokončale samo 188. Takšna gradnja ne ustreza gibanjem prebivalstva. Med letoma 2011 in 2015 se je število gospodinjstev povečalo za 5500 v istem času pa je bilo zgrajenih zgolj 1677 stanovanj. Število gospodinjstev je tako za 3823 preseglo število novozgrajenih stanovanj. Do podobne ugotovitve pridemo tudi s primerjavo rasti prebivalstva in gradbeno aktivnostjo. Mesto je med letoma 2008 in 2017 pridobilo 15500 prebivalcev, medtem ko se je število stanovanj povečalo za 3300. To pomeni, da je na vsako zgrajeno stanovanje prišlo 5 novih prebivalcev.



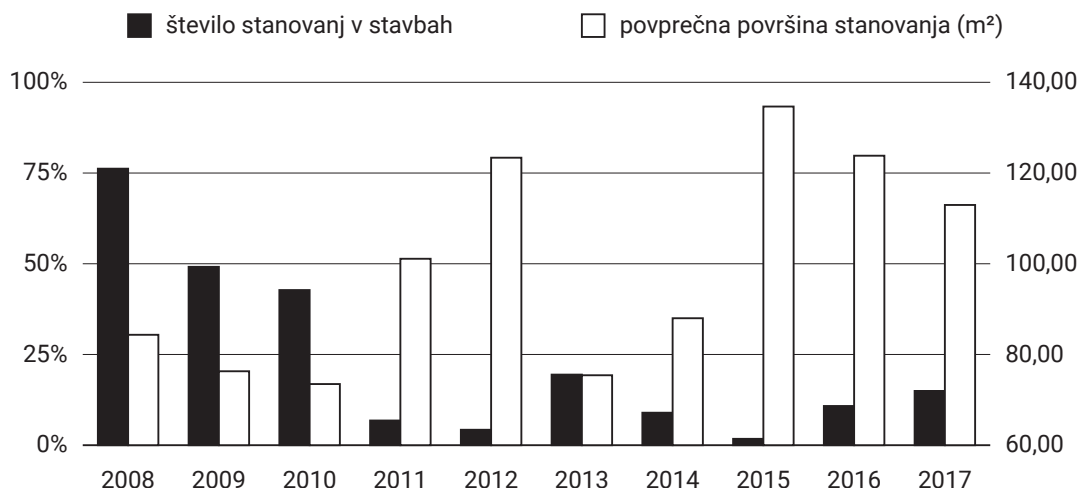
graf 3: število dokončanih stanovanj v Ljubljani, vir: SURS

Večino te gradnje opravijo fizične osebe, katerih število zgrajenih stanovanj se ohranja, medtem ko je po letu 2008 močno padla gradnja pravnih oseb. Tako so v Osrednjeslovenski regiji (le za njo so dostopni podatki) od leta 2011 pravne osebe zgradile manj kot 30% novih stanovanj. Še bolj problematična je struktura novogradenj, saj podatki nakazujejo, da se gradijo vse večja stanovanja. To je deloma odraz padca gradnje pravnih oseb, ki v povprečju gradijo manjša stanovanja, ampak tudi ta tip gradbincev se premika v smer luksuza. Veča se število petsobnih stanovanj in tudi povprečna velikost dokončanega stanovanja. To pa kljub dejstvu, da kupna moč prebivalcev ne raste in da se delež manjših gospodinjstev večja.



graf 4: sobnost dokončanih stanovanj v Ljubljani, vir: SURS

Če je povprečno dokončano stanovanje v Ljubljani leta 2018 merilo 73 kvadratne metre, pa je lani merilo 122 m². Podobne spremembe lahko opazimo pri sobnosti. Leta 2008 je bilo manj kot 20% stanovanj štiri ali večsobnih, leta 2017 pa več kot 55%. Od leta 2012, ko je gradnja dosegla dno, pa do leta 2017 je bilo več kot 50% vseh novogradenj štiri ali več sobnih. Zaključimo lahko, da se je gradilo zelo malo, pa še tisto, kar se je, je bilo v povprečju luksuzno.



graf 5: dokončana stanovanja pravnih oseb v Osrednjeslovenski regiji, vir: SURS

Podobne trende napovedujejo tudi izdana gradbena dovoljenja. Čeprav število izdanih dovoljenj za gradnjo stanovanj v Ljubljani narašča (216 leta 2016 in 323 leta 2017), gre za gradnjo luksuznih stanovanj, ki ne zadostijo potrebam povprečnega prebivalca Ljubljane in za večino ostajajo nedostopna. Tako je bila leta 2016 stanovanja za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje v povprečju veliko 144 m², leta 2017 pa kar 149 m². Trendi nakazujejo, da se bo tudi v prihodnosti gradilo premalo in to kar se bo gradilo bo v veliki meri nedostopno.

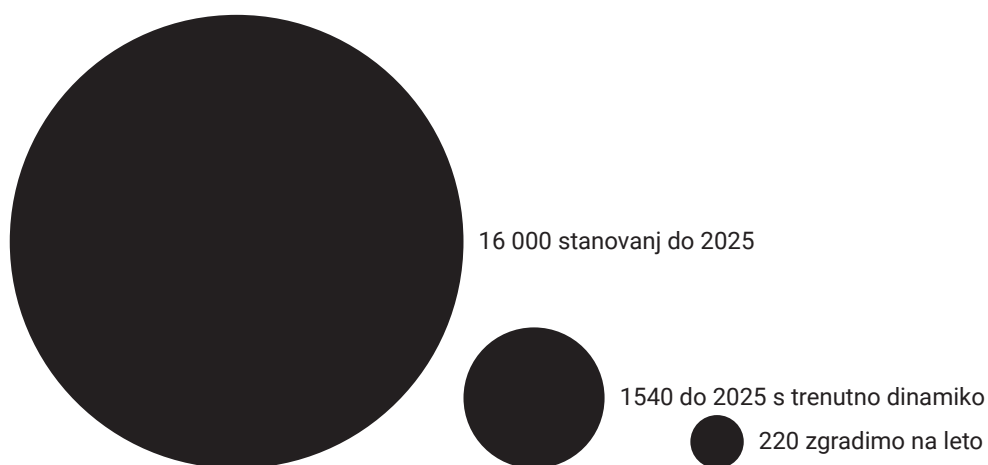
Novogradnje so v povprečju nedostopne večini Ljubljančanov in Ljubljančank. Tako se kvadratni meter stanovanja v projektu Zelene Jarše prodaja za okoli 3000 evrov, v projektu Belle Vie za več kot 3000 evrov, ravno tako pod Šmarno goro pri projektu Osmica, medtem ko se projekt Luwigana trži za okoli 4000 evrov na m².

V osrčju enega najlepših predelov slovenske prestolnice se nahaja rezidenca Luwigana. Umeščena pod varno okrilje Ljubljanskega gradu vam istočasno nudi neposredno bližino bogatega mestnega utripa in miren umik v zasebnost. Skrbno zasnovana z upoštevanjem vseh zakonitosti sodobnega življenjskega sloga združuje družabne in individualne potrebe slehernega stanovalca ter tako zagotavlja prijetno bivanjsko razkošje. V Rezidenci Luwigana je 63 stanovanj, ki merijo od 44 m² do 189 m² neto bivalne površine. Zasnovo odlikuje odsotnost tipskih stanovanj, kar vsakemu stanovalcu nudi priložnost pustiti domišljiji prosto pot in zasnovati svoj sanjski dom - kakršnega ni na svetu.

Cena stanovanj: od 220.000 do 1,3 milijona.

V poročilu Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo, ki ga je leta 2016 izdelala Filozofska fakulteta, navajajo, da bo do leta 2025 Ljubljana potrebovala 16000 dodatnih stanovanj. Glede na dinamiko

gradnje v zadnjih petih letih, bo do tega leta zgrajenih le 1540 stanovanj, kar je desetkrat manj od ocenjene potrebe. Kar bi morali v Ljubljani zgraditi v 7 letih, bomo ob trenutni dinamiki dokončali v 72ih in zgradili 16000 stanovanj do leta 2090.



Povzetek

- Gradnja stanovanj od leta 2008 močno zaostaja za rastjo prebivalcev
- Gradi se zelo malo in kar se zgradi je v povprečju luksuzno
- Ocenjen primanjkljaj 16000 stanovanj do leta 2025 bo ob trenutni dinamiki gradnje Ljubljana zgradila šele leta 2090

DOSTOPNOST

Letno poročilo Geodetske uprave RS navaja, da Osrednjeslovenska regija najbolj izstopa glede višine cene kupljenih in najetih stanovanj. Povprečna cena kvadratnega stanovanja v Ljubljani znaša kar 2410 evrov, kar je za 750 evrov več od slovenskega povprečja. To bi bilo popolnoma razumljivo, če bi se tudi kupna moč prebivalcev Ljubljane razlikovala od prebivalcev drugod po Sloveniji, a vendar je povprečna kupna moč prebivalcev Ljubljane le za 10% višje od slovenskega povprečja.

	Ljubljana	Slovenija	Maribor	Koper	Celje
cena na m²	2410	1610	1150	2110	1140
povprečna neto plača	1190	1062	1026	1100	1030
cena 50m²	120500	8300	57500	105500	57000
število mesečnih plač	101	78	56	96	55

tabela 3: cena povprečnega m² v Ljubljani in drugod leta 2017, vir: SURS, GURS

Ne samo, da cene v Ljubljani najhitreje rastejo (med letoma 2015 in 2017 je rast cen v Ljubljani znašala 18%), problematično je tudi dejstvo, da rast plač ne sledi rasti cen stanovanj. Tako je leta 2014, ko so cene stanovanj dosegle dno, povprečna mesečna neto plača znašala 1130 evrov in se je do leta 2017 povzpela na 1190 evrov. Povprečna mesečna plača se je tako povečala za 60 evrov. V istem času je povprečna cena kvadratnega metra narasla iz 1910 na 2410 evrov in se posledično povečala za 500 evrov. Med letoma 2014 in 2017 so se cene stanovanj povišale za 26%, medtem ko je povprečna plača zrasla zgolj za 5%.

	cena m²	povprečna neto plača
2014	1910	1130
2017	2410	1190
razlika	500	60
razlika v %	26%	5%

tabela 4: cena povprečnega m² v Ljubljani in povprečna neto plača 2014 in 2017, vir: SURS, GURS

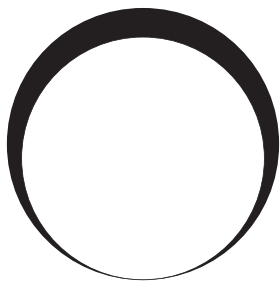
	cena 50m²	število plač za 50m²
2014	95500	84
2017	120500	101
razlika	25000	17
razlika v %	26%	

tabela 5: število plač za 50m² v Ljubljani 2014 in 2017, vir: SURS, GURS

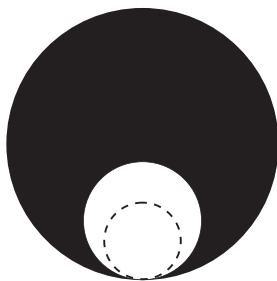
Ob trenutnih pogojih¹ lahko posameznik s povprečno plačo najame 68000 evrov veliko posojilo. Za odplačevanje tega posojila na mesec ne bi porabil več kot tretjino dohodkov in bi ga odplačeval 19 let. Od 1749 stanovanj, ki so se 30.10.2018 prodajala na portalu nepremicnine.net, bi jih lahko kupil zgolj 20, od teh pa jih je le 9 večjih od 20 kvadratnih metrov. To pomeni, da si lahko posameznik privošči okoli 1 procent ponujenih nepremičnin in manj kot 5% manjših stanovanj, ki so velika manj kot 50m². Pri tej analiz pa je treba poudariti, da velika večina prebivalcev Slovenija prejema podpovprečno plačo.

Če naredimo podobno analizo za dvočlansko gospodinjstvo, ki mesečno prejema dve povprečni plači, ugotovimo, da jima 136000 najetega posojila omogoči nakup 336 stanovanj ali manj kot 20% vseh ponujenih nepremičnin. Od teh jih je le 147 večjih od 40 m² in le 78 zgrajenih po letu 1990. Relativno premožno gospodinjstvo, ki z mesečnimi dohodki 2380 sodi v zgornjih 20% slovenskih gospodinjstev, si v Ljubljani ne more kupiti več kot 80% vseh ponujenih stanovanj.

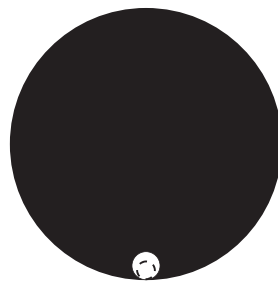
¹ https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/gdgggdieQjeQhHHh_fsr_junij_2018_liktorirano.pdf



premožno gospodinjstvo (zgornjih 20%) si lahko privoščiti 80% ponujenih stanovanj



z dvema povprečnima plačama si lahko privoščita 20% ponujenih stanovanj (manj kot 10% jih je primernih)



posameznik s povprečno plačo si lahko privoščiti 1% ponujenih stanovanj (od teh je polovica manjša od 20m²)

Do podobnih ugotovitev pridemo pri analizi najemnega trga. Prebivalec Ljubljane s povprečno plačo lahko vzdržno² najame zgolj 26 stanovanj od 336, ki so se 30.10.2018 oddajala preko portala nepremicnine.net. Vendar je od teh le 12 stanovanj (ostalo so sobe) in od teh so 3 popolnoma neprimerna za bivanje. Posameznik s povprečno plačo lahko tako najame manj kot 8% stanovanj v Ljubljani. Tudi dvočlansko gospodinjstvo z dvema povprečnima plačama, ki s svojimi dohodki sodita med 20% najpremožnejših v Sloveniji, si ne moreta privoščiti najema več kot 65% stanovanj. Če pa izločimo vsa premajhna stanovanja, ugotovimo, da lahko najameta zgolj 71 stanovanj, kar je manj kot 25% ponujenih nepremičnin. Tako nam analiza pokaže, da si večina prebivalcev Ljubljane ne more vzdržno privoščiti najema ustreznega in primerne stanovanja.

Oglas na nepremicnine.net oktober 2018

Prodaja, stanovanje, garsonjera: LJUBLJANA CENTER, 27 m² 250.000,00 €

V centru mesta prodamo garsonjero v skupni izmeri 27m², ki je bila adaptirana leta 2000.

Balkon v izmeri 4m² in shramba 10m². Nahaja se v 2. nadstropju. Stanovanje ima obokane stropne višine 4 metre in je namensko urejeno za kratkoročno oddajanje AIRBNB.

Stanovanje se prodaja, kot utečen posel na AIRBNB portalu z letnimi prihodki cca. 15.000 - 18.000 EUR, vključno z vso opremo, stroji, gospodinjskimi pripomočki, posodo in kolesi in spletno stranjo na Airbnb portalu z vsemi pozitivnimi komentarji strank (preko 200 Reviews).

ODLIČNA PRILOŽNOST ZA INVESTICIJO.

https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/lj-center-stanovanje_6218268/

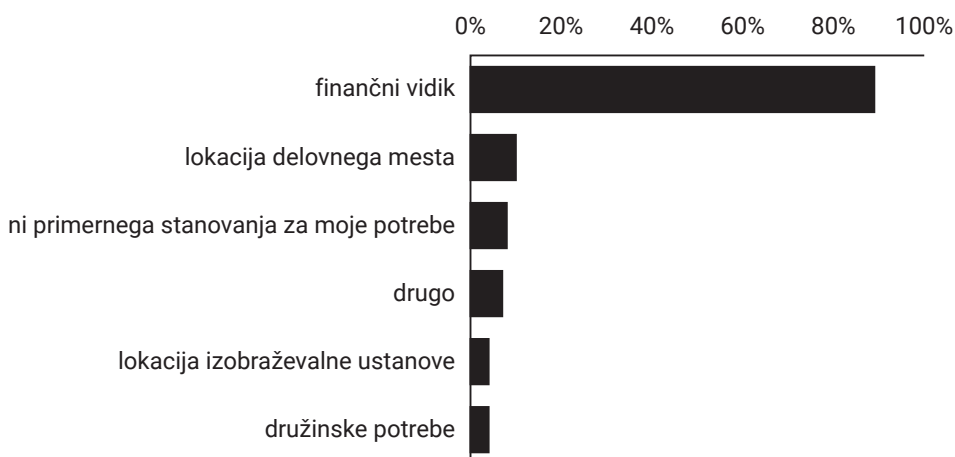
Zato ne čudi, da veliko večino anketiranih pri doseganju željenega stanovanja

2 V skladu z definicijo Združenih narodov za stanovanje gospodinjstvo naj ne bi namenilo več kot tretjino mesečnega prihodka.

ovira prav finančna nedostopnost. Drugi razlogi so naproti finančnemu vidiku izredno zanemarljivi. Prav tako respondente ankete pri doseganju željenega stanovanjskega statusa najpogosteje ovira dejstvo, da nimajo dovolj lastnih finančnih sredstev, da stanovanja v Ljubljani niso cenovno dostopna in da nimajo dostopa do posojila.

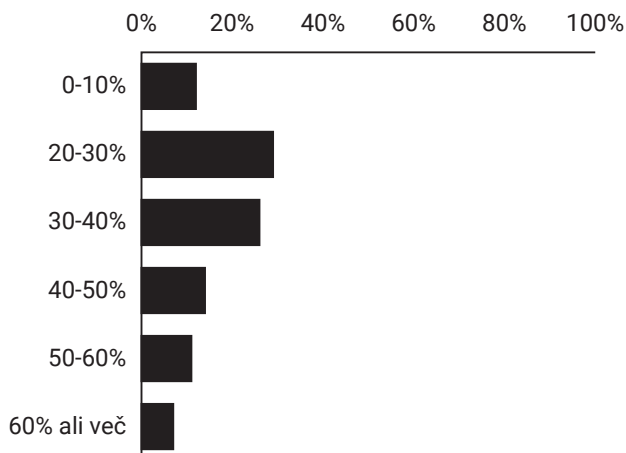
Kaj menite, da vas ovira pri doseganju željnega stanovanja? (n = 791)

Možnih je več odgovorov



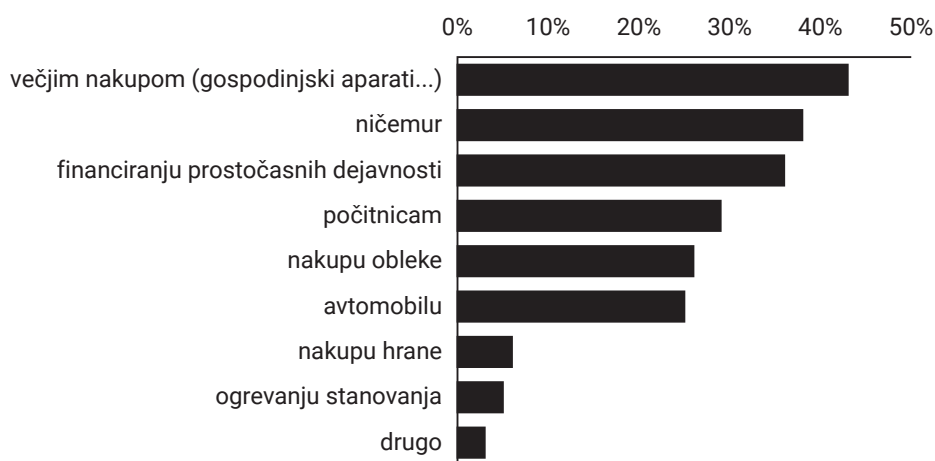
Tako tudi ne čudi, da anketiranci cenovno nedostopnost stanovanja ocenjujejo kot največji stanovanjski problem v Ljubljani. Kar 97% vseh anketiranih je mnenja, da so cene stanovanj v Mestni občini Ljubljana previsoke. To ponazarja tudi preobremenjenost anketirancev s stanovanjskimi stroški. Skoraj 60% vseh anketiranih je odgovorilo, da morajo za skupne stroške stanovanja (stroške stanovanja+tekoči stroški) nameniti 30% ali več mesečnih dohodkov. Kar 32% pa jih za skupne stanovanjske stroške mesečno plačuje več kot 40% svojih prihodkov.

Kolikšen delež mesečnih prihodkov gospodinjstva namenjate za skupne stroške stanovanja (mesečni stroški + cena stanovanja)? (n = 812)



Ravno tako so problematični tudi trendi, saj se je v zadnjih treh letih najemnina povišala kar 40% najemnikov. Ti podatki nakazujejo veliko obremenjenost gospodinjstev s stanovanjskimi stroški, kar vodi v nižanje kakovosti bivanja in odpovedovanju. Tako se je v zadnjem letu zaradi pokrivanja stroškov bivanja več kot 40% anketirancev odpovedalo večjim nakupom, več kot 30% pa počitnicam in nekaj manj kot 30% nakupom obleke in avtomobilu.

Ste se v zadnjem letu zaradi pokrivanja skupnih stanovanjskih stroškov odpovedali... (n = 812)
možnih je več odgovorov



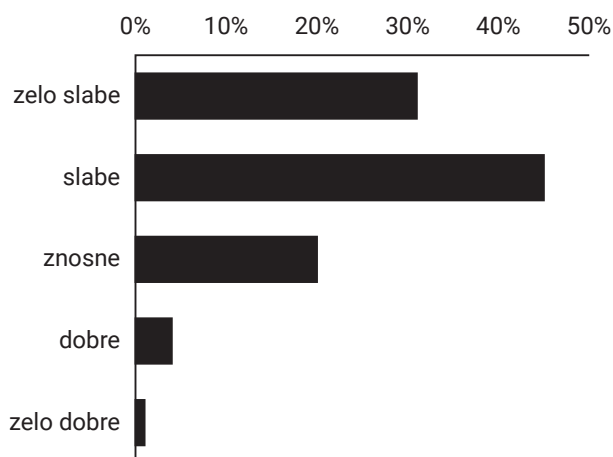
Povzetek

- V zadnjih 3 letih se je cena kvadratnega metra zvišala za 500 evrov, medtem ko so se plače povečale le za 60
- Za nakup 50m² stanovanja v Ljubljani je treba odšteti 101 povprečnih mesečnih plač, kar je 17 plač več kot leta 2014
- Posameznik s povprečno plačo lahko kupi 1% stanovanj na portalu nepremicnine.net in jih najame le 8%
- 60% anketirancev je za stanovanjske stroške namenilo več kot 30% svojih mesečnih dohodkov

AKTIVNOSTI DRŽAVE IN OBČINE

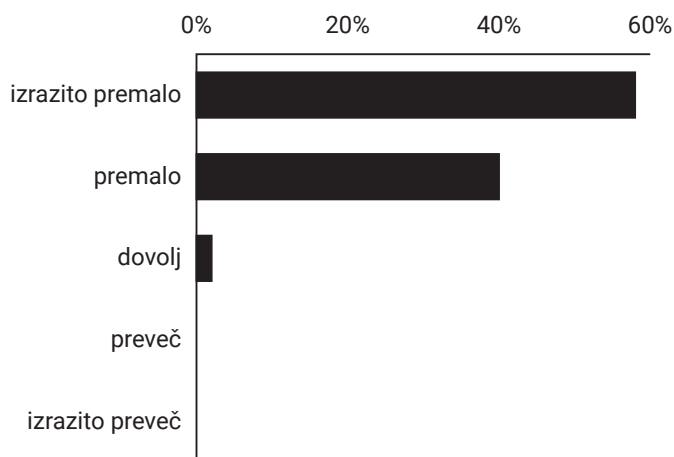
Predhodni razdelki nakazujejo, da trg in zasebna ponudba ne naslavlja stanovanjskega vprašanja večine Ljubljančak in Ljubljančanov. Celo nasprotno. Z višino najemnin in cen stanovanj prispevata k finančnim stiskam in preprečujeta kakovostno življenje mnogim v mestu. Trg tako ne ponuja možnosti prebivalcem Ljubljane, da si zagotovijo primerno stanovanje. Tega pa ne počne niti država, ki jo k tej dejavnosti zavezuje 78. člen ustave. Ta od države (tako centralne kot lokalne) terja, da ustvarja pogoje za pridobivanje primernih stanovanj, vendar je ta leta 1991 opustila aktivno stanovanjsko politiko ter prebivalce prepustila tržnim mehanizmom. Posledica so zgoraj opisane razmere. Tako ne preseneča, da velika večina anketirancev označuje stanovanjske razmere v Ljubljani kot slabe ali zelo slabe (73%), medtem ko jih le 6% meni, da so razmere dobre ali zelo dobre.

Kakšne se vam zdijo na splošno stanovanjske razmere v Ljubljani? (n = 818)



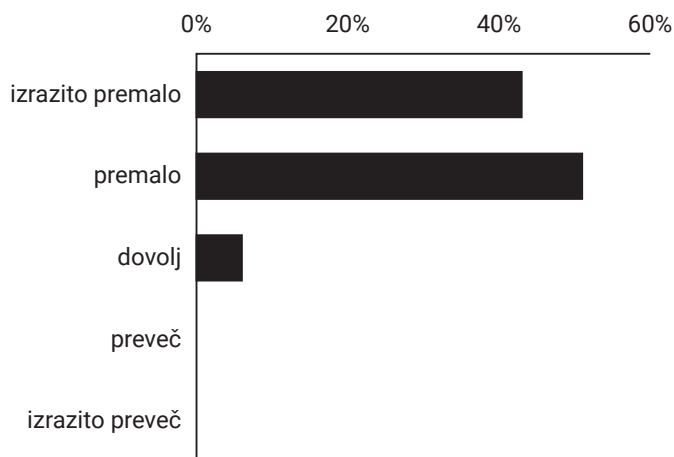
Ravno tako menijo, da tako država kot občina na stanovanjskem področju naredita premalo. Tako kar 97% anketiranih meni, da se država izrazito premalo ali premalo posveča stanovanjski problematiki.

Ali menite, da država posveča stanovanjski problematiki dovolj pozornosti? (n = 815)



Podobno je pri vprašanju glede Ljubljane, saj kar 93% anketirancem meni, da občina naredi premalo ali pa izrazito premalo.

Ali menite, da Mestna občina Ljubljana posveča stanovanjski problematiki dovolj pozornosti? (n = 815)



Takšno mnenje prebivalcev je logična posledica politike, ki stanovanjem ne posveča velike pozornosti. Precejšen del odgovornosti nosijo vse dosedanje vlade, ki niso zagotovile ustreznih virov financiranja stanovanjske politike in ker so zakonodajno sistem javnih najemnih stanovanj spremenile v zelo omejeno ponudbo neprofitnih stanovanj. Stanovanjska politika je tako postala ozko usmerjena socialna politika in ne razvojna, ki bi skrbela za čim širši krog prebivalcev. Drug del odgovornosti pa nosi občina, ki kljub precejšnjim investicijskim sredstvom ne zagotavlja primerne števila stanovanj. Odraž pomanjkanja občinske politike so vsakokratni razpisi za neprofitna stanovanja, na katerih je uspešnih manj kot 15% prijavljenih in na katerih več kot 2000 gospodinjstev ostane brez ustreznega doma.

razpis 2013			
razpisanih	prijavi	izpolnjuje	procent
391	4028	3293	12
razpis 2015			
razpisanih	prijavi	izpolnjuje	procent
425	3432	2852	15
razpis 2017			
razpisanih	prijavi	izpolnjuje	procent
278	3129	2398	12

tabela 4: dodeljena neprofitna stanovanja, vir: letna poročila JSS MOL

Veliko število neuspešnih iskalcev stanovanja nakazuje, da mestu primanjkuje neprofitnih stanovanj. Javni stanovanjski sklad trenutno upravlja z nekaj več kot 4200 stanovanji, a hkrati priznava, da jim jih trenutno primanjkuje še vsaj toliko¹. Če bi imel sklad trenutno na voljo še 4000 dodatnih stanovanj, bi jih lahko takoj zapolnil s stanovalci, ki si trenutno stanovanjskega vprašanja ne morejo rešiti na primeren način. A glede na trenutno dinamiko gradnje neprofitnih stanovanj (povprečno 100 na leto) bo Ljubljana potrebovala 40 let, da odpravi trenutni primanjkljaj. Glede na to, da se število prebivalcev v Ljubljani povečuje, da cene na zasebne

¹ <https://www.rtvsllo.si/slovenija/10-000-najemnih-stanovanj-premalo/453222>

<https://www.deloindom.si/stanujem/nepremicninski-trg/financiranje/v-ljubljani-drasticno-pomanjkanje-neprofitnih-stanovan>

trgu hitro rastejo in da se krepí nedostopnost ter socialna stiska, pa lahko predpostavimo, da se bodo potrebe samo še večale.

2013	2014	2015	2016	2017
5	15	142	16	61

tabela 5: gradnja občinskih stanovanj, vir: letna poročila JSS MOL

Premalo zgrajenih stanovanj je posledica prenizkega vlaganja občine v stanovanjsko gradnjo. Med letoma 2013 in 2017 je občinski stanovanjski sklad od občine Ljubljana prejel skoraj 34 milijonov evrov, kar znaša skoraj 7 milijonov na leto. Čeprav Ljubljana v stanovanjsko področje vlaga veliko več kot druge občine, pa so ta sredstva odločno prenizka. Ravno tako je problematična struktura teh sredstev, saj jih bilo le 29% namenjenih gradnji in prenovi stanovanj (nekaj manj kot 8 milijonov) in kar 40% subvencijam neprofitnih ali tržnih najemnin (13,6 milijona).

2013-2017						
skupaj	delovanje	delež	subvencije	delež	gradnje in prenova	delež
33800000	9900000	29,00%	13590000	40,00%	9823000	29,00%

tabela 6: vlaganje občine v stanovanjsko gradnjo, vir: proračun MOL

Problematična pa ni zgolj struktura sredstev, ampak tudi trendi. Če je leta 2013 občina za subvencije namenila 1,8 milijona evrov, pa je ta znesek leta 2017 znašal 3,8 milijonov. Še bolj problematična je hitra rast subvencij tržnih najemnin: leta 2013 je občina za njih namenila okoli 800.000 evrov, lani pa že 1,7 milijona. Do subvencij tržnih najemnin so upravičena gospodinjstva, ki so neuspešno kandidirala na razpisih za neprofitna stanovanja. Rast deleža in stroškov subvencij tržnih najemnin je tako odraz pomanjkanja gradnje primerne števila neprofitnih stanovanj

2017					
subv. neprof.	število	na najemnika	subv. tržne	število	na najemnika
2100000	1322	1588	1700000	763	2228

tabela 7: vlaganje občine v subvencije najemnin, vir: proračun MOL

Ti podatki nakazujejo, da občina stanovanjski politik posveča premalo sredstev in tista, ki jih namenja, v veliki meri ne vodijo v dolgoročno reševanje problematike, ampak zgolj krpajo obstoječe stanje. Podatki pa pridejo do resničnega izraza ko jih primerjamo z Dunajem, ki je znan po svoji aktivni stanovanjski politiki. Primerjava ni naključna, saj je Ljubljana vse od leta 1999 z Dunajem pobratena. Še bolj pomemben razlog pa je Mecerjeva lestvica kakovosti življenja, na kateri je Dunaj že 9 let prvi, Ljubljana pa zaseda 75 mesto.

Občina Dunaj ima v lasti 220.000 najemnih stanovanj, kar predstavlja 24% vseh stanovanj v mestu. Če k temu prištejemo še 121.000 stanovanj v lasti neprofitnih organizacij, vidimo, da kar 37% celotnega stanovanjskega fonda predstavljajo neprofitna najemna stanovanja. V Ljubljani je njihov delež zgolj 3%. Če bi lahko rekli, da so te razlike proizvod različne zgodovine in predvsem posledica privatizacije družbenih stanovanj v Sloveniji, pa drugi podatki kažejo na popolnoma različne pristope k stanovanjski politiki. Dunaj vsako leto nameni več kot 500 milijonov evrov za stanovanjsko preskrbo (polovico za subvencioniranje gradnje, četrtno za prenove in četrtno za različne oblike subvencij gospodinjstev). Leta 2017 je Dunaj v stanovanjsko preskrbo vložil 287 evrov na prebivalca, medtem ko je Ljubljana vložila več kot desetkrat manj sredstev (21 evrov na prebivalca). To je še vedno veliko več od ostalih slovenskih občin, a izrazito premalo. To pa se odraža tudi v gradnji stanovanj, saj je bilo na Dunaju v zadnjih petih letih zgrajenih 27 stanovanj na tisoč prebivalcev, medtem ko so bila v Ljubljani zgrajena le 4.

	Ljubljana	Dunaj	skupaj z neprofitnimi
delež javnih stanovanj	3%	24%	37%
gradnja zadnjih 5 let	1170	50000	
gradnja zadnjih 5 let na 1000 prebivalcev	4	27	
občinska gradnja zadnjih 5 let	239	35000	
občinska gradnja zadnjih 5 let na 1000 prebivalcev	0,8	19	
sredstva 2017	6300000	529045000	
poraba na prebivalca	21	287,5	

tabela 8: primerjava z Dunajem, vir: proračun MOL, letna poročila JSS MOL, spletna stran občine Dunaj

Povzetek

- 93% anketirancem meni, da občina posveča stanovanjski problematiki premalo pozornosti
- Na zadnjih treh razpisih za neprofitna stanovanja je bilo uspešnih 15% ali manj prijaviteljev. Vsako leto je neuspešnih več kot 2000 gospodinjstev
- Kljub trenutnemu primanjkljaju 4000 neprofitnih stanovanj, je občina v zadnjih 5 letih uspela zgraditi le 239 neprofitnih stanovanj
- Kar 40% vseh sredstev za stanovanjsko področje Ljubljana nameni subvencijam, medtem ko le 29% sredstev nameni za gradnjo ali obnovo
- Dunaj letno porabi 287 evrov na prebivalca za stanovanjsko področje, medtem ko Ljubljana le 21

ZAKLJUČEK: KAJ STORITI

Obstoječi režim stanovanjske preskrbe, ki temelji na zasebnem reševanju stanovanjskega vprašanja, tržnih mehanizmi in šibki javni aktivnosti, ni zmožen preskrbeti dostopnih in kakovostnih stanovanj v Ljubljani. Še več, trenutne razmere nižajo kakovost bivanja, krepijo neenakosti in izkoriščanje ter vodijo v negotove in drage stanovanjske razmere. Da bi spremenili obstoječe razmere, je potreben močan in jasen poseg javnih akterjev na stanovanjsko področje. Spodaj navajamo nekaj ukrepov.

1. Mestna občina Ljubljana naj zahteva od države, da se posveti stanovanjski problematiki. Občina naj stanovanjsko politiko postavi v temelj svojega delovanja

- a. Od države naj zahteva, da uredi stabilen in dovolj visok vir financiranja
- b. Da začne voditi koordinirano stanovanjsko politiko, ki je usmerjena v zagotavljanje dostopnih najemnih stanovanj
- c. Lobira naj za razvojno naravnani nepremičninski davek, ki bi lastnike nepremičnin spodbujal k oddajanju stanovanj in preprečeval kopičenje stanovanj kot premoženja: dodatna obdavčitev praznih nepremičnin
- d. Da okrepi nadzorne mehanizme in razvije mehanizme reguliranja najemnega trga

2. Občina naj več sredstev nameni za gradnjo javnih najemnih stanovanj

- a. Okrepi naj gradnjo javnih najemnih stanovanj in obnovo obstoječih
- b. Občina naj nemudoma zagotovi primerno število začasnih enot in postane mesto brez ljudi, ki so prisiljeni spati na cesti
- c. Mesto naj začne voditi načrtno zemljiško politiko, ki bo zagotavljala primerna in kakovostna zemljišča za gradnjo dostopnih stanovanj

3. Ljubljana naj okrepi moč najšibkejših na stanovanjskem področju

- a. Mesto naj uvede stanovanjsko inšpekcijo, ki se bo ukvarjala z zlorabami na najemnem trgu
- b. Uvede naj službo za javno posredovanje in izmenjavo stanovanj, ki bo temeljila na dostopnih cenah, preprečevala zlorabe, menjavi stanovanj med prebivalci
- c. Po zgledu Dunaja¹ ali Barcelone² uvede posebno pisarno s primerno pomočjo za razna vprašanja na stanovanjskem področju (pravice najemnikov, pravne zagate, primerni načini reševanja stanovanjskega vprašanja...)
- d. Mesto naj okrepi raziskovanje področja in zbiranje podatkov, da bo lažje vodilo usmerjeno politiko

4. Občina naj podpre razvoj stanovanjskega združništva

- a. Realizira naj pilotni projekt stanovanjske zadruga
- b. Predvidi in spodbuja naj razvoj prihodnjih projektov. Za zgled naj ji služi mesto Barcelona³

5. Občina naj krepí razblagovljenje stanovanj in preprečuje, da bi ta postala investicija

- a. Omeji naj možnosti kratkoročnega oddajanja turistom samo na tista stanovanja, v katerih prebivajo lastniki in se oddajajo za manj kot 3 mesece. Oddajanje celih stanovanj za več kot 3 mesece se naj prepove.
- b. Omejuje možnost luksuzne gradnje in spodbuja investitorje, da gradijo kakovostna in dostopna stanovanja

1 <https://www.wien.gv.at/english/housing/service.htm>

2 <http://habitatge.barcelona/en>

3 http://habitatge.barcelona/en/noticia/we-are-creating-a-barcelona-cohousing-model_714808