

Ljubljana, 26.11.2025

Zaključki 36. posveta Poslovanje z nepremičninami v živo in na spletu, 12. in 13. novembra 2025

PLENARNI DEL

Nacionalni stanovanjski program 2026 – 2035

Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami - moderator

dr. Klemen Ploštajner, Ministrstvo za solidarno prihodnost

Franci Gerbec, Slovensko nepremičninsko združenje Fiabci Slovenija

red. prof. dr. Andreja Cirman, Ekonomska fakulteta in posebna poročevalka Predsedničinega foruma na temo stanovanjske problematike

Dr. Klemen Ploštajner je predstavil ključna izhodišča novega Nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2035, ki ga označuje kot strateški dokument prihodnjega desetletja. Izpostavil je, da stanovanjska politika v Sloveniji predolgo ni bila obravnavana kot razvojna politika, kar je povzročilo poslabšanje dostopnosti, pomanjkanje najemnih stanovanj, visoko število praznih enot in nizko stanovanjsko mobilnost. Novi program želi te trende obrniti s kombinacijo sistemskih, prostorskih, socialnih in finančnih ukrepov. Ključna prednost novega programa je, da ima zagotovljena finančna sredstva. Poudaril je štiri ključne aktivnosti progama: povečanje obsega dostopnih najemnih stanovanj, urejanje stanovanjskega trga, prenova stavbnega fonda in na podatkih osnovano politiko. Za doseganje ciljem bo potrebno okrepiti aktivnosti na področju zagotavljanja sredstev, zemljišč, okrepiti povezave v celotni verigi gradnje stanovanj ter izboljšati pogoje delovanje sektorja. Poseben poudarek je bil na krepitvi vloge občin pri načrtovanju in izvajanju stanovanjske politike ter na povezovanju stanovanjskega sektorja z drugimi politikami – demografsko, socialno, zdravstveno in energetske. Poudaril je, da bo uspeh novega programa odvisen od politične stabilnosti, medresorske koordinacije, kadrovske okrepitve stanovanjskih institucij in jasnih mehanizmov izvajanja, ki morajo nadomestiti vrzeli, zaradi katerih se prejšnji program ni uresničil.

V nadaljevanju je predstavnik Slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI Slovenija **Franci Gerbec** predstavil kritično oceno uresničevanja Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Poudaril je, da večina štirih glavnih ciljev programa ni bila dosežena: javni najemni fond se je sicer povečal za 3.000 enot, vendar je bila realizacija daleč od naknadnih političnih obljub o 20.000 novih najemnih stanovanjih, zemljiška politika se ni sprejela, občine niso zagotovile dovolj komunalno opremljenih cenovno dostopnih zemljišč, aktivacija praznih stanovanj ni uspela zaradi neustrezne zakonske ureditve, nadzor nad najemnim trgom pa je ostal šibak. Zagotovljeni so bili sicer pomembni dodatni viri za gradnjo javnih najemnih stanovanj (proračunski in kreditni), vendar do sprejema Zakona o financiranju gradnje javnih najemnih stanovanj v letu 2025 niso bili zagotovljeni zadostni dolgoročni viri za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Še vedno ni bi sprejet v ReNSP 2015-2025 predviden prehod na stroškovne najemnine kot dolgoročno edino realno osnovo za gospodarjenje z javnimi najemnimi stanovanji. Izpostavil je tudi pomanjkanje stabilnih finančnih virov in neizvajanje ukrepov, ki so bili v programu predvideni kot ključni za preskrbo z najemnimi stanovanji.

Predstavitev je pokazala, da v Sloveniji še vedno prevladuje lastništvo, najemni trg je skromen in nepregleden, stanovanjska mobilnost pa zelo nizka. Gerbec je opozoril na strukturne težave – od odsotnosti koordinacije med državo in občinami do neobstoja mehanizmov, ki bi zagotavljali izvajanje programa v praksi. Predstavil je primere posameznih držav, ki so sprejele pomembne ukrepe na področju prostorske in davčne zakonodaje za zagotavljanje večje ponudbe najemnih stanovanj, kakor tudi za aktiviranje nezasedenih stanovanj. Uvajajo dodatne davčne obremenitve za nezasedena stanovanja nad določeno dobo in površino, na drugi strani pa davčne olajšave za oddajanje stanovanj v najem po cenovno dostopnih najemninah neposredno ali preko javnega najema. Prav tako so uvedle obvezno načrtovanje določenega obsega gradnje najemnih stanovanj na območjih z največjim pomanjkanjem cenovno dostopnih stanovanj. Uvajajo tudi javni register vseh najemnih stanovanj in njihove zasedenosti. V zaključku je poudaril, da mora prihodnji stanovanjski program temeljiti na bolj jasnih obveznostih vseh deležnikov, večji podpori občin, učinkoviti zemljiški politiki in dolgoročnih finančnih mehanizmih, sicer se bo dostopnost stanovanj še naprej slabšala.

Nazadnje je **dr. Andreja Cirman**, kot posebna poročevalka Predsedničinega foruma na temo stanovanjske problematike, predstavila celovit pregled stanovanjskega položaja dveh najbolj ranljivih skupin – mladih in starejših. Poudarila je, da ima Slovenija premalo stanovanj glede na potrebe, visoko število praznih stanovanj ter zelo nizek delež javnega najemnega sektorja, kar dodatno otežuje osamosvojitve mladih in varno bivanje starejših. Mladi se zaradi visokih cen, nestabilnih zaposlitev in pomanjkanja najemnih možnosti osamosvojijo pozno, medtem ko starejši ostajajo v stanovanjih, ki so pogosto prevelika, energijsko neučinkovita in prostorsko neprilagojena. Izpostavila je tudi strukturno neskladje med ponudbo in dejanskimi potrebami: primanjkuje manjših dostopnih stanovanj za mlade, primanjkuje pa tudi oskrbovanih in prilagojenih stanovanj za starejše. Cirman je poudarila, da demografski trendi in podatek o več kot 165.000 praznih stanovanjih zahtevajo prestrukturiranje stanovanjskega fonda, večjo mobilnost stanovalcev, razvoj skupnostnih modelov bivanja ter povečanje dostopnega najema. V zaključku je izpostavila, da mora biti prihodnja stanovanjska politika veliko bolj medgeneracijska, usklajena s socialnimi, zdravstvenimi in demografskimi politikami ter podprta z močnejšim javnim sektorjem, ki lahko zagotovi varne, dostopne in dolgoročne stanovanjske rešitve.

V okviru razprave je najprej **dr. Edo Pirkmajer** iz Združenja lastnikov nepremičnin predstavil njihova ključna izhodišča za novo stanovanjsko politiko. Izpostavil je, da mora prihodnja stanovanjska politika zagotoviti pogoje, da gospodinjstva lahko dostopajo do primerne stanovanja, pri čemer stroški ne presegajo 30–40 % družinskega proračuna. Poudaril je, da je cena stanovanj odvisna predvsem od zemlje, gradbenih stroškov, javnih dajatev in donosa najemodajalcev, zato mora politika poseči v vse te elemente. Predlagal je tri ključne sklope ukrepov: aktivacijo zemljišč in tipizacijo stanovanj za nižjo gradbeno ceno; profesionalizacijo najemnega trga z registracijo najemnih stanovanj in razvojem profesionalnih najemodajalcev; ter stabilno finančno arhitekturo z davčnimi olajšavami, prilagojenimi krediti in reinvestiranjem sredstev v stanovanjski fond. Zaključil je, da bo za uspeh potrebna dolgoročna, medresorsko usklajena in institucionalno okrepljena stanovanjska politika.

V nadaljevanju se je razprava osredotočila na izvedljivost Nacionalnega stanovanjskega programa, vlogo države, občin in zasebnega sektorja ter na ključne izzive, ki zavirajo razvoj dostopnih stanovanj v Sloveniji.

G. Udovič je prisotnim pojasnil, da je organizator pred posvetom skoraj vsem strankam poslal anketo, ki se nanaša na strateške vidike stanovanjske politike, a je kljub dodatnemu pozivu prejel le en odgovor, in sicer s strani Nove Slovenije (NSi). Če bi bilo odgovorov več, bi v okviru omizja predstavili statistični pregled, tako pa so se odločili, da bodo edini stranki, ki je odgovore poslala,

omogočili, da na kratko pokomentira načrte na področju stanovanjske politike. Zato je besedo predal predstavnici NSi.

Mojca Erjavec (NSi) je opozorila na vrzel med načrtovanjem in izvedbo stanovanjske politike. Izpostavila je odsotnost konkretnih ukrepov za izboljšanje lastništva za mlade, pomanjkanje debirokratizacije in počasnost sprememb namembnosti zemljišč ter manko inovativnih modelov javno-zasebnih partnerstev.

Poudarila je, da se mora politika bolj osredotočiti na lastniško reševanje stanovanj, saj velika večina Slovencev še vedno stremi k lastništvu, program pa se pretežno ukvarja z javnim najemom.

Dušan Gorenčič (SSRS) je opozoril, da se v razpravah že 10–12 let ponavljajo iste vsebine, medtem ko je napredek majhen. Izpostavil je, da so bile v zadnjem desetletju izvedene le omejene investicije (ok. 2300 stanovanj SSRS + 1000 drugih akterjev) ter da je danes več denarja kot pred 10 leti, a ostajajo enake ovire: zemljišča, neučinkoviti postopki, premalo investitorjev. Poudaril je uspešen model javnih dostopnih najemnih stanovanj, vendar opozoril, da je pritisk za spremembe tega modela nevaren in da bi morali ohraniti jasne kriterije. Poudaril je, da javne najemne službe ni smiselno nadaljevati brez resnejše nadgradnje, da je dostopnost študentskih stanovanj največja tam, kjer primanjkuje ponudbe in da lahko trg hitro pridobi stanovanja le tam, kjer lastniki vidijo motivacijo, prisila pa ni rešitev.

Sašo Rink (JSS MOL) je podal praktičen pogled iz največjega občinskega sklada. Model rentnega odkupa ne deluje in ga ne izvaja tudi noben drug sklad, čeprav je bil vključen že v ReNSP. Preverjanje dohodka gospodinjstva pri neprofitnih najemnikih je administrativno sicer zelo obremenjujoče, vendar že daje določene rezultate: po izvršenih preveritvah jih 16 % preseže meje, 7 % pa že plačuje tržno najemnino. Avstrijski model stroškovne najemnine omogoča, da dohodek najemnika ni relevanten, kar je administrativno bistveno lažje. Rink je izpostavil, da Slovenija stroškovne najemnine še nima, a bi ta model močno poenostavil upravljanje ter zmanjšal “kaznovanje” uspešnejših gospodinjstev.

Iz predstavitev in razprave lahko izluščimo naslednje skupne zaključke:

- 1. Glede na pomen Nacionalnega stanovanjskega programa je za njegovo sprejetje potrebno vključiti čim širši krog strokovne javnosti in tudi doseči široko politično soglasje. Zato bi bilo smiselno v začetku prihodnjega leta organizirati posvet z vsemi političnimi strankami.*
- 2. V realizacijo ciljev stanovanjske politike je nujno vključiti tudi zasebni sektor, saj sam javni sektor ne more zagotoviti potrebnega obsega stanovanj, vključno s cenovno dostopnimi najemnimi stanovanji. Odločilno je, kakšni bodo izvedbeni mehanizmi za doseganje ciljev na področju gradnje stanovanj, zlasti najemnih ter zemljiške in davčne politike.*
- 3. Glede ciljev in ukrepov, ki so bili predstavljeni, obstaja pretežno soglasje, bistveno bolj pomembno pa bo, kako bodo v akcijskem načrtu določene prioritete.*