

## KAJ PA STANOVANJA?

Rezultati spletne ankete o stanovanjskih potrebah v Idriji



## MREŽA ZA BIVANJE

Trajnostni pristop k reševanju  
stanovanjske problematike v Občini Idrija

## POROČILO O ANKETI

Potrebe po stanovanjih v občini Idrija

povezava do podrobnega spletnega poročila:  
<https://www.1ka.si/admin/survey/AnalysisArchive.php?anketa=252969&aid=5842>

anketo in poročilo izdelala Katja Martinčič  
s pomočjo spletne platforme 1ka.si  
Idrija, april 2020

Projekt Mreža za prostor podpirajo:



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



Idrijsko -  
Cerkljanska  
razvojna  
agencija  
d.o.o. Idrija



alpenkonvention - convention alpine  
convenzione delle alpi - alpska konvencija



## UVOD

V Nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2015 so zastavljeni naslednji dolgoročni cilji:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj;
- lažja dostopnost do stanovanj;
- kakovostna in funkcionalna stanovanja;
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

V skladu s cilji Nacionalnega stanovanjskega programa si Občina Idrija želi pripraviti novo stanovanjsko strategijo oziroma stanovanjski program. Tudi tukaj, tako kot v prenekaterih občinah po Sloveniji, kritično primanjkuje stanovanj. Istočasno je po podatkih GURS-a več kot 800 stanovanj oz. stanovanjskih objektov praznih, ogromno pa je tudi takšnih, kjer stanuje po 1 sama oseba. Zakaj prihaja do takšne diskrepance, zakaj obstoječa stanovanja preprosto niso na trgu, poskušamo ugotoviti tudi s pričujočo anketo.

Aktivacija obstoječega stanovanjskega fonda je sicer tudi ena od strategij, ki jih predlaga Osnutek novega stanovanjskega zakona iz leta 2019. Za učinkovito upravljanje z obstoječimi stanovanji, prenos odgovornosti na upravne organe in razbremenitev lastnikov in najemnikov, je cilj Stanovanjskega sklada RS ustanovitev Javne najemne službe (JNS). Ta ukrep utemeljujejo predvsem s potrebo po hitrem zagotavljanju najemnih stanovanj (v roku 5 do 10 let), ki je občine in zasebniki ne morejo zadovoljiti. Hkrati je po podatkih iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 približno 20% stanovanjskega fonda v Sloveniji nenaseljenega. Da bi lahko začeli izvajati učinkovito in celovito strategijo aktivacije stanovanjskega fonda, pa je potrebno najprej pripraviti efektiven in natančen sistem beleženja praznih stavb in stanja teh objektov.

V Občini Idrija se je s tem namenom začel projekt Mreža za bivanje, ki želi povezati ponudbo in povpraševanje, hkrati pa pridobiti čim več informacij o trenutnem stanju na stanovanjskem področju in o potrebah za prihodnost. Eno od orodij za analizo je bila tudi anketa.

## STANJE STANOVANJ V OBČINI IDRİJA

Število stanovanj v občini znaša 4938. Od tega je naseljenih 3972. Od preostalih 966 stanovanj je 151 počitniških in 815 praznih. Povprečna uporabna površina naseljenega stanovanja znaša 83 m<sup>2</sup>, torej povprečno 29 m<sup>2</sup> uporabne površine na prebivalca. Zgolj 4,2 % stanovanj sta bila zgrajena po letu 2005.

Prevladuje lastniška struktura, kar tudi bistveno vpliva na dostopnost najemnih stanovanj. Lastniških stanovanj je tako 3299 in najemnih 271. Od leta 2011 se je število lastniških stanovanj dvignilo iz 3189 na 3299, čeprav je število stanovalcev upadlo 9752 na 9701. Ta trend nakazuje tudi na spremembo v strukturi gospodinjstev, ki postajajo vse manjša. Največ gospodinjstev si sicer lasti 3-sobna stanovanja v velikosti od 60 do 80 m<sup>2</sup>. Gospodinjstva v lastnih stanovanjih po številu članov znatno presegajo tista v najemu. Povprečno število prebivalcev v lastniškem stanovanju je 2,9, medtem ko je v najetem 2,3.

Največ (2307) stanovanj se nahaja v enodružinskih hišah in najmanj (422) v dvostanovanjskih objektih. Prav tako je največ praznih stanovanj (370) v enostanovanjskih hišah, kar pomeni, da gre za objekte, ki so navkljub veliki kvadraturi v celoti prazni. Praznih je tudi kar nekaj stanovanj v večstanovanjskih objektih (303).

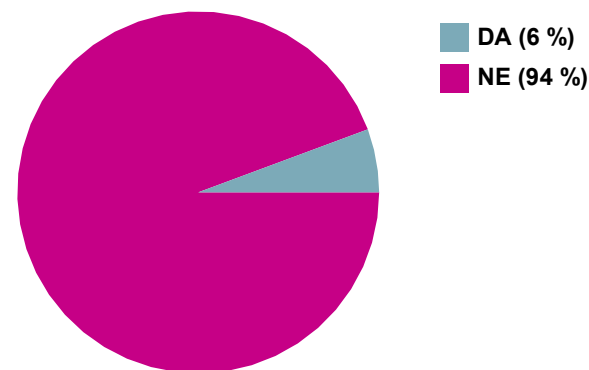
Največ stanovanj je bilo v Idriji zgrajenih pred letom 1919 in sicer 849, od tega je 330 danes praznih. Tu so zajete tudi prazne domačije znotraj bolj odmaknjenih naselij in stare rudarske hiše - nekatere izmed njih so danes v stanju ruševine. Drugi vrh gradnje se je zgodil med leti 1961 in 1980, takrat je bilo skupaj zgrajenih 1542 stanovanj. Danes je praznih 255 stanovanj iz tega obdobja. Ti podatki kažejo na staranje in propadanje stanovanjskega fonda iz 60ih in 70ih let. Skupno število praznih stanovanj v začetku leta 2020 je 815.

V letu 2018 je bilo dokončanih 32,8 stanovanj. Sicer zelo nizka številka postopoma narašča od leta 2016, ko je bilo dokončanih zgolj 9 stanovanj. V mestu Idrija smo analizirali 22 objektov, ki vsebujejo vsaj 1 prazno

stanovanje in 19 enodružinskih objektov, kjer stanuje po 1 sama oseba. Povprečna bivalna površina teh stanovanj (brez kleti, balkona, stopnišča ipd.) je 90,97 m<sup>2</sup> (vir podatkov: GIS in E-prostor, 2020). Povprečna starost omenjenih "praznin" je 124 let, kar pomeni da so bile večinoma zgrajene okoli leta 1900 ali prej in so potrebne prenove ter energetske sanacije, če niso že povsem dotrajane. Nekaj stavb pa je tudi novejših oz. takšnih, da bi z minimalnim vložkom že lahko vstopile na trg.

Glede na rezultate ankete in analize praznih objektov v mestu Idrija lahko zaključimo, da povpraševanje po stanovanjih krepko presega ponudbo, kljub temu, da je veliko prostora praznega. Kakšno spodbudo bi torej potrebovali lastniki, da bi stanovanja oddali? Ali bo to težavo res lahko rešila šele uvedba davka na nepremičnine?

Ali je ponudba stanovanj/hiš v Občini Idrija zadovoljiva? (n=240)





# ANKETA

## METODOLOGIJA, VZOREC IN CILJNA SKUPINA

Izvedli smo anonimno anketo, pri čemer smo kombinirali spletno in papirnato obliko. Anketa je bila prestrezna, saj se je seznam anketiranih oblikoval med njenim potekom. Povezavo do ankete smo delili preko spletnih strani in družabnih omrežij Občine Idrija in različnih neprofitnih organizacij in društev (Mladinski center Idrija, Društvo upokojencev Idrija, ...). O anketi smo obveščali tudi preko radia in časopisa. Zastavili smo si cilj 300 izpolnjenih anket, ki smo ga skoraj v celoti dosegli z 292 izpolnjenimi anketami.

Ciljna skupina raziskave so bile polnoletne osebe s poudarkom na iskalcih stanovanj za najem ali nakup in lastnikih praznih hiš oz. stanovanj. Anketiranje se je v večji meri odvijalo preko spleta, kar se lahko odraža v starostni strukturi anketiranih. Zelo malo anketiranih je namreč iz starostne skupine nad 65 let. Da bi izboljšali vzorec, smo poslali ankete v spletni in tiskani obliki na Društvo klekljaric Idrija, v Dom upokojencev Idrija, v medgeneracijski center, v prostore Sopotnika, ... Nič od tega ni bistveno pripomoglo k doseganju bolj uravnoteženega vzorca.

Glede na rezultate smo z anketo dosegli skoraj izključno iskalce stanovanj in le 6 lastnikov praznih stanovanj. Razlogov je lahko več:

- slabši dostop do informacij pri starejši generaciji, ki ima v lasti več nepremičnin,
- slabši dostop do računalnika in spleta pri starejši generaciji,
- pomanjkanje interesa za stanovanjsko problematiko,
- pomanjkanje interesa za oddajo nepremičnine.

# POROČILO

Upoštevali smo 292 pravilno izpolnjenih anket, od tega v celoti izpolnjenih 235 in delno izpolnjenih 57. Večina vprašanih je starih med 18 in 29 let (40 %) oz. med 30 in 39 let (31 %). Anketo je izpolnilo dvakrat več žensk kot moških. Večina anketiranih oseb (69%) je zaposlenih.

## Analiza trenutne stanovanjske situacije anketiranih

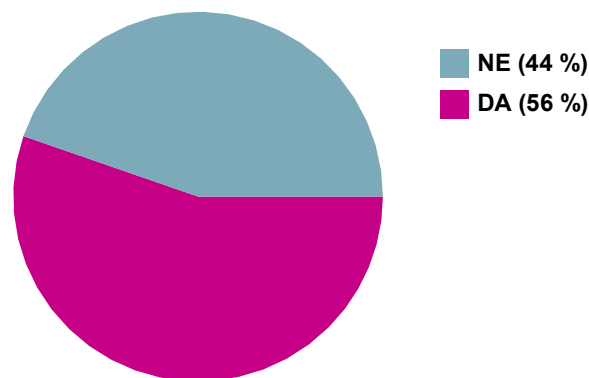
Na anketo se je odzvalo največ ljudi iz mesta Idrija (62%), nekaj iz Spodnje Idrije (16%), manj iz Godoviča, in drugih vasi iz okolice Idrije oz. iz kraja šolanja. V prihodnjih letih se želi v mesto Idrija preseliti 13 anketiranih, 3 v Godovič, 36 oseb pa ven iz občine Idrija. Samo 10 anketiranih želi ostati na podeželju znotraj občine. Kar 40% anketiranih je lastnikov stanovanja, kjer živijo, še več - 42% pa jih živi pri sorodnikih oz. starših. Le 19 % je najemnikov. Svojo stanovanjsko situacijo kot primerno ocenjuje 159 oseb (56 %), 124 (44 %) pa jih meni, da je njihovo trenutno stanovanje neustrezno.

Glavni razlogi za nezadovoljstvo so:

- nezmožnost osamosvojitve oz. želja po samostojnem gospodinjstvu in odselitvi od staršev/sorodnikov (26),
- pomanjkanje prostora in premajhna stanovanja glede na potrebe (22),
- želja po lastniškem stanovanju in dolgotrajni rešitvi stanovanjskega vprašanja (11),
- dotrajanost stanovanja (9),
- slaba lokacija, predaleč od mesta ali od zaposlitve (8),
- preveliko stanovanje glede na potrebe in zmožnost vzdrževanja (4),
- preslaba ponudba stanovanj (4),
- konflikti v gospodinjstvu (3),
- previsoka najemnina (2).

Nezmožnost osamosvojitve in pomanjkanje prostora bistveno vplivata tudi na načrtovanje družine in ostale življenje odločitve posameznika. Lastništvo pa predstavlja obliko socialne varnosti, ki je najem trenutno ne more zagotavljati.

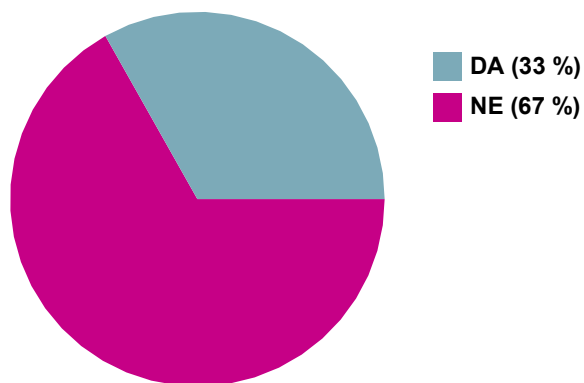
## Ali je vaša trenutna stanovanjska situacija ustrezna? (n=277)



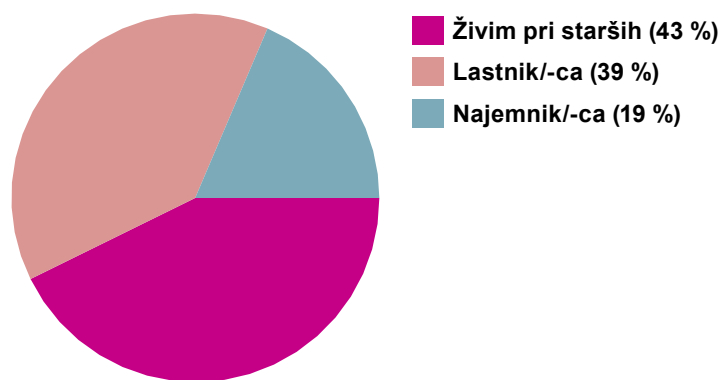
## Kaj je po vašem mnenju najpogostejši razlog, da stanovanja ostanejo prazna? (n=242)



#### Ali trenutno aktivno iščete novo stanovanje? (n=229)



#### V kakšnem lastniškem razmerju do stanovanja ste? (n=279)



#### Povpraševanje po stanovanjih v prihodnjih 5 letih

Najpomembnejši dejavnik pri izbiri stanovanja predstavlja cenovna dostopnost (40 %), sledita lokacija (30%) in funkcionalnost (31%), na zadnjem mestu je velikost (32%). Kljub temu si večina želi bivati v stanovanju, ki je veliko med 40-65 m<sup>2</sup> ali 65-90 m<sup>2</sup> (skupaj 78 %), bistveno manj (10 %) pa v garsonjeri.

V prihodnjih 5 letih se bo v drugo stanovanje v istem kraju preselilo 32 % anketiranih, v drug kraj znotraj občine dodatnih 10 % , kar 17 % pa se jih namerava odseliti iz Občine Idrija. Stanovanjsko ponudbo 94 % anketiranih ocenjuje za neprimerno. Kot razloge za veliko število praznih stanovanj naštevajo predvsem:

- nezainteresiranost lastnikov za oddajo (50 %),
- previsoke najemnine (32 %),
- slabo vzdrževanje (12 %),
- nepoznavanje zakonodaje (1 %),
- neprimerna lokacija (1 %),
- čustvena navezanost na lastnino,
- težave z najemniki,
- pasivnost.

#### Analiza naklonjenosti alternativnim oblikam bivanja in sobivanja

Alternativne oblike bivanja pri ljudeh že zaradi samega izraza zbuja nezaupanje (nekateri odgovori: “ne želim alternativnih oblik”, “ne zanimajo me alternativne bivanjske skupnosti, ker želim bivati samo z družino”). Kljub temu smo želeli preveriti, v kakšni meri so anketirani seznanjeni z bivanjskimi oblikami, ki presegajo klasično družino. Največ anketiranih pozna medgeneracijske skupnosti (110 oseb oz. 32 %) in stanovanjske zadruge (98 oseb oz. 28 %), sledijo gospodinjske skupine (73 oseb oz. 21 %) in nazadnje oskrbniške družine (33 oseb oz. 10 %). 22 anketiranih ne pozna nobene od naštetih oblik bivanja.

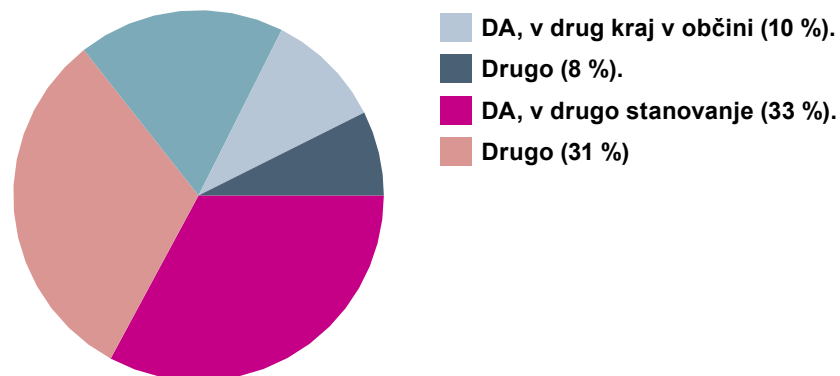
Za sobivanje z vrstniki in za življenje v medgeneracijski skupnosti v prihodnjih 5 letih so anketirani izrazili razmeroma nizko stopnjo zanimanja (27 na lestivici od 1 do 100).

### Analiza trenutne ponudbe in povpraševanja v občini Idrija

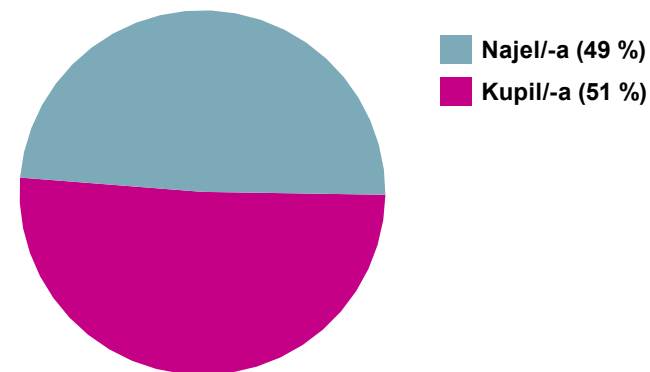
76 anketiranih (32 %) trenutno aktivno išče novo stanovanje. Od tega jih 40 % meni, da starost stanovanja ni pomembna. Zaželjeno je, da je bila prenova izvedena v zadnjih 10 ali 20 letih, ni pa nujno, 16 % bi najemno stanovanje celo raje prenovilo po svojih željah. Največ iskalcev želi 3-sobno (45%) ali 4-sobno stanovanje (26 %). V trenutni situaciji bi 39 oseb (51 %) stanovanje raje kupilo, 37 oseb (49 %) pa najelo.

6 anketiranih ima v lasti prazno stanovanje oz. hišo. Tri so bile zgrajene pred letom 1968, dve pred 1980 in ena med 1990 in 1998. Tri niso bile nikoli prenovljene. Pet stanovanj je večjih od 90 m<sup>2</sup>, eno pa med 65 in 90 m<sup>2</sup>. Eno stanovanje se oddaja, pet je trajno praznih. V dveh primerih je razlog ta, da je lastnik/-ca nezainteresiran/-a za oddajo, v dveh lastnik/-ca ocenjuje, da bi bil finančni vložek v prenovu previsok, ena oseba pa trdi, da ne pozna zakonodaje, ki ureja oddajo in najem.

### Ali načrtujete selitev iz trenutnega bivališča v roku naslednjih 5 let? (n=240)



### V trenutni situaciji bi stanovanje raje: (n=76)







## ZAKLJUČEK

Rezultati ankete nam sporočajo tisto, kar že dobro vemo; stanovanj je premalo, tako neprofitnih najemnih kot tržnih najemnih stanovanj, pa tudi tistih za nakup. Kritični sta predvsem dve skupini - mladi oz. mlade družine in starejši.

Pri starejših je največja težava nizka stanovanjska mobilnost in posledično stanovanjska revščina. Glede na hitro staranje populacije potreba po oskrbovanih stanovanjih oz. drugih oblikah (ne)institucionalnega varstva hitro narašča. Potrebno je zagotoviti večje število oskrbovanih stanovanj na primernih lokacijah v centralnih delih mesta Idrija in v središčih drugih večjih naselij, kot so Spodnja Idrija, tudi Godovič in Črni Vrh nad Idrijo. Izboljšati in spodbujati je potrebno tudi druge oblike (so)bivanja, ki dvigajo nivo medgeneracijskega sožitja in socialne vključenosti.

Povpraševanje po stanovanjih za mlade je največje. Vendar pa je zelo malo tistih, ki bi želeli bivati v garsonjerah oz. v stanovanjih manjših od 40 m<sup>2</sup>, kot se pogosto predpostavlja. Razlogov za to je lahko več; trend kaže, da se skupaj s povprečno velikostjo stanovanja dviga tudi zahteva po kvadraturi, hkrati je možno, da mladi - sploh tisti, ki jih zanima direkten nakup - ne iščejo prehodnega stanovanja, ampak trajno rešitev stanovanjskega vprašanja. Tak odnos do stanovanja je spet tesno povezan z zaposlitvijo in finančno zmožnostjo posameznika - prej, ko je zagotovljen dostop do rednega dohodka, prej se pojavi zahteva po lastniškem stanovanju in najem ni več zanimiv. Stanovanjska mobilnost je tako tudi med mladimi zelo nizka.

Da bi najem postal bolj zanimiv za iskalce stanovanj, bi bilo potrebno uvesti mehanizme, ki bi znotraj najemniških shem omogočali trajno rešitev stanovanjskega problema in s tem socialno varnost. Da bi lastniki začeli oddajati nepremičnine, pa je poleg nepremičninskega davka možno uvesti tudi različne oblike pomoči pri prenovi in oddaji, ki bi jih morala podpirati država.

V obeh primerih je potrebno več pozornosti nameniti sobivanju in vsem možnostim, ki jih to ponuja. Združevanje moči lahko prinese bistveno zmanjšanje stroškov bivanja in bolj smotrno porabo prostora, brez da bi za to morali žrtvovati zasebnost in družinsko življenje.