



OCENA DOSEGANJA CILJNIH VREDNOSTI KAZALNIKOV IZ RESOLUCIJE NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA 2015–2025

Končno poročilo

Ljubljana 2025

**OCENA DOSEGANJA CILJNIH VREDNOSTI KAZALNIKOV IZ RESOLUCIJE
NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA 2015–2025**
Končno poročilo

Naročnik:

Ministrstvo za solidarno prihodnost, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana
Številka pogodbe: C2720-24-550010

Izvajalec:

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Vodja projekta:

Boštjan Kerbler

Avtorji:

Boštjan Kerbler
Robi Koščak
Tjaša Kolar
Oto Kern
Ajda Šeme
Richard Sendi

Uredništvo, redakcija in oblikovanje:

Boštjan Kerbler
Robi Koščak

Lektoriranje in korekture:

Nina Novak

Ljubljana, 31. 5. 2025

KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE	II
SEZNAM KRATIC	IV
1 UVOD	1
2 CILJNI KAZALNIKI	7
2.1 ŠTEVILO STANOVANJ.....	7
2.1.1 Pojasnilo	7
2.1.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti.....	7
2.2 ŠTEVILO DOKONČANIH STANOVANJ V JAVNI LASTI PO LETIH	8
2.3 ŠTEVILO STANOVANJ NA 1.000 PREBIVALCEV	8
2.3.1 Pojasnilo	8
2.3.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti.....	9
2.4 STANOVANJSKE STAVBE – VREDNOST OPRAVLJENIH GRADBENIH DEL – FIZIČNE IN PRAVNE OSEBE SKUPAJ (V 1.000 EVRIH).....	11
2.4.1 Pojasnilo	11
2.4.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti.....	11
2.5 SREDSTVA, NAMENJENA REKONSTRUKCIJI IN INVESTICIJSKEMU VZDRŽEVANJU STAVB (IZRAŽENO Z VREDNOSTJO OPRAVLJENIH GRADBENIH DEL) (V 1.000 EVRIH)	12
2.5.1 Pojasnilo	12
2.5.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti.....	12
2.6 GOSTOTA NASELJENOSTI STANOVANJ (m ² /prebivalca).....	13
2.6.1 Pojasnilo	13
2.6.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti.....	13
2.7 DELEŽ PREBIVALCEV, KI SO PREBIVALI V PRENASELJENIH STANOVANJIH (%) – IZ ANKETE SILC	14
2.7.1 Pojasnilo	14
2.7.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti.....	15
2.8 DELEŽ STANOVANJ V JAVNI LASTI.....	16
2.8.1 Pojasnilo	16
2.8.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti.....	16
2.9 ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ V JAVNI LASTI	18
2.9.1 Pojasnilo	18
2.9.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti.....	19
2.10 LASTNIŠTVO NASELJENIH STANOVANJ – DELEŽ NAJEMNIH STANOVANJ.....	20
2.10.1 Pojasnilo	20
2.10.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti	20

2.11 STOPNJA STANOVANJSKE MOBILNOSTI.....	22
2.11.1 Pojasnilo	22
2.11.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti	22
2.12 IZDATKI GOSPODINJSTEV ZA STANOVANJSKE NAJEMNINE, VODO IN ENERGIJO (%)	24
2.12.1 Pojasnilo	24
2.12.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti	24
2.13 DELEŽ PREBIVALCEV V STANOVANJIH BREZ OSNOVNE INFRASTRUKTURE	26
2.13.1 Pojasnilo	26
2.13.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti	26
2.14 DELEŽ NASELJENIH STANOVANJ, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO	28
2.14.1 Pojasnilo	28
2.14.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti	28
2.15 ŠTEVILO NEZASEDENIH STANOVANJ, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO	30
2.15.1 Pojasnilo	30
2.15.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti	31
2.16 DELEŽ NASELJENIH STANOVANJ V JAVNI LASTI, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO	32
2.16.1 Pojasnilo	32
2.16.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti	32
2.17 DELEŽ OSEB, KI ŽIVIJO V STANOVANJIH Z NAJMANJ ENO OD teh TEŽAV: PUŠČAJOČA STREHA, VLAŽNE STENE, VLAŽNI TEMELJI ALI TLA, TRHLI OKENSKI OKVIRJI ALI TRHLA TLA.....	34
2.17.1 Pojasnilo	34
2.17.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti	35
2.18 ŠTEVILO STANOVANJ, ZGRAJENIH V OKVIRU STANOVANJSKIH KOOPERATIV	36
3 POVZETEK UGOTOVITEV	37
4 VIRI IN LITERATURA.....	43

SEZNAM KRATIC

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

MNVP – Ministrstvo za naravne vire in prostor

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

ReNSP 15–25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025

1 UVOD

Konec leta 2025 se bo iztekla veljavnost ReNSP 15–25. Za pripravo novega nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje 2026–2036 je zato treba poznati stanje in trende na stanovanjskem področju v Sloveniji.

Namen projektne naloge je bil pripraviti analizo stanja in trendov na stanovanjskem področju v Sloveniji. Cilji projektne naloge so bili pripraviti:

- pregled stanja na stanovanjskem področju,
- pregled trendov na stanovanjskem področju,
- oceno doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov iz ReNSP 15–25,
- oceno gibanj potreb po stanovanjih,
- sintezo ključnih dinamik in trendov na stanovanjskem področju.

Projektna naloga je vključevala dve fazi, ki sta se izvedli tako:

- prva faza – od 1. 9. 2024 do 15. 11. 2024,
- druga faza – od 16. 11. 2024 do 31. 5. 2025.

Končno poročilo projektne naloge ima več delov, ki so zaključene celote. V tem delu končnega poročila je predstavljena ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov, ki so opredeljeni v ReNSP 15–25, kar je tudi tretji cilj projektne naloge.

V ReNSP 15–25 je opredeljenih 18 kazalnikov, ki so namenjeni spremljanju izvajanja ukrepov in dejavnosti programa. Za vsak kazalnik so za leta 2018, 2022 in 2025 določene tudi ciljne vrednosti.

V okviru spremljanja stanja prostorskega razvoja so podatki za kazalnike večinoma dostopni v prostorskem informacijskem sistemu, ki ga upravlja MNVP, in so bili osnovni vir za poročilo. Za tiste kazalnike oziroma tiste prostorske ravni, ki jih v tem viru ne spremljajo, smo podatke pridobili pri SURS-u. Podatki, ki niso javno dostopni, so bili pridobljeni na podlagi neposrednega povpraševanja. Opozoriti je treba, da imajo podatki, ki temeljijo na registrskih popisih, nekatere omejitve, kot so odvisnost od obstoječih virov podatkov, njihove vsebine in kakovosti podatkov v njih, neujemanje istovrstnih vsebin in podatkov v različnih virih itd. (glej [MNVP](#), 2025).

Kazalniki so analizirani za leta 2015, 2018 in 2021 ter najnovejše razpoložljivo leto (t. i. proučevano obdobje), in sicer vsaj na državni ravni, če so na voljo tudi podatki za statistične regije¹ in občine, so obravnavani še na teh ravneh. Med občinami so v analizo vključene le izbrane, in sicer Celje, Koper, Kranj, Ljubljana, Maribor, Murska Sobota, Nova Gorica, Novo mesto, Slovenj Gradec in Velenje.²

Za ugotavljanje doseganja ciljnih vrednosti iz ReNSP 15–25 so pridobljeni podatki primerjani s ciljnimi vrednostmi za tista leta, ki so časovno najbližja letom razpoložljivih podatkov. Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov je opravljena za podatke na ravni celotne Slovenije, za druge prostorske ravni pa le tam, kjer je bila mogoča taka primerjava, tj. pri standardiziranih kazalnikih, preračunanih na določeno enoto.

¹ Imena statističnih regij so v poročilu zapisana z malo začetnico, kar je v skladu z zapisi v aplikacijah SURS-a Slovenske statistične regije in občine v številkah ter Regije in občine v številkah.

² Občine so tukaj in drugje v poročilu razvrščene po abecedne vrstnem redu tako kot v podatkovni bazi SURS-a SiStat, iz katere je bila pridobljena večina podatkov, vključenih v analizo.

V končnem poročilu so za posamezne kazalnike opisane vse najpomembnejše ugotovitve, nekateri podatki pa so prikazani tudi v grafični ali kartografski obliki. Poročilo vključuje še prilogo,³ v kateri so v obliki preglednic sistematično zbrani vsi podatki, za vsakega od njih pa je naveden tudi vir.

³ Zaradi obsežnosti je priloga dostopna le v elektronski obliki.

Preglednica 1: Informacije o kazalnikih s stanovanjskega področja, določenih v ReNSP 15–25.

Ime kazalnika v ReNSP 15–25	Drugo ime kazalnika ⁴	Dostopnost podatkov za kazalnik	Vir podatkov za kazalnik	Povezava do podatkov
število stanovanj		Da	SURS	Slovenija in statistične regije občine
število dokončanih stanovanj v javni lasti po letih		Ne	–	–
število stanovanj na 1.000 prebivalcev		Da	SURS, MNVP	Slovenija statistične regije in občine
stanovanjske stavbe – vrednost opravljenih gradbenih del – fizične in pravne osebe skupaj (v 1.000 evrih)		Da	SURS	Slovenija Pri SURS-u so podatke za leti 2021 in 2023 pripravili po naročilu.
sredstva, namenjena rekonstrukciji in investicijskemu vzdrževanju stavb (izraženo z vrednostjo opravljenih gradbenih del) (v 1.000 evrih)		Da	SURS	Slovenija Pri SURS-u so podatke za leti 2021 in 2023 pripravili po naročilu.
gostota naseljenosti stanovanj (m ² /prebivalca)	povprečna površina naseljenega stanovanja na prebivalca	Da	SURS, MNVP	Slovenija statistične regije in občine
delež prebivalcev, prebivajočih v prenaseljenih stanovanjih (%) – iz ankete SILC	stopnja prenaseljenosti stanovanj	Da	SURS, MNVP	Slovenija statistične regije
delež stanovanj v javni lasti		Da	SURS, MNVP	Podatke za Slovenijo so po naročilu pripravili pri SURS-u. statistične regije in občine
število najemnih stanovanj v javni lasti		Da	SURS	Po naročilu so podatke pri SURS-u pripravili za vse prostorske ravni.

⁴ Pri SURS-u oziroma MNVP-ju zbirajo podatke za nekatere kazalnike, opredeljene v ReNSP 15–25, pod drugim imenom.

lastništvo naseljenih stanovanj – delež najemnih stanovanj (%)		Da	SURS, MNVP	Slovenija statistične regije in občine
stopnja stanovanjske mobilnosti		Da	MNVP	Pri MNVP-ju so podatke za Slovenijo pripravili po naročilu. statistične regij in občine
izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo (%)	delež izdatkov gospodinjstev za stanovanjske stroške	Da	SURS, MNVP	Podatke za Slovenijo so po naročilu pripravili pri SURS-u. statistične regije*
delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture	delež prebivalcev v stanovanju brez osnovne infrastrukture	Da	SURS, MNVP	Podatke za Slovenijo so po naročilu pripravili pri SURS-u. statistične regije in občine
delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo	delež naseljenih stanovanj, ki so opremljena z osnovno infrastrukturo	Da	SURS, MNVP	Podatke za Slovenijo so po naročilu pripravili pri SURS-u. statistične regije in občine
število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo	število nenaseljenih stanovanj, ki so opremljena z vsemi osnovnimi elementi infrastrukture	Da	SURS, MNVP	Podatke za Slovenijo so po naročilu pripravili pri SURS-u. statistične regije in občine
delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo (%)	delež naseljenih stanovanj, ki so v javni lasti in opremljena z osnovno infrastrukturo	Da	SURS, MNVP	Podatke za Slovenijo so po naročilu pripravili pri SURS-u. statistične regije in občine
delež oseb, ki živijo v stanovanjih z najmanj eno od teh težav: puščajoča streha, vlažne stene, vlažni temelji ali tla, trhli okenski okvirji ali trhla tla (%)	delež gospodinjstev, ki živijo v stanovanju v slabem stanju	Da	SURS, MNVP	Slovenija statistične regije*
število stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ		Ne	–	–

Opomba: * Pri kazalniku ima podatke za statistične regije tudi SURS, a se ti v primerjavi s podatki MNVP-ja nekoliko razlikujejo.

Preglednica 2: Ciljne vrednosti kazalnikov iz ReNSP 15–25 za leta 2018, 2022 in 2025

Ime kazalnika v ReNSP15–25	Drugo ime kazalnika ⁵	Ciljna vrednost 2018	Ciljna vrednost 2022	Ciljna vrednost 2025
število stanovanj		864.656	889.654	905.654
število dokončanih stanovanj v javni lasti po letih		800	1.000	1.500
število stanovanj na 1.000 prebivalcev		421	433	440
stanovanjske stavbe – vrednost opravljenih gradbenih del – fizične in pravne osebe skupaj (v 1.000 evrih)		300.000	350.000	400.000
sredstva, namenjena rekonstrukciji in investicijskemu vzdrževanju stavb (izraženo z vrednostjo opravljenih gradbenih del) (v 1.000 evrih)		42.100	43.200	44.000
gostota naseljenosti stanovanj (m ² /prebivalca)	povprečna površina naseljenega stanovanja na prebivalca	28,1	29,0	29,5
delež prebivalcev, prebivajočih v prenaseljenih stanovanjih (%) – iz ankete SILC	stopnja prenaseljenosti stanovanj	16,0	15,0	14,0
delež stanovanj v javni lasti		5,6	5,6	5,6
število najemnih stanovanj v javni lasti		25.000	28.700	33.000
lastništvo naseljenih stanovanj – delež najemnih stanovanj (%)		11,0	14,0	16,0
stopnja stanovanjske mobilnosti		6,5	7,0	7,5
izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo (%)	delež izdatkov gospodinjstev za stanovanjske stroške	19,4	19,4	19,4
delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture	delež prebivalcev v stanovanju brez osnovne infrastrukture	14,0	12,0	10,0

⁵ Pri SURS-u oziroma MNVP-ju zbirajo podatke za nekatere kazalnike, opredeljene v ReNSP 15–25, pod drugim imenom.

delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo	delež naseljenih stanovanj, ki so opremljena z osnovno infrastrukturo	86,0	90,0	93,0
število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo	število nenaseljenih stanovanj, ki so opremljena z vsemi osnovnimi elementi infrastrukture	70.000	50.000	40.000
delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo (%)	delež naseljenih stanovanj, ki so v javni lasti in opremljena z osnovno infrastrukturo	80,0	82,0	85,0
delež oseb, ki živijo v stanovanjih z najmanj eno od teh težav: puščajoča streha, vlažne stene, vlažni temelji ali tla, trhli okenski okvirji ali trhla tla (%)	delež gospodinjstev, ki živijo v stanovanju v slabem stanju	30,0	25,0	20,0
število stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ		20	60	100

2 CILJNI KAZALNIKI

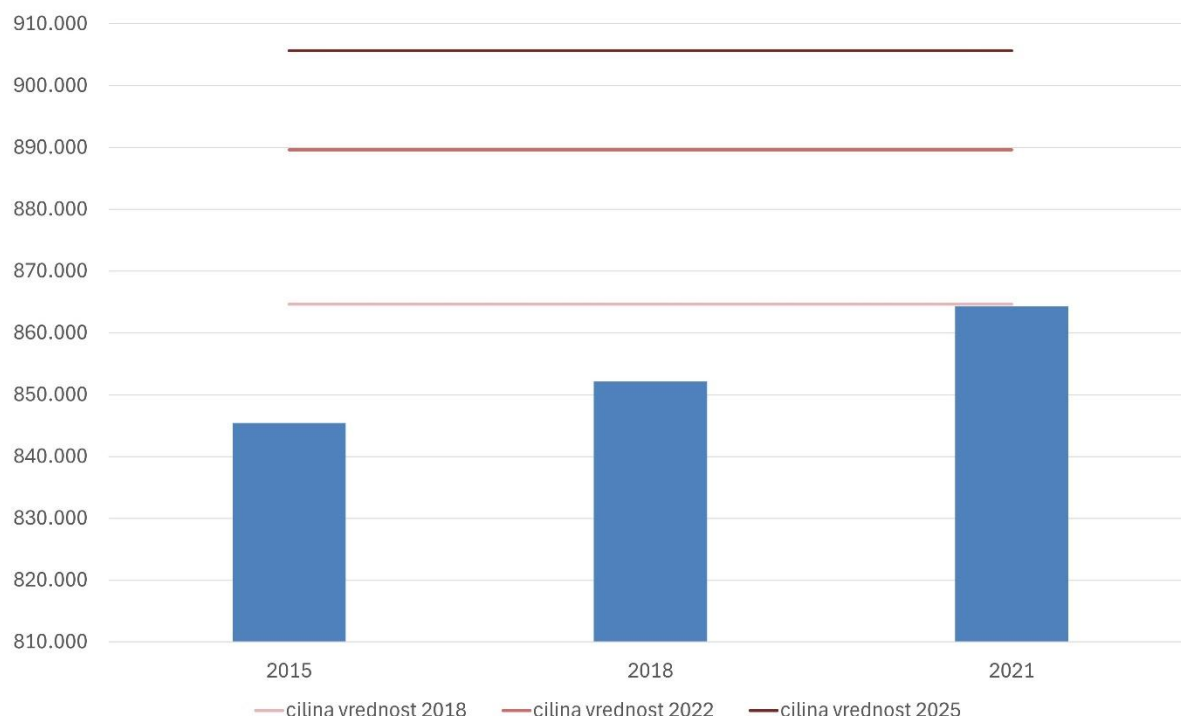
2.1 ŠTEVILO STANOVANJ

2.1.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje absolutno število stanovanjskih enot v posamezni prostorski enoti. Prikazana je velikost stanovanjskega fonda, torej absolutno število vseh stanovanjskih enot, med katere spadajo stalno naseljena, občasno naseljena in nenaseljena običajna stanovanja, skupinska stanovanja in drugi naseljeni prostori, ki so se v času Registrskega popisa uporabljali kot stanovanja. Velikost stanovanjskega fonda ponazarja zmogljivost stanovanjskih enot v posamezni prostorski enoti, ki ob upoštevanju površine prostorske enote kaže gostoto pozidave in urbano razvitost območja. Podatek o absolutnem številu stanovanjskih enot sicer ni normaliziran na površino prostorske enote ali drugo statistično spremenljivko, zato neposredna primerjava med prostorskimi enotami ni metodološko pravilna. Enako velja za primerjavo med različnimi časovnimi obdobji prikaza – primerjave morajo upoštevati morebitne spremembe prostorskih enot ([MNVP](#), 2025).

2.1.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V Sloveniji je bilo med letoma 2015 in 2021 največ **stanovanj** leta 2021, in sicer 864.323. Tega leta je bilo v Sloveniji dobrih 12.000 stanovanj več kot leta 2018 in slabih 19.000 stanovanj več kot leta 2015. V ReNSP 15–25 je bila za Slovenijo v letu 2022 določena ciljna vrednost 889.654 stanovanj, kar pomeni, da je bilo leta 2021 v državi 25.331 stanovanj manj od načrtovane ciljne vrednosti.

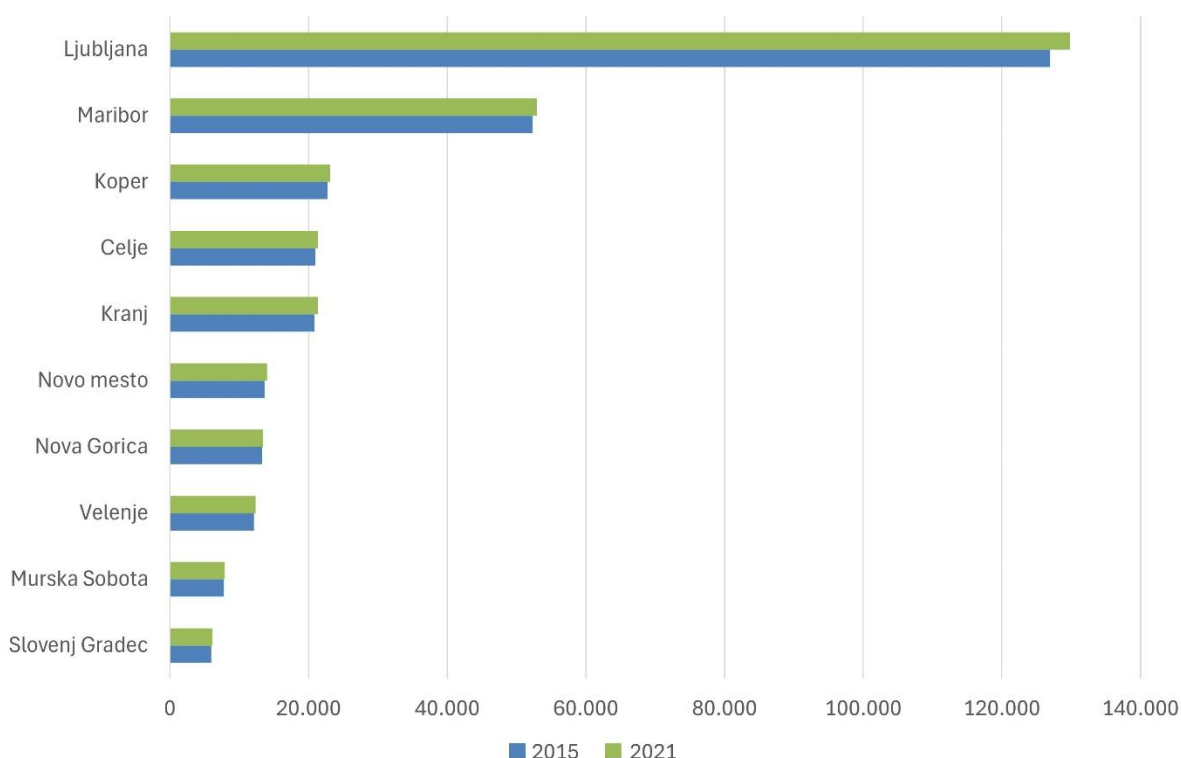


Grafikon 1: Število stanovanj v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [SURS](#), 2025a)

Med statističnimi regijami je imela v celotnem proučevanem obdobju največ stanovanj osrednjeslovenska statistična regija, na drugem mestu ji je sledila podravska, na tretjem pa savinjska.

Najmanjše število stanovanj je prav tako v celotnem obdobju imela primorsko-notranjska statistična regija, sledili pa sta ji zasavska in koroška. V vseh statističnih regijah se je število stanovanj v proučevanem obdobju povečalo.

Med izbranimi občinami je imela v celotnem obdobju proučevanja največ stanovanj občina Ljubljana, na drugem mestu ji je ves čas sledila občina Maribor, na tretjem mestu pa občina Koper. V tem obdobju je bilo najmanj stanovanj v občini Slovenj Gradec, tej pa sta sledili občini Murska Sobota in Velenje. Število stanovanj se je v tem obdobju povečalo v vseh izbranih občinah, izjema je bila le občina Maribor, v kateri se je leta 2018 število stanovanj zmanjšalo za slabih 100 glede na leto 2015, leta 2021 pa se je glede na leto 2018 povečalo za 675 stanovanj.



Grafikon 2: Število stanovanj v izbranih občinah v letih 2015 in 2021 (vir: [SURŠ](#), 2025a)

2.2 ŠTEVILO DOKONČANIH STANOVANJ V JAVNI LASTI PO LETIH

Podatkov o številu dokončanih stanovanj v javni lasti po letih ni mogoče dobiti. Pri SURS-u ne ločujejo stanovanj v zasebni in javni lasti, pri GURS-u pa v evidenci Kataster nepremičnin vodijo podatke o stavbah, vendar statističnih obdelav podatkov ne izvajajo, zato teh podatkov nimajo (GURS, 2025; SURS, 2025b).

2.3 ŠTEVILO STANOVANJ NA 1.000 PREBIVALCEV

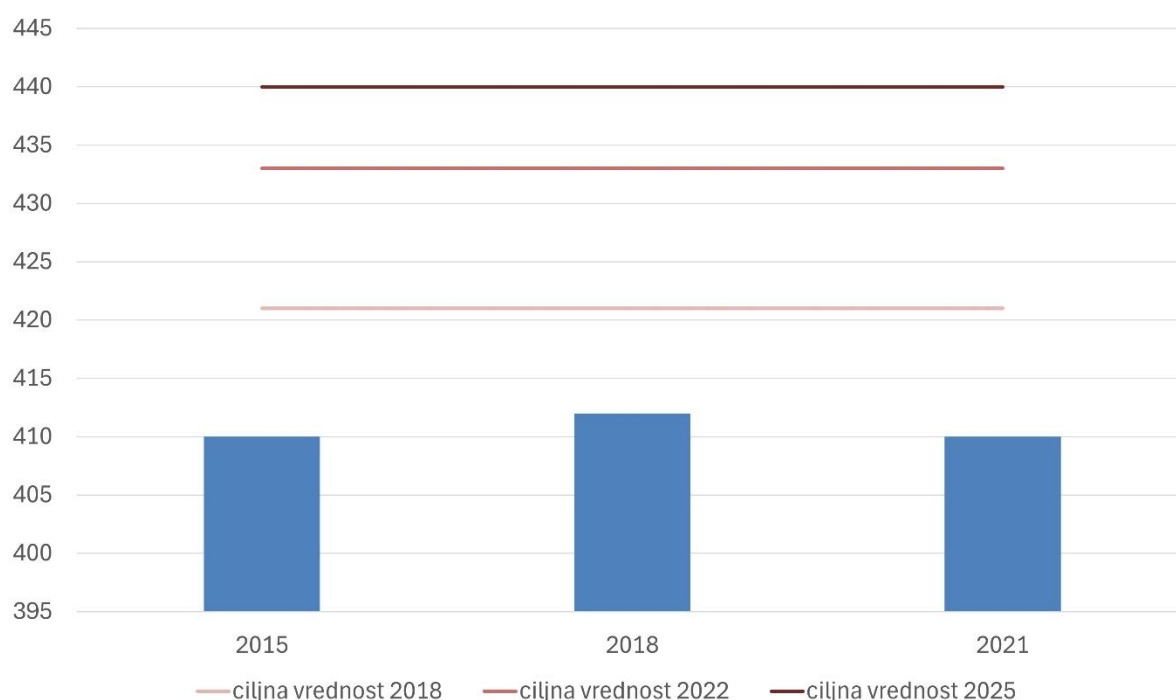
2.3.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje razmerje med absolutnim številom stanovanjskih enot in številom prebivalcev v isti prostorski enoti. Omogoča primerjavo prostorskih enot glede na razpoložljivost stanovanjskih enot. Ker je vrednost normalizirana na število prebivalcev v prostorski enoti, je mogoča tudi primerjava med

območji z visoko in nizko gostoto poselitve. Področja z večjo vrednostjo kazalnika imajo na voljo več stanovanjskih enot na prebivalca. Višja vrednost kazalnika lahko kaže boljšo dostopnost do stanovanj in višji stanovanjski standard. Za pravilno interpretacijo je kazalnik treba razlagati v kombinaciji z drugimi demografskimi in ekonomskimi kazalniki ([MNVP](#), 2025).

2.3.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

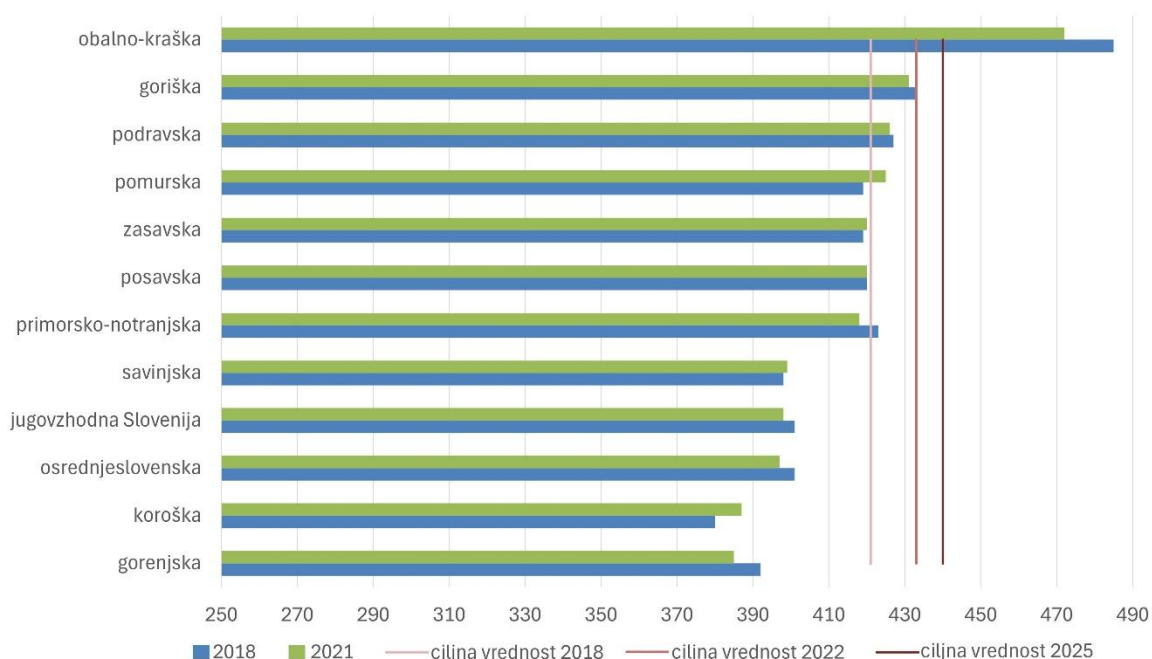
V obdobju 2015–2021 je bilo v Sloveniji največ **stanovanj na 1.000 prebivalcev** leta 2018, in sicer 412, medtem ko je bilo v letih 2015 in 2021 na 1.000 prebivalcev 410 stanovanj. Leta 2021 je bilo torej v državi na 1.000 prebivalcev 23 stanovanj manj od ciljne vrednosti, določene za leto 2022 (433 stanovanj na 1.000 prebivalcev).



Grafikon 3: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [SURS](#), 2025a)

V celotnem proučevanem obdobju je imela med statističnimi regijami največ stanovanj na 1.000 prebivalcev obalno-kraška statistična regija. Na drugem mestu ji je ves čas sledila goriška statistična regija, na tretjem pa je bila podravska. Najmanj stanovanj na 1.000 prebivalcev je imela v letih 2015 in 2018 koroška statistična regija. V teh letih sta ji po številu stanovanj na 1.000 prebivalcev sledili gorenjska in savinjska statistična regija. Leta 2021 je imela najmanj stanovanj na 1.000 prebivalcev gorenjska statistična regija, sledili pa sta ji koroška in osrednjeslovenska. V štirih statističnih regijah je število stanovanj na 1.000 prebivalcev stalno raslo, in sicer so bile to koroška, pomurska, savinjska in zasavska. V dveh statističnih regijah (obalno-kraška in osrednjeslovenska) se je njihovo število v tem obdobju nenehno zmanjševalo. V drugih statističnih regijah se je njihovo število v letu 2018 povečalo, nato pa leta 2021 zmanjšalo, razen v posavski statistični regiji, kjer se je leta 2018 glede na leto 2015 njihovo število povečalo, nato pa leta 2021 ostalo nespremenjeno. Glede na ciljno vrednost za leto 2022 (433 stanovanj na 1.000 prebivalcev) je bilo leta 2021 število stanovanj na 1.000 prebivalcev preseženo le v obalno-kraški statistični regiji, in sicer za 39 stanovanj. Od te ciljne vrednosti so bile najbolj oddaljene gorenjska statistična regija (za 48 stanovanj na 1.000 prebivalcev),

koroška (za 46 stanovanj na 1.000 prebivalcev) in osrednjeslovenska (za 36 stanovanj na 1.000 prebivalcev). Najbližje je bila tej ciljni vrednosti goriška statistična regija, ki je zaostajala za njo le za 2 stanovanji na 1.000 prebivalcev.



Grafikon 4: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev po statističnih regijah v letih 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

V celotnem proučevanem obdobju je imela med izbranimi občinami največ stanovanj na 1.000 prebivalcev občina Maribor. Leta 2015 ji je na drugem mestu sledila občina Koper, na tretjem pa občina Ljubljana. V letih 2018 in 2021 je bilo obratno, saj je občini Maribor na drugem mestu sledila občina Ljubljana, na tretjem pa občina Koper. V letih 2015 in 2018 je bilo najmanj stanovanj na 1.000 prebivalcev v občini Slovenj Gradec. Tej sta sledili občini Velenje in Kranj. V letu 2021 je imela najmanj stanovanj na 1.000 prebivalcev občina Velenje, sledili pa sta ji občini Slovenj Gradec in Kranj. V več kot polovici izbranih občin se je število stanovanj na 1.000 prebivalcev leta 2018 povečalo, nato pa leta 2021 zmanjšalo. V občini Celje je obratno njihovo število leta 2018 najprej upadlo, nato pa leta 2021 naraslo. V občini Koper je v celotnem obdobju njihovo število upadalo, v občinah Murska Sobota in Slovenj Gradec pa naraščalo. Leta 2021 so ciljno vrednost za leto 2022 (433 stanovanj na 1.000 prebivalcev) presegle le tri občine, in sicer občina Maribor za 32 stanovanj na 1.000 prebivalcev, občina Ljubljana za 8 stanovanj na 1.000 prebivalcev in občina Celje za 2 stanovanji na 1.000 prebivalcev. V občini Koper je bilo na 1.000 prebivalcev prav toliko stanovanj, kot je znašala ciljna vrednost za leto 2022. Najbolj so bile od te ciljne vrednosti oddaljene občina Velenje, in sicer za 66 stanovanj na 1.000 prebivalcev, občina Slovenj Gradec za 61 stanovanj na 1.000 prebivalcev in občina Kranj za 60 stanovanj na 1.000 prebivalcev.

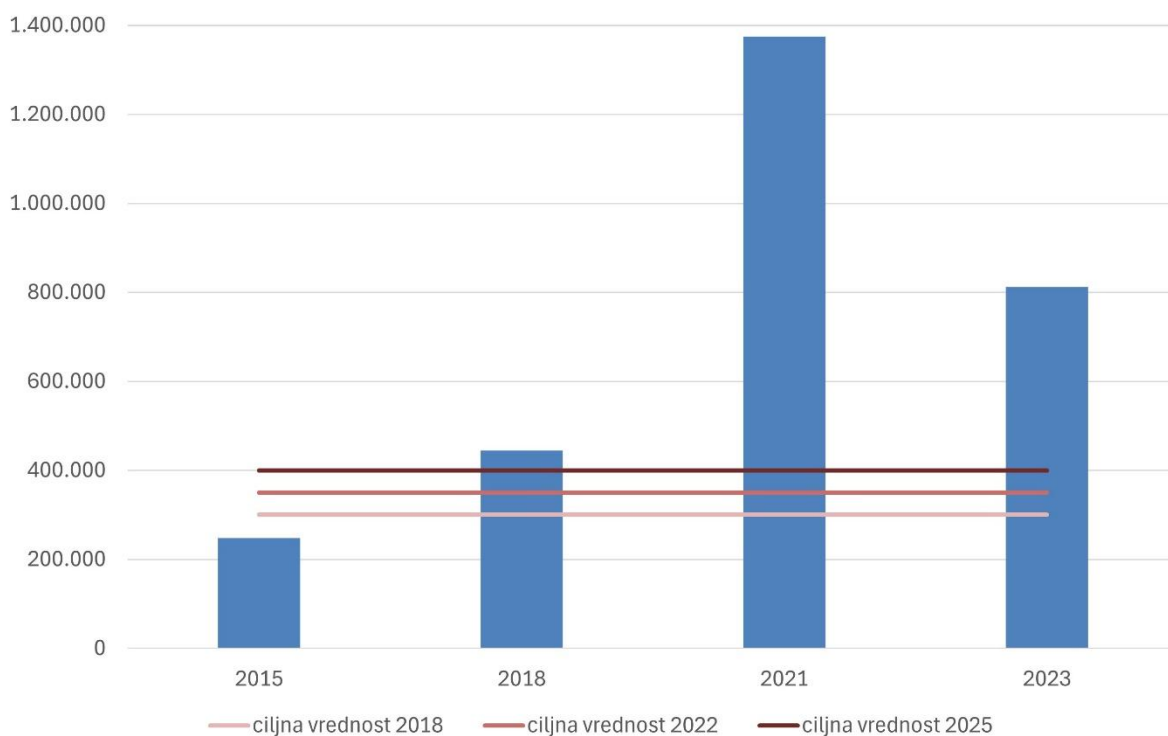
2.4 STANOVANJSKE STAVBE – VREDNOST OPRAVLJENIH GRADBENIH DEL – FIZIČNE IN PRAVNE OSEBE SKUPAJ (V 1.000 EVRIH)

2.4.1 Pojasnilo

Podatki so uteženi, nekateri seštevki pa se zaradi zaokroževanja ne ujemajo. Klasifikacija vrst objektov je bila sprejeta z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011). Zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 naprej niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let ([SURS](#), 2025a; SURS, 2025b).

2.4.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

Ne glede na to, ali so gradbena dela opravljale fizične ali pravne osebe, je leta 2015 vrednost opravljenih **gradbenih del za stanovanjske stavbe** znašala 247.971.000 evrov, leta 2018 pa 444.322.000 evrov. Leta 2021⁶ je njihova vrednost dosegla 1.375.163.000 evrov, leta 2023 pa 812.578.000 evrov. Ciljna vrednost, določena za leto 2025 (400.000.000 evrov), je bila leta 2023 presežena za 412.578.000 evrov⁷.



Grafikon 5: Vrednost opravljenih gradbenih del za stanovanjske stavbe (v 1.000 evrih) v Sloveniji v letih 2015, 2018, 2021 in 2023 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [SURS](#), 2025a; SURS, 2025b)

⁶ Zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 naprej niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let.

⁷ Ker zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let, ni primerljivo doseganje ciljne vrednosti, določene v ReNSP 15–25.

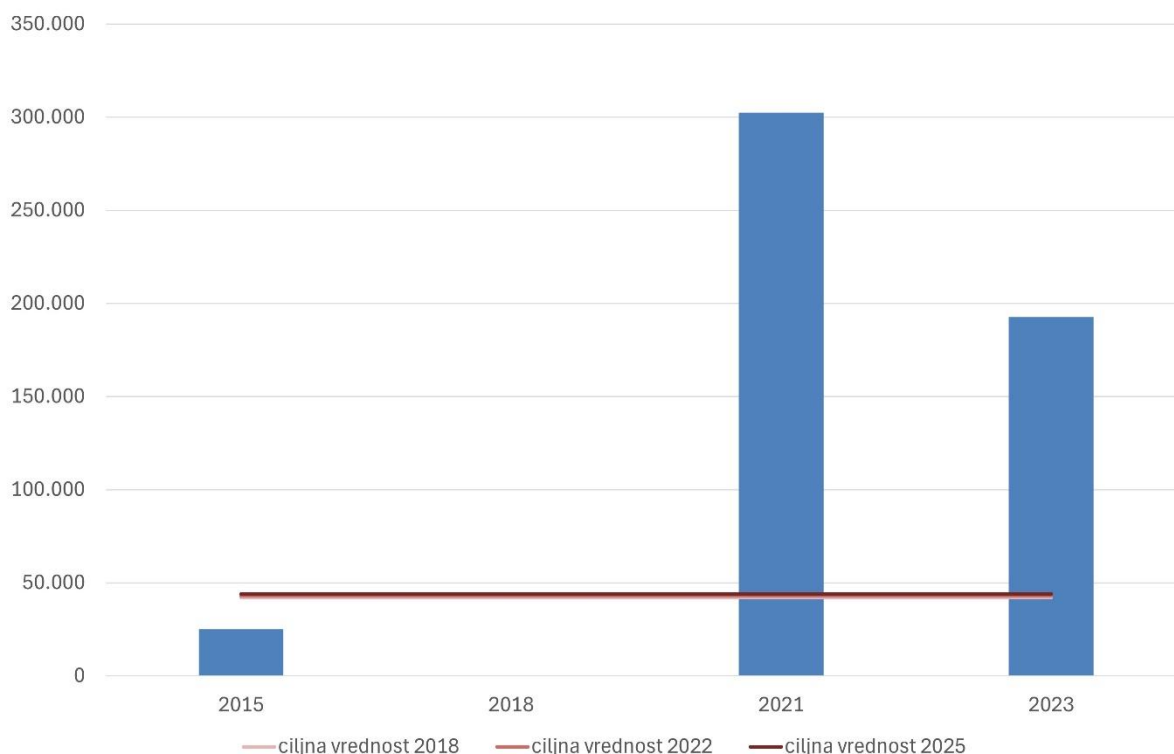
2.5 SREDSTVA, NAMENJENA REKONSTRUKCIJI IN INVESTICIJSKEMU VZDRŽEVANJU STAVB (IZRAŽENO Z VREDNOSTJO OPRAVLJENIH GRADBENIH DEL) (V 1.000 EVRIH)

2.5.1 Pojasnilo

Podatki so uteženi, nekateri seštevki pa se zaradi zaokroževanja ne ujemajo. Klasifikacija vrst objektov je bila sprejeta z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/2011). Zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 naprej niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let ([SURS](#), 2025a; SURS, 2025b).

2.5.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V Sloveniji so sredstva, namenjena **rekonstrukciji in investicijskemu vzdrževanju stavb** in izražena z vrednostjo opravljenih gradbenih del leta 2015, znašala 25.106.000 evrov. Leta 2021⁸ so ta sredstva dosegla 302.536.000⁹ evrov, leta 2023 pa 192.673.000 evrov. Za leto 2018 podatka zaradi statistične zaupnosti ni mogoče pridobiti. Leta 2023 je v Sloveniji vrednost teh sredstev ciljno vrednost za leto 2025 (44.000.000 evrov) presegala za 148.673.000 evrov¹⁰.



Grafikon 6: Sredstva, namenjena rekonstrukciji in investicijskemu vzdrževanju stavb (v 1.000 evrih) v Sloveniji v letih 2015, 2018, 2021 in 2023, ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [SURS](#), 2025a)

⁸ Zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let.

⁹ Podatek ima pri SURS-u oznako M, kar pomeni manj zanesljivo oceno, zato ga je treba uporabljati previdno.

¹⁰ Ker zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 naprej niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let, ni primerljivo doseganje ciljne vrednosti, določene v ReNSP 15–25.

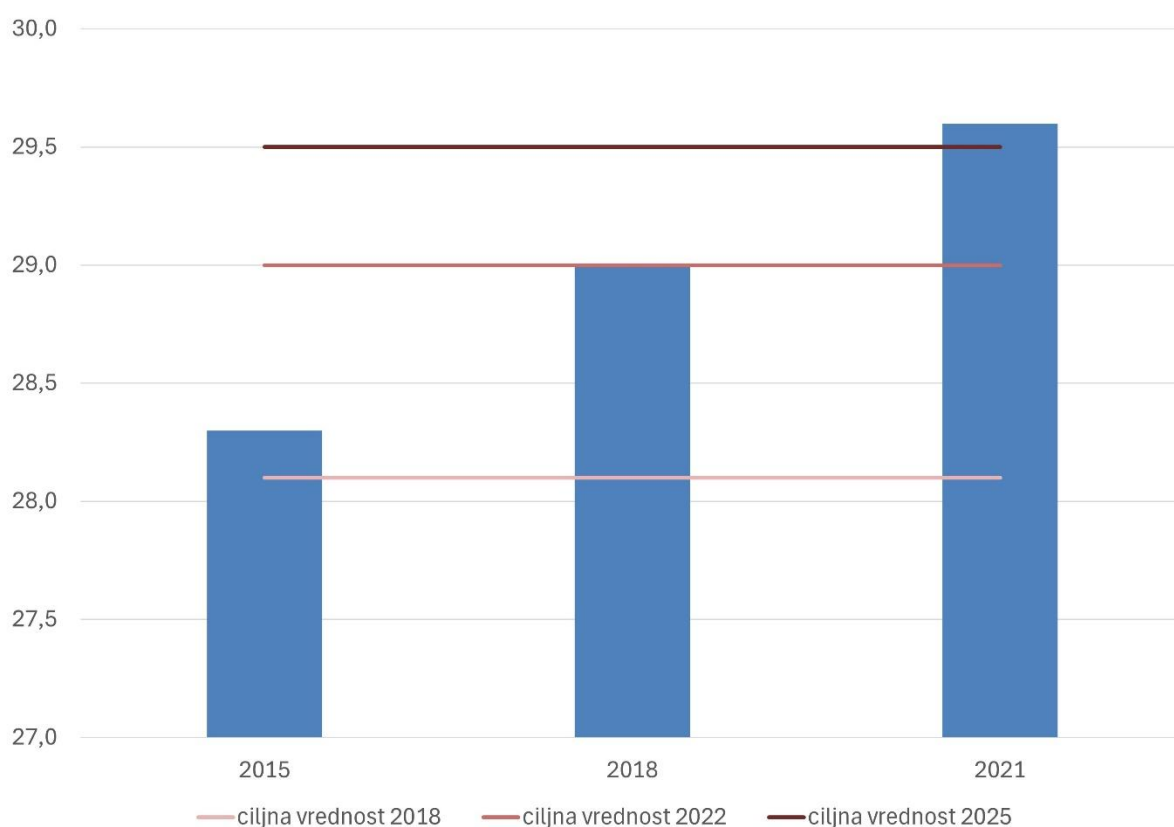
2.6 GOSTOTA NASELJENOSTI STANOVANJ (m²/prebivalca)

2.6.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje razmerje med skupno uporabno površino stanovanjskih enot in številom prebivalcev v prostorski enoti. Izražen je v kvadratnih metrih na prebivalca (m²/prebivalca). Območja z večjo vrednostjo kazalnika imajo na razpolago večje uporabne površine na prebivalca, kar lahko kaže boljši stanovanjski standard. Za pravilno interpretacijo je kazalnik treba razlagati v kombinaciji z drugimi demografskimi kazalniki ([MNVP](#), 2025).

2.6.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V obdobju 2015–2021 je bila **gostota naseljenosti** stanovanj v Sloveniji največja leta 2021, in sicer 29,6 m²/prebivalca. Leta 2018 je ta znašala 29 m²/prebivalca, leta 2015 pa 28,3 m²/prebivalca. Leta 2021 je gostota naseljenosti stanovanj za 0,6 m²/prebivalca presegala ciljno vrednost za leto 2022 (29,6 m²/prebivalca) in za 0,1 m²/prebivalca ciljno vrednost za leto 2025 (29,5 m²/prebivalca).

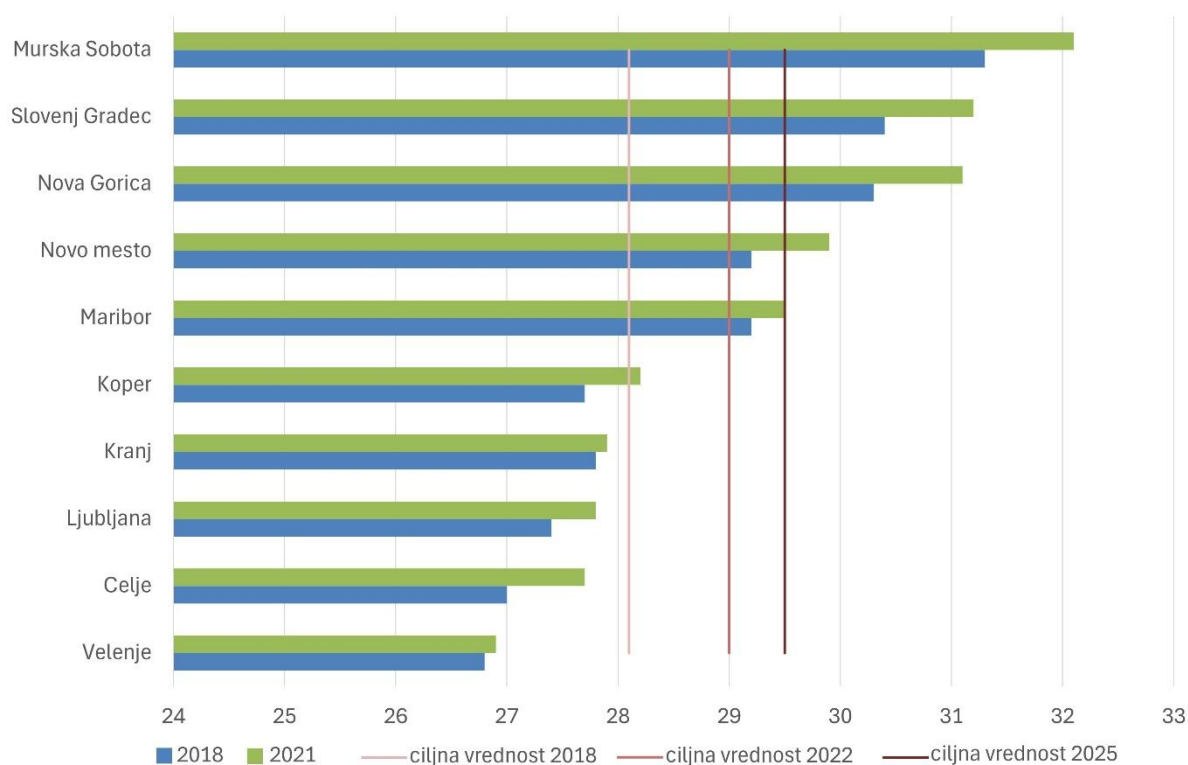


Grafikon 7: Gostota naseljenosti stanovanj (v m²/prebivalca) v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [SURS](#), 2025a)

Leta 2015 in 2018 je bila med statističnimi regijami po gostoti naseljenosti stanovanj na prvem mestu goriška, sledili pa sta ji pomurska in primorsko-notranjska. Leta 2021 sta si prvo mesto delili goriška in pomurska statistična regija, sledila pa jima je primorsko-notranjska. V celotnem obdobju proučevanja je imela najmanjšo gostoto zasavska statistična regija, tej pa sta sledili savinjska in osrednjeslovenska. Gostota naseljenosti stanovanj se je v tem času povečevala v vseh statističnih regijah. Ciljne vrednosti za leto 2022 (29 m²/prebivalca) leta 2021 niso dosegale le tri statistične regije, in sicer zasavska

statistična regija, ki je zaostajala za 1,6 m²/prebivalca, savinjska, ki je zaostajala za 0,5 m²/prebivalca, in osrednjeslovenska, ki je zaostajala za 0,4 m²/prebivalca. Ciljno vrednost za leto 2022 sta leta 2021 najbolj presegli goriška in pomurska statistična regija, in sicer vsaka za 2,8 m²/prebivalca.

Med izbranimi občinami je bila v proučevanem obdobju gostota naseljenosti stanovanj največja v občini Murska Sobota. Leta 2015 ji je na drugem mestu sledila občina Nova Gorica, tretje mesto pa sta si tega leta delili občini Maribor in Slovenj Gradec. V letih 2018 in 2021 je občini Murska Sobota na drugem mestu sledila občina Slovenj Gradec, na tretjem pa občina Nova Gorica. Gostota naseljenosti stanovanj se je v vseh izbranih občinah ves čas povečevala. Leta 2021 je polovica izbranih občin presegala ciljno vrednost, ki je bila v ReNSP 15–25 določena za leto 2022 (29 m²/prebivalca). Med njimi so jo najbolj presegle občine Murska Sobota, in sicer za 3,1 m²/prebivalca, Slovenj Gradec, in sicer za 2,2 m²/prebivalca, in Nova Gorica za 2,1 m²/prebivalca. Druga polovica izbranih občin je tega leta zaostajala za omenjeno ciljno vrednostjo, najbolj občine Velenje (za 2,1 m²/prebivalca), Celje (za 1,3 m²/prebivalca) in Ljubljana (za 1,2 m²/prebivalca).



Grafikon 8: Gostota naseljenosti stanovanj (v m²/prebivalca) v izbranih občinah v letih 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

2.7 DELEŽ PREBIVALCEV, KI SO PREBIVALI V PRENASELJENIH STANOVANJIH (%) – IZ ANKETE SILC

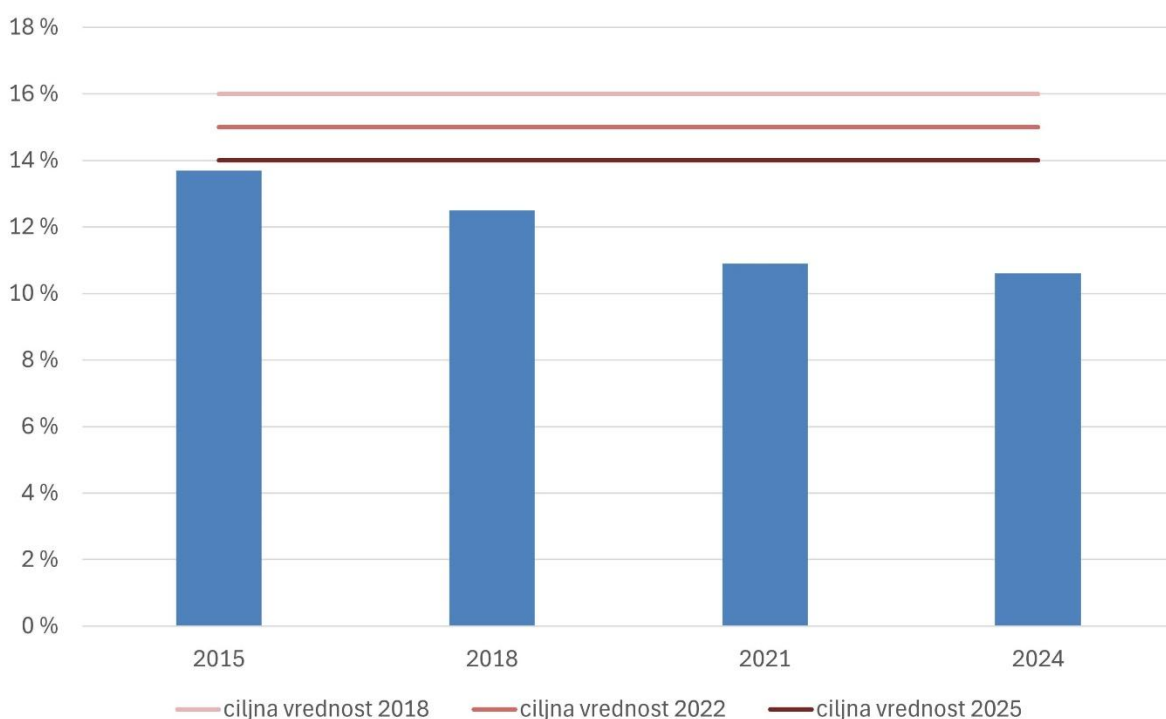
2.7.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje delež oseb, ki živijo v stanovanjih s premajhnim številom sob. Prenaseljeno je stanovanje, ki nima vsaj ene sobe na gospodinjstvo in hkrati še ene sobe za vsak par, ene sobe za vsako polnoletno samsko osebo, ene sobe za dva otroke istega spola, stara 12–17 let, ene sobe za vsakega otroka različnega spola, starega 12–17 let, in ene sobe za 2 otroke, mlajša od 12 let. V izračun so vključeni prebivalci v prostorski enoti, ki so se v anketi Življenjski pogoji (SILC) opredelili, da prebivajo v prenaseljenih stanovanjih. Kazalnik je izražen v odstotkih (%). Višje vrednosti kazalnika kažejo večje

nezadovoljstvo stanovalcev določene prostorske enote z razpoložljivo uporabno površino v njihovem stanovanju. Podatek lahko vpliva na motivacijo prebivalcev, da se v celoti (celo gospodinjstvo) ali deloma (izselitev enega člana gospodinjstva ali več teh) preselijo v drugo stanovanje ([MNVP](#), 2025).

2.7.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

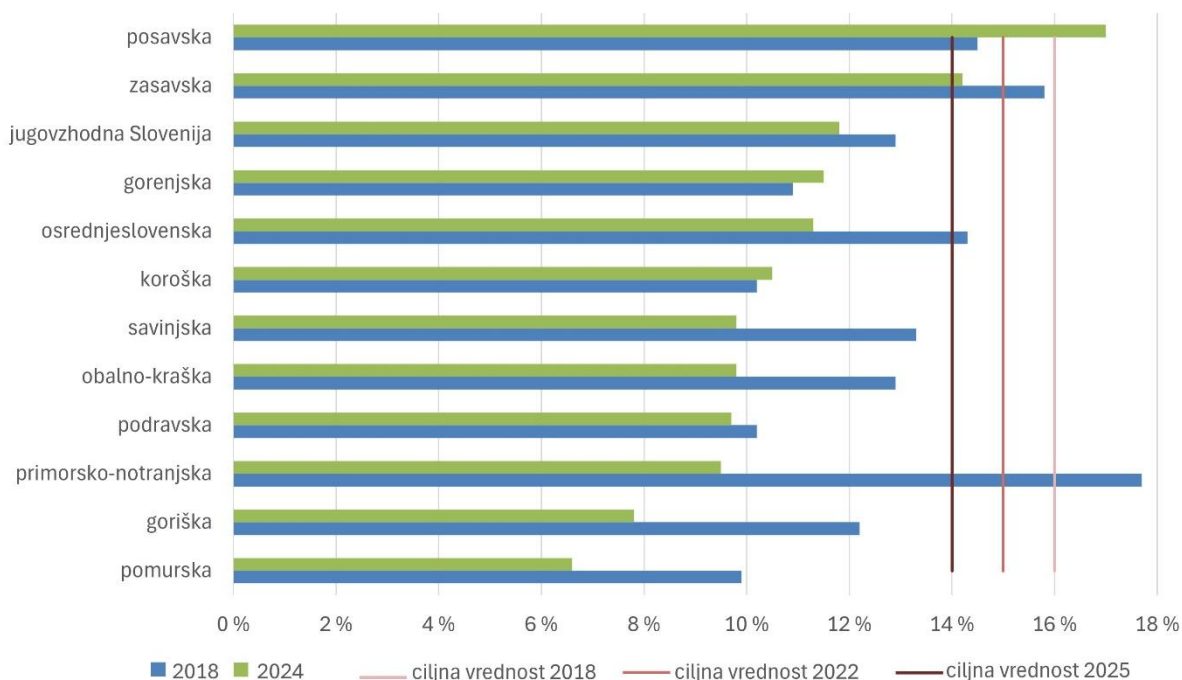
V Sloveniji je bil v obdobju 2015–2024 ocenjeni delež oseb, ki so prebivale v **prenaseljenih stanovanjih**, največji leta 2015, ko je znašal 13,7 % in najnižji leta 2024, ko je znašal 10,6 %. V tem obdobju se je delež teh oseb nenehno zmanjševal. Leta 2024 je bil njihov delež od ciljne vrednosti, ki je bila določena za leto 2025 (14 %), manjši za 3,4 odstotne točke.



Grafikon 9: Ocenjeni delež oseb, ki so prebivale v prenaseljenih stanovanjih v Sloveniji v letih 2015, 2018, 2021 in 2024, ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [SURS](#), 2025a)

V proučevanem obdobju je med statističnimi regijami imela leta 2015 in 2021 največji ocenjeni delež prebivalcev, ki so prebivali v prenaseljenih stanovanjih, zasavska statistična regija. Leta 2018 je bil ta ocenjeni delež največji v primorsko-notranjski statistični regiji, leta 2024 pa v posavski. Leta 2015 je imela primorsko-notranjska statistična regija najmanjši ocenjeni delež takih prebivalcev, medtem ko je bil v tej statistični regiji ta ocenjeni delež leta 2018 največji. V letih 2018 in 2024 je bil najmanjši ocenjeni delež takih prebivalcev v pomurski statistični regiji, leta 2021 pa v koroški. Ocenjeni delež prebivalcev, ki so prebivali v prenaseljenih stanovanjih, se je leta 2024 glede na leto 2015 znižal v vseh statističnih regijah, razen v primorsko-notranjski, kjer je leta 2015 znašal 9,4 %, leta 2024 pa 9,5 %. V večini statističnih regij je bil ocenjeni delež prebivalcev, ki so leta 2024 živeli v prenaseljenih stanovanjih, manjši od ciljne vrednosti, določene za leto 2025 (14 %), kar pomeni, da je v teh statističnih regijah živelo v prenaseljenih stanovanjih manj prebivalcev, kot je bila ciljna vrednost. Najbolj je bil ta ocenjeni delež od ciljne vrednosti za leto 2025 oddaljen v pomurski (7,4 odstotne točke) in goriški statistični regiji (6,2 odstotne točke). Nad to ciljno vrednostjo sta bili leta 2024 dve statistični regiji, in sicer posavska in zasavska, kar pomeni, da je le v teh dveh statističnih regijah živelo v

prenaseljenih stanovanjih več oseb, kot je bila ciljna vrednost. V posavski statistični regiji je bil ocenjeni delež od ciljne vrednosti za leto 2025 večji za 3 odstotne točke, v zasavski pa za 0,2 odstotne točke.



Grafikon 10: Ocenjeni delež oseb, ki so prebivale v prenaseljenih stanovanjih po statističnih regijah v letih 2018 in 2024, ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

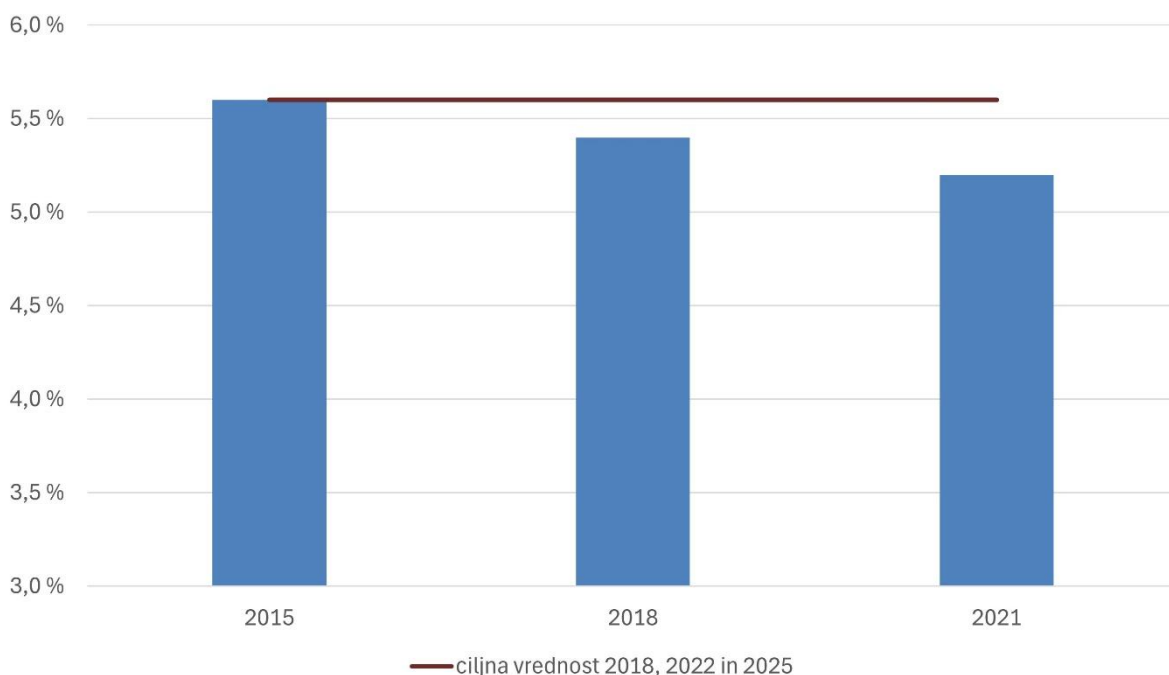
2.8 DELEŽ STANOVANJ V JAVNI LASTI

2.8.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje razmerje med številom stanovanj v javni lasti in skupnim številom stanovanj v prostorski enoti. Izražen je v odstotkih (%). Javni sektor sestavljajo enote sektorja države in javne družbe. Področja z večjimi vrednostmi kazalnika razpolagajo s sorazmerno večjim številom stanovanjskih enot, s katerimi upravljajo enote sektorja države in javne družbe. Podatke o stanovanjih v javni lasti je treba obravnavati z veliko previdnostjo, saj evidence stanovanj v lasti pravnih oseb javnega prava niso ustrezno urejene, podatki pa vključujejo tudi počitniška stanovanja ([MNVP](#), 2025). Zaradi navedenih metodoloških pomanjkljivosti in omejitev ti podatki metodološko niso zanesljivi. Kazalnik o deležu stanovanj v javni lasti zato ne izraža nujno dejanskega stanja.

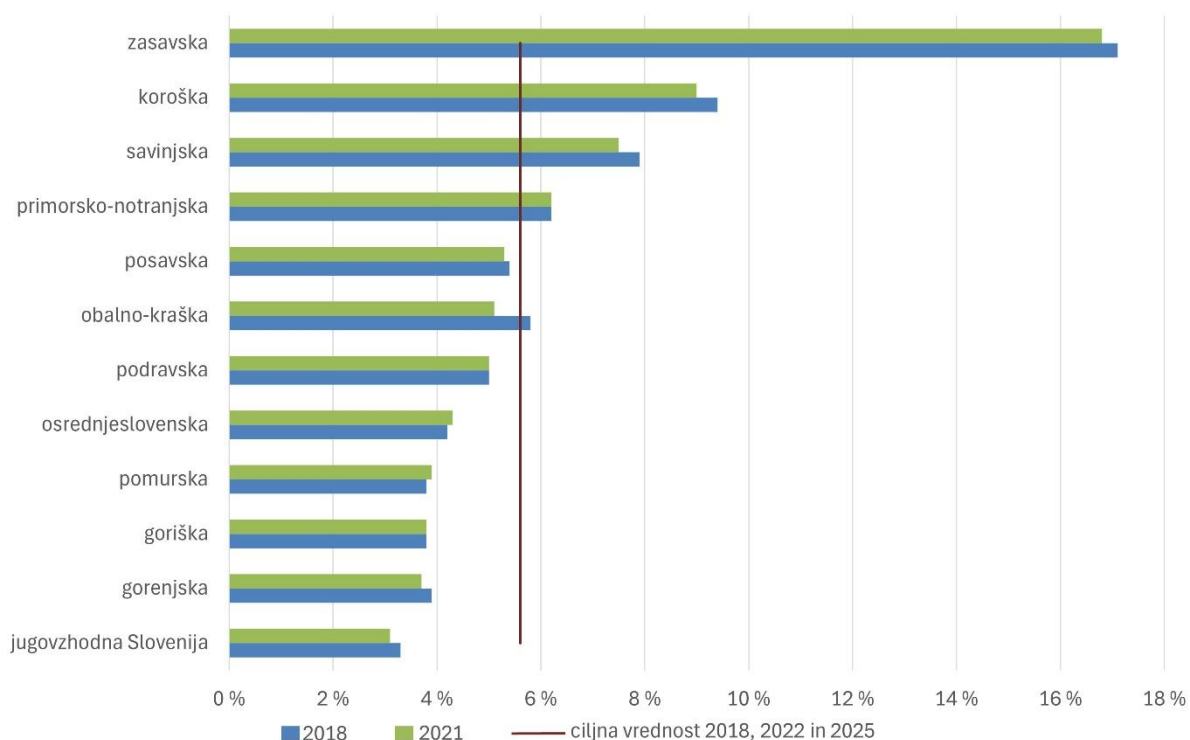
2.8.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V Sloveniji je bil delež **stanovanj v javni lasti** med letoma 2015 in 2021 največji leta 2015, ko je znašal 5,6 %. Leta 2018 se je zmanjšal na 5,4 %, leta 2021 pa na 5,2 %. Delež stanovanj v javni lasti je leta 2021 zaostajal za ciljno vrednostjo, določeno za leto 2022 (5,6 %), in sicer za 0,4 odstotne točke.



Grafikon 11: Delež stanovanj v javni lasti v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljna vrednost za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: SURS, 2025b)

V celotnem proučevanem obdobju je imela v primerjavi z drugimi statističnimi regijami precej večji delež stanovanj v javni lasti zasavska statistična regija. Na drugem mestu ji je v prav tako v celotnem obdobju sledila koroška statistična regija, na tretjem pa savinjska. Najmanjši delež takih stanovanj je imela v tem obdobju statistična regija jugovzhodna Slovenija. V letih 2015 in 2018 sta si predzadnje mesto delili pomurska in goriška statistična regija, sledila pa jima je gorenjska. Leta 2021 je statistični regiji jugovzhodna Slovenija na predzadnjem mestu sledila gorenjska statistična regija, tej pa goriška. V treh četrtinah statističnih regij se je delež stanovanj v javni lasti leta 2021 zmanjšal glede na leto 2015, pri čemer se je v polovici vseh statističnih regij ta nenehno zmanjševal. Leta 2021 se je delež teh stanovanj glede na leto 2015 povečal le v pomurski statistični regiji, v goriški in osrednjeslovenski pa je bil enak. Ciljno vrednost za leto 2022 (5,6 %) so leta 2021 presegale štiri statistične regije, najbolj zasavska, in sicer za 11,2 odstotne točke. Dve tretjini statističnih regij torej nista dosegli ciljne vrednosti za leto 2022. Od nje so bile najbolj oddaljene statistična regija jugovzhodna Slovenija (za 2,5 odstotne točke) ter gorenjska (za 1,9 odstotne točke) in goriška statistična regija (za 1,8 odstotne točke).



Grafikon 12: Delež stanovanj v javni lasti po statističnih regijah v letih 2018 in 2021 ter ciljna vrednost za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

V celotnem proučevanem obdobju je imela med izbranimi občinami največji delež stanovanj v javni lasti občina Celje, ki si je leta 2015 prvo mesto delila še z občino Velenje. Tega leta sta navedenima občinama po deležu stanovanj v javni lasti sledili občini Maribor in Slovenj Gradec. V letih 2018 in 2021 je občini Celje na drugem mestu sledila občina Velenje, na tretjem mestu pa je bila leta 2018 občina Murska Sobota, leta 2021 pa občini Maribor in Murska Sobota, saj sta si tega leta delili tretje mesto. V celotnem obdobju proučevanja je imela najmanjši delež stanovanj v javni lasti občina Kranj, sledili sta ji občini Nova Gorica in Novo mesto. V skoraj vseh izbranih občinah se je delež stanovanj v javni lasti leta 2021 zmanjšal glede na leto 2015. Izstopala je le občina Murska Sobota, v kateri se je delež teh stanovanj rahlo povečal s 7,2 % leta 2015 na 7,3 % leta 2021. Poleg tega je v polovici izbranih občin delež stanovanj v javni lasti celotno obdobje upadal. Več kot polovica izbranih občin je leta 2021 presegala ciljno vrednost, določeno za leto 2022 (5,6 %). To vrednost sta najbolj presegali občini Celje (za 6,3 odstotne točke) in Velenje (za 6,1 odstotne točke). Manj kot polovica občin te ciljne vrednosti leta 2021 ni presegala, s tem da sta bili od nje najbolj oddaljeni občini Kranj (za 1,9 odstotne točke) in Nova Gorica (za 1,4 odstotne točke).

2.9 ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ V JAVNI LASTI

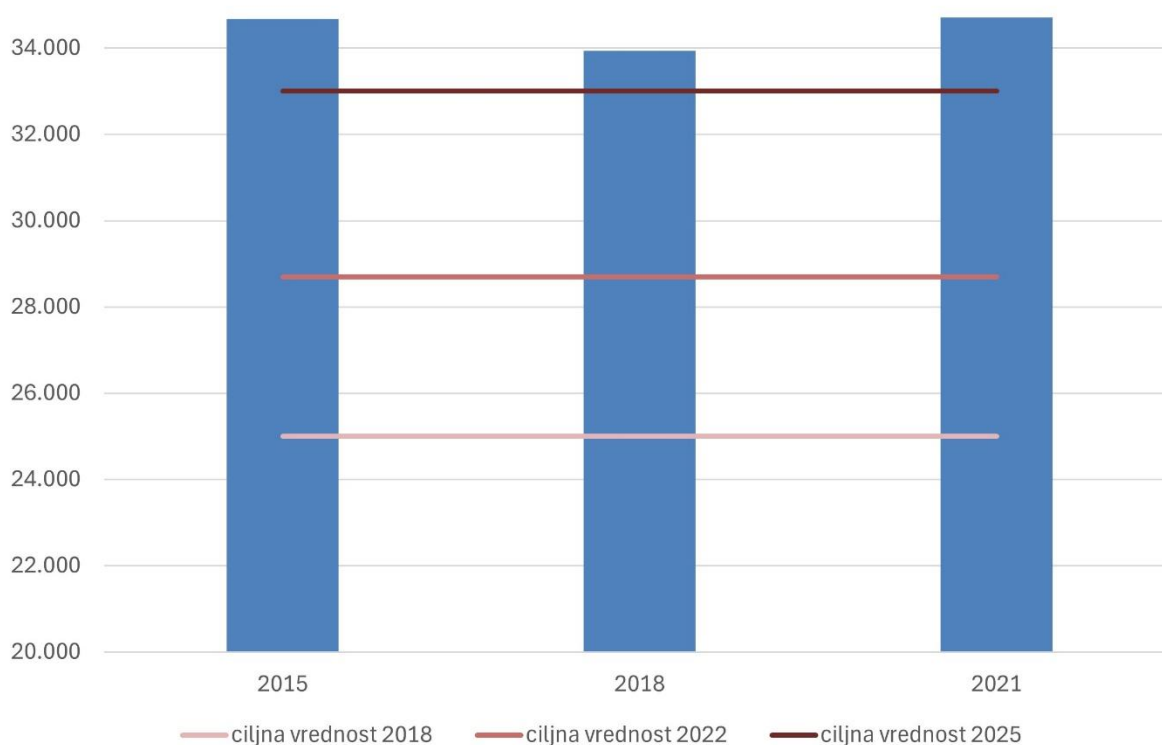
2.9.1 Pojasnilo

SURS uporablja v svoji podatkovni bazi izraz najeto stanovanje, v metodoloških pojasnilih pa opredeljuje najemna stanovanja. Najemna stanovanja so tista, v katerih najmanj en stanovalec plačuje najemnino za uporabo stanovanja in v katerih noben stanovalec ni lastnik delov ali celotnega stanovanja. Pri SURS-u je število najemnih stanovanj v lasti javnega sektorja opredeljeno kot število naseljenih stanovanj v lasti javnega sektorja, saj je stanovanje v lasti pravne osebe lahko samo nenaseljeno ali naseljeno. Če je naseljeno, je lahko samo najemno, saj najemno stanovanje po definiciji

ne more biti naseljeno, ne glede na to, v čigavi lasti je. Zaradi primerljivosti s prejšnjimi popisi v izračunu niso upoštevana stanovanja za počitniški namen in sezonsko rabo (SURS, 2025a, 2025b). Podatke o stanovanjih v javni lasti je treba obravnavati z veliko previdnostjo, saj evidence stanovanj v lasti pravnih oseb javnega prava niso ustrezno urejene (MNVP, 2025). Zaradi tega ti podatki metodološko niso zanesljivi. Kazalnik o številu najemnih stanovanj v javni lasti zato ne izraža nujno dejanskega stanja.

2.9.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V obdobju 2015–2021 je bilo v Sloveniji največ najemnih stanovanj v javni lasti leta 2021, in sicer 34.716, nekoliko manj pa jih je bilo leta 2015, ko jih je bilo 34.674. Najmanj je bilo takih stanovanj leta 2018, in sicer 33.937. Leta 2021 je bila ciljna vrednost, določena za leto 2022 (28.700), presežena za 6.016 stanovanj.

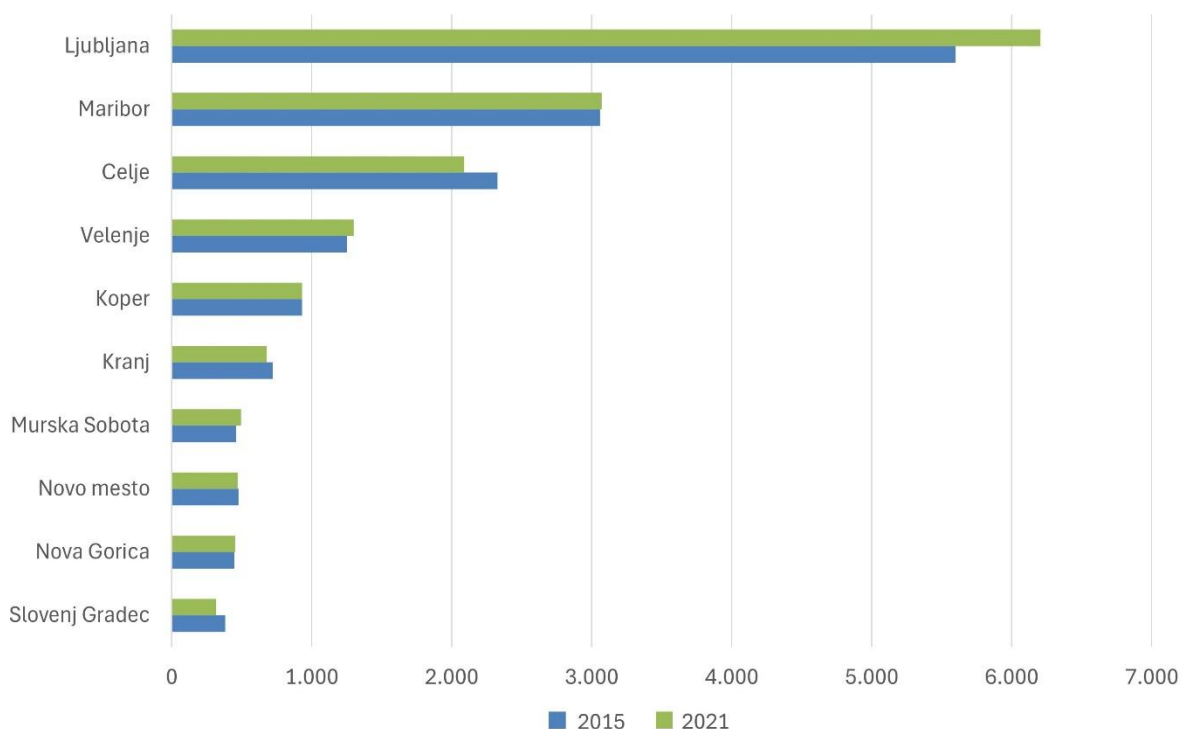


Grafikon 13: Število najemnih stanovanj v javni lasti v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: SURS, 2025b)

Med statističnimi regijami je bilo največ najemnih stanovanj v javni lasti v celotnem obdobju v osrednjeslovenski statistični regiji, sledili pa sta ji savinjska in podravska. Najmanj jih je bilo v primorsko-notranjski statistični regiji, sledila pa ji je posavska. V letu 2015 je posavski statistični regiji na tretjem mestu sledila goriška statistična regija, v letih 2018 in 2021 pa statistična regija jugovzhodna Slovenija. Leta 2021 se je v primerjavi z letom 2015 število najemnih stanovanj v javni lasti povečalo v štirih statističnih regijah, in sicer v goriški, osrednjeslovenski, pomurski in primorsko-notranjski.

Med izbranimi občinami je bilo v proučevanem obdobju največ najemnih stanovanj v javni lasti v občini Ljubljana. Na drugem mestu ji je sledila občina Maribor, na tretjem pa občina Celje. Najmanj takih stanovanj je bilo v občini Slovenj Gradec, sledila pa ji je občina Nova Gorica. Leta 2015 je tej občini na

tretjem sledila občina Murska Sobota, v letih 2018 in 2021 pa občina Novo mesto. V primerjavi z letom 2015 se je leta 2021 število najemnih stanovanj v javni lasti povečalo v več kot polovici izbranih občin, in sicer v občinah Koper, Ljubljana, Maribor, Murska Sobota, Nova Gorica in Velenje.



Grafikon 14: Število najemnih stanovanj v javni lasti v izbranih občinah v letih 2015 in 2021 (vir: SURS, 2025b)

2.10 LASTNIŠTVO NASELJENIH STANOVANJ – DELEŽ NAJEMNIH STANOVANJ

2.10.1 Pojasnilo

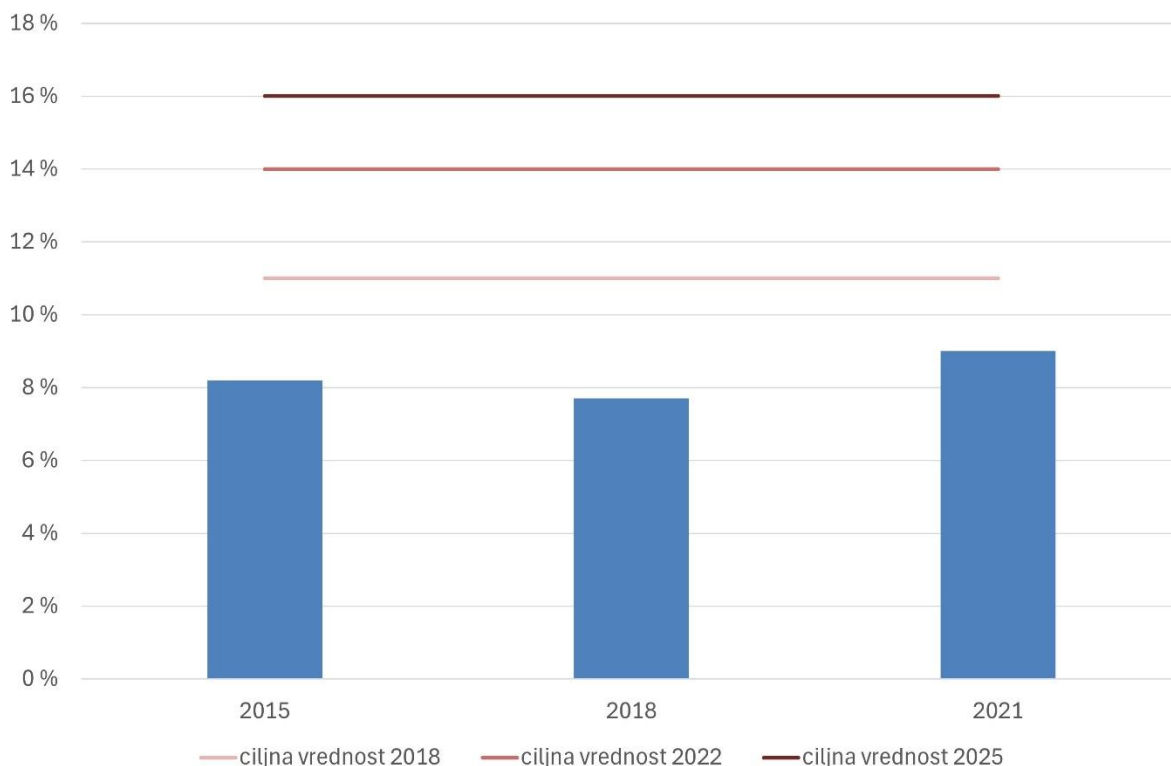
Kazalnik prikazuje razmerje med številom stanovanj, ki se oddajajo v najem, in skupnim številom stanovanj v prostorski enoti. Izražen je v odstotkih (%). Na področjih z večjimi vrednostmi kazalnika je na voljo sorazmerno več najemnih stanovanjskih enot. Upoštevana so samo naseljena stanovanja, ki so najemna. Kazalnik torej prikazuje delež najemnih naseljenih stanovanj izmed vseh naseljenih stanovanj v posamezni prostorski enoti ([MNVP](#), 2025). SURS uporablja v svoji podatkovni bazi izraz najeto stanovanje, v metodoloških pojasnilih pa opredeljuje najemna stanovanja. Najemna stanovanja so tista, v katerih najmanj en stanovalac plačuje najemnino za uporabo stanovanja in v katerih noben stanovalac ni lastnik delov ali celotnega stanovanja (SURS, 2025b).

2.10.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V obdobju 2015–2021 je bil delež **naseljenih najemnih¹¹ stanovanj** v Sloveniji največji leta 2021, ko je znašal 9 %. Leta 2015 je znašal 8,2 %, leta 2018 pa 7,7 %. Leta 2021 je delež naseljenih najemnih

¹¹ Vzroki za povečanje števila najemnih stanovanj, ki so v lasti fizičnih oseb (stanje 1. 1. 2021): Glavni razlog, da se je v popisu iz leta 2021 povečalo število najemnih stanovanj v lasti fizičnih oseb, je nov vir. Ob spremembi zakonodaje se je s 1. 1. 2018 obveznost poročanja v ETN (Evidenca trga nepremičnin, GURS) z najemodajalcev fizičnih oseb prenesla na Finančno upravo

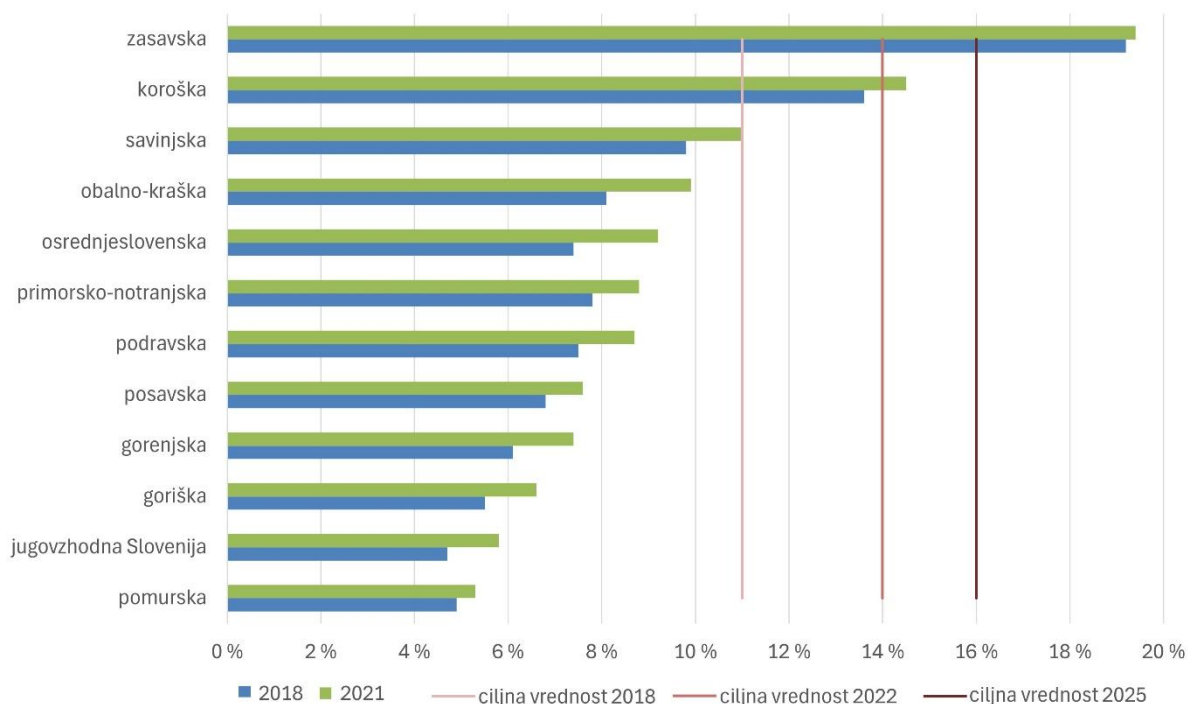
stanovanj v Sloveniji zaostajal za ciljno vrednostjo, določeno za leto 2022 (14 %), in sicer za 5 odstotnih točk.



Grafikon 15: Delež naseljenih najemnih stanovanj v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [SURS](#), 2025a)

V celotnem proučevanem obdobju je imela med statističnimi regijami največji delež naseljenih najemnih stanovanj zasavska, sledili pa sta ji koroška in savinjska. V letih 2015 in 2018 je bil najmanjši delež teh stanovanj v statistični regiji jugovzhodna Slovenija, sledili pa sta ji pomurska in goriška statistična regija. Leta 2021 je bil najmanjši delež teh stanovanj v pomurski statistični regiji, sledili pa sta ji statistična regija jugovzhodna Slovenija in goriška statistična regija. V vseh statističnih regijah se je delež naseljenih najemnih stanovanj leta 2018 najprej zmanjšal, nato pa leta 2021 povečal. V primerjavi z letom 2015 je bil leta 2021 delež teh stanovanj manjši le v koroški statistični regiji (zmanjšal se je s 15,1 na 14,5 %) in zasavski (z 20,2 na 19,4 %). Ciljno vrednost za leto 2022 (14 %) sta leta 2021 presegali le zasavska statistična regija (za 5,4 odstotne točke) in koroška (za 0,5 odstotne točke). To pomeni, da je za ciljno vrednostjo v tem letu zaostajala večina statističnih regij, pri čemer je najbolj zaostajala pomurska statistična regija, in sicer za 8,7 odstotne točke, in statistična regija jugovzhodna Slovenija (za 8,2 odstotne točke).

RS (FURS). Ker FURS poroča o najemnih poslih iz napovedi za odmero dohodnine od oddajanja premoženja v najem, se tako zajame bistveno več najemnih poslov, kot so jih prej v ETN sporočile fizične osebe.



Grafikon 16: Delež naseljenih najemnih stanovanj po statističnih regijah v letih 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

Med izbranimi občinami je imela največji delež naseljenih najemnih stanovanj v tem obdobju občina Celje. Na drugem mestu ji je ves čas sledila občina Velenje, na tretjem pa občina Maribor. Leta 2015 je imela najmanjši delež takih stanovanj občina Novo mesto, sledili pa sta ji občini Kranj in Nova Gorica, v letih 2018 in 2021 pa je imela najmanjši delež teh stanovanj občina Kranj, ki sta sledili občini Novo mesto in Nova Gorica (leta 2018 v tem vrstnem redu, leta 2021 pa v obratnem). Leta 2021 je bil v primerjavi z letom 2015 delež naseljenih najemnih stanovanj v vseh izbranih občinah večji, vendar sta tega leta ciljno vrednost, določeno za leto 2022 (14 %), presegli le dve izbrani občini, in sicer občina Celje za 4 odstotne točke in občina Velenje za 2,9 odstotne točke. V večini izbranih občin je bil delež naseljenih najemnih stanovanj torej pod omenjeno ciljno vrednostjo, najbolj pa so bile od te vrednosti oddaljene občine Kranj (za 5,1 odstotne točke), Nova Gorica (za 5 odstotnih točk) in Novo mesto (za 4,9 odstotne točke).

2.11 STOPNJA STANOVANJSKE MOBILNOSTI

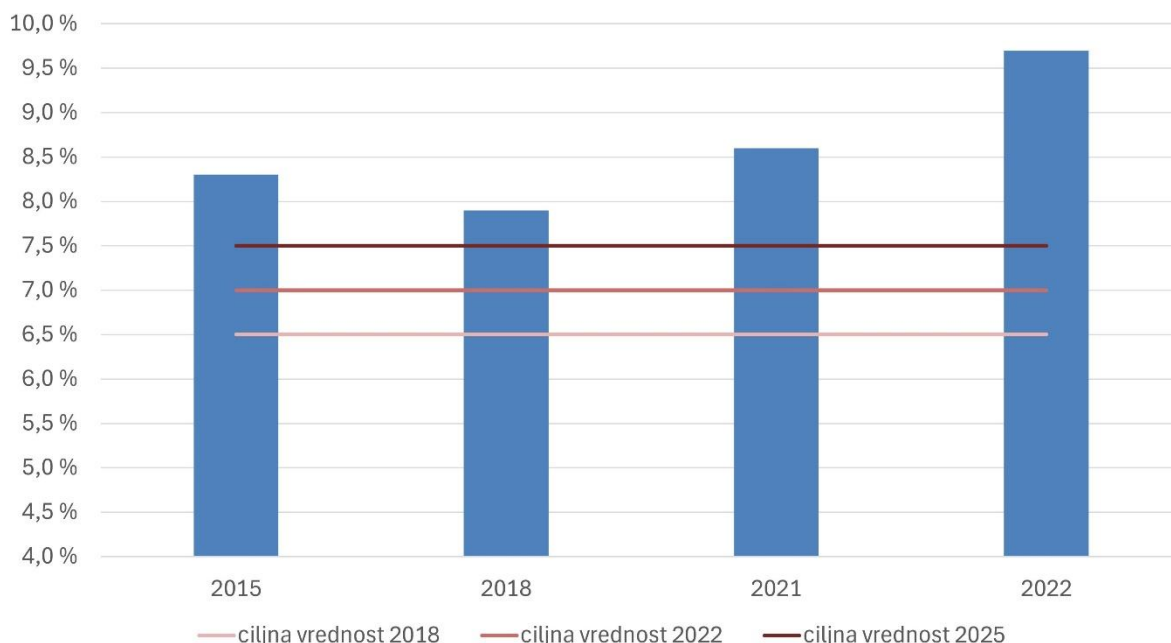
2.11.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje delež prebivalcev v prostorski enoti, ki so se v času enega koledarskega leta preselili znotraj prostorske enote ali so se preselili v drugo prostorsko enoto, v primerjavi z vsemi prebivalci v prostorski enoti. Kot preselitev se smatra menjava naslova stalnega prebivališča. Izražen je v odstotkih (%). Višje vrednosti kazalnika lahko kažejo na aktivnejše izseljevanje (emigracije) ali na aktivnejše preseljevanje znotraj prostorske enote ali kombinacijo obeh vplivov ([MNVP](#), 2025).

2.11.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V Sloveniji je bila v obdobju 2015–2022 **stopnja stanovanjske mobilnosti** največja leta 2022, in sicer 9,7 %. Leta 2015 je znašala 8,3 %, nato je leta 2018 rahlo upadla na 7,9 %, leta 2021 pa se je povečala

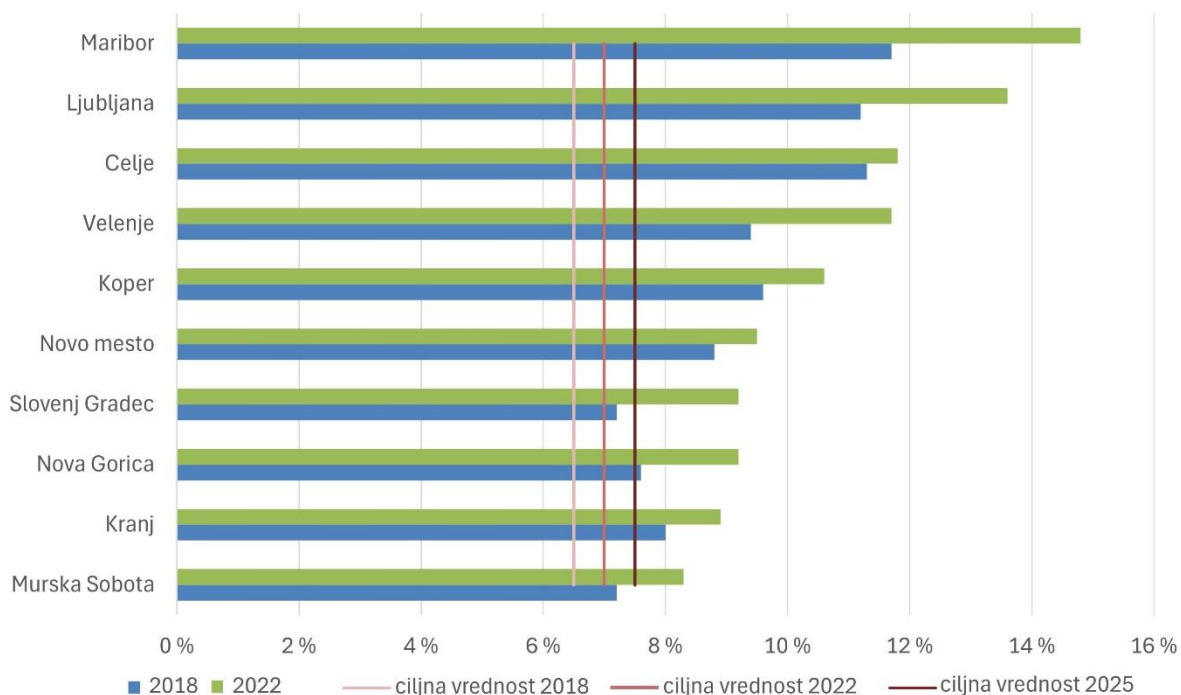
na 8,6 %. Leta 2022 je stopnja stanovanjske mobilnosti presegala ciljno vrednost, določeno za to leto (7 %), in sicer za 2,7 odstotne točke.



Grafikon 17: Stopnja stanovanjske mobilnosti v Sloveniji v letih 2015, 2018, 2021 in 2022 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: MNVP, 2025)

Med statističnimi regijami je bila v letih 2015, 2018 in 2022 stopnja stanovanjske mobilnosti največja v obalno-kraški statistični regiji, leta 2021 pa v osrednjeslovenski. V celotnem proučevanem obdobju je bila stopnja stanovanjske mobilnosti najmanjša v pomurski statistični regiji. V primerjavi z letom 2015 se je stopnja stanovanjske mobilnosti leta 2021 povečala v vseh statističnih regijah. Prav tako so vse statistične regije leta 2022 presegale ciljno vrednost, ki je bila za to leto določena v ReNSP 15–25 (7 %). Ciljno vrednost sta najbolj presegli obalno-kraška (za 4,3 odstotne točke) in osrednjeslovenska statistična regija (za 4 odstotne točke). Najmanj sta jo presegli pomurska (za 0,1 odstotne točke) in zasavska statistična regija (za 0,9 odstotne točke).

V celotnem obdobju proučevanja je imela med vsemi izbranimi občinami največjo stopnjo stanovanjske mobilnosti občina Maribor. V letih 2015, 2021 in 2022 ji je na drugem mestu sledila občina Ljubljana, v letu 2018 pa občina Celje. V letih 2015, 2021 in 2022 je bila stopnja stanovanjske mobilnosti najmanjša v občini Murska Sobota, v letu 2018 pa v občini Slovenj Gradec. V primerjavi z letom 2015 je bila v skoraj vseh izbranih občinah stopnja stanovanjske mobilnosti večja v letu 2022. Izjema je bila le občina Koper, v kateri se je stopnja stanovanjske mobilnosti nekoliko zmanjšala, in sicer z 10,7 na 10,6 %. V vseh občinah je bila leta 2022 stopnja stanovanjske mobilnosti nad ciljno vrednostjo, določeno za leto 2022 (7 %). Najbolj sta to ciljno vrednost presegali občini Maribor (za 7,8 odstotne točke) in Ljubljana (za 6,6 odstotne točke), najmanj pa občini Murska Sobota (za 1,3 odstotne točke) in Kranj (za 1,9 odstotne točke).



Grafikon 18: Stopnja stanovanjske mobilnosti v izbranih občinah v letih 2018 in 2022 ter ciljne vrednosti za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

2.12 IZDATKI GOSPODINJSTEV ZA STANOVANJSKE NAJEMNINE, VODO IN ENERGIJO (%)

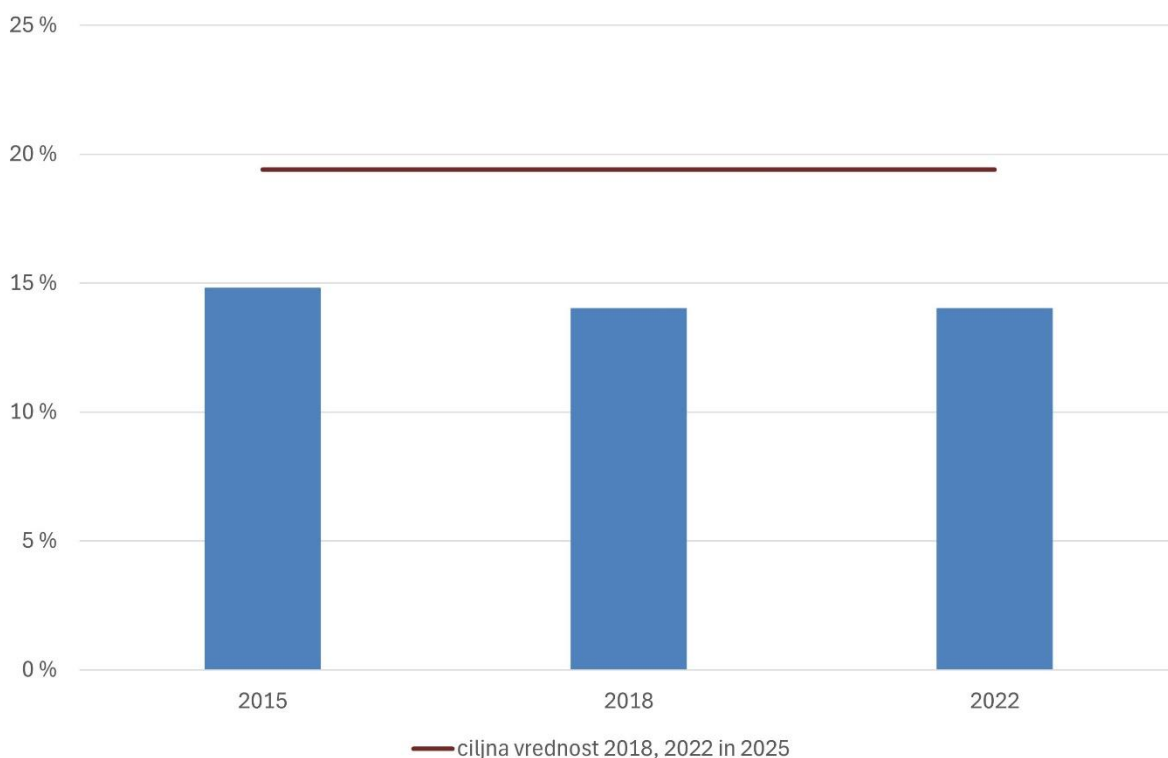
2.12.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje delež izdatkov gospodinjstev, ki so namenjeni za stanovanjske stroške, glede na skupne izdatke gospodinjstev. Izražen je v odstotkih (%). Nižje vrednosti kazalnika izražajo ugodnejše razmerje med stanovanjskimi in skupnimi izdatki. Nižje vrednosti kazalnika dosegajo prostorske enote z nižjimi izdatki gospodinjstev za stanovanjske stroške in/ali višjimi skupnimi izdatki, kar lahko nakazuje boljšo kupno moč gospodinjstev ([MNVP](#), 2025).

2.12.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

Med letoma 2015 in 2022 so bili v Sloveniji¹² **izdatki gospodinjstev** za stanovanjske najemnine, vodo in energijo največji leta 2015, ko so znašali 14,8 % vseh izdatkov. V letih 2018 in 2022 je delež teh izdatkov gospodinjstev znašal 14 %. Leta 2022 je bil ta delež za 5,4 odstotne točke manjši od ciljne vrednosti, določene za to leto (19,4 %).

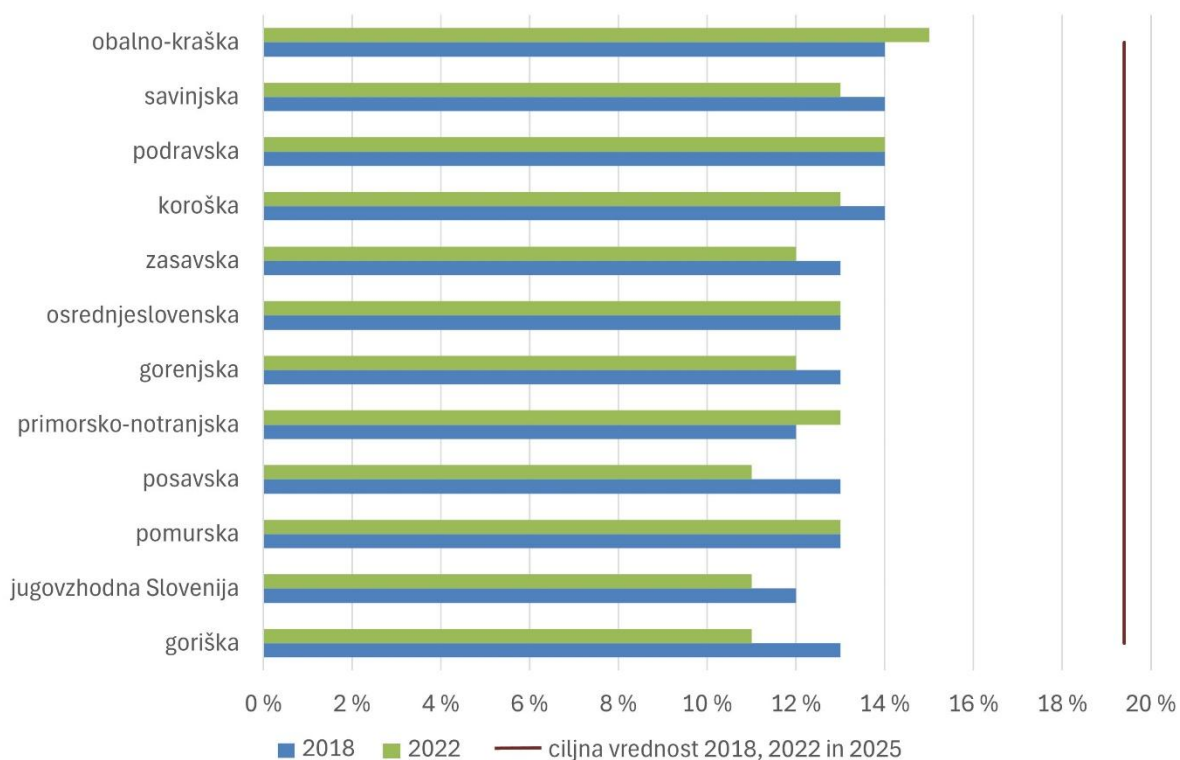
¹² Za Slovenijo so bili uporabljeni podatki iz Ankete o porabi gospodinjstev (APG), ki so jih pripravili pri SURS-u, saj tega podatka pri MNVP-ju nimajo.



Grafikon 19: Izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2022 ter ciljna vrednost za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: SURS, 2025b)

Med statističnimi regijami¹³ so bili izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo leta 2015 največji v koroški in obalno-kraški statistični regiji, leta 2018 v koroški, obalno-kraški, podravski in savinjski statistični regiji, leta 2022 pa v obalno-kraški statistični regiji. Leta 2015 so imele najmanjši delež teh izdatkov primorsko-notranjska in goriška statistična regija ter statistična regija jugovzhodna Slovenija, leta 2018 sta bili to primorsko-notranjska statistična regija in statistična regija jugovzhodna Slovenija, leta 2022 pa posavska in goriška statistična regija ter statistična regija jugovzhodna Slovenija. V primerjavi z letom 2015 je bil delež izdatkov gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo leta 2022 manjši v dveh tretjinah statističnih regij. V primorsko-notranjski statistični regiji se je delež teh izdatkov povečal, v obalno-kraški, podravski in pomurski pa je ostal nespremenjen. Leta 2022 je bil delež izdatkov gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo v vseh statističnih regijah manjši od ciljne vrednosti, ki je bila določena za to leto (19,4 %). Najmanjši je bil v posavski in goriški statistični regiji in statistični regiji jugovzhodna Slovenija (8,4 odstotne točke pod ciljno vrednostjo), največji pa v obalno-kraški statistični regiji (4,4 odstotne točke pod ciljno vrednostjo).

¹³ Pri kazalniku ima podatke za statistične regije tudi SURS, vendar se ti v primerjavi s podatki MNVP-ja nekoliko razlikujejo.



Grafikon 20: Izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo po statističnih regijah v letih 2018 in 2022 ter ciljna vrednost za leta 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

2.13 DELEŽ PREBIVALCEV V STANOVANJIH BREZ OSNOVNE INFRASTRUKTURE

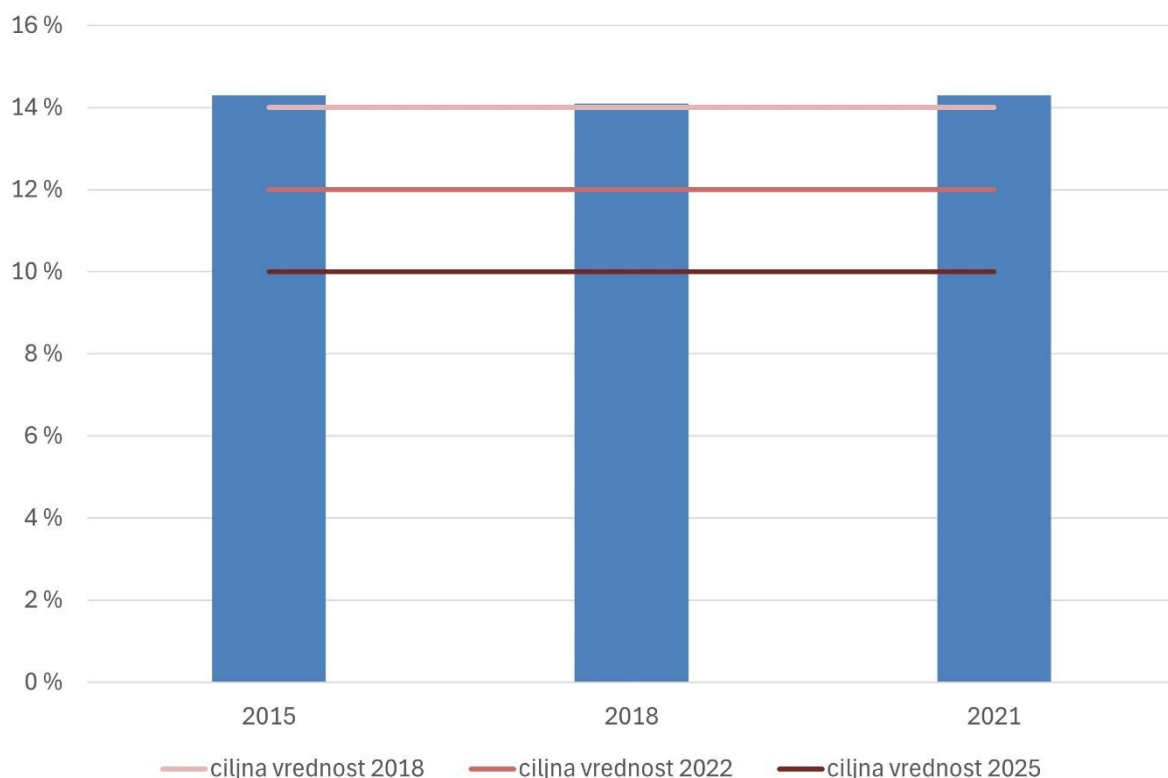
2.13.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje delež prebivalcev, ki živijo v stanovanjih brez vsaj enega od osnovnih elementov infrastrukture (notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ali daljinsko ogrevanje) glede na vse prebivalce, ki živijo v stanovanjih. Izražen je v odstotkih (%). Odsotnost katerega koli od osnovnih elementov infrastrukture v stanovanjih kaže slabšo kakovost bivanja in slabši socialni status prebivalcev. Prebivalci v prostorskih enotah z visokimi vrednostmi kazalnika ali z naraščajočim trendom imajo praviloma na voljo manj sredstev za vzdrževanje ali prenovo stavb s stanovanji, v katerih živijo ([MNVP](#), 2025).

2.13.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V obdobju 2015–2021 je bil v Sloveniji delež prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih **brez osnovne infrastrukture**¹⁴, največji v letih 2015 in 2021, ko je znašal 14,3 %. Leta 2018 je bil nekoliko manjši (14,1 %). Leta 2021 je delež prebivalcev, ki so živeli v takih stanovanjih, presegal ciljno vrednost, določeno za leto 2022 (12 %), in sicer za 2,3 odstotne točke.

¹⁴ Osnovni elementi infrastrukture so notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ali daljinsko ogrevanje.

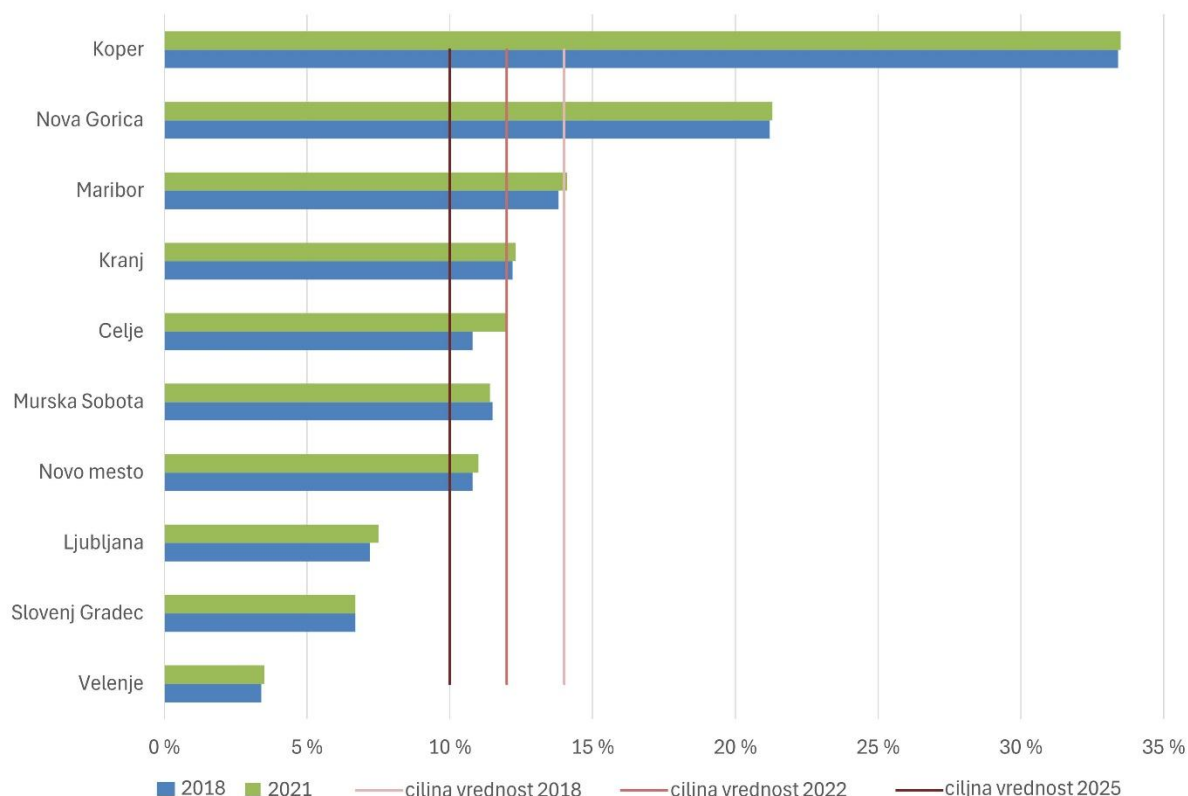


Grafikon 21: Delež prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti v letih 2018, 2022 in 2025 (vir: SURS, 2025b)

V celotnem proučevanem obdobju je bil največji delež prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, v obalno-kraški statistični regiji. Na drugem mestu ji je sledila goriška statistična regija, na tretjem pa primorsko-notranjska. V letih 2015 in 2018 je imela najmanjši delež prebivalcev, ki so bivali v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, osrednjeslovenska statistična regija, leta 2021 pa koroška. Na drugem mestu je bila v letih 2015 in 2018 koroška statistična regija, leta 2021 pa osrednjeslovenska. Leta 2021 je bil delež prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, v več kot polovici statističnih regij večji kot leta 2015, v drugih pa manjši, razen v primorsko-notranjski statistični regiji, v kateri je ostal nespremenjen skozi celotno obdobje. Leta 2021 je bil delež prebivalcev, ki so bivali v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, manjši od ciljne vrednosti za leto 2022 (12 %) le v dveh statističnih regijah, in sicer v koroški (za 3,2 odstotne točke) in osrednjeslovenski (za 3 odstotne točke). Najbolj sta bil od te ciljne vrednosti oddaljeni obalno-kraška statistična regija, v kateri je bil delež večji za 22,1 odstotne točke, in goriška statistična regija z deležem, večjim za 11,6 odstotne točke.

V tem obdobju je bil med izbranimi občinami delež prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, največji v občini Koper, na drugem mestu ji je sledila občina Nova Gorica, na tretjem pa občina Maribor. Prav tako je bil v celotnem obdobju najmanjši delež prebivalcev, ki so bivali v takih stanovanjih, v občini Velenje, sledili pa sta ji občini Slovenj Gradec in Ljubljana. V polovici izbranih občin je delež prebivalcev, ki so živeli v takih stanovanjih, celotno obdobje naraščal, in sicer v občinah Celje, Koper, Kranj, Nova Gorica in Velenje. V občini Murska Sobota je v tem obdobju ta delež stalno upadal. V manj kot polovici izbranih občin je bil delež prebivalcev, ki so bivali v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, nad ciljno vrednostjo, določeno za leto 2022 (12 %), najbolj v občini Koper, in sicer za 21,5 odstotne točke. V polovici izbranih občin je bil delež takih prebivalcev manjši od ciljne vrednosti. Najmanjši je bil v občini Velenje, v kateri je bil pod ciljno vrednostjo za 8,5 odstotnih točk.

V občini Celje je bil delež prebivalcev, ki so leta 2021 bivali v takih stanovanjih, enak ciljni vrednosti za leto 2022.



Grafikon 22: Delež prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, v izbranih občinah v letih 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti v letih 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025).

2.14 DELEŽ NASELJENIH STANOVANJ, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO

2.14.1 Pojasnilo

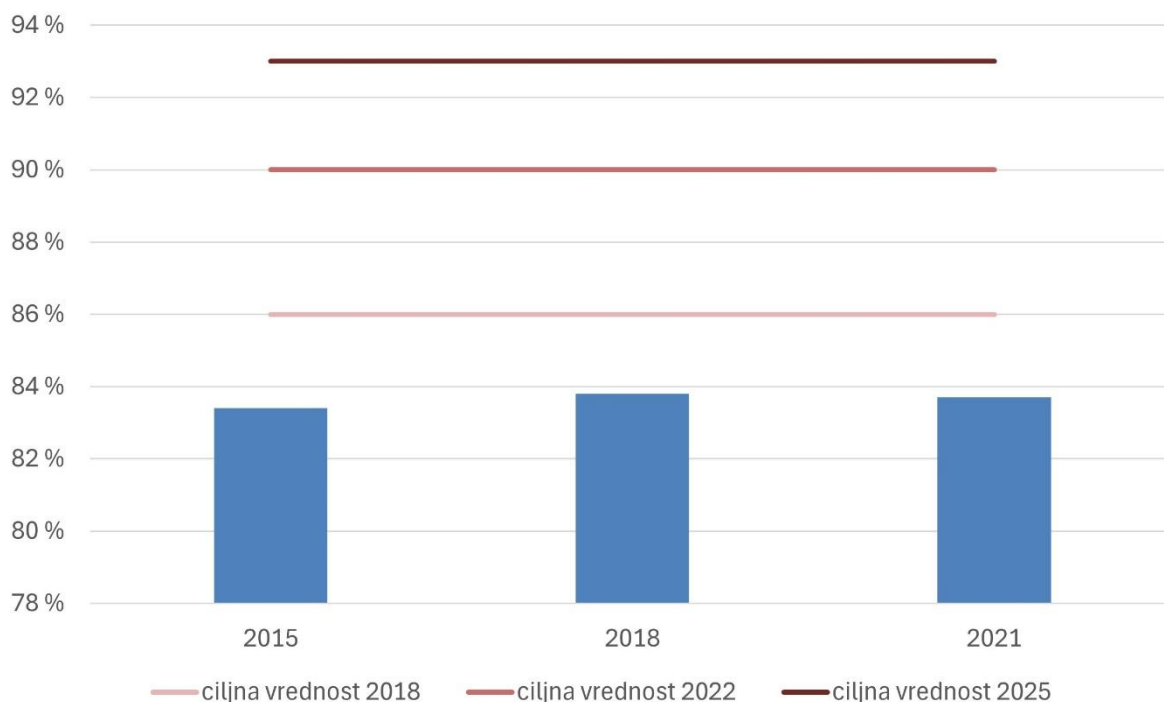
Kazalnik prikazuje delež naseljenih stanovanj, ki so opremljena z vsemi osnovnimi elementi infrastrukture (notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ali daljinsko ogrevanje), med vsemi naseljenimi stanovanji. Izražen je v odstotkih (%). Odsotnost katerega koli osnovnega elementa infrastrukture v stanovanjih kaže slabšo kakovost bivanja in slabši socialni status prebivalcev. Višje vrednosti kazalnika kažejo boljšo opremljenost stanovanj v prostorski enoti. Ker so navadno starejše stavbe tiste, ki so pomanjkljivo opremljene z osnovno infrastrukturo, je kazalnik koreliran s podatki o starosti stanovanjskega fonda, sredstvi, ki so namenjena posodabljanju in gradnji novih stanovanj, in drugimi socialnimi kazalniki ([MNVP](#), 2025).

2.14.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V Sloveniji je bil v obdobju 2015–2021 največji delež naseljenih stanovanj, **opremljenih z osnovno infrastrukturo**¹⁵, leta 2018, ko je bilo takih 83,8 % vseh naseljenih stanovanj. Nekoliko manj jih je bilo

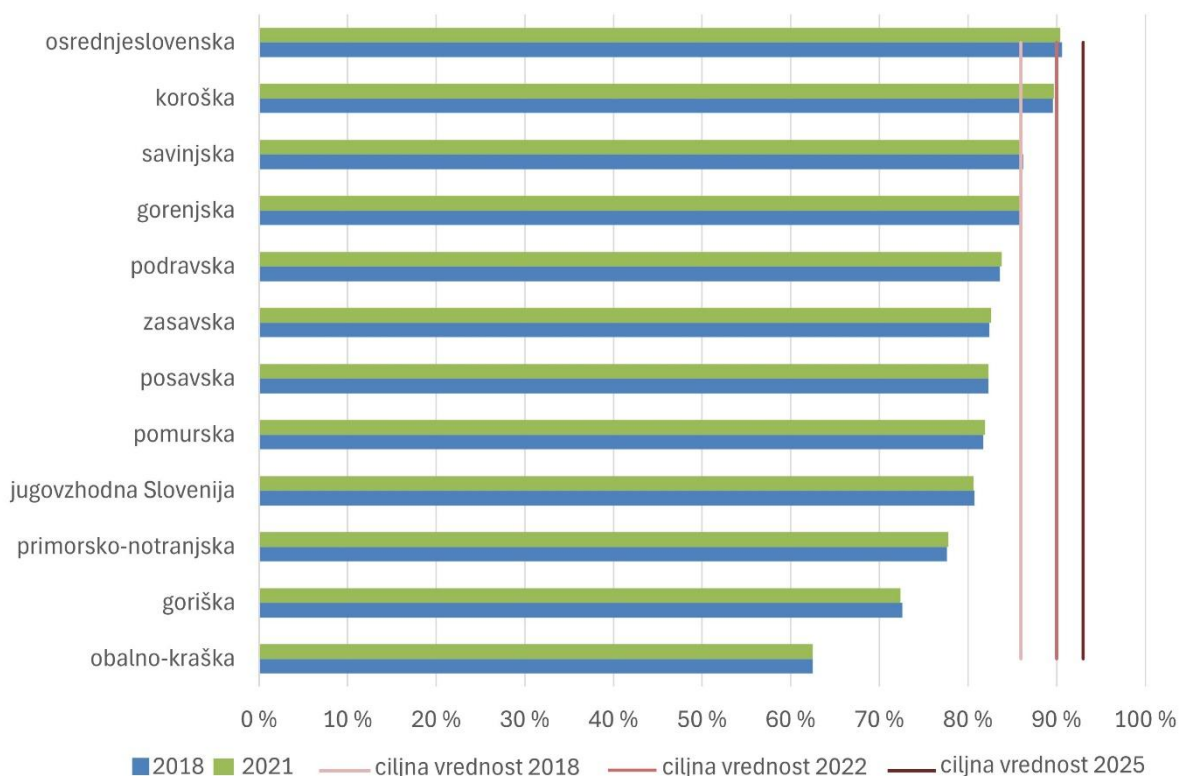
¹⁵ Osnovni elementi infrastrukture so notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ali daljinsko ogrevanje.

leta 2021 (83,7 %) in leta 2015 (83,4 %). Leta 2021 je delež takih naseljenih stanovanj zaostajal za ciljno vrednostjo, določeno za leto 2022 (90 %), in sicer za 6,3 odstotne točke.



Grafikon 23: Delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti v letih 2018, 2022 in 2025 (vir: SURS, 2025b)

Med statističnimi regijami je imela v celotnem obdobju proučevanja največji delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, osrednjeslovenska statistična regija, sledila pa ji je koroška. Prav tako v celotnem proučevanem obdobju je imela najmanjši delež takih naseljenih stanovanj obalno-kraška statistična regija, sledila pa ji je goriška. Delež takih naseljenih stanovanj se je v proučevanem obdobju v manj kot polovici statističnih regij nenehno povečeval, in sicer v koroški, podravski, pomurski, primorsko-notranjski in zasavski. V primerjavi z letom 2015 se je delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, povečal v večini statističnih regij, izjemi sta bili le osrednjeslovenska in savinjska, v katerih je ostal ta nespremenjen. Leta 2021 je ciljno vrednost, določeno za leto 2022 (90 %), presegala le ena statistična regija, in sicer osrednjeslovenska (za 0,4 odstotne točke). Od te ciljne vrednosti je bila najbolj oddaljena obalno-kraška statistična regija, in sicer za 27,5 odstotne točke.



Grafikon 24: Delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, po statističnih regijah v letih 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti v letih 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

V celotnem obdobju proučevanja je bil največji delež naseljenih stanovanj, ki so bila opremljena z osnovno infrastrukturo, v občini Velenje. Na drugem mestu ji ves čas sledila občina Slovenj Gradec, na tretjem pa občina Ljubljana. Najmanjši delež takih naseljenih stanovanj je bil v tem obdobju v občini Koper, sledili pa sta ji občini Nova Gorica in Maribor. V primerjavi z letom 2015 je bil delež takih naseljenih stanovanj leta 2021 v polovici izbranih občin večji, in sicer so bile to občine Kranj, Maribor, Murska Sobota, Nova Gorica in Novo mesto, v treh izbranih občinah pa manjši (občine Celje, Velenje in Koper). V občinah Ljubljana in Slovenj Gradec se delež takih naseljenih stanovanj ni spreminjal. Med vsemi izbranimi občinami so leta 2021 ciljno vrednost, določeno za leto 2022, presegale tri občine. Občina Velenje je to ciljno vrednost presegla za 6,6 odstotne točke, občina Slovenj Gradec za 2,5 odstotne točke in občina Ljubljana za 2,4 odstotne točke. Od te ciljne vrednosti sta bili leta 2021 najbolj oddaljeni občina Koper (za 26,3 odstotne točke) in občina Nova Gorica (za 13,5 odstotne točke).

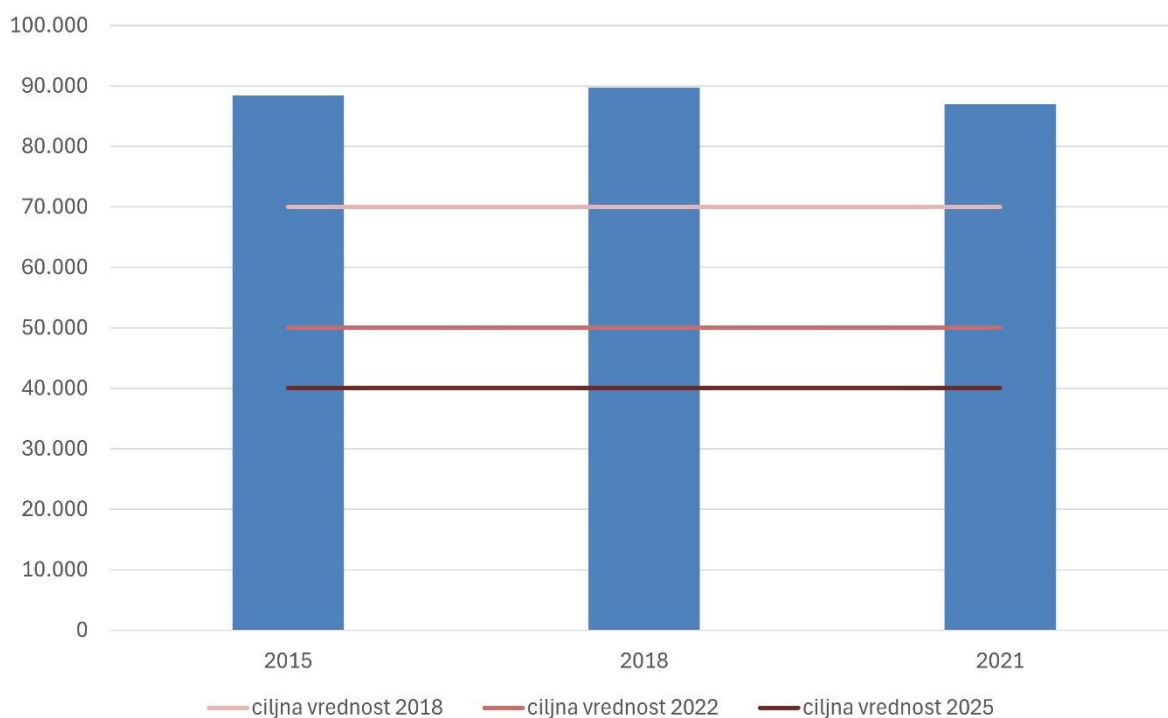
2.15 ŠTEVILO NEZASEDENIH STANOVANJ, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO

2.15.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje število nenaseljenih stanovanj, ki so opremljena z vsemi osnovnimi elementi infrastrukture (notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ali daljinsko ogrevanje) in niso v uporabi za počitniške ali gospodarske namene. Kazalnik prikazuje absolutno število nenaseljenih stanovanj, ki so opremljena z osnovno infrastrukturo in se ne uporabljajo za počitniške namene (vikendi) ali poslovno dejavnost oddajanja v najem. Kazalnik prikazuje realno razpoložljivi fond stanovanj z minimalno infrastrukturno opremljenostjo v posamezni prostorski enoti, torej stanovanja, ki so primerna za naselitev ([MNVP](#), 2025).

2.15.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V Sloveniji je bilo v obdobju 2015–2021 največ **nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo**¹⁶, leta 2018 (89.728). Nekoliko manj jih je bilo leta 2015 (88.438), še manj pa leta 2021 (87.010). Leta 2021 je bilo v Sloveniji 37.010 več nezasedenih stanovanj, ki so bila opremljena z osnovno infrastrukturo, kot je bila določena ciljna vrednost za leto 2022(50.000).

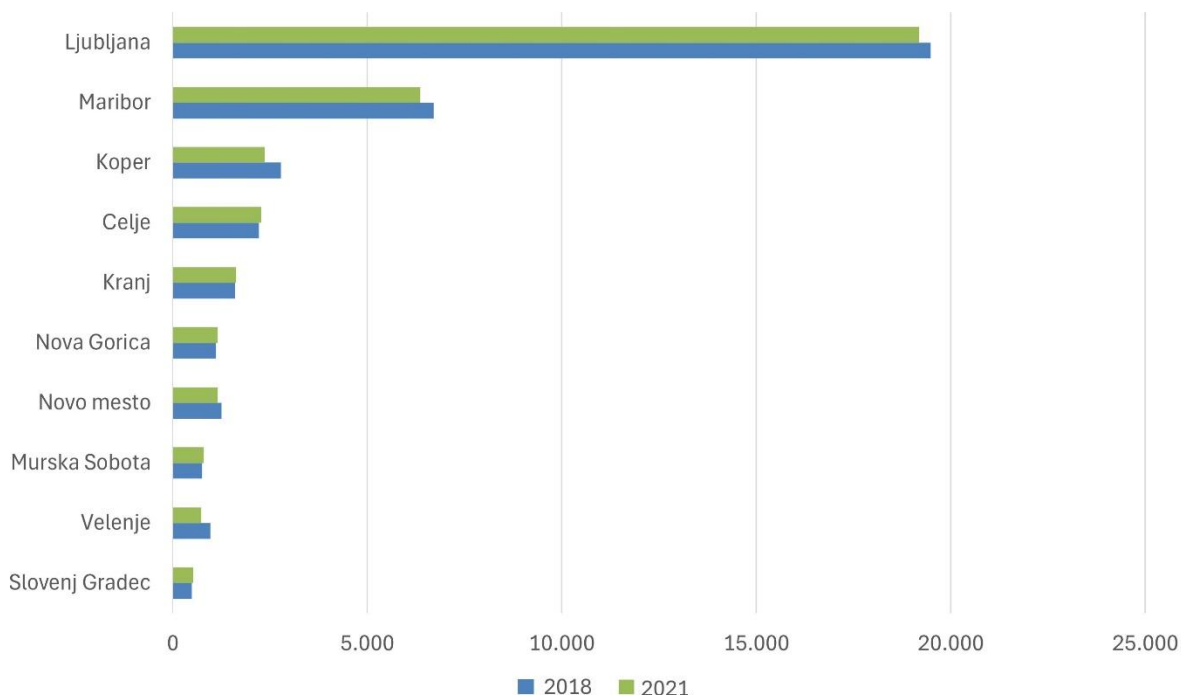


Grafikon 25: Število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti v letih 2018, 2022 in 2025 (vir: SURS, 2025b)

V celotnem obdobju proučevanja je bilo največ nezasedenih stanovanj, ki so bila opremljena z osnovno infrastrukturo, v osrednjeslovenski statistični regiji. Na drugem mestu ji je ves čas sledila podravska statistična regija, na tretjem pa savinjska. Prav tako v celotnem obdobju je bilo najmanj takih stanovanj v zasavski statistični regiji, sledili pa sta ji primorsko-notranjska in koroška. V primerjavi z letom 2015 se je leta 2021 število takih stanovanj zmanjšalo v več kot polovici statističnih regij, in sicer v obalno-kraški, osrednjeslovenski, podravske, posavske, primorsko-notranjske in savinjske ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija.

Med izbranimi občinami je bilo v celotnem obdobju največ takih nezasedenih stanovanj v občini Ljubljana, sledili pa sta ji občini Maribor in Koper. Najmanj takih stanovanj je bilo v proučevanem obdobju v občini Slovenj Gradec. V letih 2015 in 2018 sta ji sledili občini Murska Sobota in Velenje, v letu 2021 pa je bil njun vrstni red obraten. Glede na leto 2015 se je število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, leta 2021 zmanjšalo v polovici izbranih občin, in sicer v občinah Koper, Ljubljana, Maribor, Novo mesto in Velenje, v drugih pa se je povečalo.

¹⁶ Osnovni elementi infrastrukture so notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ali daljinsko ogrevanje.



Grafikon 26: Število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, v izbranih občinah v letih 2018 in 2021 (vir: [MNVP](#), 2025)

2.16 DELEŽ NASELJENIH STANOVANJ V JAVNI LASTI, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO

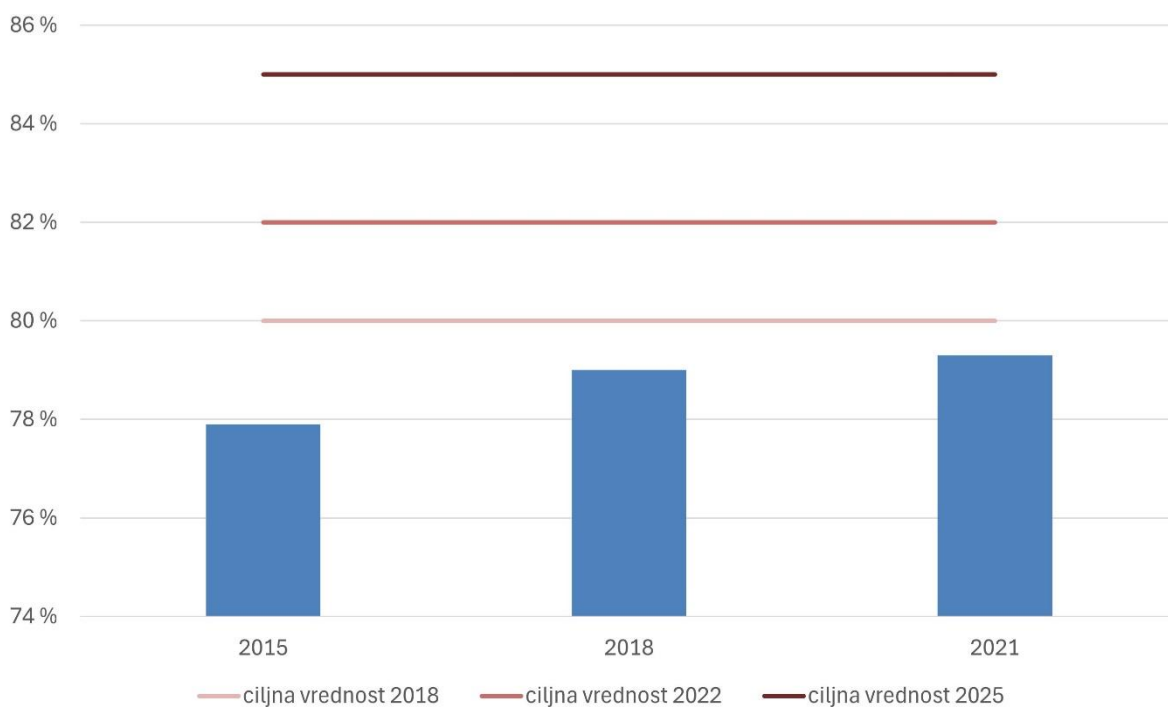
2.16.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje delež naseljenih stanovanj, ki so v javni lasti in opremljena z vsemi osnovnimi elementi infrastrukture (notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ali daljinsko ogrevanje), med vsemi naseljenimi stanovanji v javni lasti. Izražen je v odstotkih (%). Višje vrednosti kazalnika kažejo boljšo opremljenost naseljenih stanovanj v javni lasti v prostorski enoti, torej višjo kakovost fonda javnih stanovanj. Kazalnik prikazuje stanje, ki je posledica preteklih vlaganj javnega sektorja v posodobitev in gradnjo novih stanovanj ([MNVP](#), 2025).

2.16.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

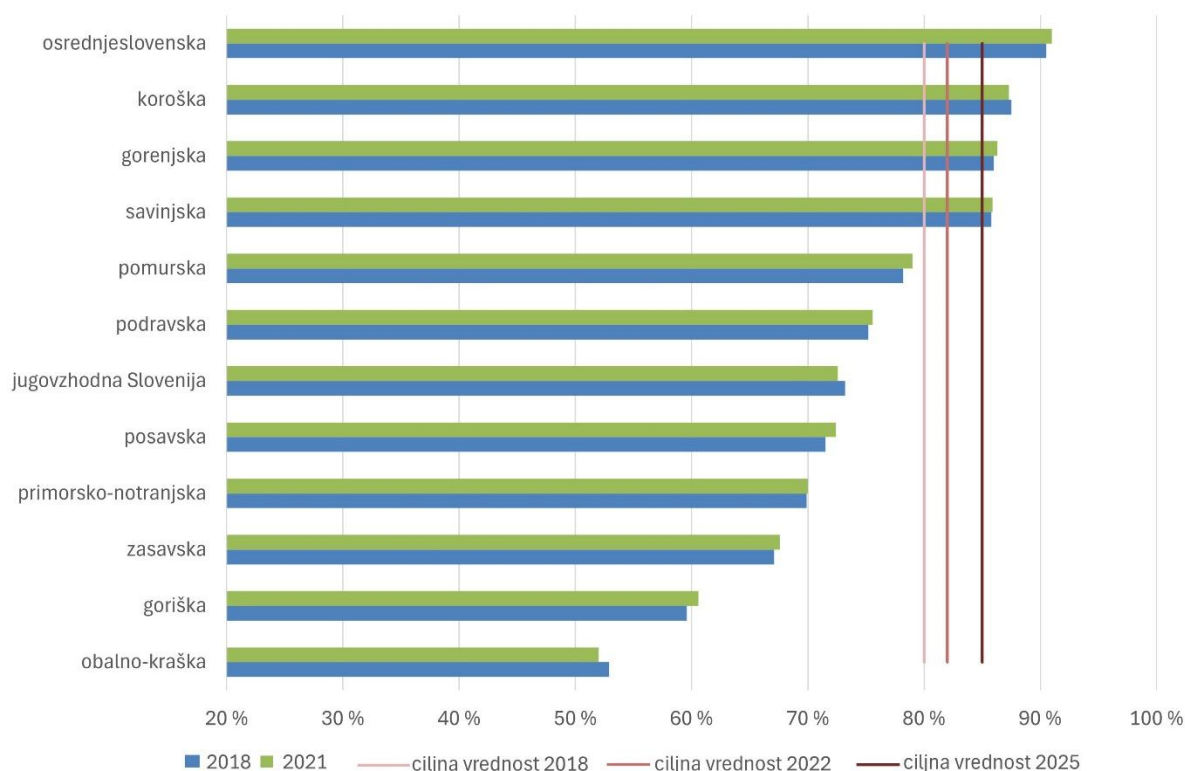
V Sloveniji je bil v 2015–2021 delež naseljenih stanovanj v **javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo**¹⁷, največji leta 2021 (79,3 %). Leta 2018 je znašal 79 %, leta 2015 pa 77,9 %. Leta 2021 je delež takih naseljenih stanovanj za 2,7 odstotne točke zaostajal za ciljno vrednostjo, določeno za leto 2022 (82 %).

¹⁷ Osnovni elementi infrastrukture so notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ali daljinsko ogrevanje.



Grafikon 27: Delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo, v Sloveniji v letih 2015, 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti v letih 2018, 2022 in 2025 (vir: SURS, 2025b)

V proučevanem obdobju je bil največji delež naseljenih stanovanj v javni lasti, ki so bila opremljena z osnovno infrastrukturo, v osrednjeslovenski statistični regiji, sledili pa sta ji koroška in gorenjska. Najmanjši delež takih naseljenih stanovanj je bil v tem obdobju v obalno-kraški statistični regiji. Tej sta sledili goriška in zasavska statistična regija. V primerjavi z letom 2015 se je delež takih naseljenih stanovanj leta 2021 zmanjšal v koroški, obalno-kraški, posavski in primorsko-notranjski statistični regiji. Leta 2021 so ciljno vrednost, določeno za leto 2022, presegle štiri statistične regije, najbolj osrednjeslovenska (za 9 odstotnih točk) in koroška (za 5,3 odstotne točke). Za ciljno vrednostjo sta najbolj zaostajali obalno-kraška (za 30 odstotnih točk) in goriška statistična regija (za 21,4 odstotne točke).



Grafikon 28: Delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo, po statističnih regijah v letih 2018 in 2021 ter ciljne vrednosti v letih 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

Med izbranimi občinami je bil v celotnem obdobju delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo, največji v občini Velenje. V letih 2015 in 2018 je tej občini sledila občina Slovenj Gradec, leta 2021 pa občina Ljubljana. Na tretjem mestu je bila v letih 2015 in 2018 občina Ljubljana, leta 2021 pa občina Slovenj Gradec. Najmanjši delež takih naseljenih stanovanj je bil v celotnem obdobju v občini Koper, sledila pa ji je občina Nova Gorica. Leta 2021 se je delež takih naseljenih stanovanj v primerjavi z letom 2015 zmanjšal le v dveh izbranih občinah, in sicer v občinah Koper in Slovenj Gradec. V več kot polovici izbranih občin je bil ta delež večji od ciljne vrednosti, določene za leto 2022 (82 %), najbolj je bila vrednost presežena v občinah Velenje (za 16,5 odstotne točke), Ljubljana (za 10,9 odstotne točke) in Slovenj Gradec (9,2 odstotne točke). Za ciljno vrednostjo so zaostajale štiri izbrane občine, najbolj občini Koper (za 28,5 odstotne točke) in Nova Gorica (12,5 odstotne točke).

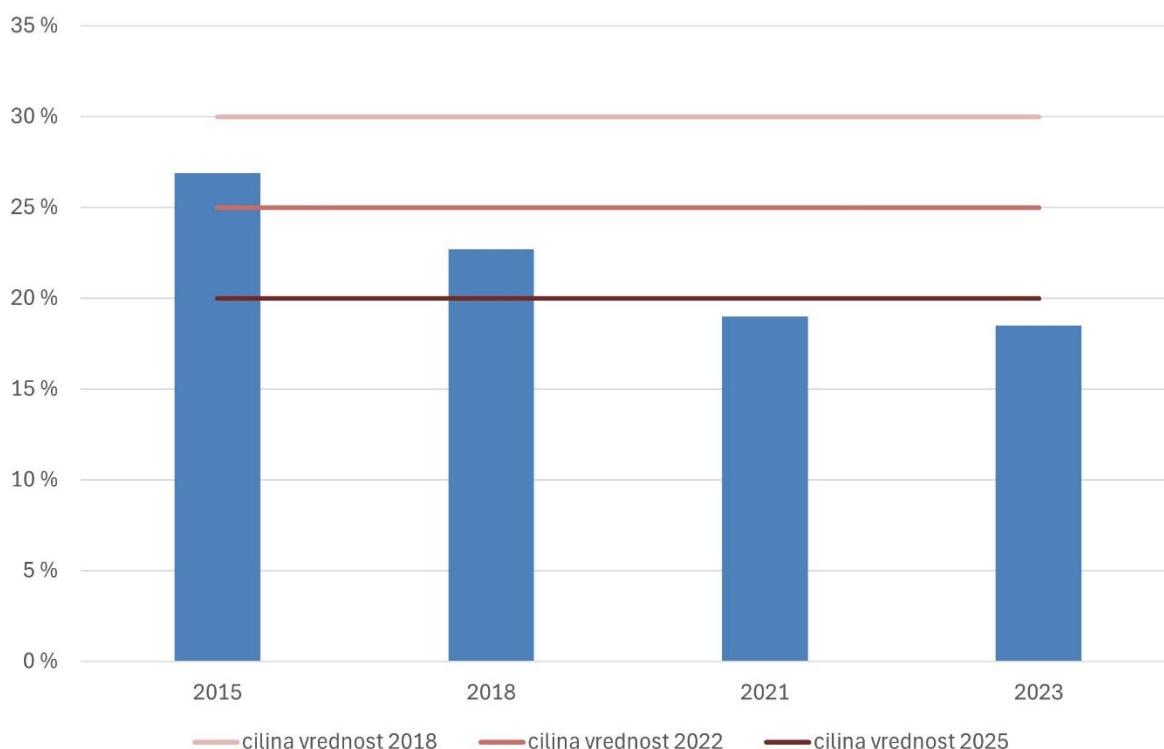
2.17 DELEŽ OSEB, KI ŽIVIJO V STANOVANJIH Z NAJMANJ ENO OD TEH TEŽAV: PUŠČAJOČA STREHA, VLAŽNE STENE, VLAŽNI TEMELJI ALI TLA, TRHLI OKENSKI OKVIRJI ALI TRHLA TLA

2.17.1 Pojasnilo

Kazalnik prikazuje delež gospodinjstev, ki živijo v stanovanju v slabem stanju (imajo težave s streho, ki pušča, z vlažnimi stenami/temelji/tlemi ali trhlimi okenskimi okvirji/tlemi), glede na število vseh gospodinjstev. Izražen je v odstotkih (%). Visok delež gospodinjstev, ki živijo v stanovanju v slabem stanju, izraža starejši fond stanovanj v prostorski enoti. Kaže omejeno investiranje v obnovo starejših stanovanj oz. omejeno dostopnost novejših ([MNVP](#), 2025).

2.17.2 Trendi in ocena doseganja ciljne vrednosti

V Sloveniji¹⁸ je bil v obdobju 2015–2023 največji ocenjeni delež oseb, ki so živele v stanovanjih z najmanj eno od **težav** (puščajoča streha, vlažne stene, vlažni temelji ali tla, trhli okenski okvirji ali trhla tla), leta 2015, in sicer jih je bilo 26,9 %. Ta ocenjeni delež se je nato v proučevanem obdobju nenehno zmanjševal – leta 2018 je bilo takih 22,7 % oseb, leta 2021 19 %, leta 2023 pa 18,5 %. Leta 2023 je bil ocenjeni delež takih oseb 1,5 odstotne točke pod ciljno vrednostjo, ki je bila v ReNSP 15–25 določena za leto 2025 (20 %).



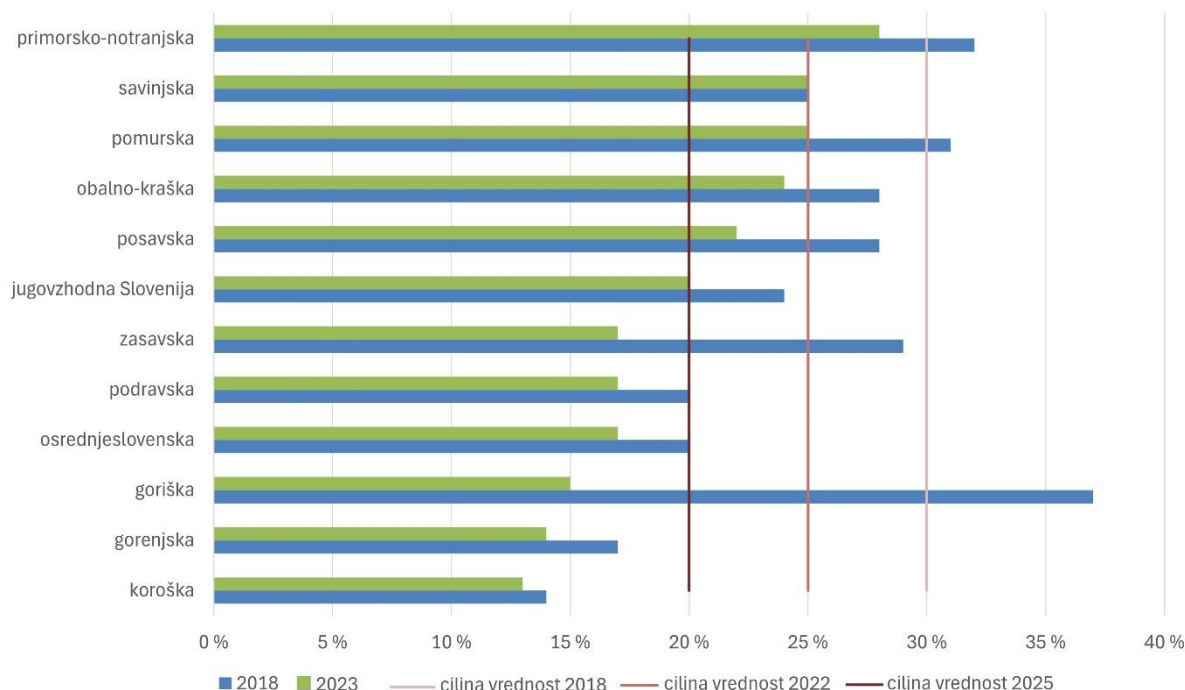
Grafikon 29: Ocenjeni delež oseb, ki so živele v stanovanjih z najmanj eno od težav (puščajoča streha, vlažne stene, vlažni temelji ali tla, trhli okenski okvirji ali trhla tla), v Sloveniji v letih 2015, 2018, 2021 in 2023 ter ciljne vrednosti v letih 2018, 2022 in 2025 (vir: [SURS](#), 2025a)

Med statističnim regijami¹⁹ je imela leta 2015 največji ocenjeni delež oseb, ki so živele v takih stanovanjih, pomurska statistična regija, leta 2018 goriška, leta 2021 zasavska, leta 2023 pa primorsko-notranjska. V letih 2015, 2018 in 2023 je imela najmanjši ocenjeni delež oseb, ki so bivale v takih stanovanjih, koroška statistična regija, leta 2021 pa statistična regija jugovzhodna Slovenija. V primerjavi z letom 2015 se je ocenjeni delež oseb, ki živijo v takih stanovanjih, leta 2023 povečal le v primorsko-notranjski statistični regiji, in sicer s 24 na 28 %. Leta 2023 je bil ocenjeni delež oseb, ki so tega leta bivale v takih stanovanjih, v polovici statističnih regij manjši od ciljne vrednosti za leto 2025 (20 %). Najmanjši je bil v koroški statistični regiji (7 odstotnih točk pod ciljno vrednostjo), sledili pa sta ji gorenjska statistična regija, ocenjeni delež katere je bil od ciljne vrednosti manjši za 6 odstotnih točk, in goriška statistična regija z deležem, ki je bil manjši za 5 odstotnih točk. V statistični regiji

¹⁸ Za Slovenijo so bili uporabljeni podatki, ki so jih pripravili pri SURS-u, saj tega podatka pri MNVP-ju nimajo.

¹⁹ Pri tem kazalniku ima podatke za statistične regije tudi SURS, vendar se ti v primerjavi s podatki MNVP-ja nekoliko razlikujejo.

jugovzhodna Slovenija je bil leta 2023 ocenjeni delež takih oseb enak ciljni vrednosti za leto 2025, v manj kot polovici statističnih regij pa je bil njihov ocenjeni delež nad to ciljno vrednostjo. Največji odklon so imele primorsko-notranjska (za 8 odstotnih točk), pomurska (za 5 odstotnih točk) in savinjska statistična regija (za 5 odstotnih točk).



Grafikon 30: Delež oseb, ki so živele v stanovanjih z najmanj eno od težav (puščajoča streha, vlažne stene, vlažni temelji ali tla, trhli okenski okvirji ali trhla tla), po statističnih regijah v letih 2018 in 2023 ter ciljne vrednosti v letih 2018, 2022 in 2025 (vir: [MNVP](#), 2025)

2.18 ŠTEVILO STANOVANJ, ZGRAJENIH V OKVIRU STANOVANJSKIH KOOPERATIV

Pri SURS-u nimajo podatka o številu stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ. Z GURS-a pa so sporočili, da evidenca Kataster nepremičnin ne vključuje stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ, zato tega števila ne spremljajo.

3 POVZETEK UGOTOVITEV

Od 18 kazalnikov, ki so opredeljeni v ReNSP 15–25, so podatki na voljo za 16 kazalnikov, za dva pa podatkov ni mogoče dobiti, in sicer za kazalnik število dokončanih stanovanj v javni lasti po letih in kazalnik število stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ.

Med 16 kazalniki, za katere so bili pridobljeni in analizirani podatki, so bile ciljne vrednosti, določene v ReNSP 15–25, dosežene za polovico od njih, torej za osem. Za sedem kazalnikov ciljne vrednosti niso bile dosežene, pri enem pa je bila ciljna vrednost skoraj dosežna.

Sistematičen pregled ocen doseganja ciljnih vrednosti je prikazan v preglednici 3. Zeleni zapisi v njej ponazarjajo, da je bila cilja vrednost določenega kazalnika dosežena, rdeči, da ni bila dosežena, oranžni pa, da je bila skoraj dosežena.

Preglednica 3: Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov iz ReNSP 15–25

Kazalnik	Drugo ime kazalnika ²⁰	Ocena doseganja ciljne vrednosti
število stanovanj		Ciljna vrednost ni bila dosežena. Leta 2021 je bilo v Sloveniji 25.331 manj stanovanj od ciljne vrednosti, določene za leto 2022.
število dokončanih stanovanj v javni lasti po letih		Podatke o številu dokončanih stanovanj v javni lasti po letih ni mogoče dobiti. Pri SURS-u ne ločujejo stanovanj v zasebni in javni lasti, pri GURS-u pa v evidenci Kataster nepremičnin vodijo podatke o stavbah, vendar statističnih obdelav podatkov ne izvajajo, zato teh podatkov nimajo.
število stanovanj na 1.000 prebivalcev		Ciljna vrednost ni bila dosežena. Leta 2021 je bila dosežena vrednost od ciljne vrednosti za leto 2022 manjša za 23 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Dosegala ni niti ciljne vrednosti za leto 2018, saj je za njo zaostajala za 11 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Med statističnimi regijami je bila leta 2021 ciljna vrednost za leto 2022 za 39 stanovanj na 1.000 prebivalcev presežena le v obalno-kraški statistični regiji, med izbranimi občinami pa so tega leta ciljno vrednost presegle le 3 občine, in sicer Maribor (za 32 stanovanj), Ljubljana (za 8 stanovanj) in Celje (za 2 stanovanji), v občini Koper pa je bilo njihovo število enako ciljni vrednosti.
stanovanjske stavbe – vrednost opravljenih gradbenih del – fizične in pravne osebe skupaj (v 1.000 evrih)		Ciljna vrednost je bila dosežena.* Leta 2023 je bila v Sloveniji ciljna vrednost za leto 2025 presežena za 412.578.000 evrov.
sredstva, namenjena rekonstrukciji in investicijskemu vzdrževanju stavb (izraženo z vrednostjo opravljenih gradbenih del) (v 1.000 evrih)		Ciljna vrednost je bila dosežena.* Leta 2023 je bila v Sloveniji ciljna vrednost za leto 2025 presežena za 148.673.000 evrov.

²⁰ Pri SURS-u oziroma MNVP-ju zbirajo podatke za nekatere kazalnike, opredeljene v ReNSP 15–25, pod drugim imenom.

gostota naseljenosti stanovanj (m ² /prebivalca)	povprečna površina naseljenega stanovanja na prebivalca	Ciljna vrednost je bila dosežena. Leta 2021 je bila v Sloveniji ciljna vrednost za leto 2022 presežena za 0,6 m ² /prebivalca. Ciljne vrednosti tega leta niso dosegale le tri statistična regije, in sicer zasavska, ki je zaostajala za 1,6 m ² /prebivalca, savinjska, ki je zaostajala za 0,5 m ² /prebivalca, in osrednjeslovenska, ki je zaostajala za 0,4 m ² /prebivalca. Med izbranimi občinami je leta 2021 ciljno vrednost za leto 2022 dosegala polovica občin, sicer Murska Sobota, ki je ciljno vrednost presegala za 3,1 m ² /prebivalca, Slovenj Gradec s presežkom za 2,2 m ² /prebivalca, Nova Gorica s presežkom za 2,1 m ² /prebivalca, Novo mesto s presežkom za 0,9 m ² /prebivalca in Maribor s presežkom za 0,5 m ² /prebivalca.
delež prebivalcev, ki prebivajo v prenaseljenih stanovanjih (%) – iz ankete SILC	stopnja prenaseljenosti stanovanj	Ciljna vrednost je bila dosežena. V Sloveniji je bil leta 2024 ocenjeni delež prebivalcev, ki so prebivali v prenaseljenih stanovanjih, za 3,4 odstotne točke manjši od ciljne vrednosti za leto 2025. Tega leta je bil ocenjeni delež teh prebivalcev nad ciljno vrednostjo za leto 2025 le v dveh statističnih regijah, in sicer v posavski za 3 odstotne točke in zasavski za 0,2 odstotne točke.
delež stanovanj v javni lasti**		Ciljna vrednost je bila skoraj dosežena. Delež stanovanj v javni lasti je bil leta 2021 za 0,4 odstotne točke manjši od ciljne vrednosti, določene za leto 2022. Med statističnimi regijami so tega leta ciljno vrednost za leto 2022 presegale štiri statistične regije, in sicer zasavska (za 11,2 odstotne točke), koroška (za 3,4 odstotne točke), savinjska (za 1,9 odstotne točke) in primorsko-notranjska (za 0,6 odstotne točke). Med izbranimi občinami je bila leta 2021 ciljna vrednost presežena v šestih občinah, in sicer v občini Celje za 6,3 odstotne točke, občini Velenje za 6,1 odstotne

		točke, občinah Maribor in Murska Sobota (v obeh za 1,7 odstotne točke), občini Slovenj Gradec za 0,4 odstotne točke in občini Ljubljana za 0,3 odstotne točke.
število najemnih stanovanj v javni lasti**		Ciljna vrednost je bila dosežena. V Sloveniji je bila leta 2021 ciljna vrednost za leto 2022 presežena za 6.016 stanovanj.
lastništvo naseljenih stanovanj – delež najemnih stanovanj (%)		Ciljna vrednost ni bila dosežena. Leta 2021 je bil v Sloveniji delež naseljenih najemnih stanovanj 5 odstotnih točk za ciljno vrednostjo za leto 2022, za 2 odstotni točki pa je zaostajal tudi za ciljno vrednostjo za leto 2018. Leta 2021 sta med statističnimi regijami ciljno vrednost za leto 2022 presegali le dve statistični regiji, in sicer zasavska za 5,4 odstotne točke in koroška za 0,5 odstotne točke. Tudi med izbranimi občinami sta to ciljno vrednost leta 2021 presegali le dve občini, in sicer Celje za 4 odstotne točke in Velenje za 2,9 odstotne točke.
stopnja stanovanjske mobilnosti		Ciljna vrednost je bila dosežena. V Sloveniji je bila leta 2022 ciljna vrednost za leto 2022 presežena za 2,7 odstotne točke. Vse statistične regije so leta 2022 presegale ciljno vrednost za to leto, najbolj obalno-kraška (za 4,3 odstotne točke) in osrednjeslovenska (za 4 odstotne točke). Tudi v vseh izbranih občinah je bila leta 2022 ciljna vrednost za to leto presežena, najbolj v občinah Maribor (za 7,8 odstotne točke) in Ljubljana (za 6,6 odstotne točke).
izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo (%)	delež izdatkov gospodinjstev za stanovanjske stroške	Ciljna vrednost je bila dosežena. V Sloveniji je bil leta 2022 delež izdatkov gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo za 5,4 odstotne točke manjši od ciljne vrednosti za to leto. Leta 2022 je bil ta delež manjši od ciljne vrednosti, ki je bila določena za to leto tudi v vseh statističnih regijah. Najmanjši je bil v posavski in goriški

		statistični regiji ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija (v vseh je bil manjši za 8,4 odstotne točke).
delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture	delež prebivalcev v stanovanju brez osnovne infrastrukture	Ciljna vrednost ni bila dosežena. Leta 2021 je bil delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture za 2,3 odstotne točke večji od ciljne vrednosti za leto 2022. Med statističnimi regijami sta imeli leta 2021 manjši delež od ciljne vrednosti za leto 2022 le dve statistični regiji, in sicer koroška (za 3,2 odstotne točke) in osrednjeslovenska statistična regija (za 3 odstotne točke). Med izbranimi občinami je bil leta 2021 delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture večji od ciljne vrednosti za leto 2022 v štirih občinah, in sicer v občinah Koper (za 21,5 odstotne točke), Nova Gorica (za 9,3 odstotne točke), Maribor (za 2,1 odstotne točke) in Kranj (za 0,3 odstotne točke).
delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo	delež naseljenih stanovanj, ki so opremljena z osnovno infrastrukturo	Ciljna vrednost ni bila dosežena. V Sloveniji je bil leta 2021 delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, za 6,3 odstotne točke manjši od ciljne vrednosti za leto 2022. Med statističnimi regijami je leta 2021 ciljno vrednost, določeno za leto 2022, presegla le ena statistična regija, in sicer osrednjeslovenska za 0,4 odstotne točke. Med izbranimi občinami so leta 2021 ciljno vrednost presegale le tri občine, in sicer Velenje (za 6,6 odstotne točke), Slovenj Gradec (za 2,5 odstotne točke) in Ljubljana (za 2,4 odstotne točke).
število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo	število nenaseljenih stanovanj, ki so opremljena z vsemi osnovnimi elementi infrastrukture	Ciljna vrednost ni bila dosežena. Leta 2021 je bilo v Sloveniji 37.010 več nezasedenih stanovanj, ki so bila opremljena z osnovno infrastrukturo, kot je znašala ciljna vrednost, določena za leto 2022.

delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo (%)	delež naseljenih stanovanj, ki so v javni lasti in opremljena z osnovno infrastrukturo	Ciljna vrednost ni bila dosežena. Leta 2021 je delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo, za 2,7 odstotne točke zaostajal za ciljno vrednostjo, določeno za leto 2022. Med statističnimi regijami so leta 2021 ciljno vrednost za leto 2022 presegle le štiri statistične regije, in sicer osrednjeslovenska (za 9 odstotnih točk), koroška (za 5,3 odstotne točke), gorenjska (za 4,3 odstotne točke) in savinjska (za 3,9 odstotne točke). Med izbranimi občinami je tega leta ciljno vrednost za leto 2022 presegala več kot polovica občin, najbolj je bila ta presežena v občinah Velenje (za 16,5 odstotne točke), Ljubljana (za 10,9 odstotne točke) in Slovenj Gradec (za 9,2 odstotne točke).
delež oseb, ki živijo v stanovanjih z najmanj eno od teh težav: puščajoča streha, vlažne stene, vlažni temelji ali tla, trhli okenski okvirji ali trhla tla (%)	delež gospodinjstev, ki živijo v stanovanju v slabem stanju	Ciljna vrednost je bila dosežena. Leta 2023 je bil ocenjeni delež oseb, ki živijo v stanovanjih z najmanj eno od težav, 1,5 odstotne točke pod ciljno vrednostjo, določeno za leto 2025. Leta 2023 je bil ocenjeni delež oseb, ki so bivale v takih stanovanjih, manjši od ciljne vrednosti za leto 2025 v polovici statističnih regij. Najmanjši je bil v koroški statistični regiji (7 odstotnih točk pod ciljno vrednostjo), sledili pa sta ji gorenjska (za 6 odstotnih točk manjši delež) in goriška (za 5 odstotnih točk manjši delež).
število stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ		Pri SURS-u nimajo podatka o številu stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ. Z GURS-a pa so sporočili, da evidenca Kataster nepremičnin ne vključuje stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ, zato tega števila ne spremljajo.

Opomba: * Zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 naprej niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let. ** Podatke o stanovanjih v javni lasti je treba obravnavati z veliko previdnostjo, saj evidence stanovanj v lasti pravnih oseb javnega prava niso ustrezno urejene ([MNVP](#), 2025). Zaradi tega ti podatki metodološko niso zanesljivi. Kazalnik zato ne izraža nujno dejanskega stanja.

4 VIRI IN LITERATURA

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije (2025): *Interni vir*. Ljubljana.

MNVP – Ministrstvo za naravne vire in prostor (2025). *Prostorski informacijski sistem. Spremljanje stanja prostorskega razvoja*. Dostopno na: <https://pis.eprostor.gov.si/pis-sspr-jv/zemljevid> (sneto 9. 9. 2024–31. 5. 2025).

SURS – Statistični urad Republike Slovenije (2025a): *Podatkovna baza SiStat*. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStat/si> (sneto 9. 9. 2024–31. 5. 2025).

SURS – Statistični urad Republike Slovenije (2025b): *Interni vir*. Ljubljana.