

**SINTEZA KLJUČNIH DINAMIK IN TRENDOV NA
STANOVANJSKEM PODROČJU ZA PRIPRAVO
NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA
2026–2036**

Končno poročilo

**SINTEZA KLJUČNIH DINAMIK IN TRENDOV NA STANOVANJSKEM PODROČJU ZA
PRIPRAVO NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA 2026–2036**
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
Tjaša Kolar
Robi Koščak

Lektoriranje in korekture:

Nina Novak

Ljubljana, 31. 5. 2025

KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE	II
SEZNAM KRATIC	IV
1 UVOD	1
2 STANJE IN TRENDI NA STANOVANJSKEM PODROČJU	3
2.1 SLOVENIJA	3
2.2 GORENJSKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA KRANJ	5
2.3 GORIŠKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA NOVA GORICA	6
2.4 STATISTIČNA REGIJA JUGOVZHODNA SLOVENIJA IN OBČINA NOVO MESTO	7
2.5 KOROŠKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA SLOVENJ GRADEC	7
2.6 OBALNO-KRAŠKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA KOPER	8
2.7 OSREDNJSLOVENSKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA LJUBLJANA	10
2.8 PODRAVSKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA MARIBOR	11
2.9 POMURSKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA MURSKA SOBOTA	12
2.10 POSAVSKA STATISTIČNA REGIJA	13
2.11 PRIMORSKO-NOTRANJSKA STATISTIČNA REGIJA	13
2.12 SAVINJSKA STATISTIČNA REGIJA TER OBČINI CELJE IN VELENJE	14
2.13 ZASAVSKA STATISTIČNA REGIJA	15
3 OCENA DOSEGANJA CILJNIH VREDNOSTI KAZALNIKOV IZ ReNSP 15–25	17
3.1 ŠTEVILO STANOVANJ	17
3.2 ŠTEVILO DOKONČANIH STANOVANJ V JAVNI LASTI PO LETIH	17
3.3 ŠTEVILO STANOVANJ NA 1.000 PREBIVALCEV	17
3.4 STANOVANJSKE STAVBE – VREDNOST OPRAVLJENIH GRADBENIH DEL – FIZIČNE IN PRAVNE OSEBE SKUPAJ	17
3.5 SREDSTVA, NAMENJENA REKONSTRUKCIJI IN INVESTICIJSKEMU VZDRŽEVANJU STAVB	17
3.6 GOSTOTA NASELJENOSTI STANOVANJ	17
3.7 DELEŽ PREBIVALCEV, KI PREBIVAJO V PRENASELJENIH STANOVANJIH	17
3.8 DELEŽ STANOVANJ V JAVNI LASTI	17
3.9 ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ V JAVNI LASTI	18
3.10 LASTNIŠTVO NASELJENIH STANOVANJ – DELEŽ NAJEMNIH STANOVANJ	18
3.11 STOPNJA STANOVANJSKE MOBILNOSTI	18
3.12 IZDATKI GOSPODINJSTEV ZA STANOVANJSKE NAJEMNINE, VODO IN ENERGIJO	18
3.13 DELEŽ PREBIVALCEV V STANOVANJIH BREZ OSNOVNE INFRASTRUKTURE	18
3.14 DELEŽ NASELJENIH STANOVANJ, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO	18
3.15 ŠTEVILO NEZASEDENIH STANOVANJ, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO	18

3.16 DELEŽ NASELJENIH STANOVANJ V JAVNI LASTI, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO	18
3.17 DELEŽ OSEB, KI ŽIVIJO V STANOVANJIH V SLABEM STANJU	19
3.18 ŠTEVILO STANOVANJ, ZGRAJENIH V OKVIRU STANOVANJSKIH KOOPERATIV	19
4 OCENA POTREB PO STANOVANJIH GLEDE NA DEMOGRAFSKE PROJEKCIJE	20
4.1 SLOVENIJA	20
4.2 GORENJSKA STATISTIČNA REGIJA	20
4.3 GORIŠKA STATISTIČNA REGIJA	21
4.4 STATISTIČNA REGIJA JUGOVZHODNA SLOVENIJA.....	21
4.5 KOROŠKA STATISTIČNA REGIJA	22
4.6 OBALNO-KRAŠKA STATISTIČNA REGIJA.....	22
4.7 OSREDNJESLOVENSKA STATISTIČNA REGIJA.....	23
4.8 PODRAVSKA STATISTIČNA REGIJA.....	23
4.9 POMURSKA STATISTIČNA REGIJA.....	24
4.10 POSAVSKA STATISTIČNA REGIJA	24
4.11 PRIMORSKO-NOTRANJSKA STATISTIČNA REGIJA.....	25
4.12 SAVINJSKA STATISTIČNA REGIJA	25
4.13 ZASAVSKA STATISTIČNA REGIJA.....	26
4 ZAKLJUČEK	27
5 VIRI IN LITERATURA.....	30

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 poročilu je predstavljena sinteza ključnih dinamik in trendov na stanovanjskem področju, kar je tudi peti cilj projektne naloge in vključuje sinteze spoznanj iz prvih štirih delov:

- Stanje na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036 (glej Kerbler idr., 2025a),
- Trendi na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036 (glej Kerbler, 2025b),
- Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov iz Resolucije nacionalnega stanovanjskega programa 2015–2025 (glej Kerbler idr., 2025c),
- Ocena gibanja potreb po stanovanjih do leta 2040 glede na demografske trende in projekcije (glej Sambt idr., 2025a).

Prva tri poročila je pripravil Urbanistični inštitut Republike Slovenije, zadnjega pa je po naročilu inštituta pripravil Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani. Vsa štiri poročila vključujejo tudi obsežne priloge (glej Kerbler idr., 2025č–e, in Sambt idr., 2025b).

V tem poročilu so za stanja in trende na stanovanjskem področju ter oceno doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov iz ReNSP 15–25 opisana le najpomembnejša spoznanja oziroma le tiste ugotovitve, ki najbolj izstopajo. Za oceno gibanj potreb po stanovanjih glede na demografske projekcije pa so rezultati predstavljeni nekoliko podrobneje, saj menimo, da so še posebej pomembni za pripravo novega nacionalnega stanovanjskega programa. Izhajajo iz osnovne (srednje) variante izračuna demografskih projekcij, ki predvideva nadaljevanje selitev. Vendar je treba opozoriti, da gre samo za oceno dodatnih potreb po stanovanjih in hkrati samo potreb, ki so povezane z demografskimi gibanji. Ocenjene potrebe je zato treba prišteti k že ugotovljenemu obstoječemu pomanjkanju stanovanj. Poleg tega temeljijo demografske projekcije na predpostavki, da bodo vsa stanovanja tudi v prihodnje ostala v stanovanjski rabi. Iz navedenega izhajajo številne omejitve, zato je treba rezultate obravnavati z veliko previdnostjo. Dodatna pojasnila glede tega so predstavljena v osnovnem poročilu (glej Sambt idr., 2025a).

Tudi za lažje razumevanje in interpretacijo drugih spoznanj, predstavljenih v tem poročilu, so osnovni viri posamezna poročila (glej Kerbler idr., 2025a–c) in njihove priloge (glej Kerbler idr., 2025č–e). V njih je namreč podrobneje na primer navedeno, na katero leto oziroma proučevano obdobje se nanašajo ugotovitve, ali temeljijo te na zanesljivih/popolnih podatkih oziroma so predstavljene le ocene, opredeljeni so posamezni pojmi, vključena so različna pojasnila o virih podatkov, metodologijah njihovega pridobivanja in načinih njihove analize itd.

V to poročilo niso vključena nekatera spoznanja o stanju in trendih, ki temeljijo na starejših podatkih, saj ne izražajo dejanskega stanja oziroma trendov. Gre za spoznanja o stanovanjih za počitniški namen ali sekundarno rabo in prazna stanovanja, saj so bili na spletnih straneh SURS-a zadnji podatki zanje dostopni za leto 2018. V Katastru nepremičnin, ki ga vodi GURS, namreč ni več podatka o tem, ali se stanovanje uporablja za počitniški namen ali sekundarno rabo. To pomeni, da teh stanovanj ni več mogoče ločiti od praznih. Pri objavi podatkov po letu 2018 zato ostaja samo delitev na naseljena in nenaseljena stanovanja. Prav tako niso vključeni podatki o indeksih cen stanovanjskih nepremičnin na ravni statističnih regij, saj so bili zadnji podatki dostopni za leto 2019, pa še ti so bili preračunani na t. i. regionalna analitična območja, ki niso povsod obsegala enakih območij kot statistične regije.

V končnem poročilu so predstavljena spoznanja za Slovenijo, če pa so bile analize opravljene tudi na ravni statističnih regij¹ in občin, so vključene tudi ugotovitve za te prostorske ravni. Med občinami so vključene le izbrane, in sicer Celje, Koper, Kranj, Ljubljana, Maribor, Murska Sobota, Nova Gorica, Novo mesto, Slovenj Gradec in Velenje.²

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 v poročilu obravnavane skupaj s statističnimi regijami, v katerih ležijo, in so večinoma njihove središčne občine.

2 STANJE IN TRENDI NA STANOVANJSKEM PODROČJU

2.1 SLOVENIJA

- Prebivalstvo Slovenije se stara, saj se **povečuje delež starejših**, deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev pa se zmanjšujeta. Delež starejših je že bistveno večji od deleža mladih. Prav tako se zvišujeta povprečna starost prebivalcev, ki je že precej visoka, in indeks staranja, povečuje pa se tudi koeficient starostne odvisnosti, predvsem starih.
- Povečuje se število družin, vendar tistih brez otrok, medtem ko se število družin z otroki zmanjšuje. Prav tako se zmanjšuje povprečno število otrok v vseh družinah, povprečno število otrok v družinah z otroki pa ostaja enako, vendar je **povprečno število otrok na družino nizko**. Povečuje se tudi število gospodinjstev, medtem ko se njihova povprečna velikost zmanjšuje. Glede na tip gospodinjstva se najbolj povečuje število veččlanskih nedružinskih gospodinjstev.
- **Naravni prirast je negativen** in se hitro zmanjšuje. Kljub temu je zaradi **pozitivnega selitvenega prirasta iz tujine** pozitiven tudi skupni prirast, zato se **prebivalstvo povečuje**. Poleg povečevanja števila priseljenih iz tujine se povečuje tudi število odseljenih v tujino. Povečale so se tudi selitve med statističnimi regijami in občinami.
- Največja rast števila prebivalcev glede na statistično regijo prvega prebivališča je bila v osrednjeslovenski in obalno-kraški statistični regiji, največji upad pa v pomurski. Prav tako se je povečalo število prebivalcev, katerih kraj prvega prebivališča je bil v tujini.
- V Sloveniji je **gradbena dejavnost v porastu**. Povečuje se namreč število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev, predvsem za stanovanjske stavbe, zaradi česar naraščata tudi število stanovanj v gradnji in skupna gradbena velikost stanovanjskih stavb. Prav tako se povečujeta število in skupna površina dokončanih **stanovanj, ki so najpogosteje velika in prostorna**. Večina teh stanovanj je **novogradenj**, in sicer tako v enostanovanjskih kot večstanovanjskih stavbah, pri čemer se število novogradenj povečuje. Povečuje se tudi število stanovanj, pridobljenih s spremembo namembnosti, medtem ko se zmanjšuje število tistih, ki so bila pridobljena s povečavo obstoječih prostorov. Število dokončanih stanovanj se je povečalo pri fizičnih osebah, še izraziteje pa pri pravnih.
- Število **prodaj stanovanj in hiš upada**, vendar pa **vrednost prodaj narašča**, saj naraščajo cene teh stanovanjskih nepremičnin. Hkrati se **povečujeta število prodanih zemljišč za gradnjo** stanovanjskih in drugih stavb in njihova skupna prodana površina.
- Večina stanovanj v Sloveniji je **naseljena** in njihovo število se **povečuje**. Največkrat so **enostanovanjska**, zgrajena v sedemdesetih letih. Najmanj je stanovanj, zgrajenih v zadnjem desetletju, hkrati pa se zmanjšuje število najstarejših naseljenih stanovanj. Najbolj se povečuje število naseljenih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah, sledijo tista v enostanovanjskih. Glede na uporabno površino se najbolj povečuje število največjih naseljenih stanovanj, zlasti pet- in večsobnih, zmanjšuje pa število srednje velikih naseljenih stanovanj. Največ naseljenih stanovanj je ogrevanih s **centralnim ogrevanjem**. Ta beležijo tudi največjo rast, sledijo tista z daljinskim ogrevanjem.
- Večina naseljenih stanovanj je **lastniška**. Njihovo **število se povečuje**, medtem ko se njihov skupni **delež zmanjšuje**. Povečuje se predvsem število večjih lastniških naseljenih stanovanj, zlasti tistih **v enostanovanjskih stavbah**, v katerih jih je tudi sicer največ. Hkrati se zmanjšuje število tovrstnih stanovanj, ki so manjša in srednje velika, tudi tista, ki so v nestanovanjskih stavbah. Prav tako se

povečuje število prebivalcev, ki živijo v velikih lastniških naseljenih stanovanjih, predvsem v enostanovanjskih stavbah, medtem ko se zmanjšuje število tistih, ki živijo v tovrstnih stanovanjih z manj uporabne površine.

- Najhitreje sicer narašča število naseljenih stanovanj z drugimi tipi lastništva, vendar tudi **najeta** naseljena stanovanja beležijo **znatno rast**, čeprav jih je še vedno razmeroma malo. Največ jih je v večstanovanjskih stavbah, prevladujejo pa tista z **manjšimi uporabnimi površinami**. Število najetih naseljenih stanovanj se **povečuje** v vseh vrstah stanovanjskih stavb, najbolj **v enostanovanjskih**, medtem ko v nestanovanjskih njihovo število upada. Narašča tudi število prebivalcev, ki živijo v najetih naseljenih stanovanjih, in sicer pri stanovanjih vseh velikostih, v vseh vrstah stanovanjskih stavb in tudi v nestanovanjskih.
- Poleg naraščanja števila prebivalcev v stanovanjih se **povečuje** tudi število tistih, ki bivajo v drugih stanovanjskih enotah ali so **brezdomci**, medtem ko se število prebivalcev v skupnih bivalnih prostorih zmanjšuje. **Povprečno število oseb** v stanovanjih **upada**, povprečna **uporabna površina stanovanj** in uporabna površina na stanovalca pa se **povečujeta**. Manj je naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² na osebo in tistih brez osnovne infrastrukture. **Narašča** tudi povprečno **število sob na osebo**, najizraziteje pri gospodinjstvih brez vzdrževanih otrok in pri tistih z nižjimi dohodki.
- V **prenaseljenih stanovanjih** najpogosteje živijo otroci in mladostniki, gospodinjstva z vzdrževanimi otroki in tista z nižjimi dohodki in najemniki. Te skupine prebivalstva se pogosto soočajo s prostorsko stisko, še posebej če živijo pod pragom tveganja revščine. Vendar pa se število oseb v prenaseljenih stanovanjih **zmanjšuje** pri vseh starostnih skupinah in pri večini tipov gospodinjstev, razen pri enočlanskih gospodinjstvih starejših, zlasti moških, ter gospodinjstvih z dvema odraslima in vsaj tremi otroki. Glede na stanovanjsko razmerje se število oseb v takih stanovanjih najbolj zmanjšuje pri lastnikih brez hipoteke, povečuje pa pri najemnikih v tržnih najemnih stanovanjih.
- Število oseb, ki živijo **pod pragom tveganja revščine** in hkrati bivajo **v prenaseljenih stanovanjih**, se sicer **zmanjšuje**, vendar ne v vseh starostnih skupinah, saj se število starejših oseb v enakem položaju povečuje. Zmanjšuje se tudi pri skoraj vseh tipih gospodinjstev, razen pri enočlanskih gospodinjstvih starejših, predvsem moških. Glede na stanovanjski status se število teh oseb najbolj zmanjšuje pri lastnikih s hipoteko, najmanj pa pri najemnikih z nižjo najemnino oziroma uporabnikih stanovanj.
- Večina prebivalcev **nima izkušenj s stanovanjskimi težavami**, vendar so jim starejši bolj izpostavljeni. Glavni razlogi za stanovanjske težave so težave v razmerju ali družini, finančne težave, za bivanje neprimerna nastanitev in potek najemne pogodbe.
- **Stanovanjska prikrajšanost** je najpogosteje posledica slabega stanja stanovanj in pomanjkanja svetlobe. Najbolj prizadeta so gospodinjstva, ki so v najemnih stanovanjih, enostarševska gospodinjstva z vzdrževanimi otroki in enočlanska gospodinjstva. Vendar pa se **zmanjšuje** število oseb, tudi socialno šibkejših, ki so stanovanjsko prikrajšane zaradi slabega stanja stanovanja ali pomanjkanja svetlobe. Prav tako upada delež gospodinjstev s težavami zaradi slabega stanja stanovanja, neustreznega ogrevanja ali pomanjkanja svetlobe, pri čemer je bil največji upad zaznan pri gospodinjstvih v najemnih stanovanjih.
- Večina prebivalcev **ni preobremenjena s stanovanjskimi stroški**, med tistimi, ki so, pa prevladujejo najemniki v tržnih najemnih stanovanjih, starejši in tisti, ki živijo pod pragom tveganja revščine. Število oseb, preobremenjenih s stanovanjskimi stroški, se tudi **zmanjšuje**, in sicer v vseh starostnih skupinah in večini tipov gospodinjstev, razen pri enočlanskih gospodinjstvih starejših moških, pri katerih se povečuje. Glede na stanovanjsko razmerje je upad največji pri najemnikih

z nižjo najemnino oziroma uporabnikov stanovanj, najmanjši pa pri najemnikih v tržnih stanovanjih.

- Prav tako se **zmanjšuje** število oseb, ki živijo **pod pragom tveganja revščine** in so **preobremenjene s stanovanjskimi stroški**, razen pri starejših, kjer ostaja nespremenjeno. Upad je opazen pri večini tipov gospodinjstev, razen enočlanskih gospodinjstev starejših moških. Glede na stanovanjsko razmerje je največje zmanjšanje pri najemnikih z nižjo najemnino oziroma uporabnikov stanovanj, najmanjše pa pri lastnikih s hipoteko.
- Delež **najemnine v razpoložljivem dohodku gospodinjstva** je največji pri enočlanskih gospodinjstvih, še posebej tistih s starejšimi člani, pri gospodinjstvih z nižjimi dohodki in med ženskami. Ta delež se tudi nekoliko **povečuje**. Rast je izrazitejša pri gospodinjstvih brez vzdrževanih otrok, zlasti pri enočlanskih moških gospodinjstvih. Pri gospodinjstvih z vzdrževanimi otroki se ta delež večinoma zmanjšuje, razen pri enostarševskih gospodinjstvih z vsaj enim vzdrževanim otrokom ter gospodinjstvih z dvema odraslima in dvema vzdrževanima otrokoma. Delež se povečuje pri gospodinjstvih z nižjimi dohodki in tudi pri tistih z višjimi.
- Povečuje se delež gospodinjstev, ki imajo poleti dovolj hladno stanovanje, ne glede na to, ali imajo klimatsko napravo. **Energetska revščina** prizadene predvsem enočlanska gospodinjstva, zlasti tista s starejšimi člani, še posebej če so to ženske, in gospodinjstva v najemnih stanovanjih. Vendar pa se število energetske revnih oseb in gospodinjstev **zmanjšuje**, razen pri enočlanskih gospodinjstvih z moškimi, zlasti starejšimi. Med osebami glede na stanovanjski status je največje zmanjšanje energetske revščine zaznано pri lastnikih, najmanjše pa pri uporabnikih stanovanj, medtem ko se je število energetske revnih gospodinjstev najbolj zmanjšalo pri najemnikih.
- Znatno delež **stavnih zemljišč** je že **pozidan**. Za območja stanovanj je namenjenih precej stavnih zemljišč, del teh je še nepozidan. Za območja centralnih dejavnosti je namenjenih manj stavnih zemljišč, pri čemer je nepozidan le še majhen del.

2.2 GORENJSKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA KRANJ

- **Gorenjska statistična regija** izstopa po **največjih gospodinjstvih** in najvišjem številu otrok v družinah, hkrati pa beleži največji upad deleža mlajših prebivalcev.
- Sooča se z izrazitim odseljevanjem, saj ima **najnižji selitveni prirast**, ki se med vsemi statističnimi regijami tudi najbolj zmanjšuje. Je edina, ki beleži zmanjšanje skupnega selitvenega prirasta, izstopa pa tudi po največjem upadu skupnega prirasta prebivalstva.
- Ima **največji delež izdanih gradbenih dovoljenj** za stanovanjske stavbe. Beleži največje povečanje števila srednje velikih naseljenih stanovanj in najizrazitejšo **rast** števila **velikih najetih stanovanj**. Hkrati pa ima **najmanj stanovanj na prebivalca** in **največ prebivalcev na stanovanje**. Povprečna uporabna površina stanovanja na stanovalca se najmanj povečuje, obenem pa je bilo zaznано največje povečanje števila naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo.
- Beleži **največje zmanjšanje** števila oseb, ki živijo **pod pragom tveganja revščine** in bivajo v stanovanjih v slabem stanju. Ima **največji delež pozidanih zemljišč**, predvsem za stanovanjske namene.
- **Občina Kranj** ima **največji delež družin z otroki** in največje število otrok na družino. Izstopa po **največjem povečanju** števila **odseljenih** v druge občine in je edina med izbranimi občinami, ki ima **negativen skupni selitveni prirast**. Prav tako beleži največje zmanjšanje skupnega prirasta.

- Ima **največji delež izdanih gradbenih dovoljenj** za stanovanjske stavbe. Zaznano je največje povečanje števila dokončanih pet- in večsobnih stanovanj, hkrati pa je to edina občina, v kateri se zmanjšuje število dokončanih enosobnih stanovanj.
- Beleži **najmanjše povečanje najmanjših** naseljenih stanovanj, hkrati pa izstopa po največjem povečanju števila naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo. Beleži **največje zmanjšanje** naseljenih stanovanj, ki **niso v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo**, ima pa tudi najmanjši delež naseljenih stanovanj z daljinskim ogrevanjem. Obenem je bilo v njej zaznano največje **povečanje števila velikih najetih stanovanj**.

2.3 GORIŠKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA NOVA GORICA

- **Goriška statistična regija** ima **največ najstarejših prebivalcev** in najmanj delovno aktivnih, beleži pa tudi najvišji koeficient starostne odvisnosti v državi.
- Beleži **najmanjše povečanje** števila stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katere so izdana gradbena dovoljenja, skupnega števila **stanovanj v gradnji** in skupne površine vseh stanovanj v gradnji. Med dokončanimi stanovanji se najbolj zmanjšuje število pet- in večsobnih stanovanj.
- Ima **največ** naseljenih **stanovanj, zgrajenih pred letom 1945**. Beleži **najmanjše povečanje** naseljenih stanovanj v **enostanovanjskih stavbah** in največje zmanjšanje števila naseljenih trisobnih stanovanj.
- Beleži največje **zmanjšanje** števila prebivalcev, ki živijo v **prenaseljenih stanovanjih**. Izstopa tudi po največjem zmanjšanju števila oseb, ki so stanovanjsko prikrajšane zaradi slabega stanja stanovanja, in največjem zmanjšanju deleža gospodinjstev, ki se soočajo s težavami zaradi slabega stanja stanovanja. Kljub temu ima **največ** prebivalcev, ki imajo **izkušnje s stanovanjskimi težavami**, predvsem zaradi pretemnih stanovanj. **Stroškovna obremenitev** zaradi bivanja je **najnižja** v državi, pri čemer beleži tudi največje zmanjšanje števila oseb, ki so preobremenjene s stanovanjskimi stroški, in sicer med vsemi starostnimi skupinami.
- **Občina Nova Gorica** beleži največje **zmanjšanje** deleža **mlajših prebivalcev** in je edina med izbranimi občinami, ki beleži zmanjšanje **koeficienta starostne odvisnosti mladih**. Število družin brez otrok se v tej občini najmanj povečuje, beleži pa tudi **najmanjše povečanje števila gospodinjstev**. Poleg tega beleži **največje zmanjšanje skupnega selitvenega prirasta**.
- Ima **najmanj stanovanjskih stavb in stanovanj** v stanovanjskih stavbah, za katere so bila izdana **gradbena dovoljenja**, poleg tega beleži največje zmanjšanje števila izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev, števila stanovanjskih stavb, za katere so izdana gradbena dovoljenja, in skupne gradbene velikosti teh stavb. Hkrati je tudi edina, v kateri se zmanjšuje število stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katere so izdana gradbena dovoljenja. Prav tako je edina med izbranimi občinami, v kateri se **zmanjšujeta** število vseh **stanovanj v gradnji** in njihova skupna površina. Poleg tega ima **najmanj dokončanih stanovanj**, hkrati pa je tudi edina izbrana občina, v kateri se zmanjšujejo število dokončanih stanovanj, število dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev in skupna površina teh stanovanj. Med dokončanimi stanovanji beleži največji upad števila pet- in večsobnih stanovanj in tudi največje zmanjšanje števila stanovanj, ki jih z novogradnjo dokončajo fizične osebe.
- Med izbranimi občinami je edina, v kateri se **zmanjšuje** število naseljenih stanovanj v **večstanovanjskih stavbah**, beleži pa tudi največje zmanjšanje števila najmanjših naseljenih stanovanj.

- Ima **najmanjši delež** prebivalcev, ki glede na obliko nastanitve bivajo v **drugih stanovanjskih enotah** oziroma so **brezdomci**, hkrati pa beleži **največje povečanje** števila prebivalcev, ki živijo v skupnih bivalnih prostorih.

2.4 STATISTIČNA REGIJA JUGOVZHODNA SLOVENIJA IN OBČINA NOVO MESTO

- Statistična regija jugovzhodna Slovenija ima **največji delež mladih**, poleg tega pa izstopa tudi po največjem povečanju deleža mlajših prebivalcev, najmanjšem povečanju deleža najstarejših prebivalcev, najmanjšem zvišanju indeksa staranja in **največjem povišanju koeficienta starostne odvisnosti mladih**. Sicer negativen naravni prirast je najnižji.
- Ima **največ izdanih gradbenih dovoljenj** na prebivalca in **največ dokončanih stanovanj na prebivalca**, hkrati pa beleži največje zmanjšanje povprečne površine dokončanih stanovanj.
- Beleži **največje povečanje** števila naseljenih stanovanj v **večstanovanjskih stavbah** in tistih, ki se ogrevajo z daljinskim ogrevanjem. Zanj je značilno največje povečanje srednje velikih najetih stanovanj.
- Ima največ prebivalcev na stanovanje, hkrati pa beleži največje **povečanje povprečne uporabne površine** stanovanj in povprečne uporabne površine stanovanja na stanovalca. Ima **največji delež** oseb, ki živijo **pod pragom tveganja revščine**, in obenem bivajo v **prenaseljenih stanovanjih** ali v **stanovanjih v slabem stanju**, še posebej starejši. Zanj je značilno največje **povečanje** števila **starejših oseb**, ki živijo v **prenaseljenih stanovanjih**, in najmanjše zmanjšanje števila delovno aktivnih oseb, ki živijo v takih stanovanjih.
- Občina Novo mesto ima **največji delež mladih** in je ena od dveh izbranih občin, ki beleži povečanje deleža mlajših prebivalcev. **Povprečna starost** je v tej občini **najnižja**. Izstopa po **največjem deležu družin z otroki** in največjem **povprečnem številu otrok** v družinah. Ima **najmanj odseljenih** v druge občine na 1.000 prebivalcev, hkrati pa beleži **največje povečanje** števila ljudi, ki so se **priselili** iz drugih občin.
- Izstopa po največjem številu **izdanih gradbenih dovoljenj** na prebivalca, predvsem za nestanovanjske stavbe, hkrati pa je delež teh dovoljenj za **stanovanjske stavbe najmanjši**. Beleži tudi najmanjše povečanje števila stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katere so izdana gradbena dovoljenja. Ima **največ dokončanih stanovanj**, beleži pa tudi največje povečanje števila in deleža dokončanih stanovanj ter števila dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev. Je ena od dveh izbranih občin, v katerih se zmanjšuje število dokončanih pet- in večsobnih stanovanj, hkrati pa beleži daleč največje **povečanje** števila dokončanih enosobnih stanovanj. Ima **največ novogradenj**, hkrati pa tudi največje povečanje števila stanovanj, dokončanih z novogradnjo s strani pravnih oseb.
- Beleži **največje povečanje** števila **najetih stanovanj** ter števila srednje velikih najetih stanovanj in prebivalcev, ki bivajo v njih. Je ena od dveh izbranih občin, v katerih se zmanjšuje število prebivalcev, ki bivajo v velikih najetih stanovanjih. Poleg tega ima tudi največje povečanje števila najetih stanovanj v **večstanovanjskih stavbah** in števila prebivalcev, ki bivajo v njih.
- Izstopa po **največjem povečanju povprečne uporabne površine** stanovanj.
- Ima najmanjši delež pozidanih zemljišč za območja centralnih dejavnosti.

2.5 KOROŠKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA SLOVENJ GRADEC

- Koroška statistična regija beleži ob podravski največje **povečanje deleža najstarejših prebivalcev**. Ima **najnižje povprečno število otrok** v družinah in **najmanjšo povprečno velikost gospodinjstev**,

ki se hkrati tudi najbolj zmanjšuje. Med vsemi statističnimi regijami beleži **največje povečanje** števila **enočlanskih gospodinjstev**. Selitveni prirast je izrazito negativen, saj se iz drugih statističnih regij **priseli najmanj oseb**, kar vpliva na enega najnižjih skupnih prirastov prebivalstva. Kljub temu izstopa po največjem povečanju števila oseb, katerih kraj prvega prebivališča je bil v tujini.

- Beleži največje povečanje skupne gradbene velikosti stanovanjskih stavb, za katere so izdana gradbena dovoljenja, ter največje povečanje skupne površine dokončanih stanovanj in števila dokončanih enosobnih stanovanj.
- Ima **največji delež naseljenih stanovanj** in najmanjši delež naseljenih stanovanj, ki so brez ogrevanja, hkrati pa se sooča z največjim upadom števila tovrstnih stanovanj. Je ena redkih statističnih regij, v katerih se **zmanjšuje** število **najetih stanovanj**, saj beleži največje zmanjšanje števila srednje velikih najetih stanovanj in tudi števila prebivalcev, ki živijo v tovrstnih stanovanjih, zmanjšuje pa se tudi število velikih najetih stanovanj in prebivalcev, ki bivajo v njih.
- Ima **najmanj prebivalcev v prenaseljenih stanovanjih** in najmanj **gospodinjstev s stanovanjskimi težavami**, hkrati pa beleži **največje povečanje** števila oseb, ki živijo **pod pragom tveganja revščine** in obenem bivajo v **stanovanjih s slabim stanjem**. Poleg tega je edina, v kateri se **zmanjšuje** delež gospodinjstev, ki imajo **poleti dovolj hladno stanovanje**.
- Ima **najmanjšo površino nepozidanih stavbnih zemljišč** za območja stanovanj.
- **Občina Slovenj Gradec** ima **največ družin brez otrok**, hkrati pa izstopa po najmanjšem deležu enočlanskih gospodinjstev. Beleži **najmanj odseljenih**, toda pozitiven selitveni prirast.
- Ima največ gradbenih dovoljenj na prebivalca, beleži pa tudi **največji porast** deleža **izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe**. Poleg tega je zanjo značilno tudi največje povečanje skupne gradbene velikosti stanovanjskih stavb, za katere so izdana gradbena dovoljenja, in stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katere so izdana gradbena dovoljenja. Ima **največji delež stanovanj v gradnji**, medtem ko je **dokončanih stanovanj najmanj**, njihov delež pa tudi najbolj upada. Poleg tega beleži najmanjše povečanje števila dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev in skupne površine teh stanovanj.
- Ima **najmanj naseljenih stanovanj**, vendar **največjo povprečno uporabno površino** na prebivalca. Število srednje velikih naseljenih stanovanj in tistih brez ogrevanja se najbolj zmanjšuje. Ima **najmanj naseljenih najetih stanovanj**, njihovo število pa se najmanj povečuje, zlasti v primeru srednje velikih. Izstopa kot edina izbrana občina, v kateri se **zmanjšuje število velikih najetih stanovanj**, in ena od dveh izbranih občin, ki beleži zmanjšanje števila prebivalcev, ki živijo v takih stanovanjih. Poleg tega ima **najnižjo rast** števila najetih stanovanj v **večstanovanjskih stavbah**, hkrati pa je edina izbrana občina, v kateri se **zmanjšuje** tudi število **prebivalcev**, ki bivajo v teh stanovanjih.
- Ima **najmanj prebivalcev v skupnih bivalnih prostorih** ali tistih, ki so **brezdomci**, hkrati pa se najbolj zmanjšuje število prebivalcev, ki živijo v skupnih bivalnih prostorih. Izstopa po **največjem povečanju** števila **stanovanj na 1.000 prebivalcev**. Beleži največje zmanjšanje povprečnega števila oseb v stanovanjih in števila naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo, hkrati pa se **najbolj povečuje povprečna uporabna površina** stanovanja na stanovalca.
- Ima **najmanjšo površino pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč** za stanovanjska in centralna območja.

2.6 OBALNO-KRAŠKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA KOPER

- V obalno-kraški statistični regiji se število družin z otroki **najmanj zmanjšuje**. Ima **največ priseljenih iz tujine**, vendar se njihovo število **najmanj povečuje**. Prav tako se najmanj povečuje

tudi število priseljenih oseb iz tujine na 1.000 prebivalcev. Obenem ima tudi **največ odseljenih v tujino**, kar vpliva na to, da se selitveni prirast s tujino na 1.000 prebivalcev v tej statistični regiji najmanj zvišuje.

- Poleg osrednjeslovenske statistične regije dosega največjo rast števila izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev, ima pa tudi **največje povečanje** števila in tudi deleža **izdanih gradbenih dovoljenj** za **stanovanjske stavbe**. Povprečna površina dokončanih stanovanj se najmanj zmanjšuje.
- Ima **največji** delež zelo **starih stanovanj**. Glede na skupno število stanovanj v posameznih statističnih regijah ima **najmanjši delež naseljenih stanovanj** in hkrati **največji delež nenaseljenih stanovanj**. Kljub temu beleži **največje povečanje** števila **naseljenih stanovanj**, predvsem najmanjših in tistih v enostanovanjskih stavbah. Poleg tega ima največja deleža naseljenih stanovanj, ki so brez ogrevanja oziroma se ogrevajo z drugimi načini ogrevanja. Naseljenih stanovanj, ki so ogrevana s centralnim ogrevanjem, je najmanj, vendar pa se njihovo število najbolj povečuje. Beleži največje povečanje števila prebivalcev, ki bivajo v srednje velikih najetih stanovanjih in najetih stanovanjih v večstanovanjskih stavbah.
- Beleži **največje povečanje** števila prebivalcev, ki glede na obliko nastanitve **živijo v stanovanjih**, hkrati pa največje zmanjšanje števila prebivalcev, ki živijo v skupnih bivalnih prostorih. Beleži **najmanjše povečanje** števila **novih stanovanj**, zgrajenih po letu 2005, in največje zmanjšanje števila stanovanj na 1.000 prebivalcev. Kljub temu ima **največ stanovanj na prebivalca**. Izstopa po **največjem zmanjšanju** števila oseb, ki živijo **pod pragom tveganja revščine** in obenem bivajo v **prenaseljenih stanovanjih**. Prav tako je zaznano največje zmanjšanje števila otrok in mladostnikov, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih, ter največje zmanjšanje števila oseb in deleža gospodinjstev, ki se soočajo s težavami zaradi pomanjkanja svetlobe v stanovanju. Kljub temu je edina, v kateri **narašča** število oseb, ki so **preobremenjene s stanovanjskimi stroški**.
- **Občina Koper** beleži **največjo rast** števila **prebivalcev**. Je ena od dveh izbranih občin, za kateri je značilno najmanjše povečanje deleža najstarejših prebivalcev. Izstopa po največjem povečanju števila družin, poleg tega pa je tudi edina med izbranimi občinami, v kateri se **povečuje število družin z otroki**. Ima **največjo povprečno velikost gospodinjstva**, hkrati pa beleži najmanjše povečanje števila enočlanskih gospodinjstev in največje povečanje števila veččlanskih enodružinskih gospodinjstev. **Selitveni prirast** in **skupni selitveni prirast** sta **največja** med izbranimi občinami.
- Je ena od dveh izbranih občin, v kateri se **najbolj povečuje** število **izdanih gradbenih dovoljenj** na 1.000 prebivalcev, sicer pa beleži tudi največje povečanje števila **stanovanjskih stavb**, za katere so izdana gradbena dovoljenja.
- Ima **največji** delež zelo **starih stanovanj**. Glede na skupno število stanovanj v posameznih izbranih občinah ima **najmanjši delež naseljenih stanovanj**, hkrati pa **največji delež nenaseljenih stanovanj**. Kljub temu beleži **največje povečanje** števila **naseljenih stanovanj**, zlasti srednje velikih, v enostanovanjskih stavbah. Izstopa po največjem deležu naseljenih stanovanj brez ogrevanja, hkrati pa beleži največje povečanje števila naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo s centralnim ogrevanjem. Med izbranimi občinami beleži največje **povečanje** števila **velikih najetih stanovanj**.
- Beleži **največje povečanje** števila **prebivalcev**, ki glede na obliko nastanitve **živijo v stanovanju**. Število novih stanovanj, zgrajenih po letu 2005, se najmanj povečuje, hkrati pa izstopa po največjem zmanjšanju števila stanovanj na 1.000 prebivalcev.

2.7 OSREDNJSLOVENSKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA LJUBLJANA

- **Osrednjeslovenska statistična regija** beleži **največje povečanje** števila **prebivalcev**. Ima **največji delež delovno aktivnih prebivalcev** in najmanjši delež starejših, njihov delež pa se tudi najmanj povečuje. Poleg tega beleži **najnižjo povprečno starost** in **najmanjši indeks staranja**. Ima največji delež družin z otroki in **največje povprečno število otrok v vseh družinah**, ki pa se tudi najmanj zmanjšuje. Beleži največje povečanje števila gospodinjstev, delež enočlanskih gospodinjstev pa je največji med statističnimi regijami.
- Izstopa po **največjem znižanju naravnega prirasta** in **največjem zvišanju selitvenega prirasta s tujino**. Ima izrazito selitveno dinamiko – največ priseljenih in odseljenih in **največji selitveni prirast**, poleg tega beleži tudi **največje zvišanje skupnega selitvenega prirasta**. Je edina med statističnimi regijami, v kateri se povečuje število oseb, katerih statistična regija prvega prebivališča je bila osrednjeslovenska statistična regija.
- Čeprav je po **številu izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev na zadnjem mestu**, beleži skupaj z obalno-kraško statistično regijo **največjo rast števila izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev**. Ima **največ izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe**, njihova skupna gradbena velikost je največja. Poleg tega ima največ izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanja v stavbah, beleži pa tudi **največje povečanje števila stanovanj** v stanovanjskih stavbah, za katere so izdana gradbena dovoljenja. Prav tako ima **največje število in skupno površino stanovanj v gradnji**, hkrati pa beleži največje povečanje skupnega števila stanovanj v gradnji in skupne površine vseh stanovanj v gradnji. Ima največ dokončanih pet- in večsobnih stanovanj.
- Ima najmanjši delež najstarejših in **največji delež novejših naseljenih stanovanj**. Prav tako ima največji delež naseljenih stanovanj v **večstanovanjskih stavbah**, najmanjšega pa v enostanovanjskih. Delež najmanjših stanovanj glede na uporabno površino je največji, beleži pa največje povečanje srednje velikih naseljenih stanovanj. Je ena od dveh statističnih regij, v katerih se povečuje število naseljenih stanovanj, ki niso v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo. Delež naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo z drugimi načini ogrevanja, je najmanjši. Med statističnimi regijami ima **največji delež naseljenih najetih stanovanj**, beleži pa tudi največje povečanje teh stanovanj, pri čemer se povečujejo predvsem srednje velika in velika najeta stanovanja. Ima tudi največjo rast števila najetih stanovanj v dvostanovanjskih in večstanovanjskih stavbah.
- Ob podravski statistični regiji ima **največji delež prebivalcev**, ki živijo v **skupnih bivalnih prostorih** in **drugih stanovanjskih enotah** oziroma so **brezdomci**, in največ tistih, ki kot glavni stanovanjski problem navajajo **finančne težave**.
- Ima **največjo skupno površino pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč**, vključno s tistimi za stanovanjsko gradnjo in centralne dejavnosti. Kljub temu ima najmanjšo površino stavbnih zemljišč na prebivalca.
- **Občina Ljubljana** beleži najmanjše povečanje starejšega prebivalstva, medtem ko je delež **delovno aktivnega prebivalstva največji** med izbranimi občinami. Ima **najnižji koeficient starostne odvisnosti**, predvsem starih, ki pa se tudi najmanj povečuje. Delež enočlanskih gospodinjstev je največji v državi.
- **Naravni prirast** se v tej občini **najbolj zmanjšuje**. Ima največji delež priseljenih iz tujine, hkrati pa se najmanj povečuje število oseb, priseljenih iz tujine. Beleži največje povečanje selitvenega prirasta s tujino in največje zmanjšanje selitvenega prirasta med občinami. Kljub temu je **selitveni prirast** po absolutnih vrednostih **največji** v državi.

- Izstopa po **največjem številu izdanih gradbenih dovoljenj** za stanovanjske stavbe, njihova skupna gradbena velikost pa je največja. Ima tudi največ izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanja v stavbah ter največje število in skupno površino stanovanj v gradnji, poleg tega pa beleži tudi **največjo rast** števila vseh **stanovanj v gradnji** in njihove skupne površine. Kljub temu je **na zadnjem mestu** po številu **izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev**. Med dokončanimi stanovanji se najmanj povečuje število enosobnih stanovanj.
- Ima največji delež enosobnih naseljenih stanovanj in najmanjši delež pet- in večsobnih. V primerjavi z drugimi izbranimi občinami so stanovanja v njej **najbolje opremljena z osnovno infrastrukturo**. Ima **največ naseljenih najetih stanovanj**, pri čemer je delež manjših najnižji.
- Ima **največji** delež prebivalcev, ki bivajo v **skupnih bivalnih prostorih**.
- Poleg tega ima **največjo skupno površino pozidanih in nepozidanih** stavbnih zemljišč, vključno s tistimi za stanovanjsko gradnjo in centralne dejavnosti. Kljub temu ima najmanjšo površino stavbnih zemljišč na prebivalca. Obenem ima največji delež pozidanih in najmanjši delež nepozidanih stavbnih zemljišč.

2.8 PODRAVSKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA MARIBOR

- **Podravska statistična regija** beleži skupaj s koroško največje **povečanje deleža najstarejših prebivalcev**, vendar se povprečna starost prebivalcev najmanj povečuje. Poleg tega ima **najmanjšo povprečno velikost gospodinjstev**.
- **Naravni prirast** je **najnižji** med statističnimi regijami. Ima največja deleža sprememb števila priseljenih iz tujine in števila odseljenih v tujino, izstopa pa tudi po **največjem povečanju selitvenega prirasta** med statističnimi regijami in največjem povečanju **skupnega prirasta**.
- Najbolj izstopa po povečanju števila stanovanj, ki jih z novogradnjo dokončajo fizične osebe.
- Ob osrednjeslovenski statistični regiji ima **največji delež** prebivalcev, ki živijo v **drugih stanovanjskih enotah** ali so **brezdomci**, hkrati pa beleži najmanjše zmanjšanje števila prebivalcev, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih.
- **Občina Maribor** beleži največje **povečanje deleža mlajših prebivalcev**, hkrati pa najmanjše povečanje povprečne starosti prebivalcev in indeksa staranja. Poleg tega ima **najnižji koeficient starostne odvisnosti starih**. Ima najmanjše povprečno število članov gospodinjstva in največji delež enočlanskih gospodinjstev.
- Izstopa po **največjem priseljevanju** iz tujine, toda tudi po **odseljevanju** v tujino. Poleg tega beleži **največje povečanje selitvenega prirasta** med občinami. Zaradi naštetega se **skupni prirast** v tej občini najbolj povečuje.
- Povprečna velikost **dokončanih stanovanj** je **največja** med izbranimi občinami, hkrati pa beleži največje povečanje števila dokončanih enosobnih stanovanj. Ima največji delež stanovanj, pridobljenih s spremembo namembnosti, investitor katerih je pravna oseba, in novogradenj, investitor katerih je fizična oseba. Obenem beleži največje zmanjšanje števila stanovanj, ki jih z novogradnjo dokončajo pravne osebe.
- Ima **največje povečanje** števila **najnovejših naseljenih** stanovanj in največje povečanje števila najetih stanovanj v dvostanovanjskih stavbah.
- Izstopa po **največjem deležu** prebivalcev, ki bivajo v **drugih stanovanjskih enotah** ali so **brezdomci**. Poleg tega ima največ stanovanj na prebivalca in najmanj prebivalcev na stanovanje, hkrati pa beleži najmanjše povečanje povprečne uporabne površine stanovanja na stanovalca.

2.9 POMURSKA STATISTIČNA REGIJA IN OBČINA MURSKA SOBOTA

- **Pomurska statistična regija** izstopa po **največjem zmanjšanju** števila **prebivalcev**. Ima **najstarejše prebivalstvo** – najvišjo povprečno starost, največji delež starejših prebivalcev in najvišji indeks staranja, poleg tega beleži tudi največje povišanje povprečne starosti prebivalcev in indeksa staranja. Hkrati ima najmanjše povprečno število otrok v družinah in največji delež veččlanskih enodružinskih gospodinjstev. Beleži najmanjše povečanje števila oseb, odseljenih v tujino, hkrati pa največje zmanjšanje števila odseljenih oseb v druge statistične regije, kar vpliva na **najmanjši selitveni prirast** in najmanjši **skupni prirast** prebivalstva. Poleg tega beleži tudi najmanjše povečanje števila oseb, katerih kraj prvega prebivališča je bil v tujini.
- Izstopa z **največ dokončanimi stanovanji** na prebivalca, največjim povečanjem števila in deleža dokončanih stanovanj ter števila dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev. Med vsemi statističnimi regijami ima največjo rast števila dokončanih pet- in večsobnih stanovanj, medtem ko je povprečna uporabna površina dokončanih stanovanj najmanjša. Delež stanovanj, pridobljenih s povečavo, je največji, hkrati pa beleži največjo rast števila stanovanj, ki jih pravne osebe dokončajo z novogradnjo.
- Ima najmanjši delež zelo starih naseljenih stanovanj, hkrati pa beleži **največje povečanje novjših naseljenih** stanovanj. Poleg tega ima največ velikih naseljenih stanovanj, najmanj pa srednje velikih in majhnih, obenem je tudi ena od dveh statističnih regij, v katerih se zmanjšuje število naseljenih enosobnih stanovanj. Hkrati ima tudi največji delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture, in največji delež naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo s centralnim ogrevanjem.
- Ima **najmanj naseljenih najetih** stanovanj in najmanjši delež majhnih tovrstnih stanovanj.
- Beleži **največje zmanjšanje** števila prebivalcev, ki **živijo v stanovanjih**, in **največje povečanje** števila **novih stanovanj**, zgrajenih po letu 2005. Prebivalci živijo v **največjih stanovanjih** v državi, saj ima največjo povprečno uporabno površino stanovanj na prebivalca, poleg tega pa izstopa tudi po največjem zmanjšanju povprečnega števila oseb v stanovanjih in največjem zmanjšanju števila naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo.
- Ima **največjo** površino **stavnih zemljišč na prebivalca**, poleg tega ima največji delež pozidanih stavnih zemljišč za območja centralnih dejavnosti.
- **Občina Murska Sobota** je edina, v kateri se **število prebivalcev zmanjšuje**. Poleg tega ima največji delež starejših prebivalcev, **najvišjo povprečno starost** ter **najvišji indeks staranja** in starostne odvisnosti. Zanj sta značilna **najmanjši delež mladih** ter tudi najmanjše povprečno število otrok v vseh družinah in družinah z otroki. Izstopa po najmanjšem povečanju števila oseb, odseljenih v tujino, in **najnižjem selitvenem prirastu s tujino**, ki pa se tudi najmanj povečuje. Prav tako ima med izbranimi občinami **najnižji skupni prirast** na 1.000 prebivalcev.
- Beleži najmanjše povečanje števila izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev in najmanjše povečanje skupne gradbene velikosti stanovanjskih stavb, za katere so izdana gradbena dovoljenja. Poleg tega ima **najmanjšo povprečno površino dokončanih stanovanj**. Čeprav je delež fizičnih oseb, ki investirajo v novogradnje, najmanjši, beleži največjo rast števila stanovanj, ki jih fizične osebe dokončajo z novogradnjo. Nasprotno pa je tukaj največji delež fizičnih oseb, ki stanovanja pridobijo s povečavo.
- Med izbranimi občinami ima **najmanjši delež najstarejših stanovanj**. Beleži najmanjše povečanje naseljenih stanovanj v enostanovanjskih stavbah in **največje povečanje** števila tistih z **daljinskim ogrevanjem**. Ima najmanjši delež malih in zelo velikih naseljenih najetih stanovanj, hkrati pa beleži največje povečanje števila prebivalcev, ki bivajo v najetih stanovanjih v dvostanovanjskih stavbah.

- Ima **največjo povprečno uporabno površino** na stanovalca in najmanjši delež majhnih naseljenih stanovanj. Poleg tega beleži **največje zmanjšanje** števila prebivalcev, ki glede na obliko nastanitve **živijo v stanovanjih**. Hkrati izstopa po **največjem povečanju** števila **novih stanovanj**, zgrajenih po letu 2005.
- Ima največjo površino stavbnih zemljišč na prebivalca in **največji delež pozidanih stavbnih zemljišč** za območja **stanovanj**.

2.10 POSAVSKA STATISTIČNA REGIJA

- **Posavska statistična regija** izstopa po **najmanjšem zvišanju selitvenega prirasta s tujino**. Poleg tega izstopa po največjem zmanjšanju števila ljudi, priseljenih iz drugih statističnih regij.
- Beleži **največje zmanjšanje** števila **izdanih gradbenih dovoljenj** na 1.000 prebivalcev, števila stanovanjskih stavb, za katere so izdana gradbena dovoljenja, in deleža izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe. Je ena od dveh statističnih regij, ki beleži zmanjšanje skupne gradbene velikosti stavb, za katere so izdana gradbena dovoljenja, števila stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katere so izdana gradbena dovoljenja, števila vseh **stanovanj v gradnji** in skupne površine vseh stanovanj v gradnji. Delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe je zato najmanjši v državi, ima pa največji delež izdanih gradbenih dovoljenj za nestanovanjske stavbe. Je edina, v kateri se **povečuje povprečna površina dokončanih stanovanj**, in je tudi največja med vsemi statističnimi regijami. Prav tako je tudi edina, v kateri zmanjšuje število stanovanj, ki jih pravne osebe dokončajo z novogradnjami.
- Izstopa po največjem povečanju števila prebivalcev, ki bivajo v velikih najetih stanovanjih.
- Beleži največje **zmanjšanje** števila naseljenih **stanovanj**, ki **nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture**. Zanj je sicer značilno največje zmanjšanje števila delovno aktivnih oseb, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih, vendar vseeno izstopa po **največjem deležu** prebivalcev, ki živijo v **prenaseljenih stanovanjih**. Hkrati beleži **največje povečanje** števila oseb, ki živijo **pod pragom tveganja revščine** in obenem bivajo v **stanovanjih s pomanjkanjem svetlobe**. Izstopa po največjem zmanjšanju deleža gospodinjstev, ki imajo klimatsko napravo in poleti dovolj hladno stanovanje.

2.11 PRIMORSKO-NOTRANJSKA STATISTIČNA REGIJA

- **Primorsko-notranjska statistična regija** je izstopa po **največjem povečanju** števila **družin brez otrok** in največjem **zmanjšanju povprečnega števila otrok v družinah z otroki**. Hkrati beleži najmanjše povečanje števila enočlanskih gospodinjstev in najmanjše povečanje števila enočlanskih gospodinjstev s starejšimi člani. Izstopa pa po **intenzivni selitveni dinamiki**, saj sta zanj značilna največje zvišanje selitvenega prirasta s tujino na 1.000 prebivalcev in največje zmanjšanje števila odseljenih v druge statistične regije na 1.000 prebivalcev, zato ima **na 1.000 prebivalcev največ priseljenih iz tujine in največji skupni selitveni prirast**.
- Beleži **največje zmanjšanje** števila in deleža **dokončanih stanovanj**, števila dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev in skupne površine dokončanih stanovanj. Zato ima tudi **najmanjši delež dokončanih stanovanj**. Beleži najmanjše povečanje števila stanovanj, ki jih z novogradnjo dokončajo pravne osebe, in največje zmanjšanje števila stanovanj, ki jih z novogradnjo dokončajo fizične osebe.
- Od vseh naseljenih stanovanj ima **najmanj naseljenih stanovanj** v državi. Beleži največje zmanjšanje števila srednje velikih naseljenih stanovanj in največje povečanje števila najmanjših naseljenih stanovanj. Je edina statistična regija, v kateri se zmanjšuje število naseljenih stanovanj,

ogrevanih z daljinskim ogrevanjem, zato ima najmanjši delež naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo na tak način. Med vsemi statističnimi regijami ima tudi **najmanj stanovanj, ki se oddajajo v najem**.

- Je edina, v kateri se **povečujeta** število oseb in delež gospodinjstev, ki so **stanovanjsko prikrajšani** zaradi **slabega stanja stanovanja**, beleži pa tudi največje povečanje števila oseb, ki živijo **pod pragom tveganja revščine** in obenem bivajo v takih stanovanjih. Njeni prebivalci so zato med vsemi statističnimi regijami **najbolj stanovanjsko prikrajšani** zaradi bivanja v takih stanovanjih.
- Izstopa po **največjem deležu nepozidanih** stavbnih zemljišč in največjem deležu nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj, kar pomeni, da ima še **veliko potenciala za stanovanjsko gradnjo**.

2.12 SAVINJSKA STATISTIČNA REGIJA TER OBČINI CELJE IN VELENJE

- **Savinjska statistična regija** ima najmanjši delež zelo starega prebivalstva.
- Izstopa po največjem deležu naseljenih stanovanj iz sedemdesetih let prejšnjega stoletja.
- Je edina, v kateri se **povečuje** število oseb, ki živijo **pod pragom tveganja revščine** in obenem bivajo v **prenaseljenih stanovanjih**. Beleži največje povečanje števila oseb, ki so stanovanjsko prikrajšane zaradi pretemnega stanovanja.
- **Občina Celje** izstopa po **največjem selitvenem in skupnem selitvenem prirastu** na 1.000 prebivalcev.
- Beleži največji upad deleža izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe. Čeprav je ena od dveh izbranih občin z največjim povečanjem števila izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev, ima **najmanj stanovanj v gradnji**. Beleži tudi najmanjše povečanje števila vseh stanovanj v gradnji in njihove skupne površine. Prav tako se **najmanj povečuje** število **dokončanih stanovanj** in število dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev. Zadnjih ima tudi najmanj med vsemi izbranimi občinami. Čeprav se skupna površina dokončanih stanovanj najmanj povečuje, beleži pa tudi najmanjše povečanje števila dokončanih pet- in večsobnih stanovanj, je ena od dveh izbranih občin, v katerih se povečuje povprečna površina dokončanih stanovanj. Poleg tega so stanovanja, dokončana v proučevanem obdobju, zgradile le fizične osebe.
- Med izbranimi občinami ima sicer **največji delež naseljenih najetih** stanovanj glede na vsa naseljena stanovanja v občini, vendar je ena od dveh, ki beležita **najmanjše povečanje števila naseljenih najetih** stanovanj.
- Beleži tudi največje povečanje števila naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture, in takih, ki so brez ogrevanja.
- Ima **najmanj prebivalcev na stanovanje**, kar kaže manjšo gostoto prebivalcev v stanovanjih.
- **Občina Velenje** beleži največje zmanjšanje deleža delovno aktivnega prebivalstva, obenem pa največje povečanje deleža starejših prebivalcev. Hkrati izstopa po **največjem povečanju indeksa staranja in koeficienta starostne odvisnosti**, predvsem starih. Kljub temu ima najmanjši delež zelo starih prebivalcev. Med izbranimi občinami beleži **najvišji naravni prirast** in je tudi edina, v kateri se ta povečuje. Ima tudi **največji selitveni prirast s tujino** na 1.000 prebivalcev.
- Beleži najmanjše zmanjšanje števila stanovanj, ki jih pravne osebe dokončajo z novogradnjo. Poleg tega nima nobenega stanovanja, ki bi bilo v proučevanem obdobju pridobljeno s spremembo namembnosti.
- Glede na skupno število stanovanj v posameznih izbranih občinah ima **največji delež naseljenih stanovanj**, kar pomeni, da ima **najmanj nenaseljenih**. Izstopa po tem, da ima **največji delež naseljenih stanovanj**, ki se ogrevajo z **daljinskim ogrevanjem**, obenem pa najmanjša deleža tistih,

ki se ogrevajo s centralnim ogrevanjem oziroma z drugimi načini ogrevanja. Prav tako ima najmanjši delež naseljenih stanovanj, ki so brez ogrevanja. Beleži **največje povečanje** števila naseljenih stanovanj, ki **niso v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo**. Poleg tega se v njej **najbolj povečuje** število prebivalcev, ki bivajo v **velikih najetih stanovanjih**. Je ena od dveh izbranih občin, v katerih se zmanjšuje število najetih stanovanj v dvostanovanjskih stavbah, obenem pa je bila edina občina, v kateri se zmanjšuje število prebivalcev, ki bivajo v takih stanovanjih.

- Izstopa po **največjem povečanju** števila prebivalcev, ki živijo v **drugih stanovanjskih enotah** oziroma so **brezdomci**. Beleži najmanjše povečanje povprečne uporabne površine stanovanj, izstopa pa tudi po tem, da ima **najmanj stanovanj na prebivalca** med izbranimi občinami.
- Ima **največji delež nepozidanih** stavbnih zemljišč in največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj. Hkrati ima najmanjši delež nepozidanih stavbnih zemljišč za območja centralnih dejavnosti.

2.13 ZASAVSKA STATISTIČNA REGIJA

- **Zasavska statistična regija** beleži najmanjše povečanje števila gospodinjstev in največji upad veččlanskih enodružinskih gospodinjstev. **Naravni prirast** se v njej **najmanj znižuje**. Preračunano na 1.000 prebivalcev se v tej statistični regiji **najbolj povečuje** število **priseljenih oseb** – tako iz tujine kot tudi iz drugih statističnih regij. Prav tako beleži **največje povečanje selitvenega prirasta** na 1.000 prebivalcev, **skupnega selitvenega prirasta** in **skupnega prirasta** prebivalstva. Vendar pa izstopa po največjem zmanjšanju števila oseb, katerih statistična regija prvega prebivališča je bila zasavska statistična regija.
- Je tudi ena od dveh statističnih regij, ki beležita upad skupne gradbene velikosti stanovanjskih stavb, za katere so izdana gradbena dovoljenja, števila stanovanj v stavbah, za katere so izdana gradbena dovoljenja, števila vseh stanovanj v gradnji in skupne površine vseh stanovanj v gradnji. **Nizka gradbena dejavnost** se kaže v **najmanjšem** številu **izdanih gradbenih dovoljenj**, najmanjšem deležu **stanovanjskih stavb**, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, in najmanjšem številu **stanovanj v gradnji**. Je tudi edina statistična regija, v kateri se zmanjšuje število dokončanih enosobnih stanovanj, zato ima **najmanj dokončanih stanovanj**, vendar pa so ta **največja** v državi.
- Ima **najmanjše povečanje** števila **naseljenih** stanovanj, zlasti novejših. Je edina statistična regija, v kateri **upada** število naseljenih stanovanj v **večstanovanjskih stavbah**, ima pa tudi največje zmanjšanje najmanjših naseljenih stanovanj. Beleži največje zmanjšanje števila naseljenih stanovanj, ki niso v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo, in najmanjše povečanje števila naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo s centralnim ogrevanjem. Hkrati ima največji delež naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo z daljinskim ogrevanjem. Čeprav ima **največji delež najetih stanovanj**, je ena od dveh statističnih regij, v katerih se število teh **zmanjšuje**. Poleg tega je ena od dveh statističnih regij, v katerih se zmanjšuje število najetih stanovanj v dvostanovanjskih stavbah.
- Ima **najmanjša deleža** prebivalcev, ki bivajo v **skupnih bivalnih prostorih** ali **drugih stanovanjskih enotah** oziroma so **brezdomci**, hkrati pa beleži tudi najmanjše povečanje števila tistih v drugih stanovanjskih enotah oziroma brezdomcev. Povprečna uporabna površina stanovanj v njej se je najmanj povečala. Ima največji delež oseb, ki kot glavni razlog za stanovanjske težave navajajo **zdravstvene težave**, beleži pa tudi največje zmanjšanje števila socialno šibkejših oseb, ki bivajo v stanovanjih s pomanjkanjem svetlobe. Izstopa po **največjem povečanju** deleža gospodinjstev, ki imajo **poleti dovolj hladno stanovanje**, ne glede na opremljenost s klimatsko napravo.

- Ima **najmanjšo površino stavbnih zemljišč** v državi. Poleg tega ima najmanjši površini pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč. Ima najmanjšo površino nepozidanih stavbnih zemljišč za območja centralnih dejavnosti.

3 OCENA DOSEGANJA CILJNIH VREDNOSTI KAZALNIKOV IZ ReNSP 15–25

3.1 ŠTEVILO STANOVANJ

Ciljna vrednost za Slovenijo **ni bila dosežena**.

3.2 ŠTEVILO DOKONČANIH STANOVANJ V JAVNI LASTI PO LETIH

Podatkov o številu dokončanih stanovanj v javni lasti po letih ni bilo mogoče pridobiti.

3.3 ŠTEVILO STANOVANJ NA 1.000 PREBIVALCEV

Ciljna vrednost za Slovenijo **ni bila dosežena**. Med statističnimi regijami je bila ciljna vrednost dosežena le v obalno-kraški statistični regiji, med izbranimi občinami pa v občinah Maribor, Ljubljana, Celje in Koper.

3.4 STANOVANJSKE STAVBE – VREDNOST OPRAVLJENIH GRADBENIH DEL – FIZIČNE IN PRAVNE OSEBE SKUPAJ

Ciljna vrednost za Slovenijo je bila **dosežena**.³

3.5 SREDSTVA, NAMENJENA REKONSTRUKCIJI IN INVESTICIJSKEMU VZDRŽEVANJU STAVB

Ciljna vrednost za Slovenijo je bila **dosežena**.⁴

3.6 GOSTOTA NASELJENOSTI STANOVANJ

Ciljna vrednost za Slovenijo je bila **dosežena**. Ciljne vrednosti niso dosegale le tri statistična regije, in sicer zasavska, savinjska in osrednjeslovenska. Med izbranimi občinami so ciljno vrednost dosegale občine Murska Sobota, Slovenj Gradec, Nova Gorica, Novo mesto in Maribor.

3.7 DELEŽ PREBIVALCEV, KI PREBIVAJO V PRENASELJENIH STANOVANJIH

Ciljna vrednost za Slovenijo je bila **dosežena**. Med statističnimi regijami nista ciljne vrednosti dosegali le posavska in zasavska.

3.8 DELEŽ STANOVANJ V JAVNI LASTI

Ciljna vrednost za Slovenijo je bila **skoraj dosežena**. Med statističnimi regijami so ciljno vrednost dosegale štiri statistične regije, in sicer zasavska, koroška, savinjska in primorsko-notranjska. Med izbranimi občinami je bila ciljna vrednost dosežena v občinah Celje, Velenje, Maribor, Murska Sobota, Slovenj Gradec in Ljubljana.

³ Zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 niso neposredno primerljivi s podatki iz predhodnih let.

⁴ Zaradi metodoloških sprememb podatki od leta 2020 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, 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.

3.9 ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ V JAVNI LASTI

Ciljna vrednost za Slovenijo je bila **dosežena**.

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). Zato ti podatki metodološko niso zanesljivi. Kazalnik o številu najemnih stanovanj v javni lasti zato ne izraža nujno dejanskega stanja.

3.10 LASTNIŠTVO NASELJENIH STANOVANJ – DELEŽ NAJEMNIH STANOVANJ

Ciljna vrednost za Slovenijo **ni bila dosežena**. Med statističnimi regijami sta ciljno vrednost dosegli le dve statistični regiji, in sicer zasavska in koroška, med izbranimi občinami pa občini Celje in Velenje.

3.11 STOPNJA STANOVANJSKE MOBILNOSTI

Ciljna vrednost za Slovenijo je bila **dosežena**. Ciljno vrednost so presegale tudi vse statistične regije in izbrane občine.

3.12 IZDATKI GOSPODINJSTEV ZA STANOVANJSKE NAJEMNINE, VODO IN ENERGIJO

Ciljna vrednost za Slovenijo je bila **dosežena**. Prav tako je bila dosežena tudi v vseh statističnih regijah.

3.13 DELEŽ PREBIVALCEV V STANOVANJIH BREZ OSNOVNE INFRASTRUKTURE

Ciljna vrednost za Slovenijo **ni bila dosežena**. Med statističnimi regijami sta ciljno vrednost dosegali le dve, in sicer koroška in osrednjeslovenska, med izbranimi občinami pa štiri, in sicer Koper, Nova Gorica, Maribor in Kranj.

3.14 DELEŽ NASELJENIH STANOVANJ, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO

Ciljna vrednost za Slovenijo **ni bila dosežena**. Med statističnimi regijami je to vrednost dosegla le osrednjeslovenska, med izbranimi občinami pa tri, in sicer Velenje, Slovenj Gradec in Ljubljana.

3.15 ŠTEVILO NEZASEDENIH STANOVANJ, OPREMLJENIH Z OSNOVNO INFRASTRUKTURO

Ciljna vrednost za Slovenijo **ni bila dosežena**.

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

Ciljna vrednost za Slovenijo **ni bila dosežena**. Med statističnimi regijami so jo dosegle le štiri, in sicer osrednjeslovenska, koroška, gorenjska in savinjska. Med izbranimi občinami pa občine Velenje, Ljubljana, Slovenj Gradec, Novo mesto, Celje in Kranj.

3.17 DELEŽ OSEB, KI ŽIVIJO V STANOVANJIH V SLABEM STANJU

Ciljna vrednost za Slovenijo je bila **dosežena**. Med statističnimi regijami so jo dosegle koroška, gorenjska, goriška, osrednjeslovenska, podravska, zasavska in jugovzhodna Slovenija.

3.18 ŠTEVILO STANOVANJ, ZGRAJENIH V OKVIRU STANOVANJSKIH KOOPERATIV

Podatkov o številu stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ, ni bilo mogoče pridobiti.

4 OCENA POTREB PO STANOVANJIH GLEDE NA DEMOGRAFSKE PROJEKCIJE

Kot je bilo pojasnjeno v uvodu, izhaja ocena potreb po stanovanjih glede na demografske projekcije iz osnovne (srednje) variante izračuna demografskih projekcij, ki predvideva nadaljevanje selitev. Vendar je treba opozoriti, da gre samo za **oceno dodatnih potreb** po stanovanjih in hkrati samo potreb, ki so povezane z demografskimi gibanji. Ocenjene potrebe je zato treba prišteti k že ugotovljenemu **obstoječemu pomanjkanju stanovanj**. Poleg tega temeljijo demografske projekcije na predpostavki, da bodo vsa stanovanja tudi v prihodnje ostala v stanovanjski rabi. Potreba po stanovanjih se lahko še dodatno poveča, če se bo nadaljeval trend preusmerjanja stanovanj v druge rabe (npr. turistične). Iz navedenega izhajajo številne omejitve, zato je treba rezultate obravnavati z veliko previdnostjo.

4.1 SLOVENIJA

- Leta 2024 je bilo v Sloveniji 2.123.949 prebivalcev, glede na projekcije pa jih bo leta 2040 2.111.393, kar pomeni, da se bo do takrat prebivalstvo Slovenije zmanjšalo za –12.556 prebivalcev oziroma –0,6 %. Prebivalstvo Slovenije se bo tudi postaralo, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, medtem ko se bo delež starejših povečal, in sicer z 21,8 % leta 2024 na 27,7 % leta 2040. To pomeni, da se bo delež starejših od 64 let do leta 2040 povečal za 5,9 odstotne točke.
- Leta 2024 je bilo v Sloveniji 883.383 gospodinjstev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 903.039, kar pomeni, da se bo njihovo število do leta 2040 povečalo za 19.656 gospodinjstev oziroma 2,2 %. Najbolj se bo povečalo število dvočlanskih gospodinjstev (za 19.631 oziroma 8,2 %) in enočlanskih (za 18.754 oziroma 6,2 %), hkrati pa se bo zmanjšalo število tričlanskih gospodinjstev (za –4.483 oziroma –3 %), predvsem pa štiričlanskih gospodinjstev (za –12.799 oziroma –10,7 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani, stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 31.776 gospodinjstev oziroma 25,8 %, pri dvočlanskih pa za 27.931 gospodinjstev oziroma 23,8 %. Obenem se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.
- Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo glede na projekcije **povečale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za 19.656 stanovanj oziroma 2,2 %. Povečanje bo različno glede na velikost stanovanj. Najbolj se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih, in sicer po enosobnih za 6.946 oziroma 4,5 %, po dvosobnih pa za 7.721 oziroma 3,1 %. Po trisobnih stanovanjih se bodo potrebe povečale za 4.340 oziroma 1,9 %, po štirisobnih pa za 905 stanovanj (za 0,7 %). Potrebe po večjih stanovanjih se bodo zmanjšale, in sicer za –257 stanovanj oziroma –0,2 %. Ob naraščanju deleža prebivalcev, starejših od 64 let, bodo torej v prihodnje primernejša manjša stanovanja ali obstoječa, ki jih bo mogoče prilagoditi starosti, skupaj z medgeneracijskimi, oskrbovalnimi in institucionaliziranimi oblikami bivanja.

4.2 GORENJSKA STATISTIČNA REGIJA

- V gorenjski statistični regiji je bilo leta 2024 209.451 prebivalcev, glede na projekcije pa jih bo leta 2040 207.348, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat zmanjšalo za –2.103 oziroma –1 %. Medtem ko se bosta deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev zmanjšala, se bo delež starejših povečal, in sicer z 21,7 % leta 2024 na 27,8 % leta 2040. To pomeni, da se bo delež starejših od 64 let do leta 2040 povečal za 6,1 odstotne točke.
- Leta 2024 je bilo v gorenjski statistični regiji 81.169 gospodinjstev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 82.815, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat povečalo za 1.646 oziroma 2 %.

Najbolj se bo povečalo število dvočlanskih gospodinjstev (1.928 oziroma 9,2 %) in enočlanskih (1.697 oziroma 6,7 %), medtem ko se bo zmanjšalo število tričlanskih (–315 oziroma –2,3 %) in štiričlanskih gospodinjstev (–1.371 oziroma –11,6 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 2.858 gospodinjstev oziroma 25,2 %, pri dvočlanskih pa za 2.601 gospodinjstev oziroma 23,7 %. Obenem pa se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.

- Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo v prihodnje na podlagi projekcij **povečale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za 1.646 stanovanj oziroma 2 %. Najbolj se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih, in sicer po enosobnih za 551 oziroma 4,6 %, po dvosobnih za 629 oziroma 3 %, po trisobnih pa za 386 oziroma 1,9 %. Po štirisobnih stanovanjih se bodo potrebe povečale za 104 oziroma 0,8 %, po pet- in večsobnih stanovanjih pa se bodo zmanjšale, in sicer za –24 oziroma –0,2 %.

4.3 GORIŠKA STATISTIČNA REGIJA

- V goriški statistični regiji je bilo leta 2024 118.254 prebivalcev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 112.086, kar pomeni, da se bo njihovo število do leta 2040 zmanjšalo za –6.168 prebivalcev oziroma –5,2 %. Prebivalstvo se bo zelo postaralo, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, delež starejših od 64 let pa povečal, in sicer s 24,5 % leta 2024 na 30,7 % leta 2040. To pomeni, da se bo delež starejših od 64 let do leta 2040 povečal za 6,2 odstotne točke.
- Leta 2024 je bilo v goriški statistični regiji 47.914 gospodinjstev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 46.982, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat zmanjšalo za –932 oziroma –1,9 %. Najbolj se bodo zmanjšala tričlanska gospodinjstva (–573 oziroma –6,8 %), predvsem pa štiričlanska gospodinjstva (–1.145 oziroma –17 %), medtem ko se bodo povečala dvočlanska (761 oziroma 5,8 %) in enočlanska gospodinjstva (369 oziroma 2,4 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani stari 65 let in več, in sicer pri dvočlanskih za 1.408 gospodinjstev oziroma 19,4 %, pri enočlanskih pa za 1.376 gospodinjstev oziroma 18,6 %, medtem ko se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.
- Zaradi zmanjšanja števila gospodinjstev se bodo v prihodnje **zmanjšale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za –932 stanovanj oziroma –1,9 %. Najbolj se bodo zmanjšale potrebe po večjih stanovanjih, in sicer po pet- in večsobnih za –286 oziroma –3,8 %, po štirisobnih pa za –296 oziroma –2,9 %. Po trisobnih stanovanjih se bodo potrebe zmanjšale za –264 oziroma –1,8 %, po dvosobnih pa za –116 oziroma –1,1 %. Izjema bodo enosobna stanovanja, po katerih se bodo potrebe do leta 2040 povečale, in sicer za 30 stanovanj oziroma 0,6 %.

4.4 STATISTIČNA REGIJA JUGOVZHODNA SLOVENIJA

- Leta 2024 je bilo v statistični regiji jugovzhodna Slovenija 147.789 prebivalcev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 148.740. To pomeni, da se bo njihovo število do takrat povečalo za 951 prebivalcev oziroma 0,6 %. Prebivalstvo se bo tudi postaralo, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, delež oseb, starih 65 let in več, pa se bo povečal, in sicer z 20,6 % leta 2024 na 26,5 % leta 2040, kar je za 5,9 odstotne točke.
- V statistični regiji jugovzhodna Slovenija je bilo leta 2024 58.002 gospodinjstev, glede na projekcije pa jih bo leta 2040 60.482, kar pomeni, da se bo do takrat njihovo število povečalo za 2.480

gospodinjstev oziroma 4,3 %. Najbolj se bo povečalo število dvočlanskih gospodinjstev (1.727 oziroma 11,3 %) in enočlanskih (1.825 oziroma 10 %), hkrati pa se bo zmanjšalo število tričlanskih (–59 oziroma –0,6 %), predvsem pa štiričlanskih gospodinjstev (–865 oziroma –10 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 2.534 gospodinjstev oziroma 31,5 %, pri dvočlanskih pa za 2.169 gospodinjstev oziroma 28,1 %, medtem ko se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.

- Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo glede na projekcije **povečale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za 2.480 stanovanj oziroma 4,3 %. Najbolj se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih, in sicer po enosobnih za 638 oziroma 7,3 %, po dvosobnih za 906 oziroma 5,4 %, po trisobnih stanovanjih pa za 612 oziroma 4 %. Po štirisobnih stanovanjih se bodo potrebe povečale za 213 oziroma 2,4 %, po pet- in večsobnih pa za 110 oziroma 1,3 %.

4.5 KOROŠKA STATISTIČNA REGIJA

- Leta 2024 je bilo v koroški statistični regiji 70.492 prebivalcev, glede na projekcije pa jih bo leta 2040 65.224, kar pomeni, da se bo do takrat njihovo število zmanjšalo za –5.268 prebivalcev oziroma –7,5 %. Prebivalstvo se bo zelo postaralo, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, delež starejših pa povečal, in sicer s 23,5 % leta 2024 na 31,2 % leta 2040. To pomeni, da se bo delež starejših od 64 let do leta 2040 povečal za 7,7 odstotne točke.
- V koroški statistični regiji je bilo leta 2024 30.210 gospodinjstev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 29.203, kar pomeni, da se bo njihovo število do leta 2040 zmanjšalo za –1.007 oziroma –3,3 %. Najbolj se bo zmanjšalo število štiričlanskih gospodinjstev (–813 oziroma 20,8 %) in tričlanskih (–600 oziroma –11,2 %), hkrati pa se bo povečalo število dvočlanskih (354 oziroma 3,7 %) in enočlanskih (274 oziroma 2,9 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani, stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 1.194 gospodinjstev oziroma 28,1 %, pri dvočlanskih pa za 1.075 gospodinjstev oziroma 22,1 %. Obenem pa se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.
- Zaradi zmanjšanja števila gospodinjstev se bodo glede na projekcije **zmanjšale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za –1.007 oziroma –3,3 %. Najbolj se bodo zmanjšale potrebe po večjih stanovanjih, in sicer po pet- in večsobnih za –270 oziroma –6,8 %, po štirisobnih za –214 oziroma –5,3 %, po trisobnih za –284 oziroma –3,7 %, po dvosobnih za –232 oziroma 2,5 % in po enosobnih stanovanjih za –7 oziroma –0,1 %.

4.6 OBALNO-KRAŠKA STATISTIČNA REGIJA

- V obalno-kraški statistični regiji je bilo leta 2024 119.205 prebivalcev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 120.726, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat povečalo za 1.521 prebivalcev oziroma 1,3 %. Medtem ko se bosta deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev zmanjšala, se bo delež starejših povečal, in sicer s 23,7 % leta 2024 na 29,4 % leta 2040. To pomeni, da se bo delež starejših od 64 let do leta 2040 povečal za 5,7 odstotne točke.
- Leta 2024 je bilo v obalno-kraški statistični regiji 50.466 gospodinjstev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 52.560, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat povečalo za 2.093 oziroma 4,1 %. Najbolj se bo povečalo število dvočlanskih gospodinjstev (1.333 oziroma 9,8 %) in enočlanskih (1.448 oziroma 8,1 %), medtem ko se bo zmanjšalo število tričlanskih (–92 oziroma –1 %) in štiričlanskih (–582 oziroma –9,2 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo

povečalo število takih, v katerih bodo člani, stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 1.934 gospodinjstev oziroma 25,7 %, pri dvočlanskih pa za 1.698 gospodinjstev oziroma 25,3 %. Obenem pa se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.

- Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo v prihodnje **povečale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za 2.093 stanovanj oziroma 4,1 %. Najbolj se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih, in sicer po enosobnih za 549 oziroma 6,2 %, po dvosobnih za 664 oziroma 4,8 % in po trisobnih za 543 oziroma 3,8 %. Po štirisobnih stanovanjih se bodo potrebe povečale za 222 oziroma 2,8 %, po pet- in večsobnih stanovanjih pa za 115 oziroma 2 %.

4.7 OSREDNJSLOVENSKA STATISTIČNA REGIJA

- Leta 2024 je bilo v osrednjeslovenski statistični regiji 565.353 prebivalcev, glede na projekcije pa jih bo leta 2040 590.492, kar pomeni, da se bo do takrat njihovo število povečalo za 25.139 prebivalcev oziroma 4,4 %. Prebivalstvo se bo v prihodnje postaralo, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, delež starejših pa se bo povečal, in sicer z 19,6 % leta 2024 na 25,2 % leta 2040, kar pomeni, da se bo delež starejših od 64 let do leta 2040 povečal za 5,6 odstotne točke.
- Leta 2024 je bilo v osrednjeslovenski statistični regiji 235.251 gospodinjstev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 250.182, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat povečalo za 14.931 oziroma 6,3 %. Najbolj se bo povečalo število dvočlanskih gospodinjstev (7.531 oziroma 12,9 %) in enočlanskih (6.908 oziroma 8,1 %). Število tričlanskih gospodinjstev se bo povečalo za 1.135 oziroma 3 %, medtem ko se bo število štiričlanskih zmanjšalo, in sicer za –1.537 oziroma –4,6 %. Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani, stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 8.601 gospodinjstev oziroma 27,9 %, pri dvočlanskih pa za 7.731 gospodinjstev oziroma 29,2 %. Obenem se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.
- Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo glede na projekcije **povečale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za 14.931 oziroma 6,3 %. Najbolj se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih, in sicer po enosobnih za 3.745 oziroma 7,7 %, po dvosobnih za 4.554 oziroma 7 %, po trisobnih pa za 3.484 stanovanj oziroma 6,1 %. Potrebe po štirisobnih stanovanjih se bodo povečale za 1.700 oziroma 5,2 %, po pet- in večsobnih pa za 1.448 oziroma 4,6 %.

4.8 PODRAVSKA STATISTIČNA REGIJA

- V podravske statistične regije je bilo leta 2024 330.572 prebivalcev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 324.239. To pomeni, da se bo do takrat njihovo število zmanjšalo za –6.333 prebivalcev oziroma –1,9 %. Prebivalstvo se bo tudi postaralo, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, delež oseb, starih 65 let in več, pa se bo povečal, in sicer z 22,4 % leta 2024 na 28 % leta 2040, kar je za 5,6 odstotne točke.
- Leta 2024 je bilo v podravske statistične regije 145.508 gospodinjstev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 146.357, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat povečalo za 849 gospodinjstev oziroma 0,6 %. Najbolj se bo povečalo število dvočlanskih gospodinjstev (2.074 oziroma 5 %) in enočlanskih (2.159 oziroma 4,1 %), medtem ko se bo zmanjšalo število tričlanskih (–1.244 oziroma –5 %), predvsem pa štiričlanskih gospodinjstev (–1.894 oziroma 10,7 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani, stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 4.624 gospodinjstev oziroma 22,2 %, pri dvočlanskih pa za 3.903

gospodinjstev oziroma 19,7 %. Obenem pa se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.

- Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo glede na projekcije **povečale** tudi potrebe **po stanovanjih** (za 849 stanovanj oziroma 0,6 %), vendar pa bo povečanje različno glede na velikost stanovanj. Najbolj se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih, in sicer po enosobnih za 734 oziroma 2,6 %, po dvosobnih pa za 601 oziroma 1,3 %. Po trisobnih stanovanjih se bodo potrebe povečale za 54 stanovanj oziroma 0,1 %, zmanjšale pa se bodo potrebe po štirisobnih stanovanjih (–220 oziroma –1,1 %), predvsem pa po pet- in večsobnih (–321 oziroma –1,9 %).

4.9 POMURSKA STATISTIČNA REGIJA

- Leta 2024 je bilo v pomurski statistični regiji 113.668 prebivalcev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 102.561, kar pomeni, da se bo njihovo število zmanjšalo za –11.107 prebivalcev oziroma –9,8 %. Prebivalstvo se bo tudi zelo postaralo, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, delež starejših pa se bo povečal, in sicer s 25,3 % leta 2024 na 32,3 %, kar pomeni, da se bo delež starejših do leta 2040 povečal za 7 odstotnih točk.
- Leta 2024 je bilo v pomurski statistični regiji 46.008 gospodinjstev, glede na projekcije pa jih bo leta 2040 42.825, kar pomeni, da se bo njihovo število zmanjšalo za –3.183 gospodinjstev oziroma –6,9 %. Najbolj se bo zmanjšalo število štiričlanskih gospodinjstev (–1.267 oziroma –20,9 %) in tričlanskih (–1.195 oziroma –13,6 %). Zmanjšalo se bo tudi število dvočlanskih (–223 oziroma –1,6 %) in enočlanskih gospodinjstev (–163 oziroma –1,2 %). Kljub zmanjšanju zadnjih se bo povečalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo živeli člani, starejši od 64 let, in sicer pri enočlanskih za 1.129 oziroma 17,1 %, pri dvočlanskih pa za 895 oziroma 12,2 %.
- Zaradi zmanjšanja števila gospodinjstev se bodo glede na projekcije **zmanjšale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za –3.183 oziroma –6,9 %. Najbolj se bodo zmanjšale potrebe po večjih stanovanjih, in sicer po pet- in večsobnih za –692 stanovanj oziroma –9,2 %. Potrebe po štirisobnih stanovanjih se bodo zmanjšale za –640 oziroma –8,4 %, po trisobnih za –897 oziroma –7,1 %, po dvosobnih za –742 oziroma –5,7 % in po enosobnih za –212 stanovanj oziroma –4 %.

4.10 POSAVSKA STATISTIČNA REGIJA

- V posavski statistični regiji je bilo leta 2024 76.027 prebivalcev, glede na projekcije pa jih bo leta 2040 73.347. To pomeni, da se bo njihovo število do takrat zmanjšalo za –2.680 prebivalcev oziroma –3,5 %. Prebivalstvo se bo tudi postaralo, saj se bosta deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev zmanjšala, delež starejših od 64 let pa povečal, in sicer z 22,8 % leta 2024 na 29,1 % leta 2040, kar je za 6,3 odstotne točke.
- Leta 2024 je bilo v posavski statistični regiji 31.402 gospodinjstev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 31.421, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat povečalo za 0,1 %. Najbolj se bo povečalo število dvočlanskih gospodinjstev (531 oziroma 6 %) in enočlanskih (587 oziroma 5,7 %), hkrati pa se bo zmanjšalo število tričlanskih (–326 oziroma –6 %), predvsem pa štiričlanskih (–584 oziroma –14,1 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani, stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 1.235 gospodinjstev oziroma 26,6 %, pri dvočlanskih pa za 1.020 gospodinjstev oziroma 22,5 %. Obenem pa se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.
- Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo glede na projekcije **povečale** tudi potrebe **po stanovanjih**, in sicer za 18 stanovanj oziroma 0,1 %. Najbolj se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih, in sicer po enosobnih za 136 oziroma 2,9 %, po dvosobnih pa za 92 oziroma 1 %.

Potrebe po večjih stanovanjih se bodo zmanjšale, in sicer po pet- in večsobnih za –118 stanovanj oziroma –2,9 %, po štirisobnih za –72 oziroma –1,6 %, po trisobnih pa za –19 oziroma –0,2 %.

4.11 PRIMORSKO-NOTRANJSKA STATISTIČNA REGIJA

- Leta 2024 je bilo v primorsko-notranjski statistični regiji 54.109 prebivalcev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 53.901, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat zmanjšalo za –208 prebivalcev oziroma –0,4 %. Prebivalstvo se bo postaralo, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, delež starejših pa povečal, in sicer z 22,6 % leta 2024 na 28,1 % leta 2040. To pomeni, da se bo delež prebivalcev, starih 65 let in več, do leta 2040 povečal za 5,5 odstotne točke.
- V primorsko-notranjski statistični regiji je bilo leta 2024 21.856 gospodinjstev, glede na projekcije pa jih bo leta 2040 22.547, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat povečalo za 691 gospodinjstev oziroma 3,2 %. Najbolj se bodo povečala dvočlanska (657 oziroma 11,1 %) in enočlanska (536 oziroma 7,7 %), zmanjšalo pa se bo število tričlanskih (–10 oziroma –0,3 %) in štiričlanskih (–396 oziroma –12,2 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani, stari 65 let in več, in sicer pri dvočlanskih za 783 gospodinjstev oziroma 25,2 %, pri enočlanskih pa za 764 gospodinjstev oziroma 24,6 %. Obenem pa se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.
- Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo v prihodnje **povečale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za 691 stanovanj oziroma 3,2 %. Najbolj se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih, in sicer po enosobnih za 163 oziroma 5,7 %, po dvosobnih za 237 oziroma 3,9 % in po trisobnih za 201 oziroma 3,2 %. Po štirisobnih stanovanjih se bodo potrebe povečale za 79 oziroma 2,1 %, po pet- in večsobnih stanovanjih pa za 10 oziroma 0,4 %.

4.12 SAVINJSKA STATISTIČNA REGIJA

- V savinjski statistični regiji je bilo leta 2024 261.786 prebivalcev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 259.597, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat zmanjšalo za –2.189 prebivalcev oziroma –0,8 %. Prebivalstvo se bo tudi postaralo, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, delež starejših od 64 let pa povečal, in sicer z 21,4 % leta 2024 na 27,7 % leta 2040, kar je za 6,3 odstotne točke.
- Leta 2024 je bilo v savinjski statistični regiji 111.431 gospodinjstev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 114.303, kar pomeni, da se bo njihovo število do leta 2040 povečalo, in sicer za 2.872 oziroma 2,6 %. Najbolj se bo povečalo število dvočlanskih gospodinjstev (2.832 oziroma 9 %) in enočlanskih (2.852 oziroma 7,5 %), hkrati pa se bo zmanjšalo število tričlanskih (–790 oziroma –4,1 %), predvsem pa štiričlanskih (za –1.760 oziroma –12,1 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani, stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 4.611 gospodinjstev oziroma 31 %, pri dvočlanskih pa za 4.000 gospodinjstev oziroma 26,9 %. Obenem se bo zmanjšalo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.
- Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo glede na projekcije **povečale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za 2.872 oziroma 2,6 %. Najbolj se bodo povečale potrebe po manjših stanovanjih, in sicer po enosobnih za 1.088 oziroma 5,2 %, po dvosobnih pa za 1.165 oziroma 3,4 %. Po trisobnih stanovanjih se bodo potrebe povečale za 591 stanovanj oziroma 2 %, po

štirisobnih pa za 94 oziroma 0,7 %. Potrebe po pet- in večsobnih stanovanjih se bodo zmanjšale, in sicer za –66 stanovanj oziroma –0,5 %.

4.13 ZASAVSKA STATISTIČNA REGIJA

- Leta 2024 je bilo v zasavski statistični regiji 57.243 prebivalcev, leta 2040 pa jih bo glede na projekcije 53.133, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat zmanjšalo za –4.110 prebivalcev oziroma –7,2 %. Tudi staranje prebivalstva bo v prihodnje precej izrazito, saj se bosta zmanjšala deleža mladih in delovno aktivnih prebivalcev, delež starejših od 64 let pa se bo povečal, in sicer s 23,3 % leta 2024 na 30,2 % leta 2040, kar je za 6,9 odstotne točke.
- V zasavski statistični regiji je bilo leta 2024 24.167 gospodinjstev, glede na projekcije pa jih bo leta 2040 23.364, kar pomeni, da se bo njihovo število do takrat zmanjšalo za –802 oziroma –3,3 %. Najbolj se bo zmanjšalo število štiričlanskih gospodinjstev (–587 oziroma –18,5 %) in tričlanskih (–415 oziroma –10,3 %), hkrati pa se bo povečalo število enočlanskih (261 oziroma 3,3 %) in dvočlanskih (127 oziroma 1,7 %). Med enočlanskimi in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo povečalo število takih, v katerih bodo člani, stari 65 let in več, in sicer pri enočlanskih za 916 gospodinjstev oziroma 24,6 %, pri dvočlanskih pa za 649 gospodinjstev oziroma 18 %. Zmanjšalo se bo število enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, v katerih bodo člani, mlajši od 65 let.
- Zaradi zmanjšanja števila gospodinjstev se bodo glede na projekcije **zmanjšale** tudi **potrebe po stanovanjih**, in sicer za –802 oziroma –3,3 %. Najbolj se bodo zmanjšale potrebe po večjih stanovanjih, in sicer po pet- in večsobnih za –183 oziroma –7,3 %, po štirisobnih pa za –147 oziroma –5,6 %. Po trisobnih stanovanjih se bodo potrebe zmanjšale za –253 oziroma –4,2 %, po dvosobnih za –206 oziroma –2,6 % in po enosobnih za –13 oziroma –0,3 %.

4 ZAKLJUČEK

Pregled stanja in trendov je pokazal, da se prebivalstvo v Sloveniji hitro stara. Naravni prirast je sicer negativen, vendar se zaradi pozitivnega selitvenega prirasta iz tujine prebivalstvo vseeno povečuje. Gradbena dejavnost je v porastu, dokončana stanovanja so najpogostejše velika in prostorna, najpogostejše so to novogradnje. Poleg tega, da se povečuje število stanovanj, se povečuje tudi število takih, ki so najeta. Med njimi prevladujejo tista z manjšimi uporabnimi površinami v večstanovanjskih stavbah, vendar pa se njihovo število najbolj povečuje v enostanovanjskih stavbah. Povprečno število oseb v stanovanjih upada, povprečna uporabna površina stanovanj in uporabna površina na stanovalca pa se povečujeta. Narašča tudi povprečno število sob na osebo. Pomembna je tudi ugotovitev, da je znaten delež stavbnih zemljišč v Sloveniji že pozidan. Vendar pa je za območja stanovanj namenjenih precej stavbnih zemljišč, del teh pa še ni pozidan.

Statistične regije ne kažejo notranje homogenosti pri stanju in trendih, ampak se razlikujejo po področjih, kot so demografija, gradbeništvo, stanovanja, kakovost življenja in stavbna zemljišča. Medtem ko se na določenih področjih kažejo ugodni rezultati, se na drugih soočajo z manj ugodnimi razmerami. Razlike se ne pojavljajo le med posameznimi področji, temveč so prisotne tudi znotraj istega področja. Tak primer je osrednjeslovenska statistična regija, ki poleg statistične regije jugovzhodna Slovenija velja za najbolj vitalno. Ima največjo rast prebivalstva, najnižjo povprečno starost, najmanjši indeks staranja, največje povprečno število otrok v vseh družinah, izrazito selitveno dinamiko in najintenzivnejšo gradbeno dejavnost, saj beleži največ novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, največ izdanih gradbenih dovoljenj in največji delež stanovanj za najem. Vendar pa se sočasno uvršča na zadnje mesto po številu izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev. Poleg tega ima tudi največji delež prebivalcev, ki bivajo v skupnih bivalnih prostorih in drugih stanovanjskih enotah ali so brezdomci, in največ takih, ki kot glavni stanovanjski problem navajajo finančne težave. Podoben primer je pomurska statistična regija, ki izstopa po največjem zmanjšanju števila prebivalcev, ima najstarejše prebivalstvo, najmanjši selitveni in skupni prirast prebivalstva. Hkrati beleži največ dokončanih stanovanj na prebivalca, največje povečanje števila in deleža dokončanih stanovanj ter največje povečanje števila dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev, prav tako pa tudi največje povečanje novejših naseljenih stanovanj. Prebivalci pomurske statistične regije živijo v največjih stanovanjih v državi, regija pa ima tudi največjo površino stavbnih zemljišč na prebivalca.

Zaradi izraženih razlik bi bilo v novem nacionalnem stanovanjskem programu po določitvi vsebinskih prioritet smiselno tudi jasno opredeliti prostorsko razporeditev razvojnih usmeritev. Smiselno bi bilo določiti, kje naj se uresničujejo posamezne razvojne vsebine, saj prostorska raznolikost zahteva prilagojene pristope glede na specifične potrebe in potenciale statističnih regij.

Večje podobnosti so se pokazale med statističnimi regijami in njihovimi središčnimi občinami. Te imajo podobna stanja in trende, kar kaže, da s svojimi značilnostmi pomembno vplivajo na razvojne vzorce celotnih statističnih regij. Zato je treba v novem nacionalnem stanovanjskem programu posebej upoštevati vpliv središčnih občin kot nosilcev razvoja.

Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov, ki so opredeljeni v ReNSP 15–25, je pokazala, da so od 18 kazalnikov podatki na voljo za 16 kazalnikov, za dva pa teh ni bilo mogoče pridobiti, in sicer za kazalnik število dokončanih stanovanj v javni lasti 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. To so bili:

vrednost opravljenih gradbenih del za stanovanjske stavbe, sredstva, namenjena rekonstrukciji in investicijskemu vzdrževanju stavb, gostota naseljenosti stanovanj, delež prebivalcev, ki prebivajo v prenaseljenih stanovanjih, število najemnih stanovanj v javni lasti, stopnja stanovanjske mobilnosti, izdatki gospodinjstev za stanovanjske najemnine, vodo in energijo in delež oseb, ki živijo v stanovanjih v slabem stanju. Za sedem kazalnikov ciljne vrednosti niso bile dosežene, in sicer za: število stanovanj, število stanovanj na 1.000 prebivalcev, delež naseljenih najemnih stanovanj, delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, in delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo. Pri kazalniku delež stanovanj v javni lasti je bila ciljna vrednost skoraj dosežna.

V prihodnje naj se kazalniki še naprej spremljajo prek enotnega vira, ki ga zagotavlja MNVP. Vključijo naj se tudi v nov nacionalni stanovanjski program, saj omogočajo kontinuiteto spremljanja, primerjave skozi čas in vrednotenje učinkov stanovanjske politike. Pri tem bi bilo kazalnike, za katere podatki niso na voljo, smiselno izločiti iz spremljanja ali jih prilagoditi glede na razpoložljive podatkovne vire. Mogoča je tudi vzpostavitev spremljanja teh kazalnikov na novo, vendar ob jasni določitvi nosilcev nalog in virov podatkov. V okviru priprave novega nacionalnega stanovanjskega programa je treba ustrezneje zastaviti tudi ciljne vrednosti, saj so bile te v obstoječem programu za nekatere kazalnike (npr. delež stanovanj v javni lasti ter izdatki gospodinjstev za najemnine, vodo in energijo) enake za celotno obdobje trajanja ReNSP 15–25. Ker evidence stanovanj v lasti pravnih oseb javnega prava niso ustrezno urejene, podatki o stanovanjih v javni lasti niso zanesljivi (kazalnika delež stanovanj v javni lasti in število najemnih stanovanj v javni lasti). Zato je nujno treba čim prej urediti in uskladiti uradne evidence ter izboljšati zbiranje statističnih podatkov na tem področju. To bo pripomoglo tudi k boljšemu upravljanju javnega stanovanjskega fonda (glej [MNVP](#), 2025). Nazadnje je priporočljivo, da se v prihodnje poenoti poimenovanje kazalnikov, in sicer v skladu s terminologijo MNVP, kar bi pripomoglo k večji jasnosti, primerljivosti in usklajenosti z drugimi dokumenti.

Na podlagi demografskih projekcij se je pokazalo, da se bo do leta 2040 prebivalstvo Slovenije zmanjšalo in postaralo. Hkrati se bo povečalo število gospodinjstev, predvsem enočlanskih in dvočlanskih, v katerih bodo bivali starejši ljudje. Zaradi povečanja števila gospodinjstev se bodo povečale tudi potrebe po stanovanjih. Zaradi staranja prebivalstva se bo najbolj povečala potreba po manjših, enosobnih in dvosobnih stanovanjih. Vendar pa ti trendi ne bodo enaki v vseh statističnih regijah. Prebivalstvo se bo namreč zmanjšalo v devetih statističnih regijah, povečalo pa v treh – najbolj v osrednjeslovenski statistični regiji ter tudi v obalno-kraški statistični regiji in statistični regiji jugovzhodna Slovenija. Najbolj se bo število prebivalcev zmanjšalo v pomurski statistični regiji ter koroški, zasavski in goriški. V vseh statističnih regijah se bo prebivalstvo postaralo. Največje deleže starejših bodo imele pomurska, koroška, goriška in zasavska statistična regija. Potrebe po stanovanjih se bodo povečale v osmih statističnih regijah, in sicer v največjem deležu v osrednjeslovenski in obalno-kraški statistični regiji ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija. Pri tem bodo kar tri četrtine celotnega povečanja stanovanj v Sloveniji odpadle na osrednjeslovensko statistično regijo. Potrebe po stanovanjih se bodo najbolj zmanjšale v pomurski statistični regiji, sledile pa ji bodo koroška, zasavska in goriška.

Ob naraščanju deleža starejših prebivalcev bodo torej v prihodnje primernejša manjša in dostopna stanovanja, potrebna pa bo tudi prilagoditev obstoječih. Zaradi povečanega priseljevanja, zlasti moških, bo treba razvijati tudi ustreznečasne oblike nastanitve, na primer samske domove (glej Sambt idr., 2025a).

Vendar je treba opozoriti, da gre samo za oceno dodatnih potreb po stanovanjih in hkrati samo potreb, ki so povezane z demografskimi gibanji. Poleg tega temeljijo demografske projekcije na predpostavki, da bodo vsa stanovanja tudi v prihodnje ostala v stanovanjski rabi. Ocenjene potrebe je zato treba prišteti k že ugotovljenemu obstoječemu pomanjkanju stanovanj in/ali lastnim ocenam uporabnika, morebitnim željam posameznikov, da bi živeli v drugačnih stanovanjih kot trenutno, itd. Potreba po stanovanjih se lahko še dodatno poveča, če se bo nadaljeval trend preusmerjanja stanovanj v druge rabe (npr. turistične). Iz vsega navedenega izhajajo številne omejitve, zato je treba rezultate obravnavati z veliko previdnostjo.

5 VIRI IN LITERATURA

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Brišnik, R., Kmetič, J., idr. (2025a): *Stanje na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036: Končno poročilo*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Brišnik, R., Kmetič, J., idr. (2025b): *Trendi na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036: Končno poročilo*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Šeme, A., in Sendi, R. (2025c): *Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov iz Resolucije nacionalnega stanovanjskega programa 2015–2025: Končno poročilo*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Brišnik, R., Kmetič, J., idr. (2025č): *Stanje na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036: Priloga h končnemu poročilu*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Brišnik, R., Kmetič, J., idr. (2025d): *Trendi na stanovanjskem področju za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2036: Priloga h končnemu poročilu*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Koščak, R., Kolar, T., Kern, O., Šeme, A., in Sendi, R. (2025e): *Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov iz Resolucije nacionalnega stanovanjskega programa 2015–2025: Priloga h končnemu poročilu*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

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).

Sambt, J., Istenič, T., in Cirman, A. (2025a): *Ocena gibanja potreb po stanovanjih do leta 2040 glede na demografske trende in projekcije: Priloge h končnemu poročilu*. Ljubljana, Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani.

Sambt, J., Istenič, T., in Cirman, A. (2025b): *Ocena gibanja potreb po stanovanjih do leta 2040 glede na demografske trende in projekcije: Priloge h končnemu poročilu*. Ljubljana, Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani.