



STANJE NA STANOVANJSKEM PODROČJU ZA PRIPRAVO NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA 2026–2036

Končno poročilo

Ljubljana 2025

STANJE 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
Rok Brišnik
Jakob Kmetič
Liljana Jankovič Grobelšek
Ajda Šeme
Richard Sendi

Uredništvo, redakcija in oblikovanje:

Boštjan Kerbler
Robi Koščak

Lektoriranje in korekture:

Nina Novak

Ljubljana, 31. 5. 2025

KAZALO VSEBINE

KAZALO VSEBINE	I
SEZNAM KRATIC	II
1 UVOD	1
2 DEMOGRAFIJA	3
2.1 SLOVENIJA	3
2.2 STATISTIČNE REGIJE	5
2.3 OBČINE	13
3 GRADBENIŠTVO	20
3.1 SLOVENIJA	20
3.2 STATISTIČNE REGIJE	24
3.3 OBČINE	27
4 STANOVANJA	32
4.1 SLOVENIJA	32
4.2 STATISTIČNE REGIJE	39
4.3 OBČINE	49
5 KAKOVOST ŽIVLJENJA	59
5.1 SLOVENIJA	59
5.2 STATISTIČNE REGIJE	66
5.3 OBČINE	73
6 STAVBNA ZEMLJIŠČA	77
6.1 SLOVENIJA	77
6.2 STATISTIČNE REGIJE	77
6.3 OBČINE	79
7 POVZETKI UGOTOVITEV	81
7.1 SLOVENIJA	81
7.2 STATISTIČNE REGIJE IN OBČINE	82
8 VIRI IN LITERATURA	93

SEZNAM KRATIC

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

MNVP – Ministrstvo za naravne vire in prostor

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

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

1 UVOD

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

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

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

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

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

Končno poročilo projektne naloge ima več delov, ki so zaključene celote. V tem delu končnega poročila je predstavljen pregled stanja na stanovanjskem področju, in sicer za področja demografija, gradbeništvo, stanovanja, kakovost življenja in stavbna zemljišča, kar je tudi prvi cilj projektne naloge.

Pri demografiji je prikazan pregled stanja o prebivalstvu, gospodinjstvih in selitvah, pri gradbeništvu o gradbenih dovoljenjih, stanovanjih v gradnji, dokončanih stanovanjih, prodaji stanovanjskih nepremičnin in njihovih cenah, pri stanovanjih o številu in deležih stanovanj, starosti stanovanjskega fonda, površini in tipih stanovanj, njihovem ogrevanju ter naseljenosti in lastništvu, pri kakovosti življenja pa o stanovanjskem standardu (vključno s prebivalci po obliki nastanitve), stopnji prenaseljenosti, stanovanjskih težavah, stopnji stanovanjske prikrasnosti, stanovanjskih razmerah gospodinjstev, obremenjenosti s stanovanjskimi stroški, energetske učinkovitosti gospodinjstev in energetske revščini, pri stavbnih zemljiščih pa o stavbnih zemljiščih glede na osnovno namensko rabo prostora, oceni pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč in posebej še o oceni pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj in centralnih dejavnosti.

S tem so v končno poročilo vključeni vsi sklopi, ki so bili predvideni za analizo v okviru prvega cilja projektne naloge.

Sklopi zajemajo različne kazalnike, podatki katerih so bili pridobljeni pri SURS-u, GURS-u, Eurostatu in MNVP. Podatki SURS-a, ki niso javno dostopni, so bili pridobljeni na podlagi neposrednega povpraševanja. Kazalniki so analizirani za najnovejša razpoložljiva leta in vsaj na državni ravni, če so na voljo tudi podatki za statistične regije¹ in občine, so obravnavani še na teh ravneh. Med občinami so v analizo vključene le izbrane, in sicer Celje, Koper, Kranj, Ljubljana, Maribor, Murska Sobota, Nova Gorica, Novo mesto, Slovenj Gradec in Velenje.²

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

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

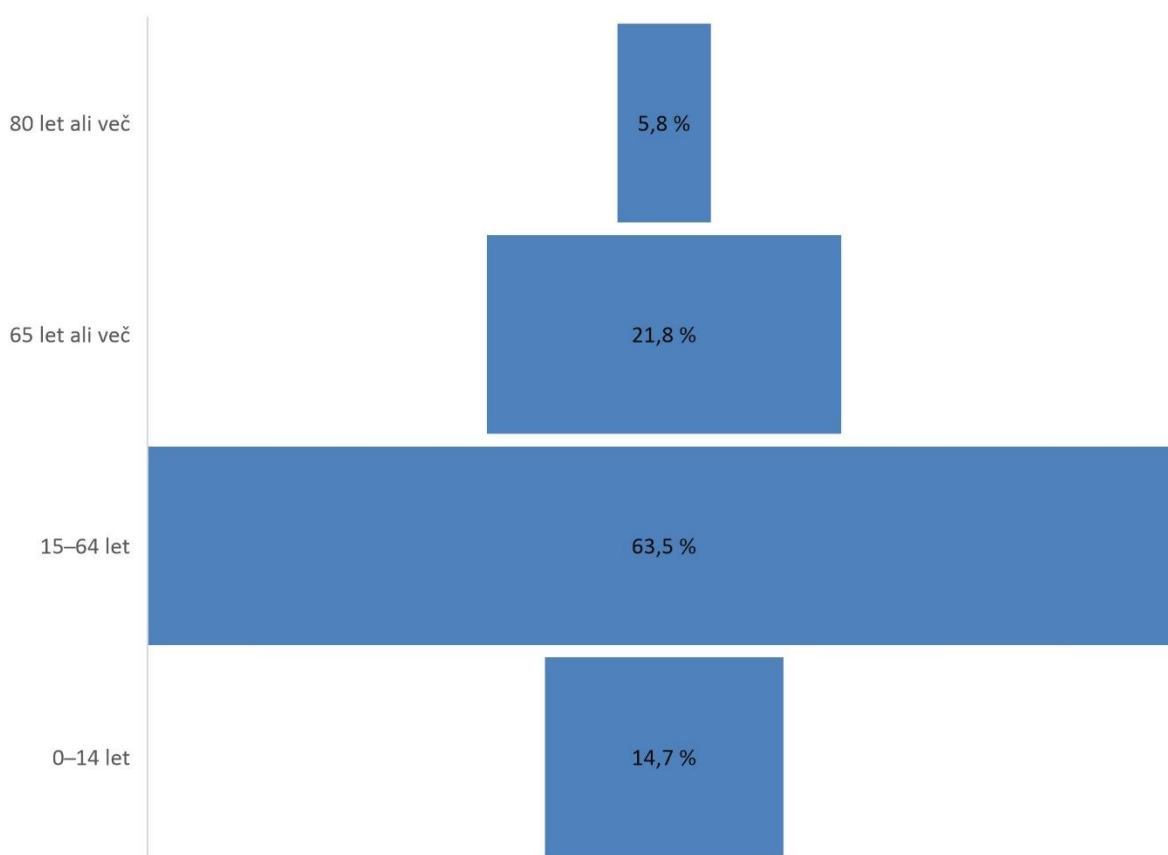
V končnem poročilu so po posameznih prostorskih ravneh opisane vse najpomembnejše ugotovitve, nekateri podatki pa so prikazani tudi v grafični ali kartografski obliki. Poročilo vključuje prilogo,³ v kateri so v obliki preglednic sistematično zbrani vsi podatki, za vsakega od njih pa je naveden tudi vir.

³ Zaradi obsežnosti je priloga dostopna le v elektronski obliki.

2 DEMOGRAFIJA

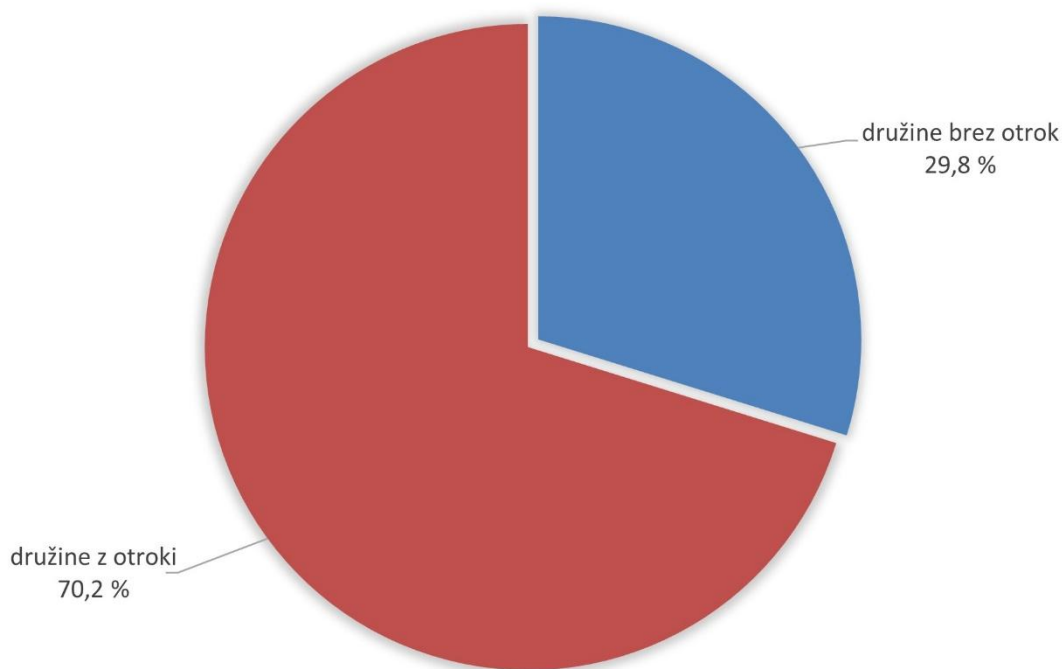
2.1 SLOVENIJA

V Sloveniji je leta 2024 živel 2.123.949 **prebivalcev**. Od tega je bilo 14,7 % prebivalcev, starih 14 let ali manj, 63,5 %, starih od 15 do 64 let, 21,8 % jih je bilo starih 65 let ali več, 5,8 % pa 80 let ali več. Povprečna **starost** prebivalcev je tega leta znašala 44,2 leta, indeks staranja pa 147,8, kar pomeni, da je na 100 mladih oseb (tj. mlajših od 15 let) v Sloveniji prebivalo 147,8 starejše osebe (tj. starih 65 let in več). V proučevanem letu je koeficient starostne odvisnosti znašal 57,5, kar pomeni, da je bilo toliko otrok (0–14 let) in starejših oseb (starih nad 64 let) odvisnih od 100 delovno sposobnih prebivalcev, torej prebivalcev, starih od 15 do 64 let. Koeficient starostne odvisnosti mladih je znašal 23,2, koeficient starostne odvisnosti starih pa 34,3. To pomeni, da je bilo od delovno sposobnih prebivalcev odvisnih več starejših kot mlajših prebivalcev Slovenije.



Grafikon 1: Deleži prebivalcev po starostnih skupinah v Sloveniji leta 2024 (vir: [SURS](#), 2024)

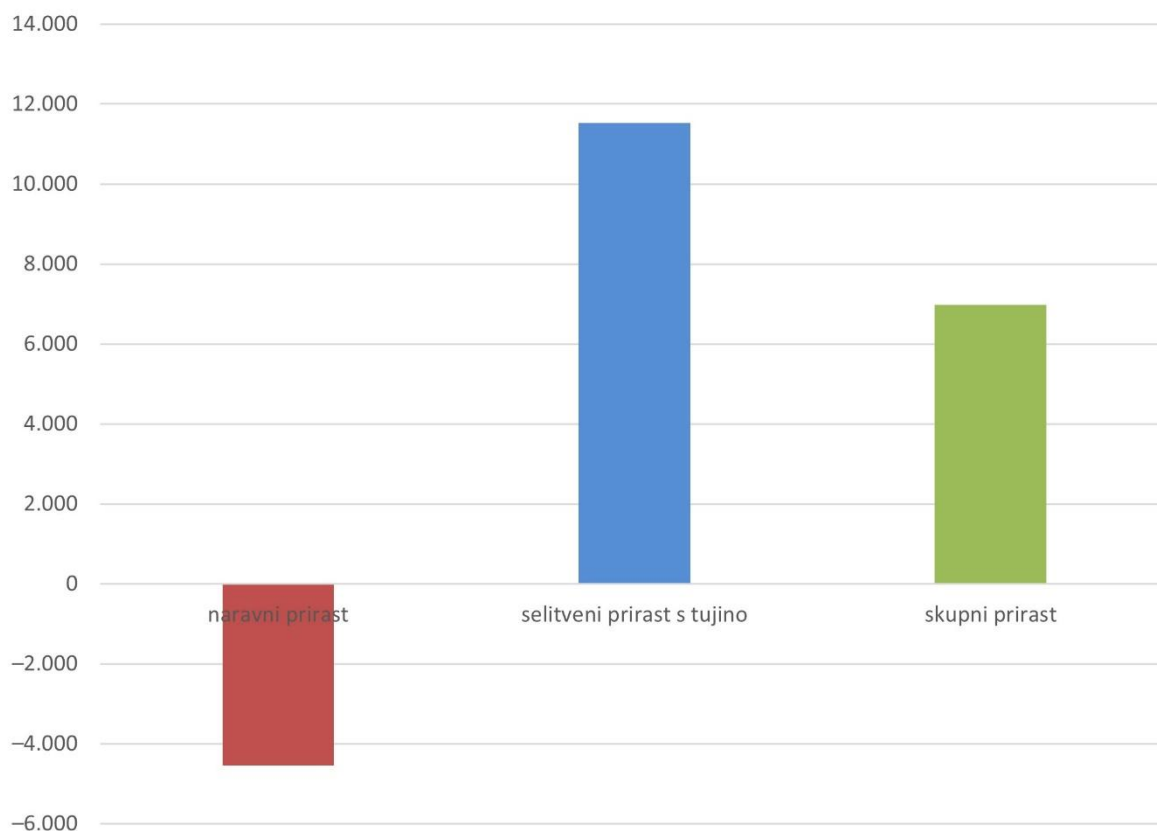
Leta 2021 je bilo v Sloveniji 587.448 **družin**. Od tega jih je bilo 70,2 % z otroki in 29,8 % brez otrok, pri čemer je lahko družina z otroki enostarševska (tj. mati z otroki ali oče z otroki) ali dvostarševska (tj. zakonski par z otroki ali zunajzakonska partnerja z otroki ali istospolna partnerja z otroki), družino brez otrok pa lahko sestavljata zakonski par brez otrok ali zunajzakonska partnerja brez otrok ali istospolna partnerja v partnerski zvezi brez otrok). Vse družine skupaj so imele tega leta povprečno 1,10 otroka, družine z otroki pa 1,56 otroka.



Grafikon 2: Deleži družin brez otrok in z otroki v Sloveniji leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2021 je bilo v Sloveniji 859.782 **gospodinjstev** s povprečno velikostjo 2,4 člana. Od vseh gospodinjstev je bilo največ veččlanskih enodružinskih, in sicer 53,8 %, pri čemer so v enodružinskem gospodinjstvu vsi člani sočasno tudi člani ene družine. Sledila so enočlanska gospodinjstva, ki jih je bilo 34 %. Gospodinjstev z otroki, starimi 0–18 let, je bilo 25,9 %.

Leta 2023 je razlika med številom živorojenih otrok in številom umrlih v Sloveniji znašala –4.551 prebivalcev oziroma –2,1 osebe na 1.000 prebivalcev, kar pomeni, da je bil naravni prirast negativen. Zaradi pozitivnega selitvenega prirasta s tujino, to je razlike med številom priseljenih iz tujine in številom odseljenih v tujino, ki je znašala 11.528 ljudi oziroma 5,4 osebe na 1.000 prebivalcev, je bil pozitiven tudi skupni prirast, ki je seštevek naravnega in **selitvenega** prirasta. Znašal je 6.977 oseb oziroma 3,3 osebe na 1.000 prebivalcev. V proučevanem letu se je iz tujine v Slovenijo priselilo več oseb, kot se jih je tja odselilo iz Slovenije. V Slovenijo se je priselilo 33.939 oseb oziroma 16 oseb na 1.000 prebivalcev, v tujino pa se je odselilo 22.411 prebivalcev, kar je 10,6 osebe, odseljene v tujino na 1.000 prebivalcev. Skupni selitveni prirast s tujino je na 1.000 prebivalcev znašal 5,4 osebe. Med statističnimi regijami se je priselilo oziroma odselilo 47.817 prebivalcev oziroma 22,5 osebe na 1.000 prebivalcev, med občinami pa 89.837 prebivalcev oziroma 42,4 osebe na 1.000 prebivalcev. Skupni selitveni prirast, pri katerem sta upoštevana selitveni prirast s tujino in selitveni prirast med statističnimi regijami, je bil pozitiven in je znašal 11.528 ljudi oziroma 5,4 osebe na 1.000 prebivalcev.



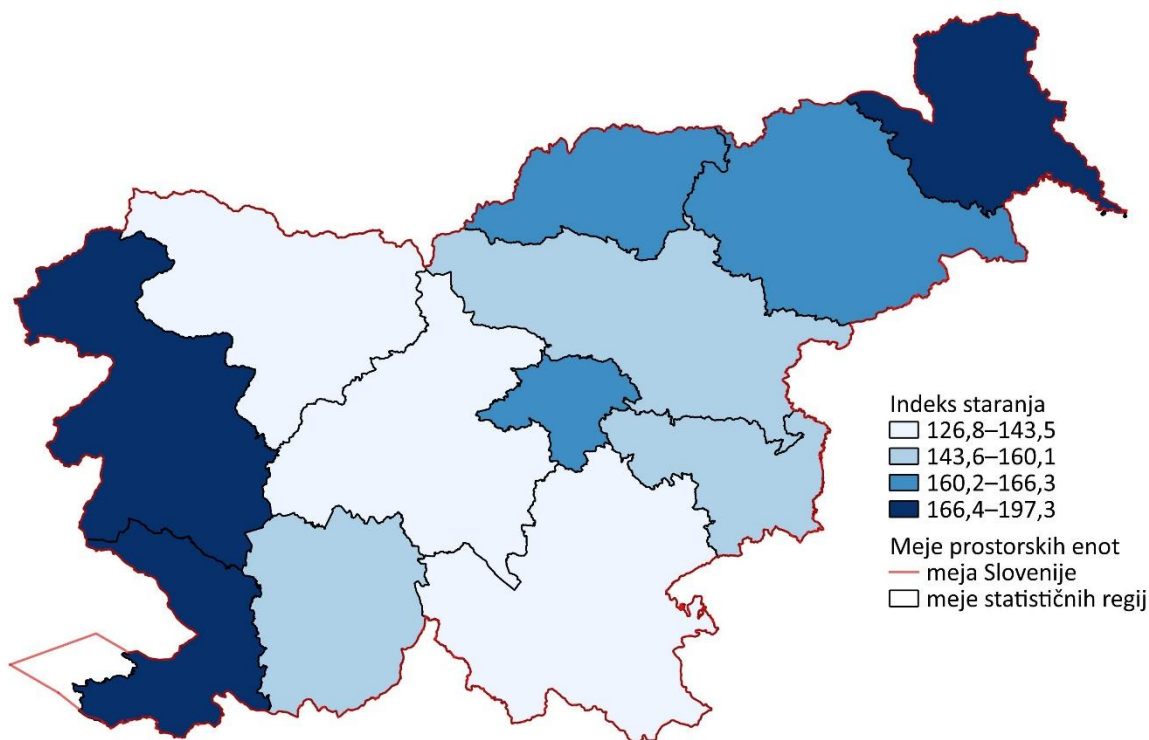
Grafikon 3: Naravni prirast, selitveni prirast s tujino in skupni prirast v Sloveniji leta 2023 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2021 je v Sloveniji prebivalo največ ljudi, katerih statistična regija **prvega prebivališča** je bila osrednjeslovenska, in sicer 19,4 % vseh prebivalcev v državi, najmanj pa je bilo tistih prebivalcev, katerih statistična regija prvega prebivališča je bila primorsko-notranjska (2,3 %). Prebivalcev, katerih kraj prvega prebivališča je bil v tujini, je bilo 13,9 %. Statistična regija z največjim deležem razlike med številom v Sloveniji živečih ljudi, ki imajo v statistični regiji prvo prebivališče, in številom prebivalcev v statistični regiji je bila obalno-kraška, in sicer je bilo število njenih prebivalcev za 53,3 % večje od števila v Sloveniji živečih ljudi, katerih statistična regija prvega prebivališča je obalno-kraška. Koroška in pomurska statistična regija sta bili edini statistični regiji, v katerih je bilo število prebivalcev manjše od števila ljudi, katerih regija prvega prebivališča sta bili ti statistični regiji. Koroška statistična regija je imela za 5 % manjše število prebivalcev od števila v Sloveniji živečih ljudi, katerih statistična regija prvega prebivališča je koroška, v pomurski statistični regiji pa je bilo število prebivalcev za 3 % nižje od števila v Sloveniji živečih ljudi, katerih statistična regija prvega prebivališča je pomurska.

2.2 STATISTIČNE REGIJE

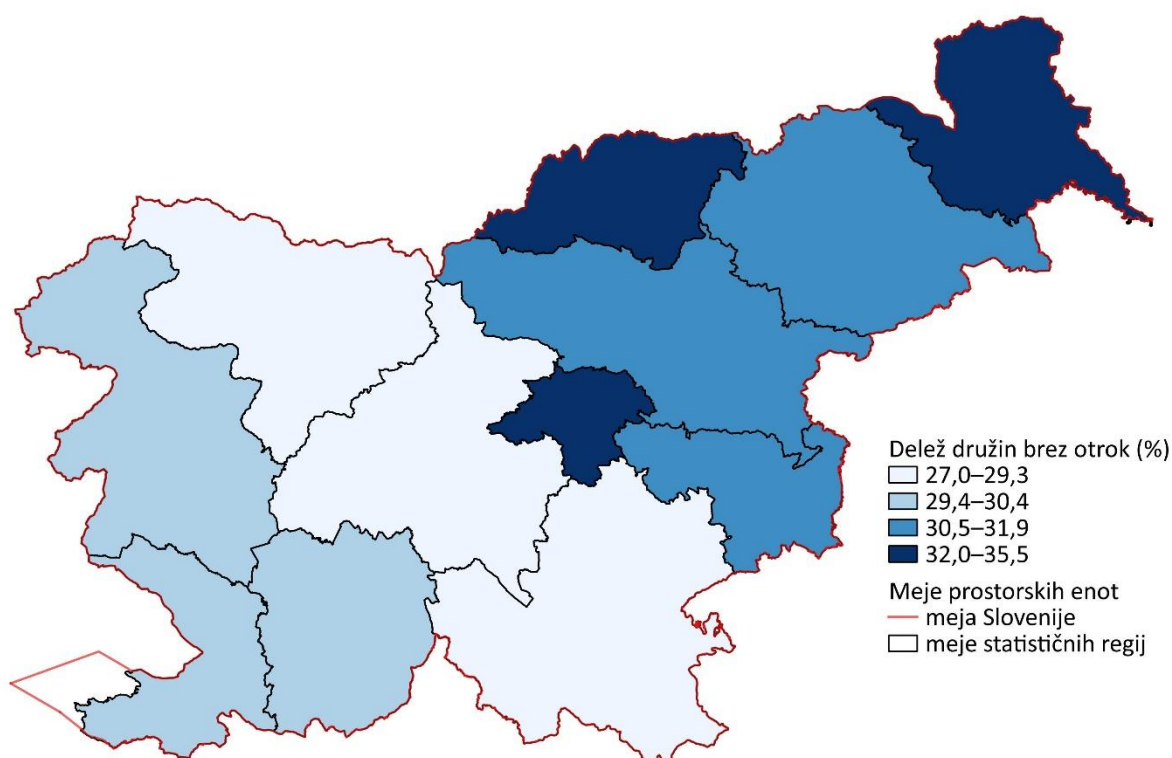
Leta 2024 je med statističnimi regijami največ **prebivalcev** živel v osrednjeslovenski statistični regiji, in sicer 26,6 % vseh prebivalcev v Sloveniji, najmanj pa v primorsko-notranjski (2,5 %). Največji delež prebivalcev, starih 0–14 let, je imela statistična regija jugovzhodna Slovenija (16,3 %), najmanjšega pa pomurska statistična regija (12,8 %). Največji delež prebivalcev v starostni skupini od 15 do 64 let je imela osrednjeslovenska statistična regija (64,9 %), najmanjšega pa goriška, in sicer 61 %. Delež prebivalcev, starih 65 let ali več, je bil največji v pomurski statistični regiji, saj je znašal 25,3 %, najmanjšega pa je imela osrednjeslovenska (19,6 %). Med vsemi statističnimi regijami je imela največji delež prebivalcev, starih 80 let ali več, goriška statistična regija (6,9 %), najmanjšega pa sta imeli

savinjska statistična regija in statistična regija jugovzhodna Slovenija (obe po 5,4 %). V proučevanem letu je imela najvišjo povprečno **starost** prebivalcev pomurska statistična regija, in sicer 46,8 leta, najnižjo pa osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 42,6 leta. Poleg osrednjeslovenske statistične regije sta imeli povprečno starost prebivalcev pod slovenskim povprečjem še statistična regija jugovzhodna Slovenija (43,3 leta) in gorenjska statistična regija (43,8 leta). Razen savinjske statistične regije, katere povprečna starost prebivalcev je bila enaka slovenskemu povprečju (44,2 leta), je bila v vseh drugih statističnih regijah ta starost nad državnim povprečjem. Za pomursko statistično regijo je bilo značilno, da je imela tudi najvišji indeks staranja, in sicer 197,3. Najnižjega sta imeli osrednjeslovenska statistična regija in statistična regija jugovzhodna Slovenija, in sicer 126,8. Razen v teh dveh statističnih regijah je bil indeks staranja pod slovenskim povprečjem le še v gorenjski (140,5) in savinjski statistični regiji (144,5), v vseh preostalih pa je bil nad slovenskim povprečjem. Med vsemi statističnimi regijami je imela najvišji koeficient starostne odvisnosti goriška statistična regija, in sicer 64, najnižjega z vrednostjo 54 pa je imela osrednjeslovenska statistična regija. Poleg te statistične regije sta imeli koeficient starostne odvisnosti pod slovenskim povprečjem le še podravska (56,4) in savinjska statistična regija (56,8). Preostale statistične regije so imele vrednost koeficienta nad državnim povprečjem. Koeficient starostne odvisnosti mladih je bil najvišji v statistični regiji jugovzhodna Slovenija (25,8), najnižji pa v pomurski statistični regiji (20,8). Poleg pomurske statistične regije so imele podpovprečni koeficient starostne odvisnosti mladih še podravska (21,3), obalno-kraška (21,6), zasavska (22,4) in koroška (22,9), v preostalih statističnih regijah pa je bil ta nadpovprečen. Pomurska statistična regija je imela najvišji koeficient starostne odvisnosti starih, ki je znašal 41. Najnižji koeficient starostne odvisnosti starih z vrednostjo 30,2 je imela osrednjeslovenska statistična regija. Koeficient starostne odvisnosti starih pod slovenskim povprečjem sta imeli še statistična regija jugovzhodna Slovenija (32,7) in savinjska statistična regija (33,6), v vseh drugih pa je bil nad slovenskim povprečjem.



Slika 1: Indeks staranja po statističnih regijah leta 2024 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2021 je imela osrednjeslovenska statistična regija največje število **družin**, in sicer 25,2 % vseh družin v Sloveniji, najmanj pa jih je imela primorsko-notranjska (2,5 %). Osrednjeslovenska statistična regija je imela tudi največji delež družin z otroki (73 %) in hkrati najmanjši delež družin brez otrok (27 %). Pri koroški statistični regiji je bilo obratno, saj je imela največji delež družin brez otrok (35,5 %) in najmanjši delež družin z otroki (64,5 %). Osrednjeslovenska statistična regija je imela tudi največje povprečno število otrok v vseh družinah, in sicer 1,18, najmanjše povprečno število otrok v vseh družinah pa je imela prav tako koroška statistična regija, in sicer 0,98. V okviru družin z otroki je imela največje povprečno število otrok gorenjska statistična regija, in sicer 1,64. Poleg te sta imeli povprečno število otrok nad slovenskim povprečjem še statistična regija jugovzhodna Slovenija z 1,63 otroka in osrednjeslovenska statistična regija z 1,61 otroka. V vseh preostalih sedmih statističnih regijah je bilo povprečno število otrok v družinah z otroki pod slovenskim povprečjem.

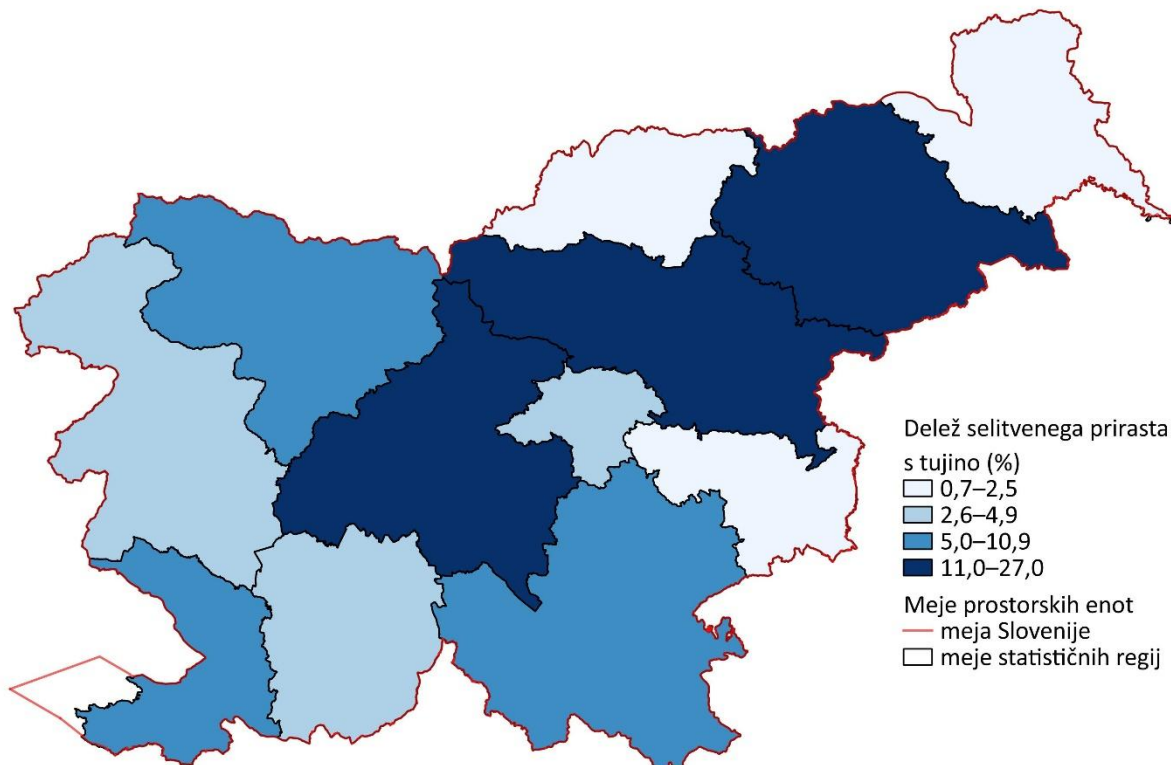


Slika 2: Deleži družin brez otrok po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2021 je imela največ **gospodinjstev** med vsemi statističnimi regijami osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 26,2 % vseh v državi. Najmanj gospodinjstev je imela primorsko-notranjska, in sicer 2,5 %. Povprečna velikost gospodinjstva je bila največja v gorenjski statistični regiji in statistični regiji jugovzhodna Slovenija, in sicer je znašala 2,6 člana. Podravska in koroška statistična regija sta imeli najmanjšo povprečno velikost gospodinjstva, to je 2,3 člana. Omenjeni regiji sta bili tudi edini, ki sta imeli povprečno velikost gospodinjstva pod slovenskim povprečjem. Med vsemi statističnimi regijami je imela največji delež enočlanskih gospodinjstev osrednjeslovenska statistična regija (36,3 %), najmanjšega pa pomurska (29,2 %). Največji delež veččlanskih enodružinskih gospodinjstev je imela koroška statistična regija (59,2 %), najnižjega pa obalno-kraška, in sicer 50,1 %.

Leta 2023 je bil naravni prirast v vseh statističnih regijah negativen. Največji je bil v podravski statistični regiji (–1.240), najmanjši pa v statistični regiji jugovzhodna Slovenija (–93). Vse statistične regije so imele negativen tudi naravni prirast na 1.000 prebivalcev. Največji je bil v osrednjeslovenski statistični

regiji (−0,5), najmanjši pa v pomurski (−5,4). Nasprotno pa je bil selitveni prirast s tujino v proučevanem letu v vseh statističnih regijah pozitiven. Največ ljudi iz tujine se je priselilo v osrednjeslovensko statistično regijo, in sicer 28,6 % vseh priseljenih iz tujine v Slovenijo. Prav tako je imela osrednjeslovenska statistična regija največ ljudi, ki so se odselili v tujino, saj je bilo takih 29,4 % vseh odseljenih v tujino. V zasavsko statistično regijo se je iz tujine priselilo najmanj ljudi, in sicer 2 % vseh priseljenih. Prav tako se je najmanj ljudi v tujino odselilo iz zasavske statistične regije, in sicer 1,7 % vseh odseljenih. Največji **selitveni** prirast s tujino je imela osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 27 % skupnega selitvenega prirasta v državi, pomurska statistična regija pa z 0,7 % najmanjšega.

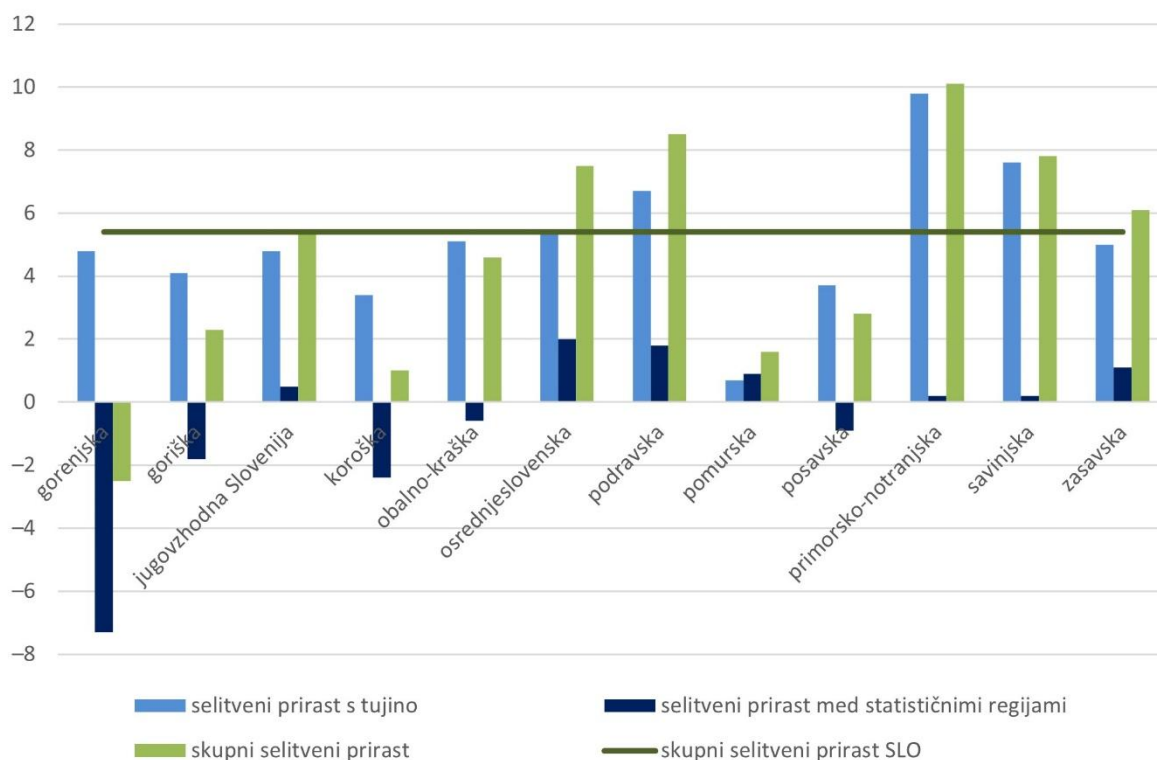


Slika 3: Deleži selitvenega prirasta s tujino po statističnih regijah leta 2023 (vir: [SURS](#), 2024)

Največje število oseb na 1.000 prebivalcev, ki so se priselile iz tujine, je bilo v obalno-kraški statistični regiji, in sicer 21,3 osebe. Poleg te statistične regije so nadpovprečno število priseljenih na 1.000 prebivalcev imele še podravska (19,3 osebe), primorsko-notranjska (19,2 osebe), savinjska (18,2 osebe) in osrednjeslovenska (17,2 osebe). Preostale statistične regije so imele podpovprečno število priseljenih na 1.000 prebivalcev, pri čemer je med vsemi statističnimi regijami najmanj priseljenih iz tujine na 1.000 prebivalcev imela pomurska statistična regija, in sicer 7,3 osebe na 1.000 prebivalcev. Obalno-kraška statistična regija je imela tudi največje število oseb na 1.000 prebivalcev, ki so se odselili v tujino, in sicer 16,1 osebe na 1.000 prebivalcev. Poleg nje sta nadpovprečno število odseljenih na 1.000 prebivalcev imeli še podravska (12,7 osebe) in osrednjeslovenska (11,7 osebe) statistična regija. Najmanjše število odseljenih oseb v tujino na 1.000 prebivalcev je imela statistična regija jugovzhodna Slovenija, saj se je iz nje odselilo −6,5 osebe na 1.000 prebivalcev. Glede na število oseb na 1.000 prebivalcev je imela največji selitveni prirast s tujino primorsko-notranjska statistična regija, in sicer je ta znašal 9,8 osebe na 1.000 prebivalcev. Poleg te so nadpovprečno število oseb na 1.000 prebivalcev imele še savinjska (7,6 osebe), podravska (6,7 osebe) in osrednjeslovenska (5,5 osebe) statistična regija. Preostale statistične regije so imele podpovprečno število oseb na 1.000 prebivalcev, pri čemer

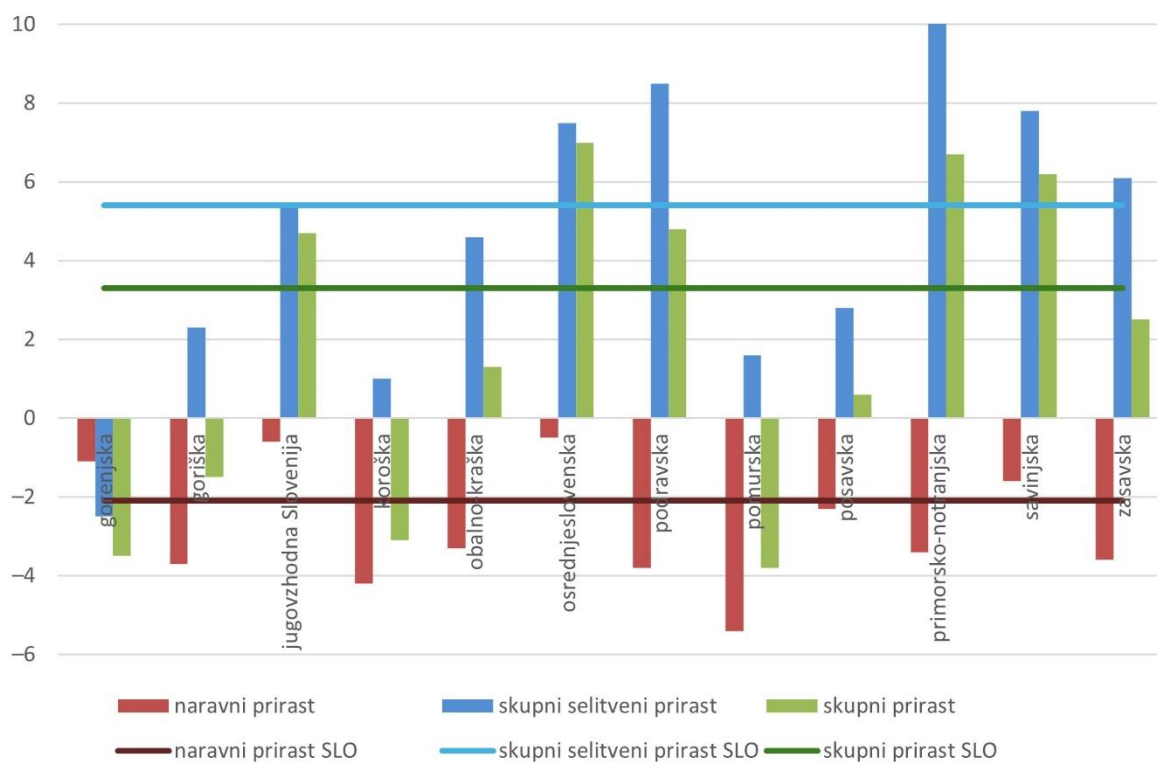
je imela najmanjši selitveni prirast s tujino, preračunan na 1.000 prebivalcev, pomurska statistična regija (0,7 osebe).

Leta 2023 je imela osrednjeslovenska statistična regija največ ljudi, ki so se v regijo priselili iz drugih statističnih regij, in sicer 14.841. Najmanj ljudi se je iz drugih statističnih regij priselilo v koroško statistično regijo, in sicer 1.334. Glede na število priseljenih v posamezno statistično regijo iz drugih statističnih regij na 1.000 prebivalcev sta bili na prvem mestu obalno-kraška in zasavska statistična regija (obe po 27,3 osebe na 1.000 prebivalcev). Nadpovprečno število priseljenih iz drugih statističnih regij na 1.000 prebivalcev so imele še osrednjeslovenska (26,3 osebe), primorsko-notranjska (25,6 osebe) in posavska statistična regija (24 oseb) ter statistična regija jugovzhodna Slovenija (23,6 osebe), preostale statistične regije so imele podpovprečne vrednosti. Na zadnjem mestu je bila tega leta gorenjska statistična regija s 17,9 osebe na 1.000 prebivalcev. Po številu ljudi, ki so se iz statistične regije odselili v druge statistične regije, je bila na prvem mestu osrednjeslovenska statistična regija s 13.710 odseljenimi. Na zadnjem mestu je bila primorsko-notranjska statistična regija, iz katere se je odselilo 1.371 ljudi. Glede na število odseljenih v druge statistične regije na 1.000 prebivalcev je bila na prvem mestu obalno-kraška statistična regija, saj se je iz nje odselilo 27,8 osebe na 1.000 prebivalcev. Podravska statistična regija je imela na 1.000 prebivalcev najmanjše število oseb, ki so se odselile v druge statistične regije, in sicer 17,8. Poleg podravske statistične regije so podpovprečno število odseljenih iz statistične regije na 1.000 prebivalcev imele še pomurska (17,9 osebe), savinjska (20,7 osebe), koroška (21,3 osebe) in goriška (21,6 osebe), preostale regije so imele nadpovprečno število odseljenih. Selitveni prirast med statističnimi regijami je bil negativen v gorenjski, goriški, koroški, obalno-kraški in posavski statistični regiji. Največji selitveni prirast med statističnimi regijami je bil v osrednjeslovenski (1.131), najmanjši pa v gorenjski (–1.522). Prav tako je imela osrednjeslovenska statistična regija na 1.000 prebivalcev največji selitveni prirast med statističnimi regijami, in sicer 2 osebi, najmanjšega pa gorenjska statistična regija, in sicer –7,3 osebe na 1.000 prebivalcev. Skupni selitveni prirast je bil največji v osrednjeslovenski statistični regiji (4.240), najmanjši pa v gorenjski (–513), ki je bila tudi edina statistična regija z negativnim skupnim selitvenim prirastom. Skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev je bil največji v primorsko-notranjski statistični regiji in je znašal 10,1 osebe na 1.000 prebivalcev. Nadpovprečen skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev so imele še podravska (8,5 osebe), savinjska (7,8 osebe), osrednjeslovenska (7,5 osebe) in zasavska (6,1 osebe) statistična regija, statistična regija jugovzhodna Slovenija pa je imela enak skupni selitveni prirast, kot je bilo tega leta slovensko povprečje, in sicer 5,4 osebe. Najmanjši skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev je imela gorenjska statistična regija. Z –2,5 osebe na 1.000 prebivalcev je bila tega leta tudi edina statistična regija, ki je imela negativen skupni selitveni prirast, preračunan na 1.000 prebivalcev. Poleg gorenjske statistične regije so podpovprečen skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev imele še goriška (2,3 osebe), posavska (2,8 osebe) in obalno-kraška (4,6 osebe).

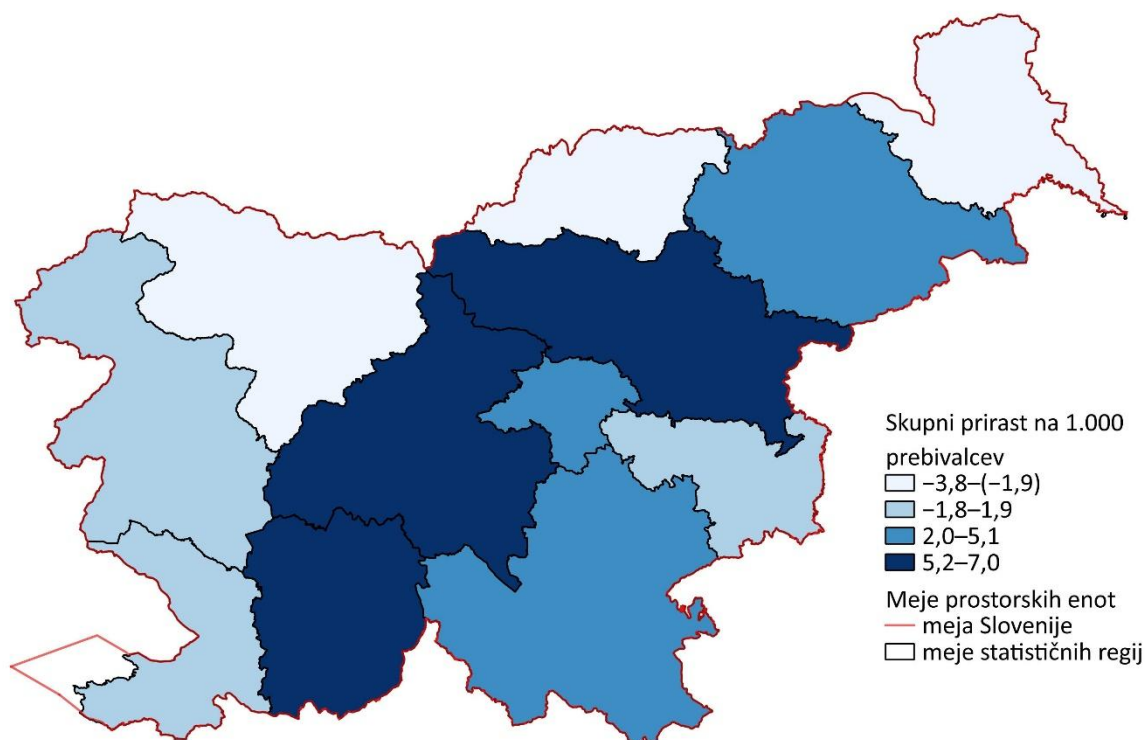


Grafikon 4: Selitveni prirast s tujino, selitveni prirast med statističnimi regijami in skupni selitveni prirast (vse v številu oseb na 1.000 prebivalcev) po statističnih regijah leta 2023 (vodoravna zelena črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2023 je bil največji skupni prirast v osrednjeslovenski statistični regiji (3.946), najmanjši pa v gorenjski (-737). Poleg zadnje so imele negativen skupni prirast še pomurska (-431), koroška (-222) in goriška (-172) statistična regija, preostale statistične regije pa so imele pozitiven skupni prirast. Gorenjska, goriška, koroška in pomurska statistična regija so imele v proučevanem letu negativen tudi skupni prirast na 1.000 prebivalcev, medtem ko je bil ta v preostalih statističnih regijah pozitiven. Največji skupni prirast na 1.000 prebivalcev je bil ponovno v osrednjeslovenski statistični regiji (7), najmanjši pa v pomurski (-3,8).

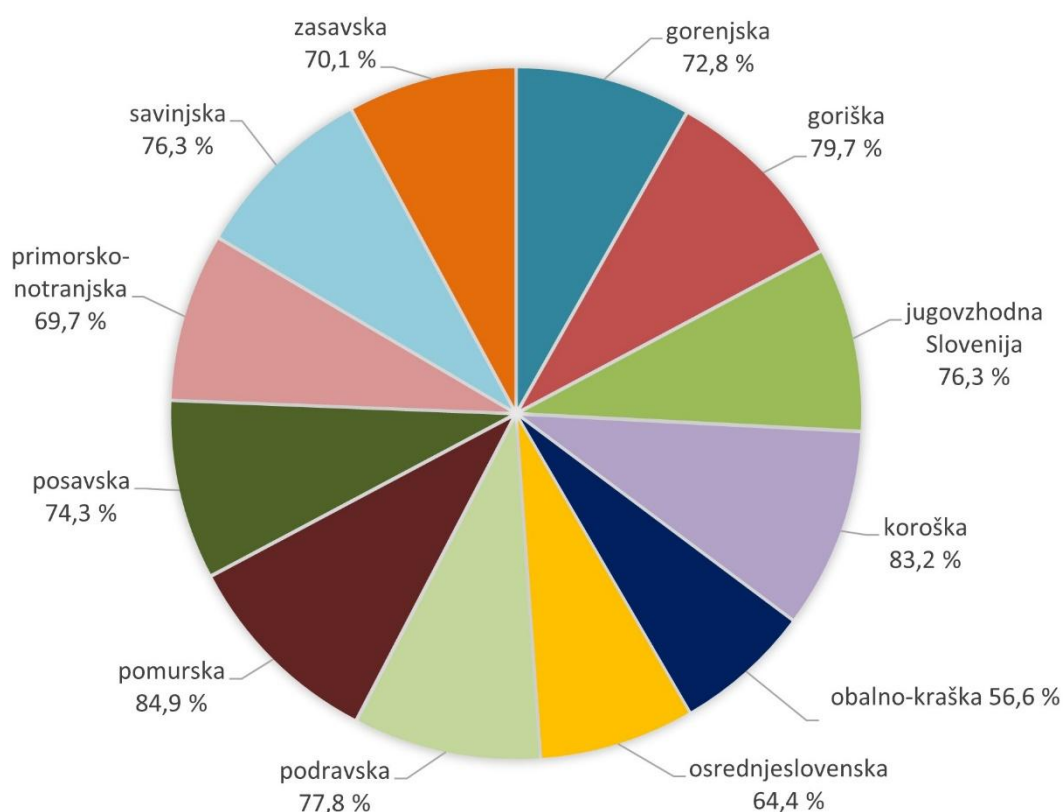


Grafikon 5: Naravni prirast, skupni selitveni prirast in skupni prirast (vse v številu oseb na 1.000 prebivalcev) po statističnih regijah leta 2023 (vodoravne črte prikazujejo slovensko povprečje) (vir: [SURs](#), 2024)



Slika 4: Skupni prirast na 1.000 prebivalcev po statističnih regijah leta 2023 (vir: [SURs](#), 2024)

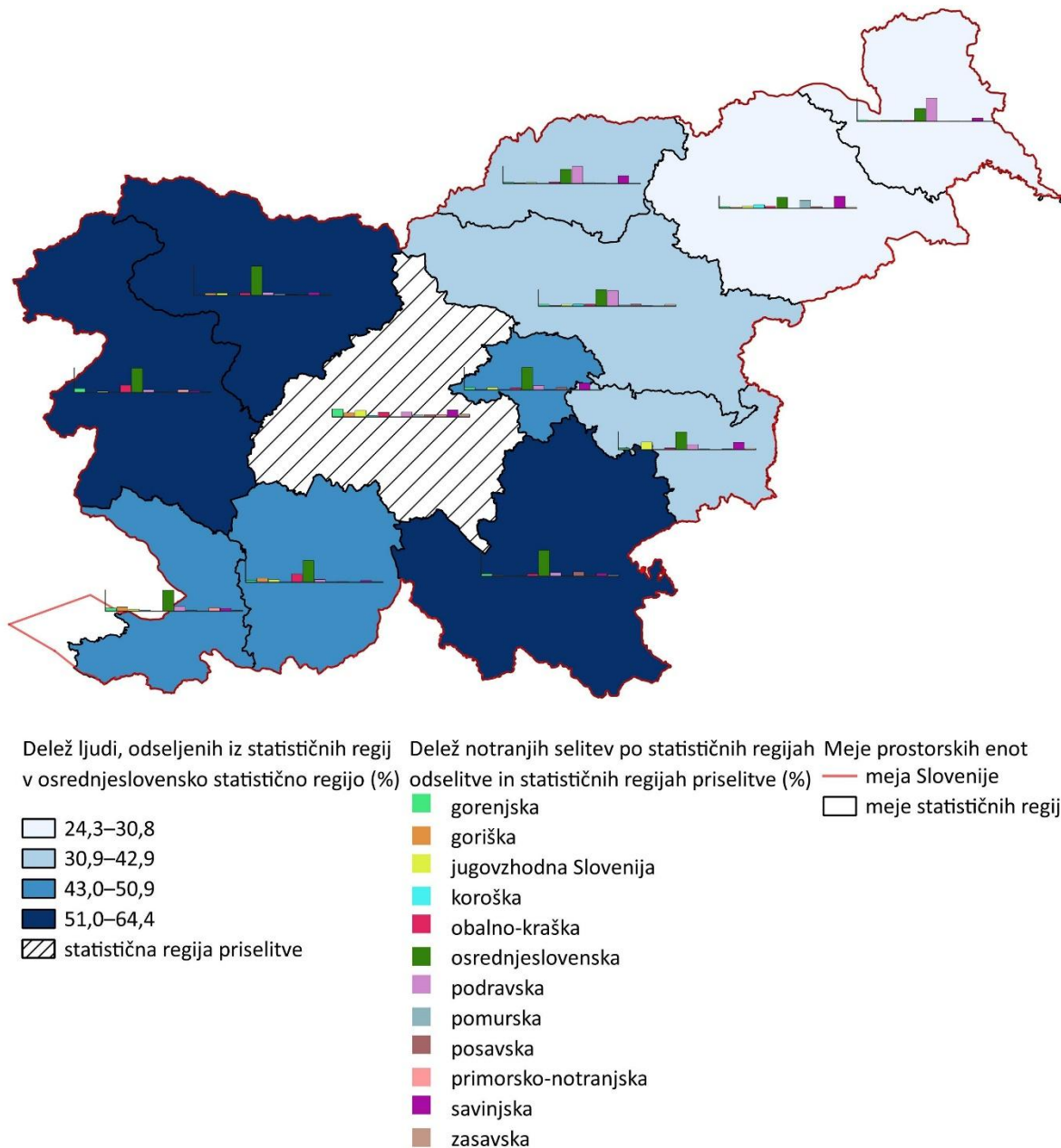
Leta 2021 je v vseh statističnih regijah prebivalo največ oseb, katerih statistična regija **prvega prebivališča** je bila statistična regija, v kateri so prebivali. Največji delež takih oseb je imela pomurska statistična regija, in sicer 84,9 %, najmanjšega pa obalno-kraška (56,6 %). V razmerju do vseh prebivalcev v posameznih statističnih regijah so bili tisti, katerih kraj prvega prebivališča je bil v tujini, v vseh statističnih regijah na drugem mestu. Največji delež teh prebivalcev je imela obalno-kraška statistična regija (24,2 %), najmanjšega pa pomurska (6,1 %). Koroška, pomurska, savinjska, zasavska (vse po 0,1 %), podravska in posavska (obe po 0,2 %) statistična regija so imele najmanjši delež tistih, katerih statistična regija prvega prebivališča je bila primorsko-notranjska. Statistična regija jugovzhodna Slovenija ter goriška (obe po 0,2 %), primorsko-notranjska (0,3 %) in osrednjeslovenska statistična regija (0,7 %) so imele najmanjši delež tistih, katerih statistična regija prvega prebivališča je bila koroška.



Grafikon 6: Deleži ljudi, katerih statistična regija prvega prebivališča je bila statistična regija, v kateri so prebivali, po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURs](#), 2024)

Leta 2023 se je v večino statističnih regij največ ljudi priselilo iz osrednjeslovenske statistične regije, pri čemer je največji delež priselitev beležila gorenjska statistična regija, v katero se je od tam tega leta priselilo 63,3 % vseh priseljenih v to statistično regijo. V največ statističnih regij se je najmanjši delež ljudi priselil iz koroške statistične regije. To so bile primorsko-notranjska statistična regija, v katero se je od tam priselilo 0,1 % priseljenih, sledile so zasavska (0,4 %), posavska (0,9 %) in gorenjska statistična regija (1,1 %) ter statistična regija jugovzhodna Slovenija (1,1 %) in obalno-kraška statistična regija (1,5 %). V večino ostalih statističnih regij se je najmanjši delež ljudi priselil iz primorsko-notranjske statistične regije, in sicer v koroško (0,5 %), pomursko (0,6 %), savinjsko (1 %) in podravsko statistično regijo (1,3 %). V proučevanem letu so se prebivalci sicer najpogosteje selili v sosednje statistične regije, vendar je kot najpomembnejša izstopala osrednjeslovenska, saj so se vanjo v največji deležih priseljevali iz vseh statističnih regij. Največji delež odselitev v to statistično regijo je beležila gorenjska, iz katere se je tja odselilo 64,4 % vseh odseljenih iz te statistične regije. Iz največ statističnih

regij se je najmanjši delež ljudi odselil v koroško statistično regijo, in sicer iz primorsko-notranjske (0,5 %), goriške (0,6 %), gorenjske in zasavske statistične regije (obe po 0,7 %), statistične regije jugovzhodna Slovenija (1 %) ter posavske (1,1 %) in osrednjeslovenske statistične regije (2,9 %). Iz koroške (0,1 %), pomurske (0,6 %), podravske (1,2 %) in savinjske statistične regije (1,3 %) pa se je najmanjši delež ljudi odselil v primorsko-notranjsko statistično regijo.

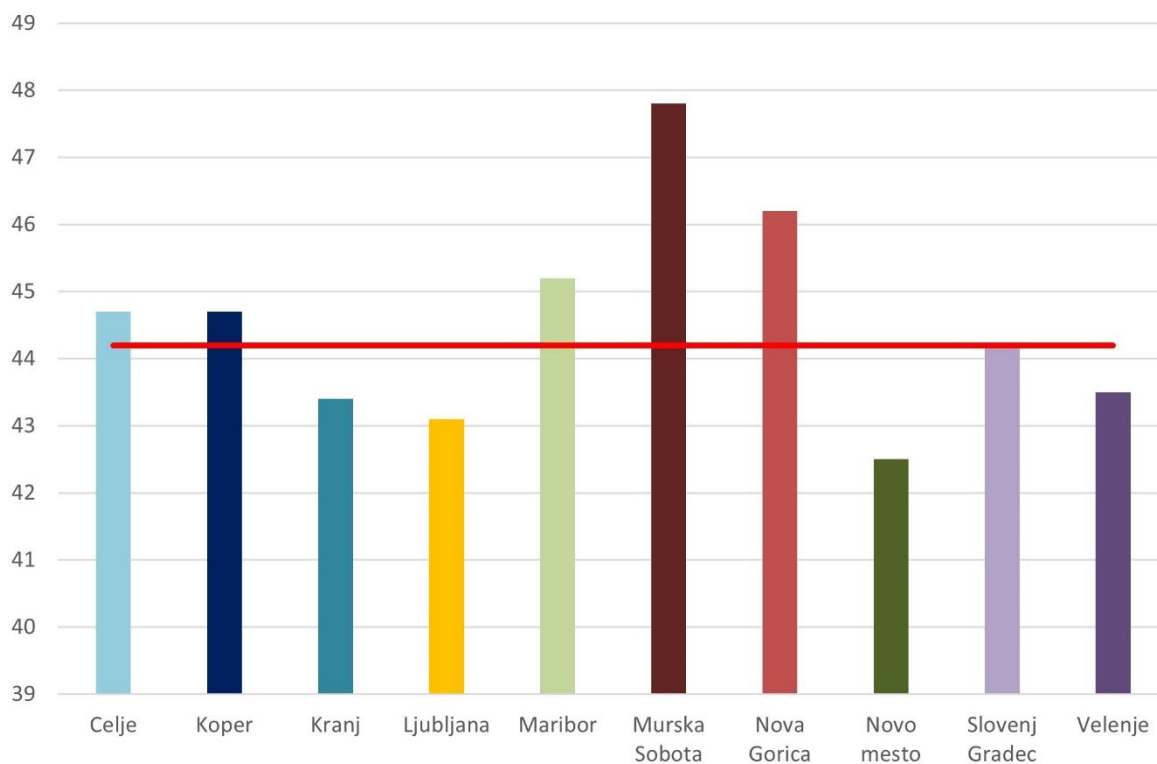


Slika 5: Deleži ljudi, odseljenih iz statističnih regij v osrednjeslovensko statistično regijo, ter deleži notranjih selitev po statističnih regijah odselitve in statističnih regijah priselitve po statističnih regijah leta 2023 (vir: [SURŠ](#), 2024)

2.3 OBČINE

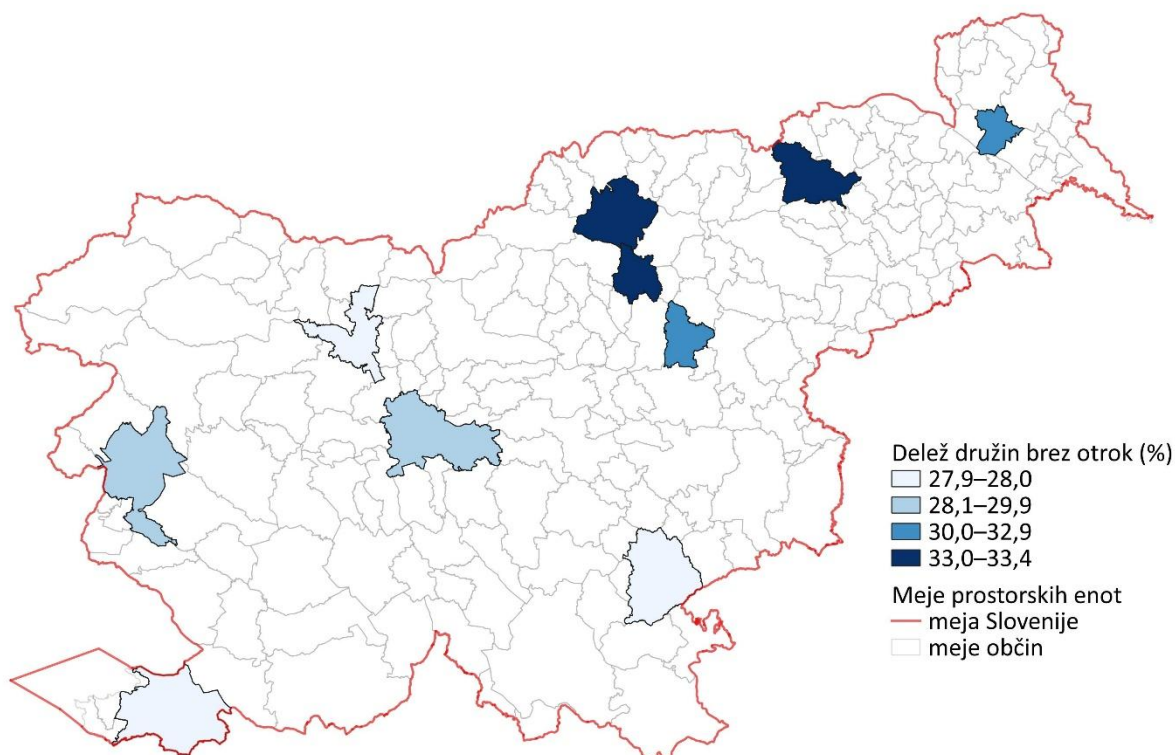
Med izbranimi občinami je imela leta 2024 največ **prebivalcev** občina Ljubljana, in sicer 14 % vseh prebivalcev Slovenije. Najmanj prebivalcev je imela tega leta občina Slovenj Gradec, in sicer 0,8 % vseh prebivalcev Slovenije. Največji delež prebivalcev, ki so bili stari 14 let ali manj, je imela občina Novo

mesto, in sicer 16,6 %, najmanjšega pa občina Murska Sobota, in sicer 12,1 %. Največji delež prebivalcev, starih od 15 do 64 let, je bil v občini Ljubljana in je znašal 65,5 %. Najmanjši delež prebivalcev v tej starostni skupini je bil spet v občini Murska Sobota, in sicer 60,4 %. Občina Murska Sobota je imela tudi največji delež prebivalcev, starih 65 let ali več, in sicer 27,5 %, najmanjšega pa je imela občina Novo mesto (19,6 %). Občina Nova Gorica je s 7,4 % imela največji delež prebivalcev, starih 80 let ali več. Najmanjši delež prebivalcev v tej starostni skupini je imela občina Velenje, in sicer 4,1 %. V proučevanem letu je najvišjo povprečno starost prebivalcev med izbranimi občinami beležila občina Murska Sobota, in sicer 47,8 leta. Najnižjo povprečno starost prebivalcev je imela občina Novo mesto, in sicer 42,5 leta. Poleg občine Novo mesto so imele povprečno starost prebivalstva pod slovenskim povprečjem le še občine Ljubljana (43,1 leta), Kranj (43,4 leta) in Velenje (43,5 leta). Prav tako je bil tudi indeks staranja najvišji v občini Murska Sobota (226,9), najnižji pa v občini Novo mesto (118,2). Poleg zadnje so podpovprečno vrednost tega kazalnika imele še občine Kranj (132,3), Velenje (137,6), Slovenj Gradec (143,1) in Ljubljana (145,4). Najvišji koeficient starostne odvisnosti je imela ponovno občina Murska Sobota, in sicer 65,5. Poleg te sta imeli nadpovprečen koeficient starostne odvisnosti še občini Nova Gorica (63,2) in Slovenj Gradec (58,7). Vse druge izbrane občine so imele vrednosti tega koeficienta nižje od slovenskega povprečja, pri čemer je najnižjo vrednost beležila občina Ljubljana, in sicer 52,6. Najvišji koeficient starostne odvisnosti mladih je imela občina Novo mesto, in sicer 26,1. Razen v tej je bil ta koeficient nad slovenskim povprečjem še v občinah Kranj (24,6), Slovenj Gradec (24,2) in Velenje (23,7). Preostale izbrane občine so imele vrednosti koeficienta pod državnim povprečjem, pri čemer je imela najnižji koeficient starostne odvisnosti mladih občina Maribor, saj je ta znašal 19,6. Koeficient starostne odvisnosti starih je bil ponovno najvišji v občini Murska Sobota (45,4) in najnižji v občini Novo mesto (30,8). Ob tej so podpovprečen koeficient starostne odvisnosti starih imele še občine Ljubljana (31,1), Kranj (32,5) in Velenje (32,6).



Grafikon 7: Povprečna starost prebivalcev (v letih) v izbranih občinah leta 2024 (vodoravna rdeča črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

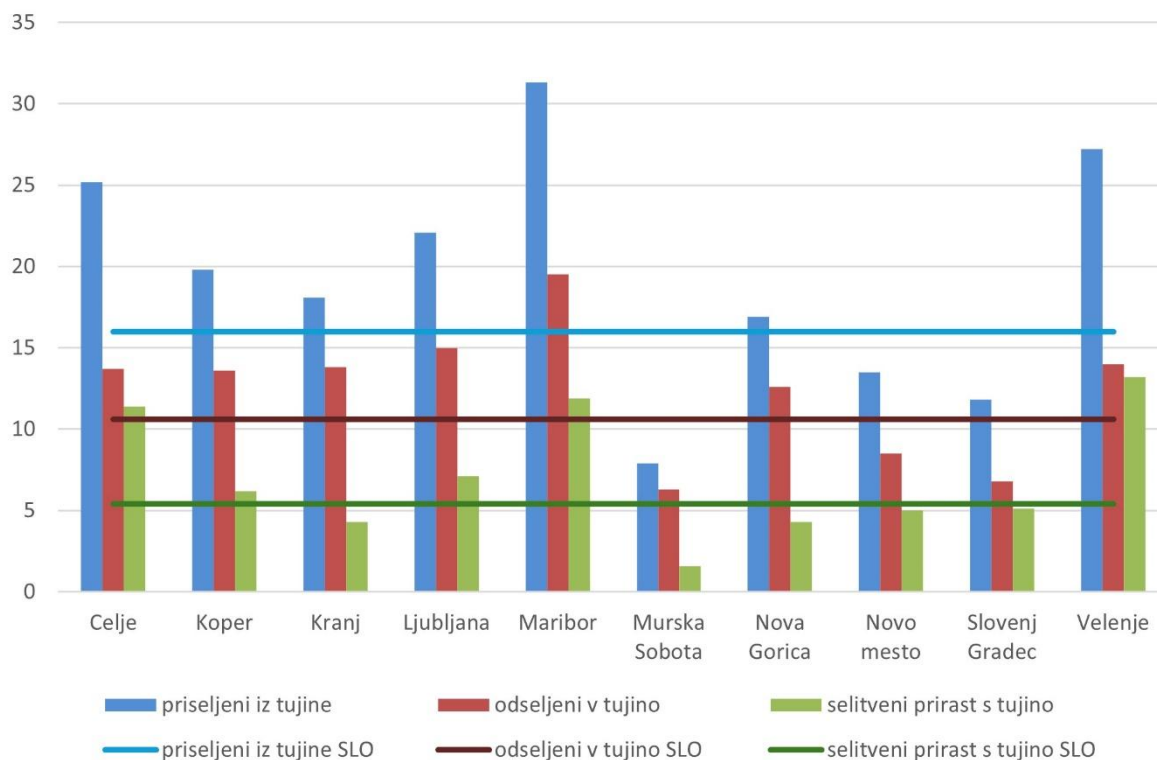
Leta 2021 je bilo največ **družin** v občini Ljubljana, in sicer 12,8 % vseh družin v državi, najmanj pa v občini Slovenj Gradec (0,8 %). Občina Slovenj Gradec je imela največji delež družin brez otrok (33,4 %) in hkrati najmanjši delež družin z otroki (66,8 %). Za občino Kranj pa je bilo značilno prav obratno, saj je imela najmanjši delež družin brez otrok (27,8 %) in hkrati največji delež družin z otroki (72,2 %). Največje povprečno število otrok v vseh družinah sta imeli občini Kranj in Novo mesto (obe po 1,16). Poleg teh dveh občin je imela povprečno število otrok v vseh družinah nad slovenskim povprečjem samo še občina Ljubljana (1,11), v vseh drugih občinah je bila vrednost tega kazalnika pod slovenskim povprečjem. Najmanjše povprečno število otrok v vseh družinah je imela občina Murska Sobota, in sicer 0,96. V okviru družin z otroki je imela največje povprečno število otrok občina Novo mesto, in sicer 1,62. Poleg te je imela v družinah z otroki povprečno število otrok nad slovenskim povprečjem le še občina Kranj. Vse druge občine so imele vrednosti pod slovenskim povprečjem, pri čemer je najnižjo vrednost beležila tudi v tem primeru občina Murska Sobota (1,42).



Slika 6: Deleži družin brez otrok v izbranih občinah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

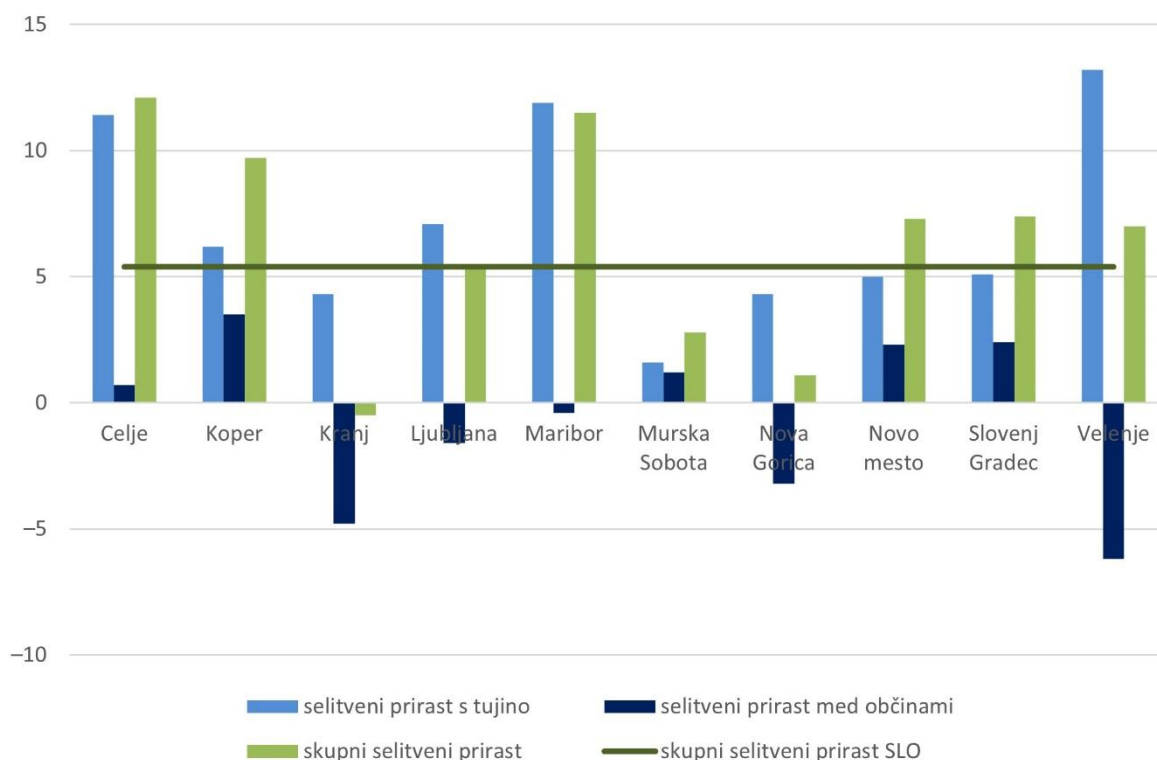
Leta 2021 je imela največji delež **gospodinjstev** občina Ljubljana, in sicer 15,2 % vseh gospodinjstev v državi. Najmanjši delež gospodinjstev med izbranimi občinami je imela občina Slovenj Gradec, in sicer 0,8 % gospodinjstev. Največjo povprečno velikost gospodinjstva, ki je znašala 2,5 člana, so imele občine Koper, Kranj in Novo mesto. Najmanjšo povprečno velikost gospodinjstev je z dvema članoma imela občina Maribor. Poleg nje so podpovprečno velikost gospodinjstev imele še občine Celje (2,1), Ljubljana (2,2), Velenje in Murska Sobota (obe po 2,3). V proučevanem letu je imela med izbranimi občinami največji delež enočlanskih gospodinjstev občina Maribor (43,9 %), najmanjšega pa občina Slovenj Gradec (31,2 %), ki pa je imela največji delež veččlanskih enodružinskih gospodinjstev, in sicer 59,8 %. Najmanjši delež takih gospodinjstev je imela občina Ljubljana (47,3 %). Občini Ljubljana in Maribor sta imeli v proučevanem letu 22,8 oziroma 20,2 % gospodinjstev z otroki, starimi 0–18 let.

Leta 2023 sta imeli med izbranimi občinami pozitiven naravni prirast le občini Kranj (3) in Velenje (64). Občina Novo mesto je imela naravni prirast z vrednostjo 0, vse druge izbrane občine pa so imele naravni prirast negativen, pri čemer je imela najmanjši naravni prirast občina Maribor (–525). Občini Kranj (0,1) in Velenje (1,9) sta imeli tudi pozitiven naravni prirast na 1.000 prebivalcev, v občini Novo mesto je bila vrednost tega 0, v drugih pa je bil negativen. Najmanjši naravni prirast je imela občina Murska Sobota (–6,5). Med izbranimi občinami se je največ oseb iz tujine priselilo v občino Ljubljana, in sicer 19,4 % vseh priseljenih iz tujine v državi. Najmanj ljudi pa je bilo tega leta priseljenih iz tujine v občino Murska Sobota (0,4 %). V tujino se je največ ljudi odselilo iz občine Ljubljana, in sicer 19,9 % vseh odseljenih v državi. Najmanj oseb se je odselilo iz občine Slovenj Gradec (0,5 %). Največji **selitveni** prirast s tujino je imela občina Ljubljana, in sicer 18,4 % skupnega selitvenega prirasta s tujino v državi. Najmanjši selitveni prirast s tujino je imela občina Murska Sobota, ki je znašal 0,3 % skupnega selitvenega prirasta s tujino. Na 1.000 prebivalcev je bilo največ oseb iz tujine priseljenih v občino Maribor, in sicer 31,3 osebe, najmanj priseljenih iz tujine na 1.000 prebivalcev pa je imela občina Murska Sobota, in sicer 7,9 osebe. Poleg občine Murska Sobota sta podpovprečno število priseljenih na 1.000 prebivalcev imeli le še občini Slovenj Gradec (11,8 osebe) in Novo mesto (13,5 osebe), preostale izbrane občine so imele nadpovprečno število priseljenih na 1.000 prebivalcev. Prav tako je občina Maribor imela največ odseljenih v tujino na 1.000 prebivalcev (19,5 osebe), najmanj pa ponovno občina Murska Sobota, in sicer 6,3 osebe na 1.000 prebivalcev. Poleg občine Murska Sobota sta podpovprečno število odseljenih na 1.000 prebivalcev imeli le še občini Slovenj Gradec (6,8 osebe) in Velenje (8,5 osebe). Selitveni prirast s tujino, preračunan na 1.000 prebivalcev, je bil največji v občini Velenje, saj je znašal 13,2 osebe na 1.000 prebivalcev. Najmanjši selitveni prirast s tujino na 1.000 prebivalcev je imela občina Murska Sobota, in sicer 1,6 osebe. Poleg občine Murska Sobota so podpovprečen selitveni prirast na 1.000 prebivalcev imele še občine Nova Gorica (4,3 osebe), Kranj (4,4 osebe) in Novo mesto (5 oseb).



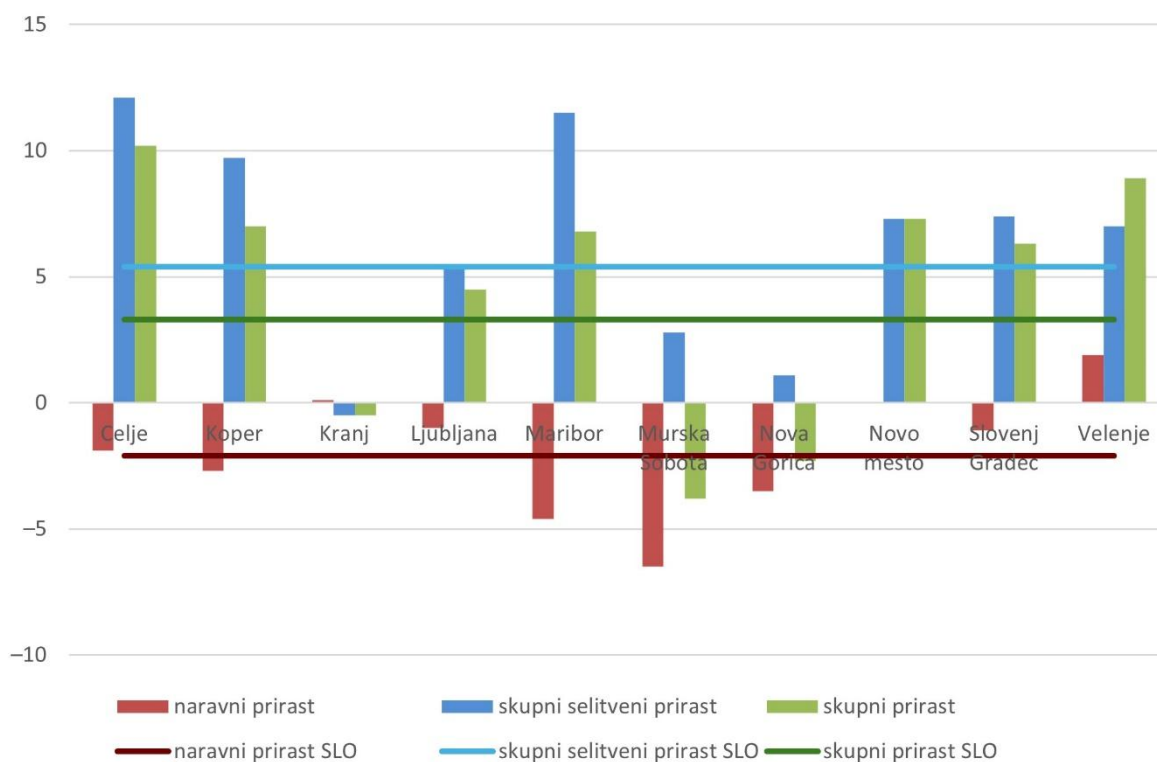
Grafikon 8: Število priseljenih iz tujine oziroma odseljenih vanjo ter selitveni prirast s tujino (vse na 1.000 prebivalcev) v izbranih občinah leta 2023 (vodoravne črte prikazujejo slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2023 je imela občina Ljubljana največ ljudi, ki so se priselili iz drugih občin, in sicer 13.776. Najmanj ljudi se je iz drugih občin priselilo v občino Slovenj Gradec, in sicer 607. Preračunano na 1.000 prebivalcev se je največ ljudi iz drugih občin priselilo v občino Maribor (54 oseb). Poleg te sta nadpovprečno število priseljenih iz drugih občin na 1.000 prebivalcev imeli še občini Celje (46,6 osebe) in Ljubljana (46,3 osebe), medtem ko so vse druge občine imele podpovprečno število priseljenih iz drugih občin. Najmanjše število priseljenih oseb iz drugih občin na 1.000 prebivalcev je beležila občina Kranj (31,2 osebe). Največ ljudi se je v druge občine odselilo iz občine Ljubljana, in sicer 14.254, najmanj pa iz občine Slovenj Gradec, in sicer 567. Največ oseb na 1.000 prebivalcev se je v druge občine odselilo iz občine Maribor (54,4 osebe). Poleg te sta nadpovprečno število odseljenih v druge občine na 1.000 prebivalcev imeli še občini Ljubljana (47,9 osebe) in Celje (45,9 osebe). Preostale izbrane občine so imele podpovprečno število odseljenih v druge občine, pri čemer se je najmanj oseb na 1.000 prebivalcev odselilo iz občine Slovenj Gradec, in sicer 33,3. V občinah Ljubljana, Maribor, Kranj, Velenje in Nova Gorica je bil selitveni prirast med občinami negativen, v preostalih izbranih občinah pa pozitiven. Največji selitveni prirast med občinami je imela občina Koper (189), najmanjšega pa občina Ljubljana (–478). Največji selitveni prirast med občinami na 1.000 prebivalcev je prav tako imela občina Koper (3,5 osebe), najmanjšega pa občina Velenje (–6,2 osebe). Občine, katerih selitveni prirast med občinami na 1.000 prebivalcev je bil pozitiven, so imele nadpovprečen selitveni prirast med občinami, občine, katerih selitveni prirast je bil negativen, pa podpovprečen selitveni prirast med občinami. Skupni selitveni prirast, pri katerem je bil v primeru občin upoštevan selitveni prirast s tujino in selitveni prirast med občinami, je bil največji v občini Ljubljana (1.639), najmanjši pa v občini Kranj (–29), ki je bila tega leta tudi edina občina z negativnim skupnim selitvenim prirastom. Občina Kranj je imela tudi najmanjši skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev (–0,5 osebe), medtem ko je bil največji v občini Celje (12,1 osebe). Poleg občine Kranj sta podpovprečen skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev imeli še občini Nova Gorica (1,1 osebe) in Murska Sobota (2,8 osebe), v vseh drugih izbranih občinah je bil skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev nadpovprečen.



Grafikon 9: Selitveni prirast s tujino, selitveni prirast med občinami in skupni selitveni prirast (vse v številu oseb na 1.000 prebivalcev) v izbranih občinah leta 2023 (vodoravna zelena črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2023 je bil **skupni prirast** negativen v občinah Nova Gorica (–75), Murska Sobota (–70) in Kranj (–26), v preostalih izbranih občinah pa pozitiven, pri čemer je bil največji v občini Ljubljana (1.344 prebivalcev). Občine Murska Sobota (–3,8 osebe), Nova Gorica (–2,3 osebe) in Kranj (–0,5 osebe) so imele negativen tudi skupni prirast na 1.000 prebivalcev, preostale izbrane občine pa pozitivnega. Te tri občine so imele tudi podpovprečen skupni prirast na 1.000 prebivalcev. Druge izbrane občine, ki so imele pozitiven skupni prirast na 1.000 prebivalcev, pa so imele nadpovprečen skupni prirast na 1.000 prebivalcev, pri čemer je imela največjega občina Celje z 10,2 prebivalca.



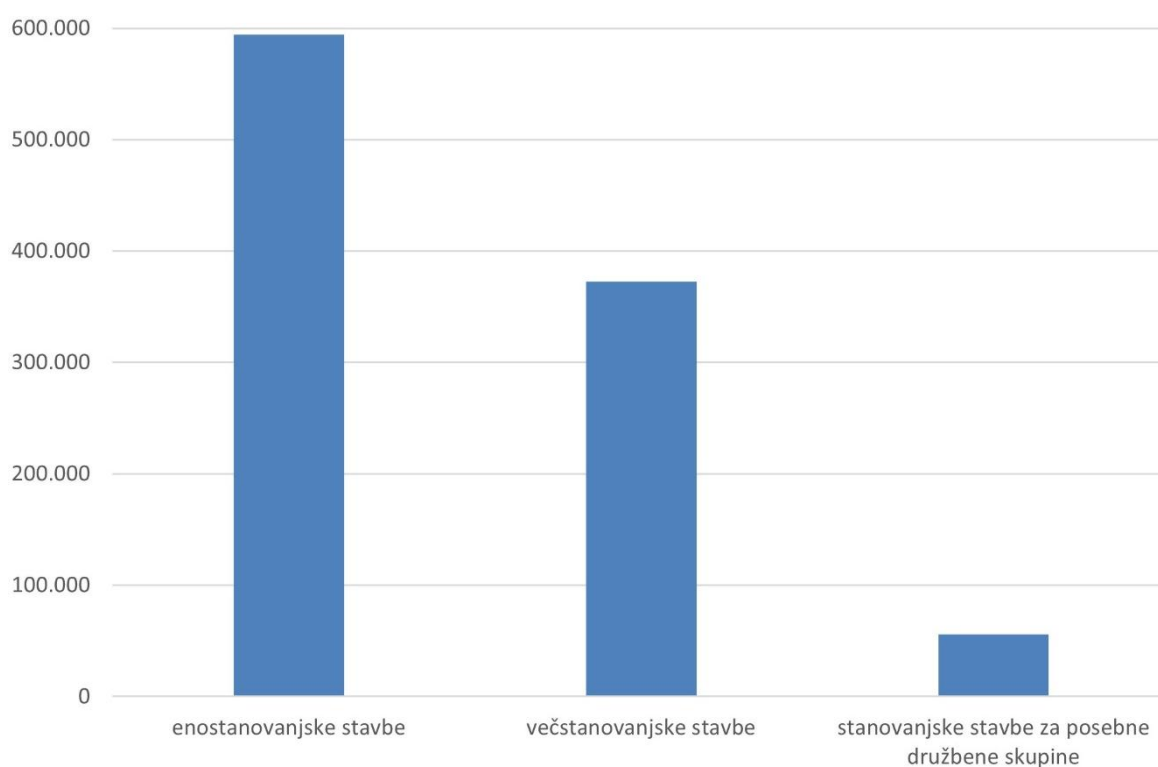
Grafikon 10: Naravni prirast, skupni selitveni prirast in skupni prirast (vse v številu oseb na 1.000 prebivalcev) v izbranih občinah leta 2023 (vodoravne črte prikazujejo slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

SURS podatkov o prebivalstvu po občini prebivališča in občini **prvega prebivališča** ne pripravlja, zato niso bili vključeni v analizo. Prav tako ni bilo mogoče pridobiti podatkov o notranjih selitvah na ravni občin.

3 GRADBENIŠTVO

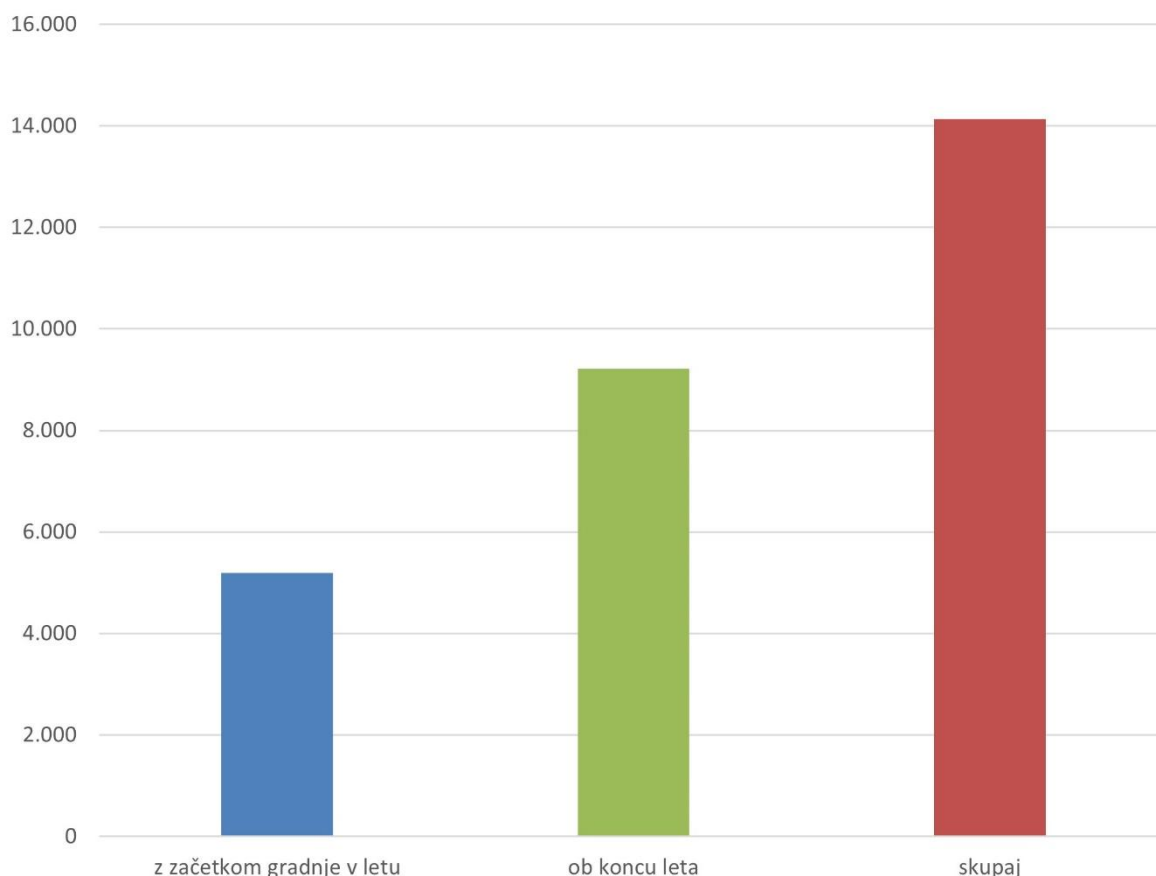
3.1 SLOVENIJA

Leta 2023 je bilo v Sloveniji za stavbe izdanih 5.972 **gradbenih dovoljenj** oziroma 2,8 gradbenega dovoljenja na 1.000 prebivalcev, od tega 46,9 % gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe. Skupna gradbena velikost stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, je znašala 1.022.739 m², pri čemer je skupna gradbena velikost enostanovanjskih stavb obsegala 58,1 %, večstanovanjskih pa 36,4 % skupne gradbene velikosti stanovanjskih stavb. V okviru večstanovanjskih stavb je skupna gradbena velikost dvostanovanjskih stavb zavzemala 17,8 %, skupna gradbena velikost tri- ali večstanovanjskih stavb pa 82,2 % skupne gradbene velikosti večstanovanjskih stavb. V stanovanjskih stavbah, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, je bilo v proučevanem letu 5.054 stanovanj, od tega 48,5 % v enostanovanjskih stavbah, 48,1 % pa v večstanovanjskih, in sicer 386 stanovanj v dvostanovanjskih stavbah, 2.044 stanovanj pa v tri- ali večstanovanjskih.



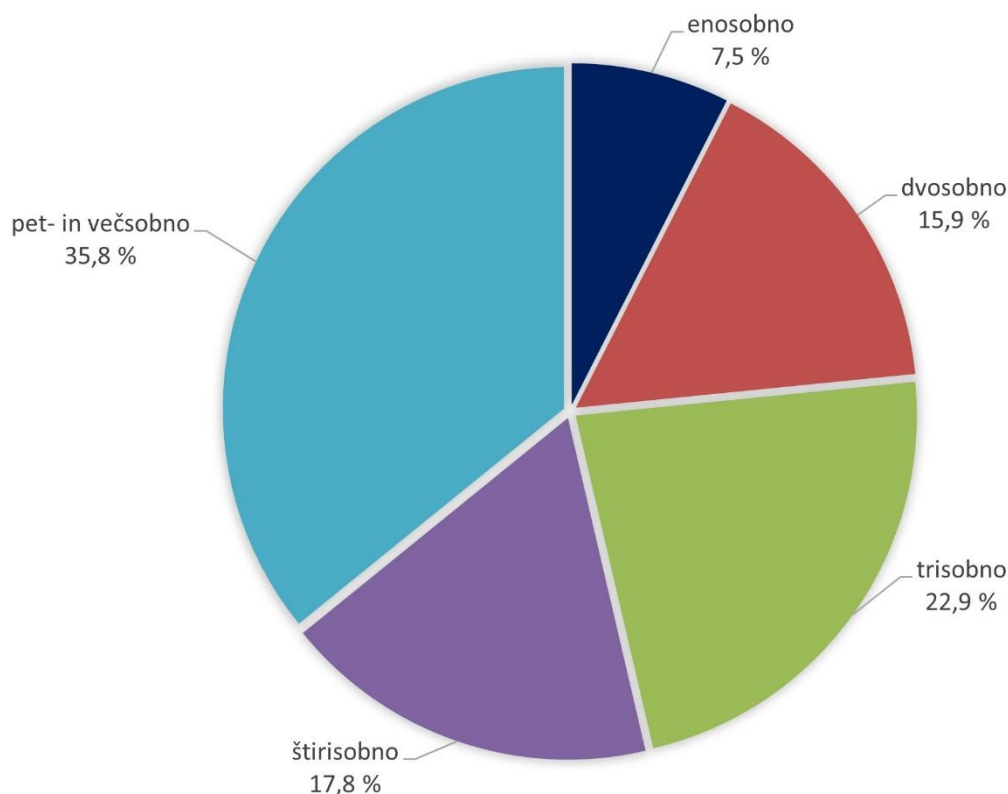
Grafikon 11: V kvadratnih metrih izražena skupna gradbena velikost stanovanjskih stavb v Sloveniji leta 2023, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja (vir: [SURS](#), 2024)

Po ocenah je bilo v Sloveniji leta 2023 **v gradnji** 14.130 stanovanj. 5.197 so jih začeli graditi v tem letu, 9.211 jih je bilo v gradnji ob koncu leta, druga pa so bila v proučevanem letu dokončana. Skupna površina stanovanj v gradnji je znašala 1.966.684 m². Skupna površina stanovanj z začetkom gradnje v navedenem letu je obsegala 660.097 m², stanovanj v gradnji ob koncu leta pa 1.373.803 m².



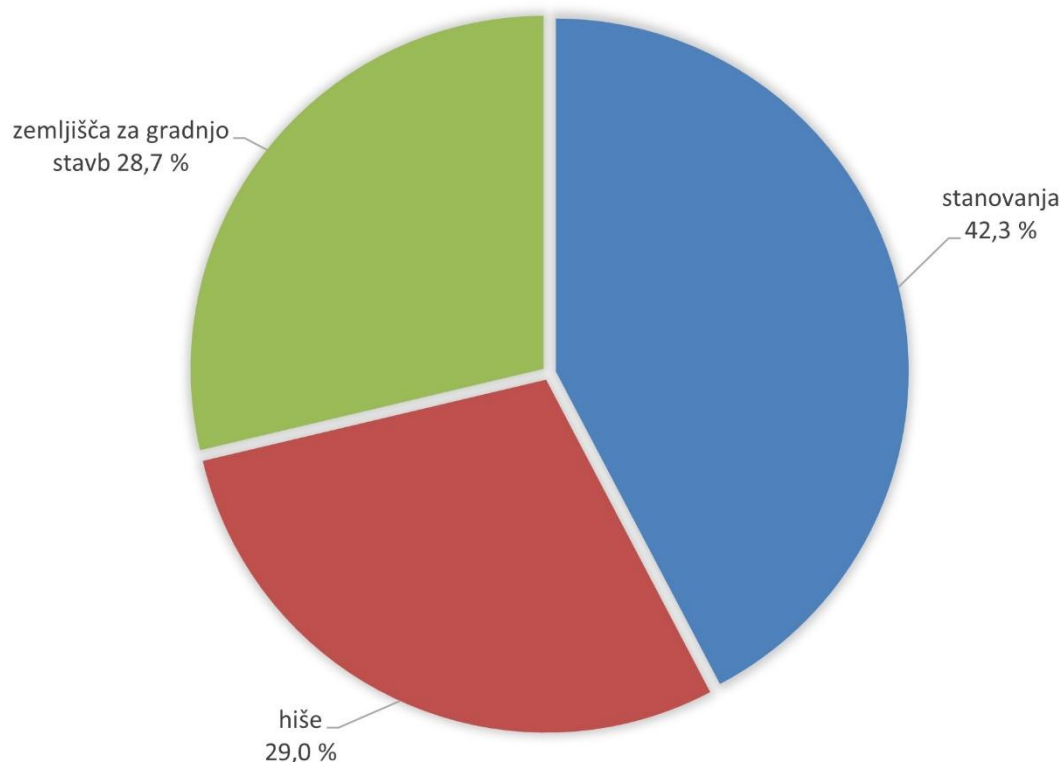
Grafikon 12: Število stanovanj v gradnji v Sloveniji leta 2023 (vir: [SURS](#), 2024)

Po ocenah je bilo leta 2023 **dokončanih** 4.919 oziroma 33,4 % stanovanj, kar znaša 2,3 stanovanja na 1.000 prebivalcev. Njihova skupna površina je znašala 592.881 m². Največ je bilo pet- in večsobnih, in sicer 35,8 %, najmanj pa enosobnih (7,5 %). Povprečna površina dokončanih stanovanj je znašala 121 m². Ne glede na to, ali so bili investitorji dokončanih stanovanj pravne ali fizične osebe, so dokončali največ novogradenj, in sicer 91 %. Poleg tega so 3,3 % stanovanj dokončali s povečavo, 5,8 % pa s spremembo namembnosti. Med novogradnjami so pravne osebe dokončale 93,7 % vseh stanovanj, ki so jih ti investitorji dokončali v proučevanem letu. Fizične osebe so z novogradnjo dokončale 88,3 % vseh njihovih dokončanih stanovanj.



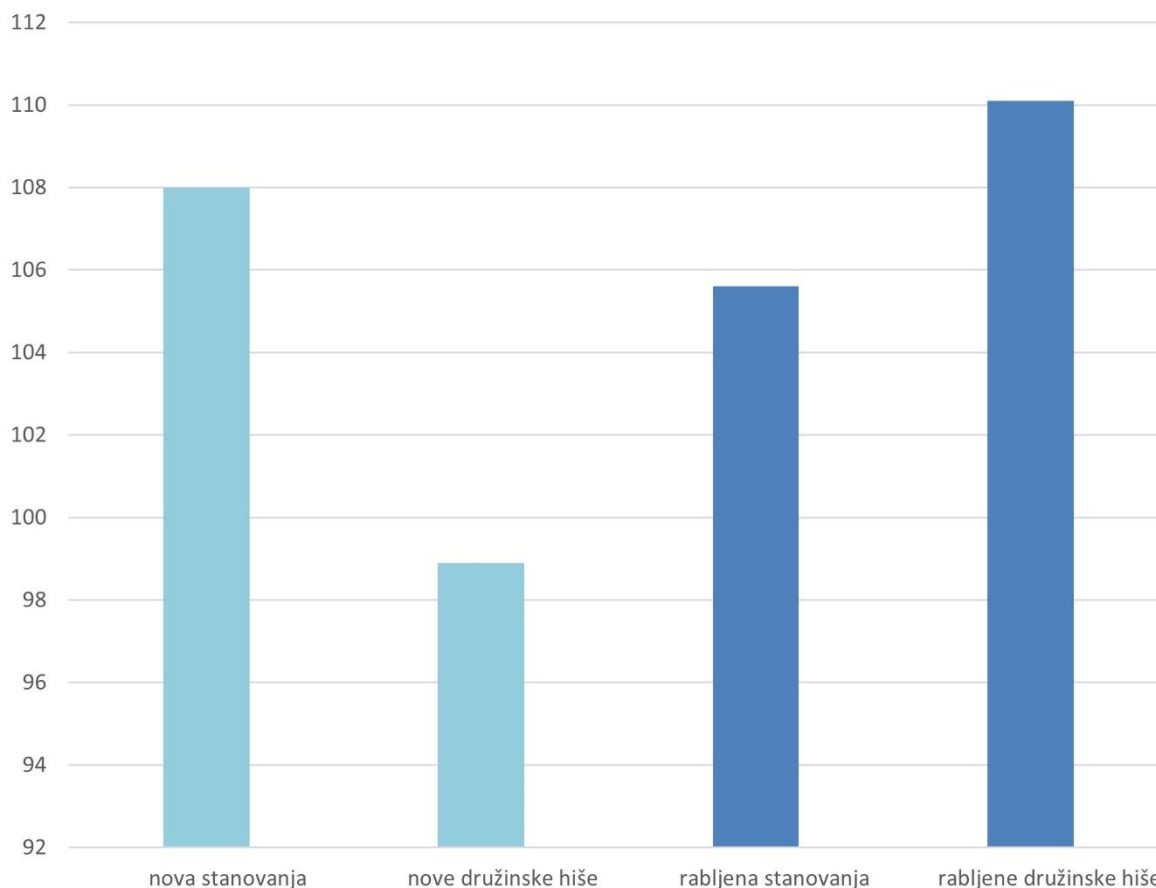
Grafikon 13: Deleži dokončanih stanovanj glede na tip stanovanja v Sloveniji leta 2023 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2023 je bilo v državi **prodanih** 10.300 stanovanjskih nepremičnin, od tega 91,9 % rabljenih in 8,1 % novih. V okviru prodaje novih stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih 88,4 % novih stanovanj in 11,6 % novih družinskih hiš. V okviru rabljenih stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih več rabljenih stanovanj (58,4 %) kot rabljenih družinskih hiš (41,6 %). Vrednost prodaj stanovanjskih nepremičnin je znašala približno milijardo in 600 milijonov evrov. Vrednost prodaj novih stanovanjskih nepremičnin je bila glede na vrednost prodaj rabljenih stanovanjskih nepremičnin manjša za malo več kot milijardo evrov. Vrednost prodaj novih stanovanjskih nepremičnin je znašala skoraj 300 milijonov, kar je 17,4 % vrednosti prodaje stanovanjskih nepremičnin, rabljenih pa skoraj milijardo in 300 milijonov (82,6 %) evrov. V okviru prodaj novih stanovanjskih nepremičnin je bila vrednost prodaj novih stanovanj glede na vrednost prodaj novih družinskih hiš za skoraj 220 milijonov evrov večja, saj je vrednost prodaje novih stanovanj znašala skoraj 250 milijonov (90,1 %), vrednost prodaje novih družinskih hiš pa malo več kot 27 milijonov (9,9 %) evrov. V okviru rabljenih stanovanjskih nepremičnin je bila vrednost prodaj rabljenih stanovanj glede na vrednost prodaj rabljenih družinskih hiš večja za več kot 200 milijonov evrov. Vrednost prodaj rabljenih stanovanj je znašala malo več kot 750 milijonov (58,2 %), vrednost prodaj rabljenih družinskih hiš pa skoraj 550 milijonov (41,8 %) evrov. Glede na vrsto prodaje je bilo v proučevanem letu opravljenih 18.055 prodaj stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Od tega je bilo prodanih 7.639 stanovanj (42,3 %), 5.237 hiš (29 %) in 5.179 (28,7 %) zemljišč za gradnjo stavb. Skupna prodana površina teh zemljišč je znašala 518 ha, pri čemer so kot zemljišča za gradnjo stavb upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih zgradb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje.



Grafikon 14: Deleži prodanih stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji leta 2023 (vir: [GURS](#), 2024)

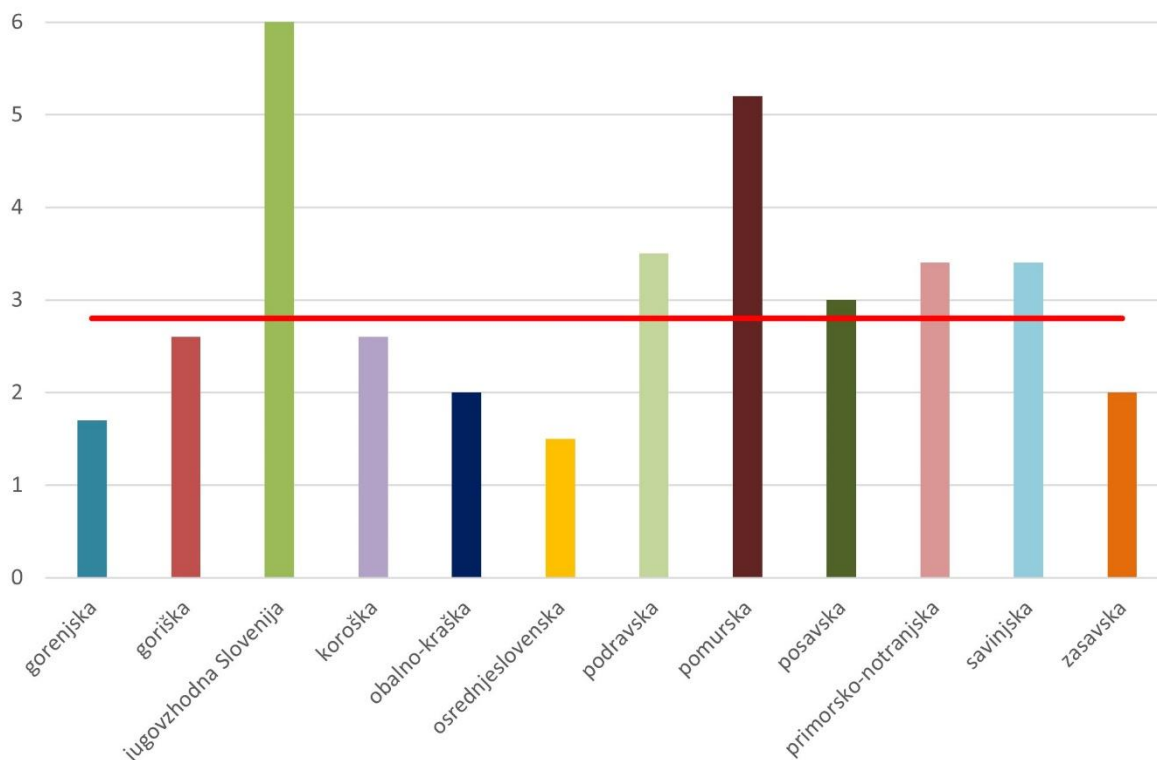
Srednja **cena** (mediana) stanovanj je leta 2023 znašala 2.610 evrov/m², srednja cena hiš pa 141.000 evrov. Po podatkih za leto 2022 je znašala povprečna cena za nakup stanovanja 134.658 evrov oziroma 2.544 evrov/m², za nakup hiše pa 166.753 evrov oziroma 1.517 evrov/m². Indeks cen za nove in rabljene stanovanjske nepremičnine, izračunan glede na povprečje četrletij leta 2019 in povprečje četrletij leta 2018, je leta 2019 v Sloveniji znašal 107,2. Indeks cen novih stanovanjskih nepremičnin (106,6) je bil tega leta manjši kot indeks cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin (107,3). V kategoriji novih stanovanjskih nepremičnin je bil indeks cen stanovanj (108) višji od indeksa cen družinskih hiš (98,9). Pri rabljenih stanovanjskih nepremičninah je bilo obratno, saj so imele rabljene družinske hiše (110,1) višji indeks cen kot rabljena stanovanja (105,6).



Grafikon 15: Indeks cen stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin – povprečje četrtletij leta/povprečje četrtletij prejšnjega leta v Sloveniji leta 2023 (vir: [SURS](#), 2024)

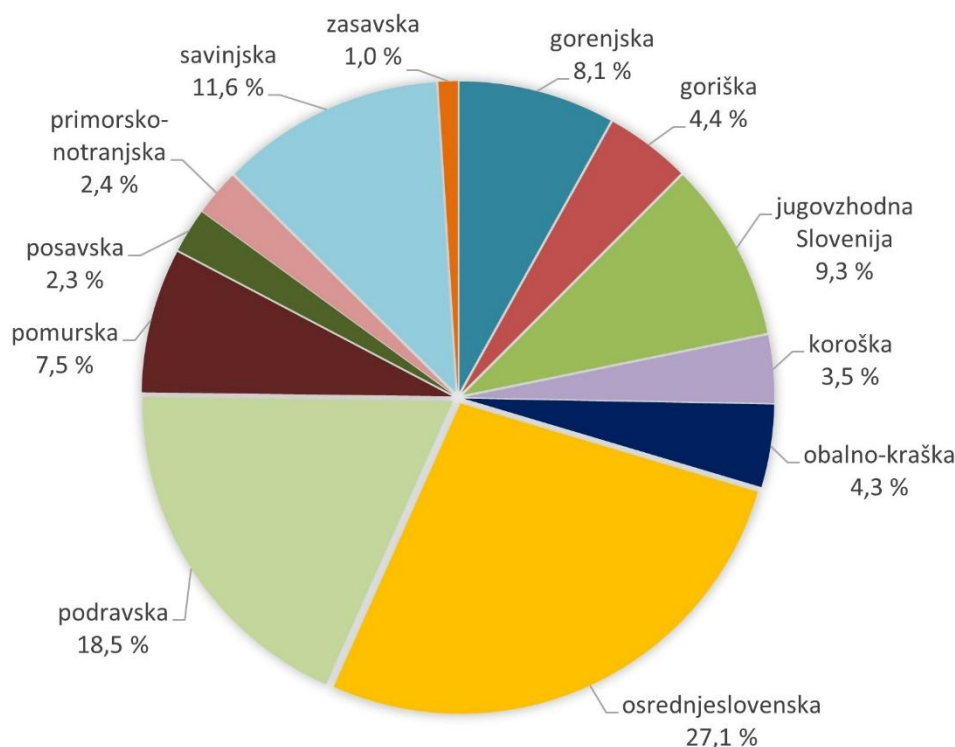
3.2 STATISTIČNE REGIJE

Med statističnimi regijami je bilo leta 2023 največ **gradbenih dovoljenj** za stanovanjske stavbe izdanih za osrednjeslovensko statistično regijo, in sicer 21,6 % vseh izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe v proučevanem letu. Najmanj stanovanjskih stavb z izdanimi gradbenimi dovoljenji je imela zasavska statistična regija (1,8 %). Čeprav je imela osrednjeslovenska statistična regija izdanih največ gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe, je bila z 1,5 izdanega gradbenega dovoljenja na 1.000 prebivalcev na zadnjem mestu. Največ gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev je imela statistična regija jugovzhodna Slovenija, in sicer 6. V primerjavi z enostanovanjskimi stavbami je imela med vsemi statističnimi regijami največji delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe gorenjska statistična regija (77,4 %), najnižjega pa posavska (29,4 %). Osrednjeslovenska statistična regija je imela največjo skupno gradbeno velikost stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, in sicer 291.982 m², kar je 28,5 % skupne gradbene velikosti stanovanjskih stavb v Sloveniji, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja. Osrednjeslovenska statistična regija je imela v proučevanem letu tudi največ stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, in sicer je bilo takih 1.522 stanovanj, kar je 30,1 % vseh stanovanj v Sloveniji, ki so bila v stavbah, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja. Najmanj stanovanj v stavbah, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, je bilo v zasavski statistični regiji, in sicer 54. Ta statistična regija je imela tudi najmanjšo skupno gradbeno velikost stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, in sicer 1,2 % skupne gradbene velikosti stanovanjskih stavb v Sloveniji.



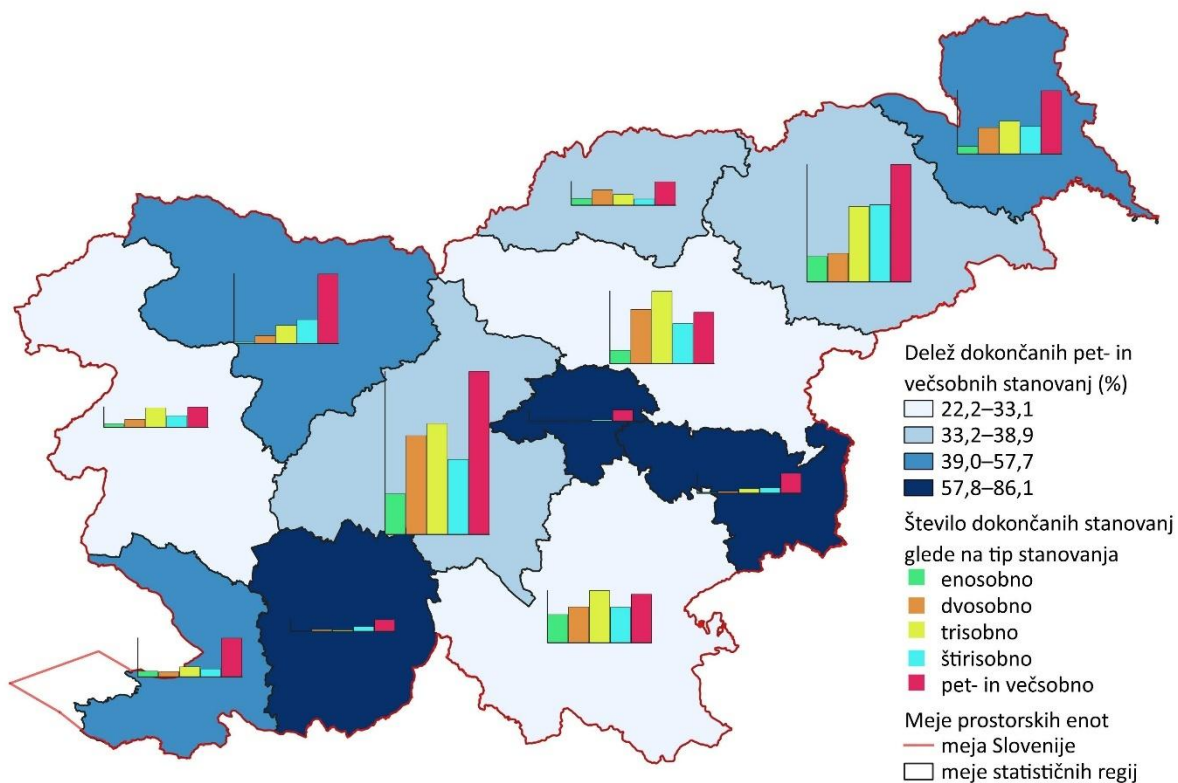
Grafikon 16: Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev po statističnih regijah leta 2023 (vodoravna rdeča črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

Po ocenah je bilo leta 2023 tudi največ stanovanj **v gradnji** v osrednjeslovenski statistični regiji, in sicer 27,1 % vseh stanovanj v gradnji v državi. Najmanj jih je bilo v zasavski statistični regiji (1 %). Največ in najmanj stanovanj, katerih gradnja se je začela v proučevanem letu, je bilo prav tako v omenjenih statističnih regijah, in sicer v osrednjeslovenski 29,8 % vseh takih stanovanj v Sloveniji, v zasavski pa 1 %. Tudi največ in najmanj stanovanj v gradnji ob koncu leta je bilo v teh dveh regijah, in sicer jih je bilo v osrednjeslovenski statistični regiji 27 % vseh takih stanovanj v državi, v zasavski pa 1,1 %. Osrednjeslovenska in zasavska statistična regija sta imeli tudi največjo in najmanjšo skupno površino stanovanj v gradnji, prva 518.850 m², druga pa 21.916 m². Skupna površina stanovanj z začetkom gradnje v tem letu je v osrednjeslovenski statistični regiji obsegala 518.850 m², v zasavski pa 8.848 m², skupna površina stanovanj v gradnji ob koncu obravnavanega leta pa 364.264 m² oziroma 16.174 m².



Grafikon 17: Deleži stanovanj v gradnji po statističnih regijah leta 2023 (vir: SURS, 2024)

Tudi največ **dokončanih** stanovanj je bilo leta 2023 v osrednjeslovenski statistični regiji (1.348), najmanj pa v zasavski (36). Največji delež dokončanih stanovanj je imela pomurska statistična regija (41,4 %), najnižjega pa primorsko-notranjska (15,9 %). Glede na oceno števila dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev sta imeli največ dokončanih stanovanj statistična regija jugovzhodna Slovenija in pomurska statistična regija (po 3,8). Najmanj dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev je imela zasavska statistična regija (0,6). Največjo skupno površino dokončanih stanovanj je imela osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 154.586 m² oziroma 26,1 % celotne skupne površine teh stanovanj v Sloveniji. Najmanjšo skupno površino dokončanih stanovanj je ponovno imela zasavska statistična regija (5.742 m² oziroma 1 %). Po ocenah je bila povprečna površina dokončanih stanovanj v tej statistični regiji veliko nad slovenskim povprečjem, saj je znašala 160 m², kar je takoj za posavsko statistično regijo (169 m²), ki je imela med statističnimi regijami v proučevanem letu najvišjo vrednost tega kazalnika. Najnižjo je imela pomurska statistična regija, in sicer 91 m². Večina statističnih regij je imela dokončanih največ pet- in večsobnih stanovanj. Pri tem sta prav tako izstopali zasavska in posavska statistična regija, ki sta imeli dokončan največji delež takih tipov stanovanj, in sicer zasavska 86,1 % in posavska 61,1 %. Najmanj dokončanih stanovanj je bilo v večini statističnih regij enosobnih. Njihov delež med dokončanimi stanovanji po posameznih statističnih regijah je bil skoraj v vseh regijah manj kot 10-odstoten. V zasavski statistični regiji ni bilo zgrajenega nobenega takega stanovanja. Razen v zasavski in posavski statistični regiji, v katerih pravne osebe leta 2023 niso dokončale nobenega stanovanja, so v vseh drugih statističnih regijah dokončale vsaj 75 % stanovanj z novogradnjo, največ v koroški in primorsko-notranjski statistični regiji, v katerih so dokončale vsa stanovanja, ki so bila tam dokončana v obravnavanem letu. Največ stanovanj so z novogradnjo dokončale tudi fizične osebe, največ v zasavski (94,4 %) statistični regiji, v vseh drugih pa so prav tako na ta način končale vsaj 75 % stanovanj.



Slika 7: Deleži dokončanih pet- in večsobnih stanovanj in število dokončanih stanovanj glede na tip stanovanja po statističnih regijah leta 2023 (vir: SURS, 2024)

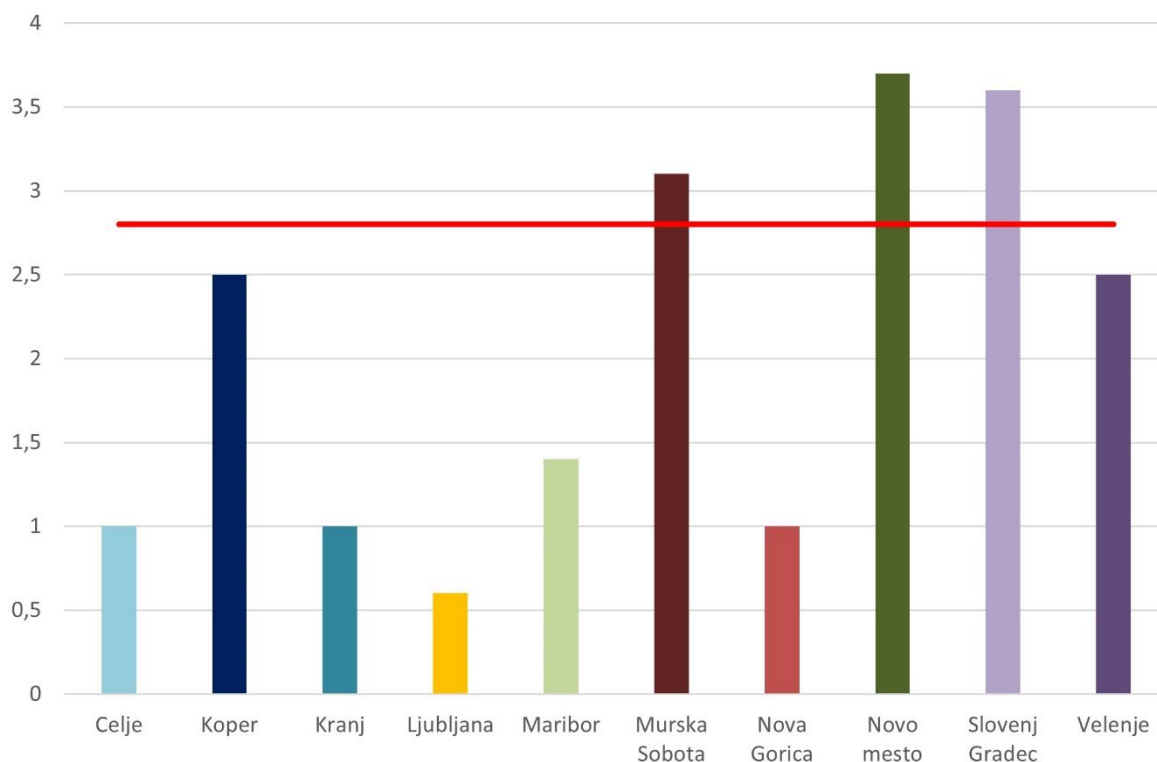
Za analizo indeksa **cen** stanovanjskih nepremičnin glede na vrsto stanovanjskih nepremičnin na regionalni ravni so bili uporabljeni podatki za leto 2019, ko so bila nazadnje uporabljena t. i. regionalna analitična območja, ki so večinoma obsegala območja, kot jih obsegajo statistične regije. Indeks cen stanovanj (povprečje leta 2019/povprečje leta 2018) je bil tega leta najvišji za notranjsko območje, in sicer je znašal 120,7. Koroško območje je imelo v proučevanem letu najnižji indeks cen stanovanj, in sicer 98,1. Tudi najvišji indeks cen hiš je imelo notranjsko območje (133,3), najnižjega pa gorenjsko (89,1).

SURS ne pripravlja podatkov o številu **prodaj** stanovanjskih nepremičnin na ravni statističnih regij. Pridobili bi se lahko s preoblikovanjem tržnih analitičnih območij, po katerih te podatke spremlja GURS, vendar bi bilo to časovno zelo zamudno.

3.3 OBČINE

Leta 2023 je občina Ljubljana imela med izbranimi občinami največ stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana **gradbena dovoljenja**, in sicer 5,6 % vseh stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja. Najmanj stanovanjskih stavb z izdanimi gradbenimi dovoljenji je imela občina Nova Gorica (0,6 %). Čeprav je imela občina Ljubljana izdanih največ gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe, je bila glede števila izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev z 0,6 gradbenega dovoljenja na zadnjem mestu. Največ jih je imela občina Novo mesto, in sicer 3,7. V primerjavi z enostanovanjskimi stavbami je imela med vsemi izbranimi občinami največji delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe občina Kranj (83,9 %), najnižjega pa občina Novo mesto (33,8 %). Daleč največjo skupno gradbeno velikost stanovanjskih stavb, za katera so bila izdana

gradbena dovoljenja, je leta 2023 imela občina Ljubljana, in sicer 139.332 m², kar je 13,6 % skupne gradbene velikosti stanovanjskih stavb v Sloveniji. Občina Maribor, ki je sledila občini Ljubljana, je imela skoraj 100.000 m² manjšo skupno gradbeno velikost stanovanjskih stavb, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja, in sicer 41.951 m² (4,1 %). Tudi največ stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja, je v proučevanem letu imela občina Ljubljana, in sicer je bilo takih 15,1 % vseh stanovanj v Sloveniji, v stanovanjskih stavbah, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja. Najmanj stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja, je imela občina Nova Gorica (0,4 %). Ta občina je imela tudi najmanjšo skupno gradbeno velikost stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, in sicer 6.791 m² (0,7 %).

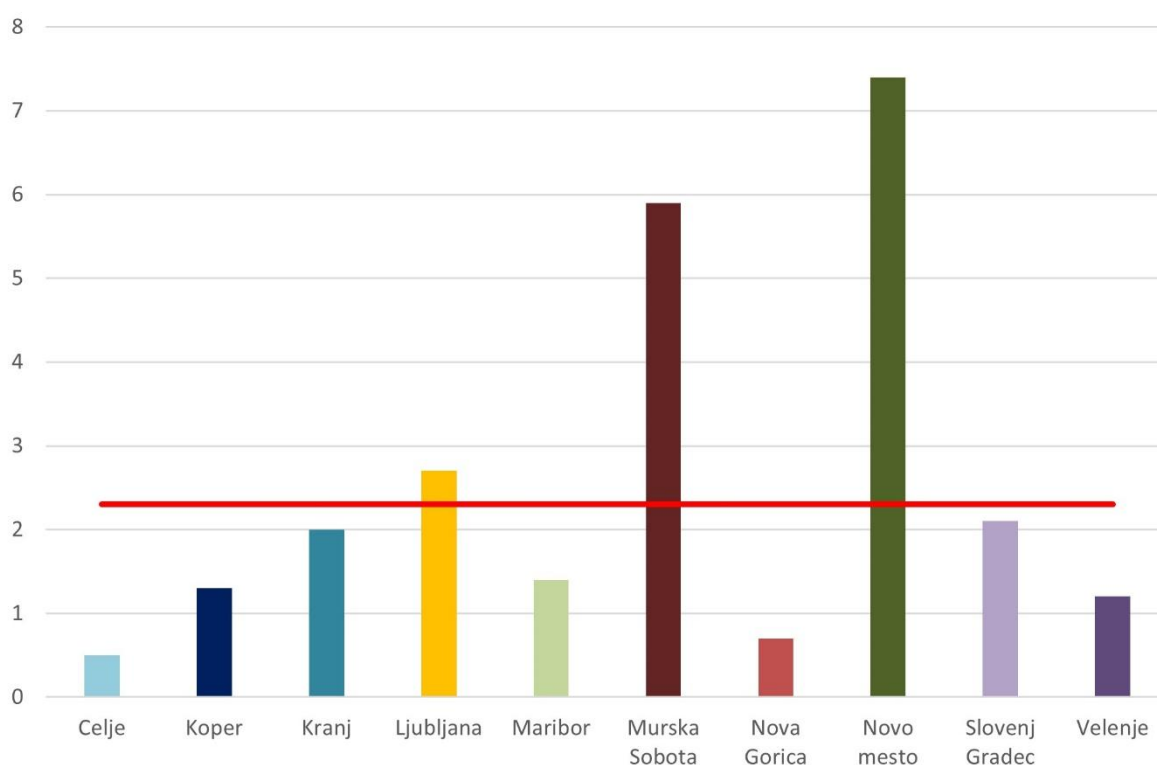


Grafikon 18: Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev v izbranih občinah leta 2023 (vodoravna rdeča črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

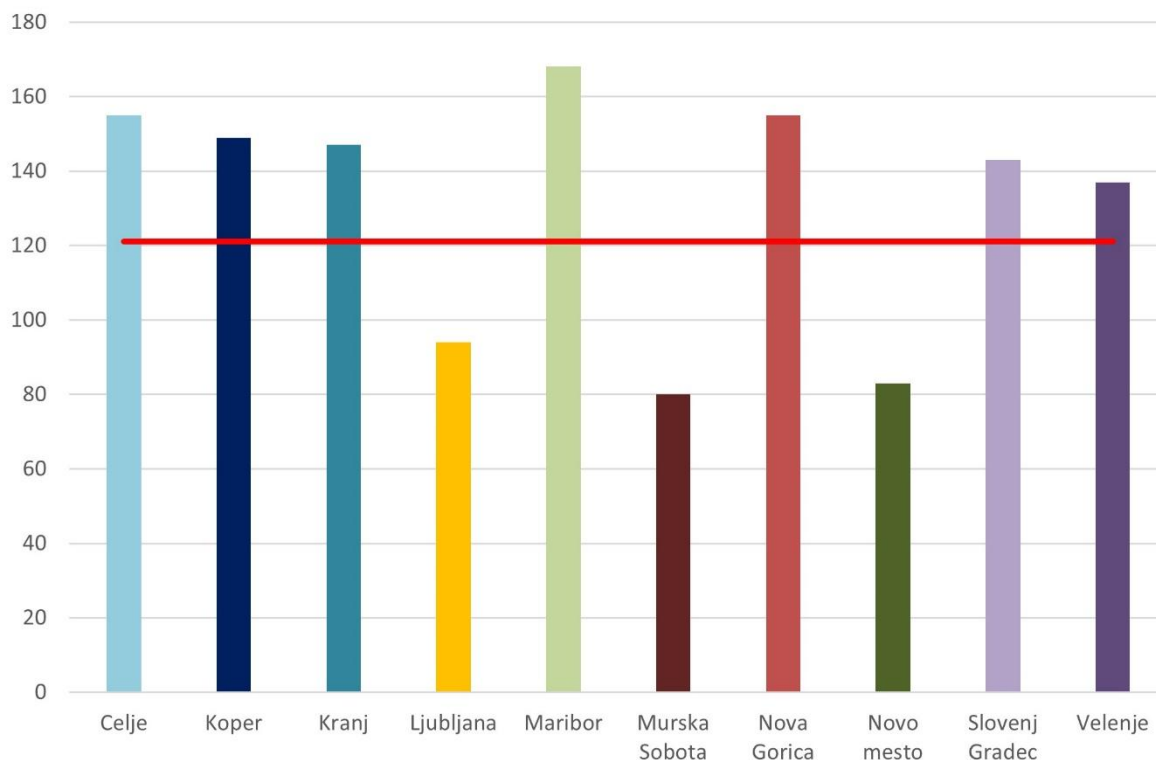
Po ocenah je bilo leta 2023 največ stanovanj v **gradnji** v občini Ljubljana, in sicer 12,1 % vseh takih stanovanj v državi, najmanj pa v občini Celje (0,5 %). Največ stanovanj, katerih gradnja se je začela v proučevanem letu, je bilo prav tako v občini Ljubljana, in sicer 15 % vseh takih stanovanj v Sloveniji, najmanj pa v občini Nova Gorica (0,4 %). Tudi največ stanovanj v gradnji ob koncu leta je bilo v občini Ljubljana, in sicer 9,9 % vseh takih stanovanj v državi, najmanj pa v občini Celje (0,6 %). Največjo in najmanjšo skupno površino stanovanj v gradnji sta imeli občini Ljubljana in Nova Gorica, prva 191.563 m², druga pa 13.148 m². Ti sta imeli tudi največjo in najmanjšo skupno površino stanovanj z začetkom gradnje v obravnavanem letu, in sicer je ta v občini Ljubljana obsegala 86.069 m², v občini Nova Gorica pa 3.466 m². Največjo skupno površino stanovanj v gradnji ob koncu leta je imela prav tako občina Ljubljana (116.273 m²), najmanjšo pa občina Celje (9.604 m²).

Po ocenah je bilo leta 2023 med izbranimi občinami daleč največ stanovanj **dokončanih** v Ljubljani (797). Občina Maribor, ki je bila na drugem mestu, jih je imela 163. Enako kot pri skupni gradbeni velikosti stanovanjski stavb in številu stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katere so bila izdana

gradbena dovoljenja, je imela tudi v tem primeru najmanj dokončanih stanovanj občina Nova Gorica (21). Največji delež dokončanih stanovanj je imela občina Novo mesto (62,8 %), najmanjšega pa občina Slovenj Gradec (16,7 %). Glede na oceno števila dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev je imela največ dokončanih stanovanj občina Novo mesto, in sicer 7,4. Najmanj dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev je imela občina Celje (0,5). Največjo skupno površino dokončanih stanovanj je imela občina Ljubljana, in sicer 75.290 m² oziroma 12,7 % celotne skupne površine teh stanovanj v Sloveniji. Najmanjšo skupno površino dokončanih stanovanj je imela občina Nova Gorica (3.253 m² oziroma 0,5 %). Po ocenah je bila v tej občini povprečna površina dokončanih stanovanj veliko nad slovenskim povprečjem, saj je znašala 155 m², kolikor je znašala tudi povprečna površina dokončanih stanovanj v občini Celje. Višjo vrednost od teh občin je imela le občina Maribor (168 m²). Najnižjo vrednost med izbranimi občinami je imela občina Murska Sobota, in sicer 80 m². Vrednost pod slovenskim povprečjem je imela tudi občina Ljubljana (94 m²). Glede na tip stanovanja je imela po ocenah polovica občin dokončanih največ pet- in večsobnih stanovanj, pri čemer je bil največji delež takih stanovanj v občini Koper (72,5 %). Prav tako polovica občin je imela najmanj dokončanih enosobnih stanovanj, med njimi tudi občina Nova Gorica, ki ni imela dokončanega nobenega takega stanovanja.

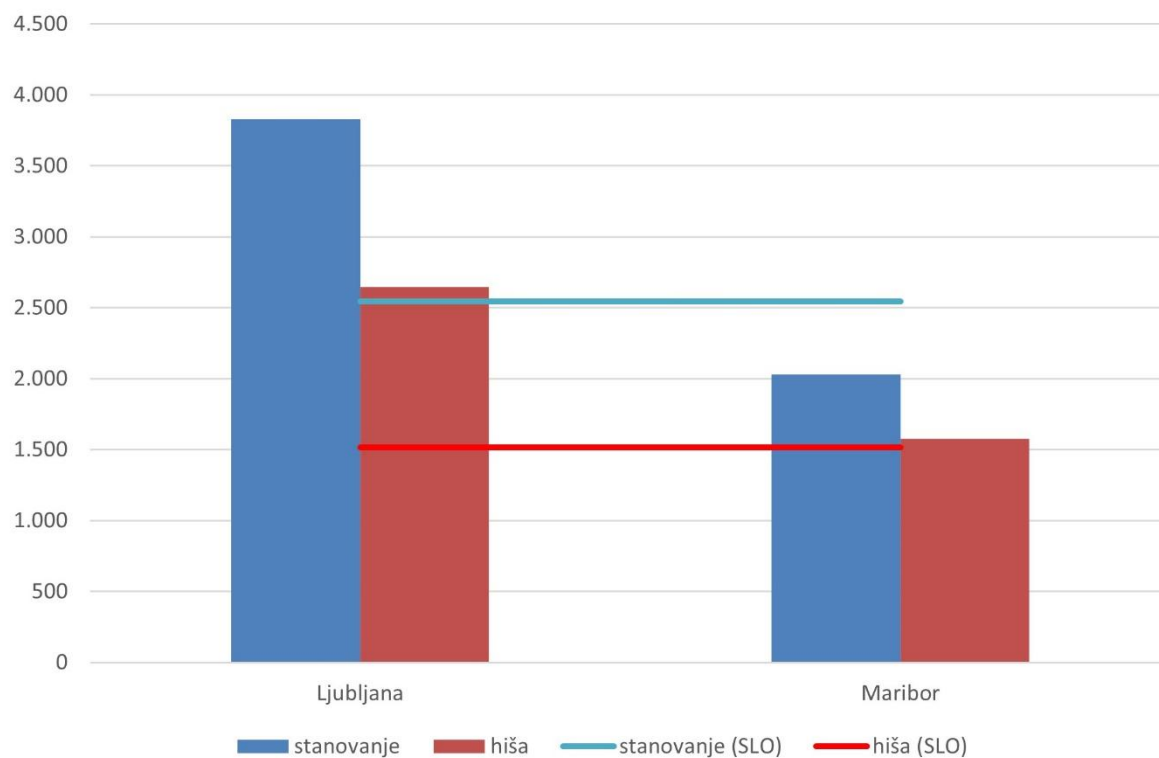


Grafikon 19: Ocenjeno število dokončanih stanovanj na 1.000 prebivalcev v izbranih občinah leta 2023 (vodoravna rdeča črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)



Grafikon 20: V kvadratnih metrih izražena povprečna površina dokončanih stanovanj v izbranih občinah leta 2023 (vodoravna rdeča črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

SURS ne pripravlja podatkov o številu **prodaj** in **cenah** stanovanjskih nepremičnin na ravni občin. Pridobiti bi jih bilo mogoče s preoblikovanjem tržnih in lokalnih analitičnih območij, po katerih te podatke spremlja GURS, vendar bi bilo to časovno zelo zamudno. Obstajajo le podatki Eurostata, ki se zbirajo v okviru projekta Urban Audit, vendar le za občini Ljubljana in Maribor. V občini Ljubljana je leta 2022 povprečna cena za nakup stanovanja znašala 207.291 evrov oziroma 3.832 evrov/m², za nakup hiše pa 330.740 evrov oziroma 2.645 evrov/m². V občini Maribor je tega leta povprečna cena za nakup stanovanja znašala 101.472 evrov oziroma 2.029 evrov/m², za nakup hiše pa 178.915 evrov oziroma 1.577 evrov/m².



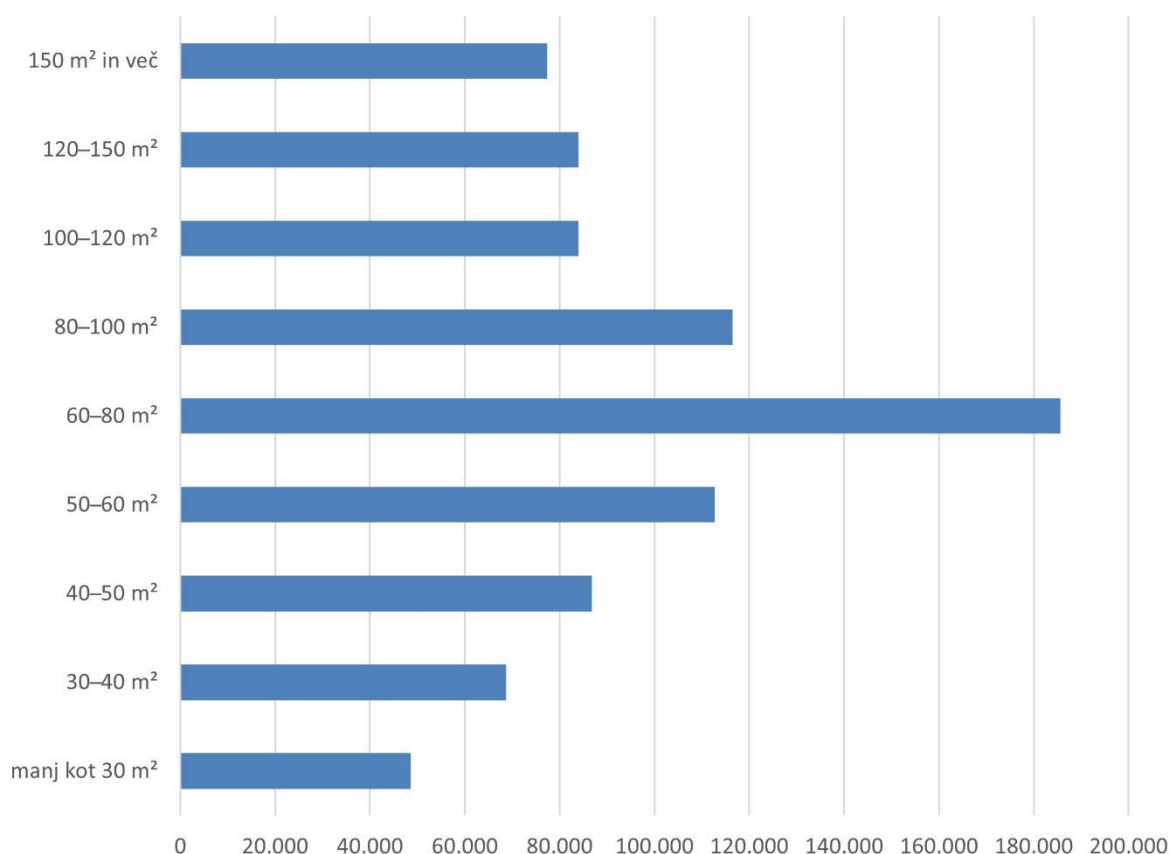
Grafikon 21: Povprečna cena za nakup stanovanja in hiše v evrih na kvadratni meter v občinah Ljubljana in Maribor leta 2022 (vodoravni črti prikazujeta slovensko povprečje) (vir: [Eurostat](#), 2024)

4 STANOVANJA

4.1 SLOVENIJA

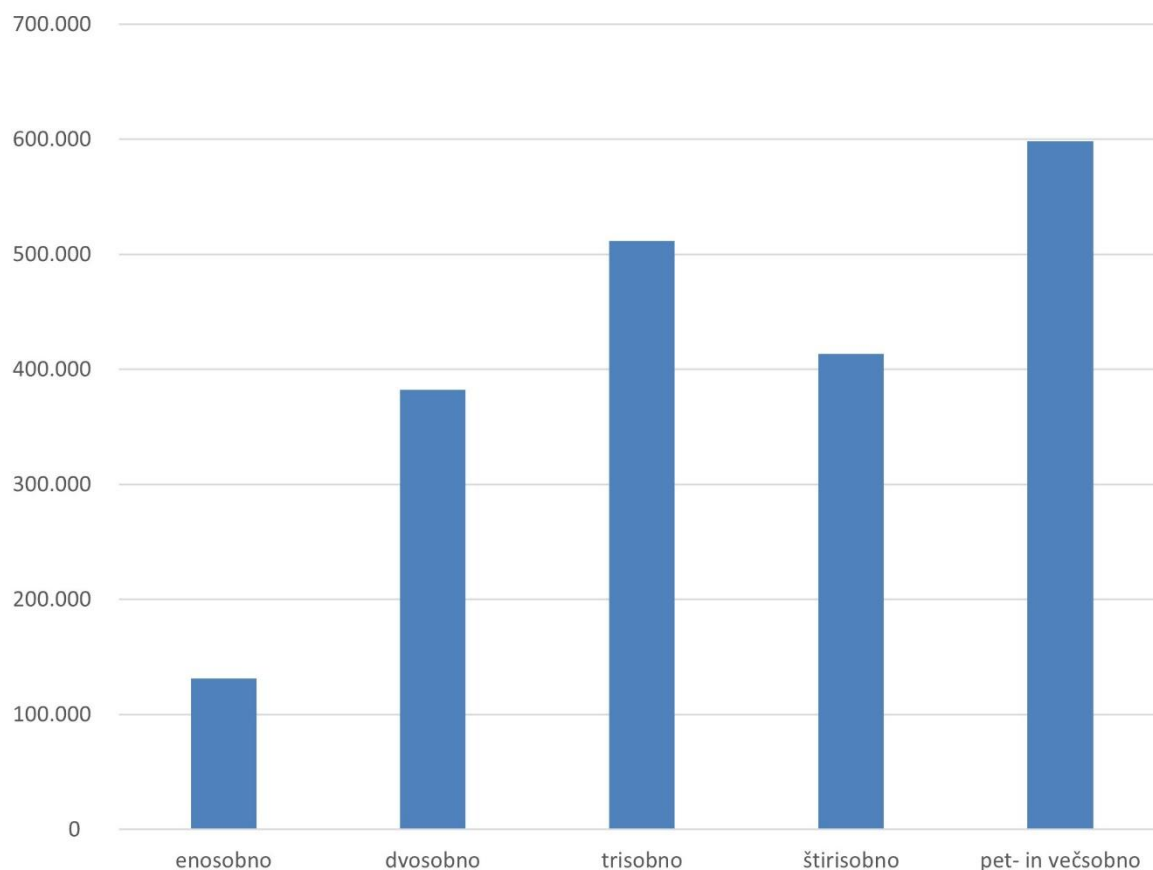
Leta 2021 je bilo v Sloveniji 864.323 **stanovanj**. Od tega je bilo največ stanovanj, zgrajenih **med letoma** 1971 in 1980, in sicer 20,2 % vseh stanovanj v državi. Več kot polovica (54,1 %) stanovanj je bila v enostanovanjskih **stavbah**. Skupaj s stanovanji v dvostanovanjskih stavbah je bil ta delež 60,2-odstoten. V tri- ali več stanovanjskih stavbah se je nahajalo 36,6 % stanovanj.

Stanovanja, ki so bila zgrajena v obdobju 1971–1980, so imela leta 2021 tudi največjo skupno uporabno **površino**, ki je znašala 19,5 % skupne uporabne površine stanovanj. Najmanj stanovanj je bilo zgrajenih v obdobju 2011–2020, in sicer 4,2 % vseh stanovanj v Sloveniji. Stanovanja, zgrajena v tem desetletju, so imela tudi najmanjšo skupno uporabno površino (5,6 %). V proučevanem letu je imelo največ stanovanj od 60 do 80 m² uporabne površine (21,5 %), najmanj pa je bilo stanovanj z manj kot 30 m² uporabne površine (5,6 %).



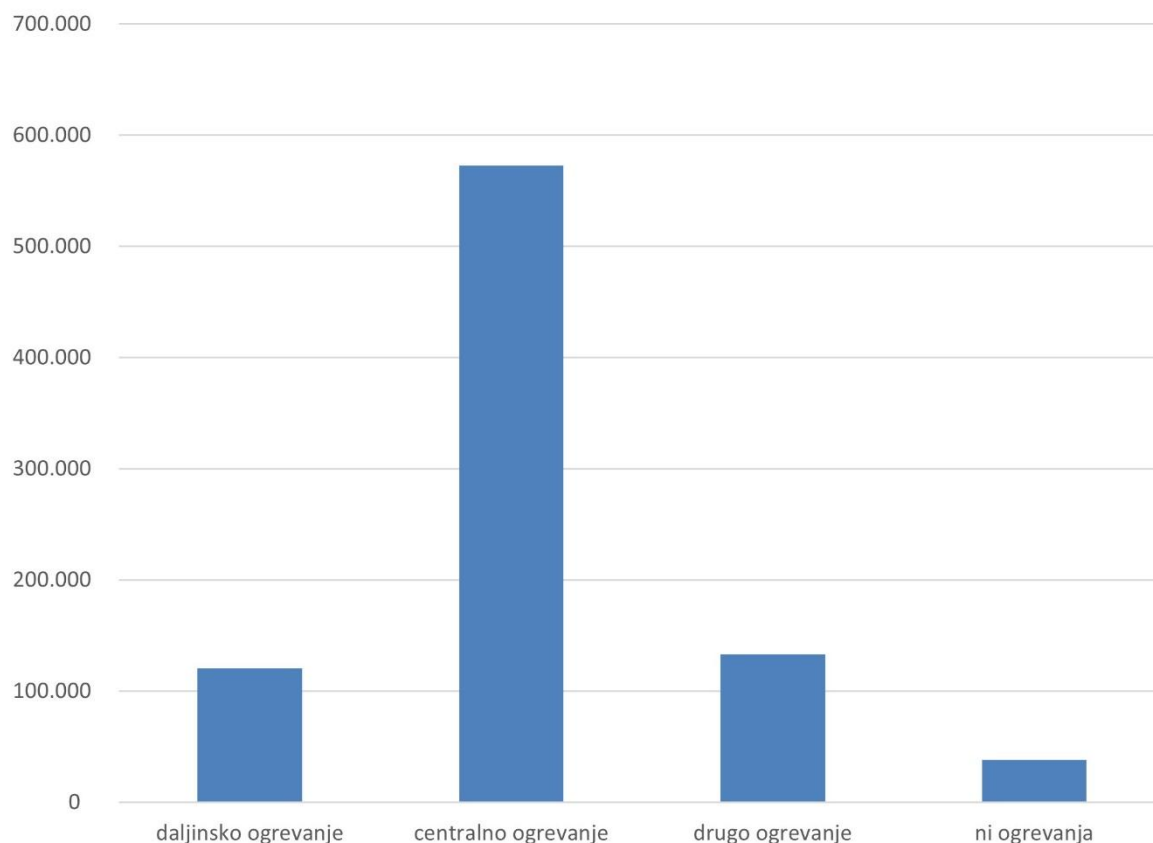
Grafikon 22: Število stanovanj glede na uporabno površino v Sloveniji leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2021 je bilo največ stanovanj **trisosobnih**, in sicer 25,5 %, najmanj pa enosobnih (13,1 %). Največ oseb je živelo v pet- in večsobnih stanovanjih, in sicer 29,4 %, najmanj pa v enosobnih (6,4 %).



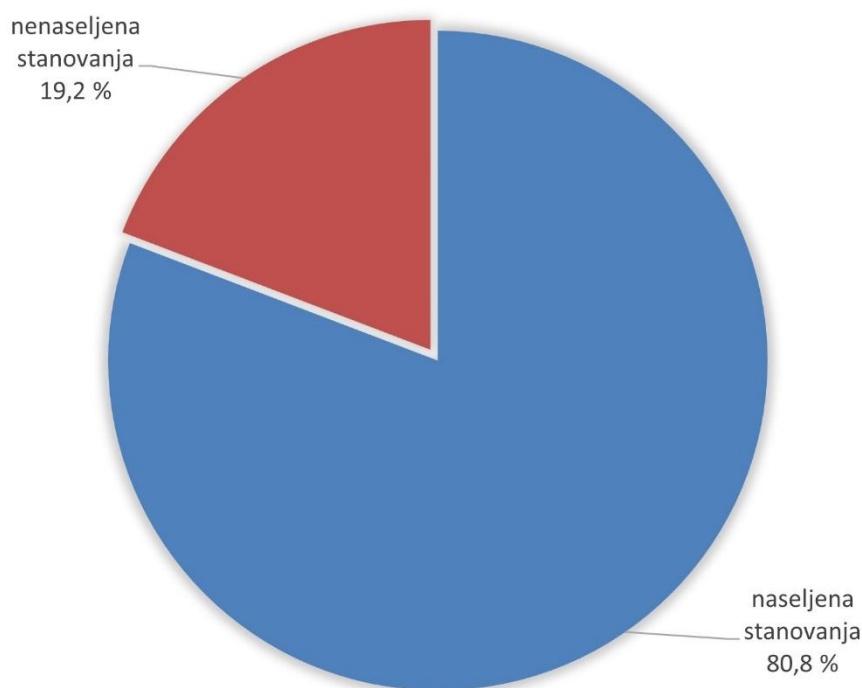
Grafikon 23: Število oseb v različnih tipih stanovanj v Sloveniji leta 2021 ([SURS](#), 2024)

Največ stanovanj je bilo leta 2021 **ogrevanih** prek centralnega ogrevanja (66,2 %), ta pa so imela tudi največjo skupno uporabno površino, in sicer 74,9 % celotne skupne uporabne površine stanovanj. Prek daljinskega ogrevanja je bilo ogrevanih 14 % stanovanj, brez ogrevanja pa jih je bilo 4,4 %. Skupna površina stanovanj z daljinskim ogrevanjem je znašala 9,4 %, skupna površina takih brez ogrevanja pa 3,9 % celotne skupne uporabne površine stanovanj.



Grafikon 24: Število stanovanj glede na način ogrevanja v Sloveniji leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2021 je bilo od skupno 864.323 stanovanj **naseljenih** 80,8 %. Od tega je bilo glede na leto zgraditve največ naseljenih stanovanj, zgrajenih med letoma 1971 in 1980, in sicer 21,6 % vseh naseljenih stanovanj. Najmanj naseljenih stanovanj je bilo zgrajenih v desetletju 2011–2020 (3,7 %). Več kot polovica (54,2 %) naseljenih stanovanj je bila v enostanovanjskih stavbah, v katerih je živel 62,6 % prebivalcev. Skupaj s stanovanji v dvostanovanjskih stavbah je bil delež naseljenih lastniških stanovanj v državi 60-odstoten. V tri- ali več stanovanjskih stavbah se je nahajalo 37,3 % naseljenih stanovanj, v njih pa je bivalo 29,2 % prebivalcev. Sledila so stanovanja v dvostanovanjskih stavbah, ki jih je bilo 5,8 %, v njih pa je živel 5,7 %, in stanovanja v nestanovanjskih stavbah (2,6 %), v katerih je živel 2,5 % prebivalcev. Največ je bilo naseljenih stanovanj, ki so imela med 60 in 80 m² uporabne površine (22 %), najmanj pa takih, ki so imela manj kot 30 m² uporabne površine (3,7 %). Med naseljenimi stanovanji je bilo največ trisobnih (26,2 %), najmanj pa enosobnih (10,3 %). Glede na opremljenost je bilo med naseljenimi stanovanji 10,1 % takih, ki niso bila v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo. Največ je bilo takih, ki so bila brez notranjega stranišča, in sicer 2,8 % vseh naseljenih stanovanj, najmanj pa je bilo takih, ki so imela notranje stranišče, vendar so bila brez kopalnice (0,6 %). Največ naseljenih stanovanj se je ogrevalo prek centralnega ogrevanja (70,2 %). Prek daljinskega ogrevanja se je ogrevalo 14,9 % naseljenih stanovanj, brez ogrevanja pa je bilo 2,3 % naseljenih stanovanj.



Grafikon 25: Deleži stanovanj po naseljenosti v Sloveniji leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2021 je bilo največ naseljenih stanovanj **lastniških**,⁴ in sicer 78,7 % vseh naseljenih stanovanj, v njih pa je živel 82,8 % prebivalcev. Med naseljenimi lastniškimi stanovanji je bilo največ takih, ki so imela med 60 in 80 m² uporabne površine (22,4 %), v teh stanovanjih pa je živel tudi največ prebivalcev, in sicer 20,2 % vseh, ki so živeli v lastniških stanovanjih. Najmanj je bilo naseljenih lastniških stanovanj z manj kot 30 m² uporabne površine (2,1 %), v njih pa je živel tudi najmanj prebivalcev, in sicer 1,3 %. Ne glede na vrsto stavbe je bilo največ naseljenih lastniških stanovanj v Sloveniji v enostanovanjskih stavbah, in sicer 62,6 %. V njih je živel tudi največ prebivalcev, in sicer 70,1 % vseh, ki so bivali v lastniških stanovanjih. V tri-ali večstanovanjskih stavbah je bilo 29,6 % naseljenih lastniških stanovanj, v njih pa je živel 22,5 % prebivalcev. Najmanj naseljenih lastniških stanovanj je bilo v nestanovanjskih stavbah (2,2 %), v katerih je bivalo tudi najmanj prebivalcev (2,1 %).

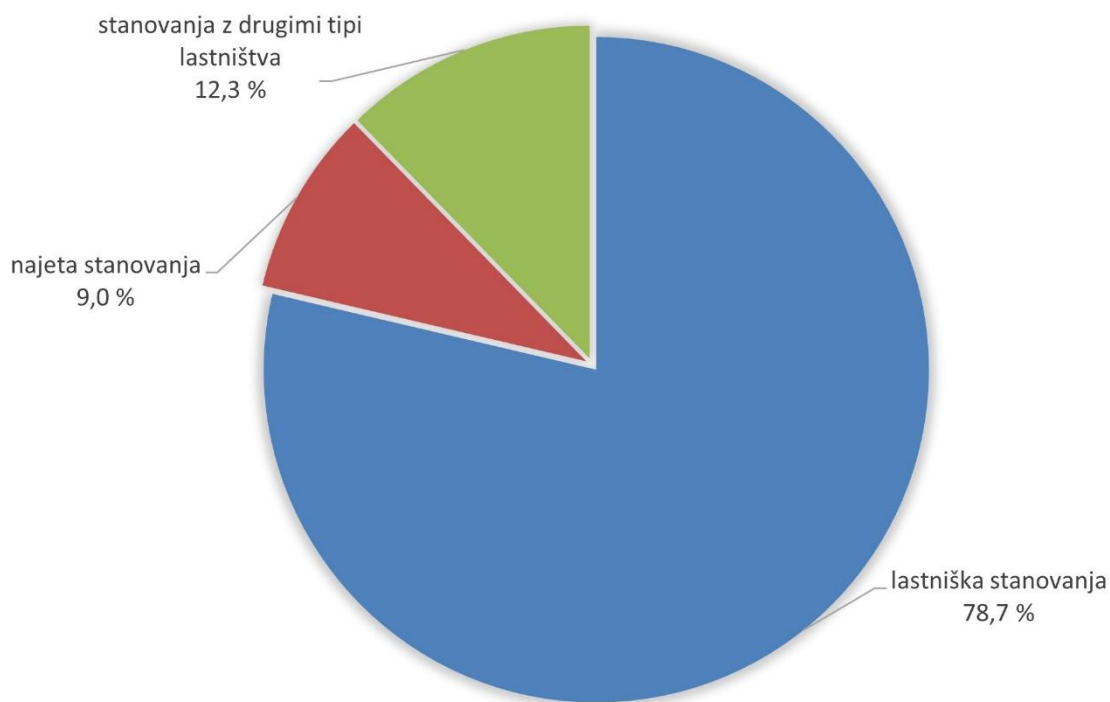
Leta 2021 je bilo 9 % naseljenih stanovanj **najetih**,⁵ v njih pa je živel 7,7 % prebivalcev Slovenije. Stanovanj z drugimi tipi lastništva⁶ je bilo 12,3 %. Naseljenih najetih stanovanj je bilo tega leta največ v tri- ali večstanovanjskih stavbah (83,7 %), v njih pa je prebivalo tudi največ prebivalcev, in sicer 78,6 % vseh, ki so živeli v najetih stanovanjih. V enostanovanjskih stavbah je bilo 8,5 % naseljenih najetih

⁴ Lastniška stanovanja so tista, v katerih je najmanj en stanovalac lastnik delov ali celotnega stanovanja.

⁵ Najemna stanovanja so tista, v katerih najmanj en stanovalac plačuje najemnino za uporabo stanovanja in v katerih noben stanovalac ni lastnik delov ali celotnega stanovanja. SURS uporablja v svoji podatkovni bazi izraz najeto stanovanje, v metodoloških pojasnilih pa opredeljuje najemna stanovanja.

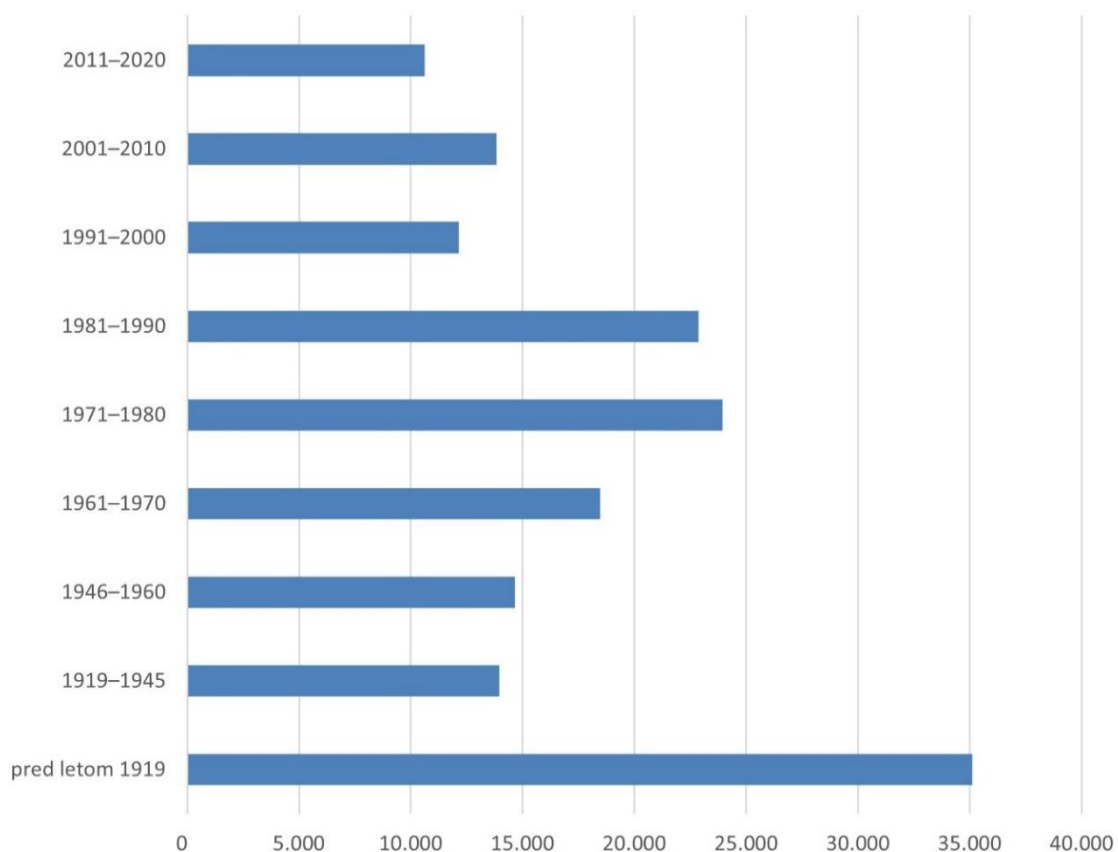
⁶ Stanovanja z drugimi tipi lastništva ali t. i. uporabniška stanovanja so stanovanja, v katerih nihče od stanovalcev, ki stanovanje uporabljajo, ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni najemno; lastniki takih stanovanj so lahko sorodniki, prijatelji ali druge osebe. Lastnik so lahko tudi pokojni sorodniki, in sicer v primerih, pri katerih dedni postopki in vpisi v uradne evidence še niso zaključeni.

stanovanj, v katerih je bivalo 12,9 % prebivalcev. Najmanj takih stanovanj je bilo v dvostanovanjskih stavbah (2,4 %), v katerih je prebivalo tudi najmanj prebivalcev (3 %). Med naseljenimi najetimi stanovanji je bilo največ takih, ki so imela med 50 in 60 m² uporabne površine (19,7 %), v njih pa je živel 21,3 % vseh, ki so živeli v najetih stanovanjih. Največ prebivalcev je sicer živel v najetih stanovanjih z 60–80 m² uporabne površine (23,3 %). Najmanj je bilo naseljenih najetih stanovanj, ki so imela med 120 do 150 m² uporabne površine (1,8 %), v njih pa je živel tudi najmanj prebivalcev (2,8 %).



Grafikon 26: Deleži naseljenih stanovanj po tipu lastništva v Sloveniji leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

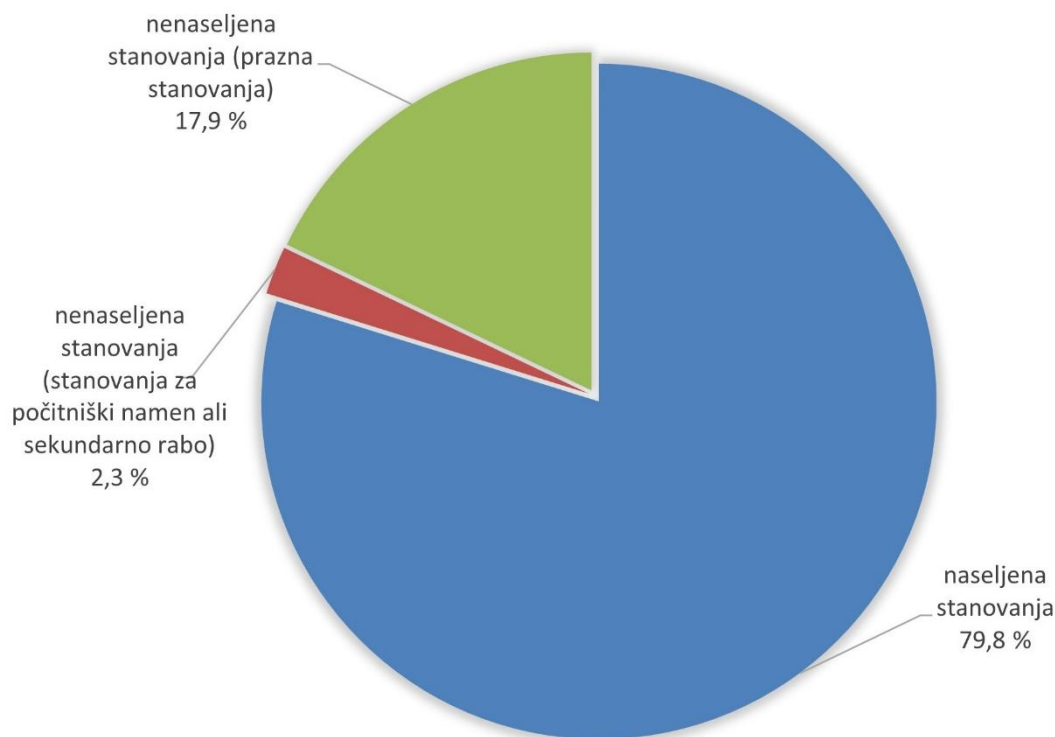
Leta 2021 je bilo od skupno 864.323 stanovanj 19,2 % teh **nenaseljenih**. Od tega je bilo največ nenaseljenih stanovanj, zgrajenih pred letom 1919, in sicer 21,2 % vseh nenaseljenih stanovanj. Do vključno leta 1945 je bilo zgrajenih 29,6 % stanovanj, ki so bila leta 2021 nenaseljena. Najmanj nenaseljenih stanovanj je bilo zgrajenih v desetletju 2011–2020, in sicer 6,4 % vseh nenaseljenih stanovanj. Več kot polovica (53,6 %) nenaseljenih stanovanj je bila v enostanovanjskih stavbah. Skupaj s stanovanji v dvostanovanjskih stavbah je bil ta delež 60,9-odstoten. V tri- ali več stanovanjskih stavbah se je nahajalo 33,7 % nenaseljenih stanovanj. Največ nenaseljenih stanovanj je imelo med 60 in 80 m² uporabne površine, in sicer je bilo takih 19 %, najmanj pa je bilo takih z 120–150 m² uporabne površine (5 %). Med nenaseljenimi stanovanji je bilo največ dvosobnih (31,1 %), najmanj pa pet- in večsobnih stanovanj, in sicer 10,4 %. Več kot polovica (55,4 %) nenaseljenih stanovanj ni bila v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo. Največje bilo takih, ki so bila brez kopalnice, in sicer 16,9 %. Najmanj je bilo nenaseljenih stanovanj, ki so bila brez notranjega stranišča, imela pa so kopalnico (1,6 %). Poleg tega je imelo največ nenaseljenih stanovanj centralno ogrevanje, in sicer 49,7 %. Daljinsko ogrevanje je imelo 9,9 % nenaseljenih stanovanj, brez ogrevanja pa je bilo 13,2 % nenaseljenih stanovanj.



Grafikon 27: Število nenaseljenih stanovanj glede na leto zgraditve v Sloveniji leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

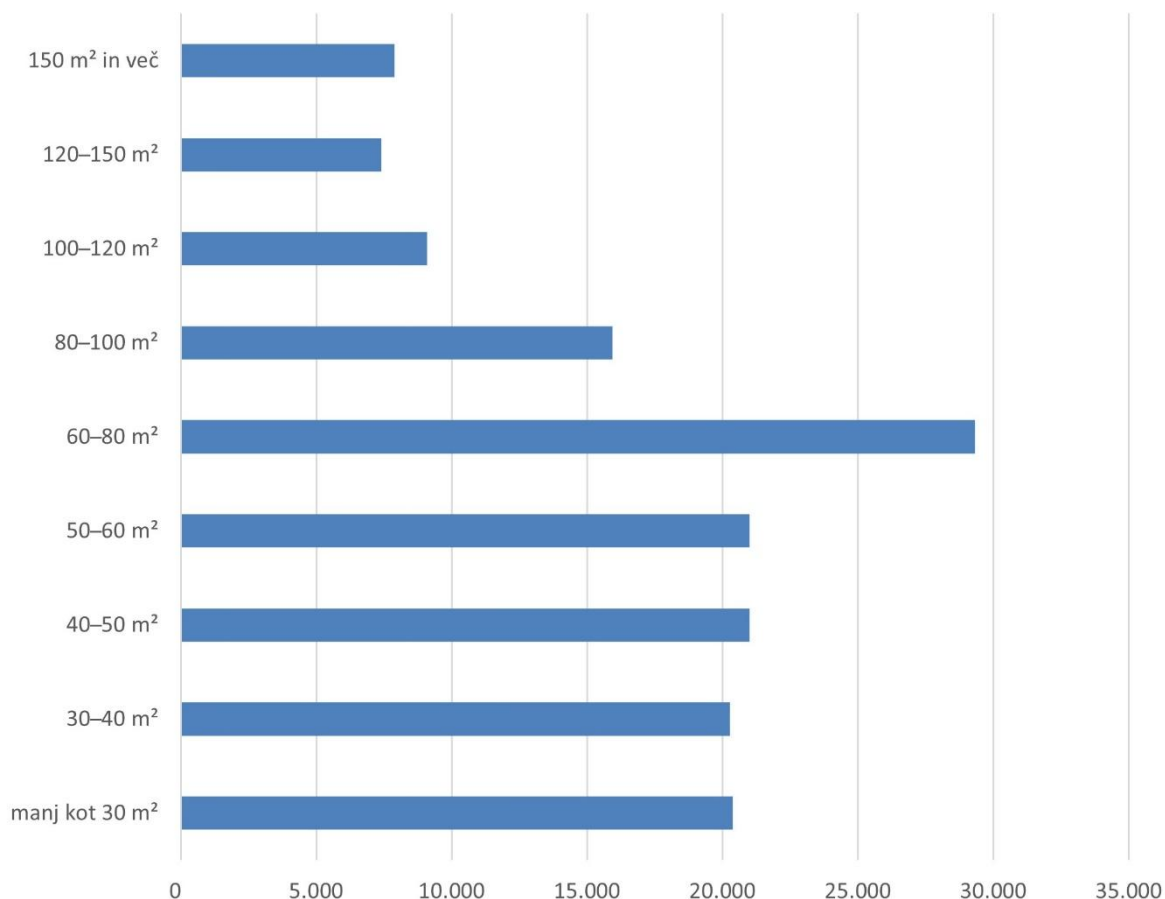
Leta 2018⁷ je bilo v Sloveniji 852.181 stanovanj. Od teh je jih bilo naseljenih 79,8 %, nenaseljenih pa 20,2 %. Nenaseljena stanovanja so bila razdeljena na stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo (v podatkovni bazi SURS-a imenovana tudi **stanovanja za počitniški namen** ali sekundarno rabo) in prazna stanovanja. Prvih je bilo 19.896, kar je pomenilo 2,3 % vseh stanovanj oziroma 11,6 % vseh nenaseljenih stanovanj, drugih pa 152.280, to je 17,9 % vseh stanovanj oziroma 88,4 % nenaseljenih stanovanj. Glede na vrsto stavbe je bilo v Sloveniji največ stanovanj za **pocitniški namen ali sekundarno rabo** v enostanovanjskih stavbah, in sicer je bilo takih 73,2 % vseh stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo. Skupaj s stanovanji v dvostanovanjskih stavbah je bil ta delež 75,6-odstoten. V tri- ali več stanovanjskih stavbah se je nahajalo 20,9 % stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo. Največ stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo je imelo manj kot 30 m² uporabne površine, in sicer 23,6 %, najmanj pa med 50 in 60 m² uporabne površine (12 %). Glede na tip stanovanja je bilo največ stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo enosobnih (35,5 %), najmanj pa štiri- in večsobnih stanovanj (12,1 %).

⁷ V Katastru nepremičnin, ki ga vodi GURS, ni več podatka o tem, ali se stanovanje uporablja za počitniški namen. 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. Zadnji podatki o stanovanjih za počitniški namen ali sekundarno rabo in praznih stanovanjih so na spletnih straneh SURS-a dostopni za leto 2018.



Grafikon 28: Deleži stanovanj po naseljenosti v Sloveniji leta 2018 (vir: [SURs](#), 2024)

Od skupno 152.280 **praznih** stanovanj je bilo leta 2018 največ takih, ki so bila zgrajena pred letom 1919, in sicer 21,5 %. Najmanj praznih stanovanj je bilo zgrajenih v obdobju 2011–2020 (5,1 %). Polovica (50,4 %) praznih stanovanj je bilo v enostanovanjskih stavbah. Skupaj s stanovanji v dvostanovanjskih stavbah je bil ta delež 57,7-odstoten. V tri- ali več stanovanjskih stavbah se je nahajalo 35,6 % naseljenih stanovanj, v nestanovanjskih stavbah pa 6,8 %. Največ praznih stanovanj je imelo med 60 in 80 m² uporabne površine, in sicer 19,3 %, najmanj pa med 120 in 150 m² uporabne površine (4,9 %). Glede na tip stanovanja je bilo največ praznih dvosobnih stanovanj (30,9 %), najmanj pa praznih pet- in večsobnih stanovanj (10,3 %). Skoraj 60 % praznih stanovanj (59,7 %) ni bilo v celoti opremljenih z osnovno infrastrukturo. Največ jih je bilo brez kopalnice (17,8 %), najmanj pa takih, ki so bila brez notranjega stranišča, imela pa so kopalnico (1,6 %). Največ praznih stanovanj se je ogrevalo prek centralnega ogrevanja (52,1 %). Prek daljinskega ogrevanja se je ogrevalo 11,1 % praznih stanovanj, brez ogrevanja pa jih je bilo 13,4 %.



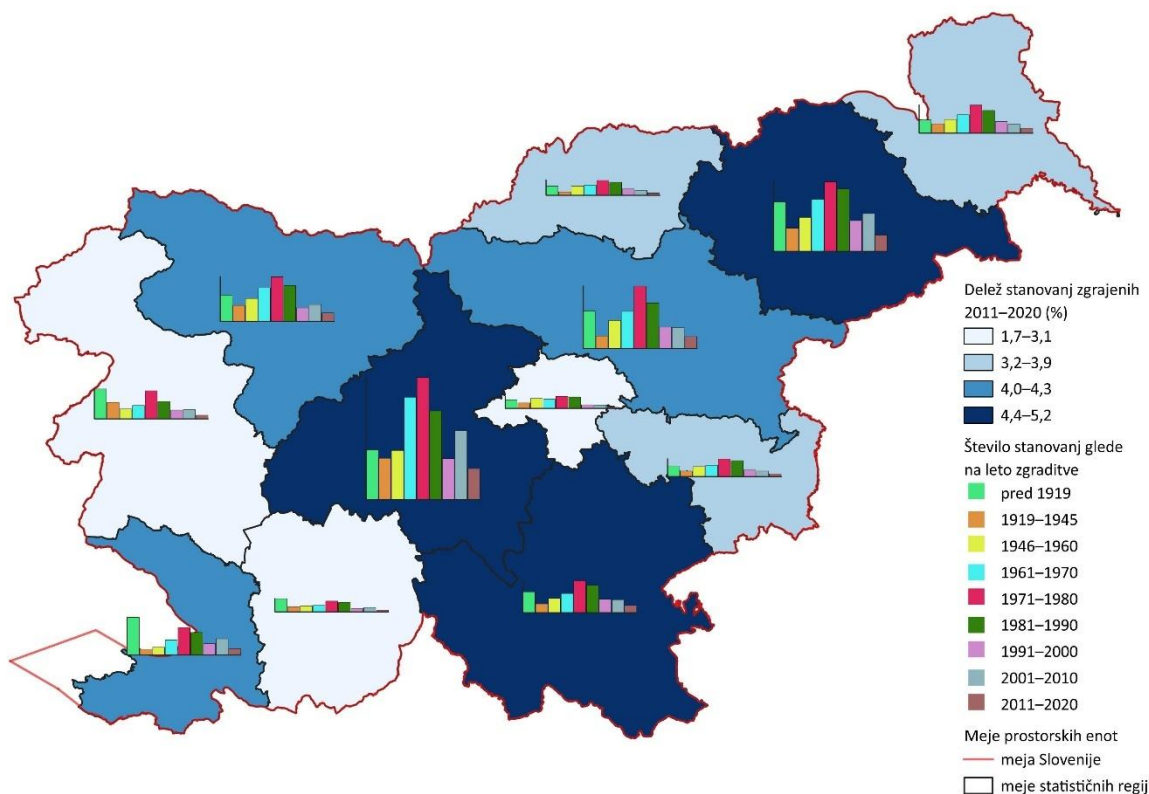
Grafikon 29: Število praznih stanovanj glede na uporabno površino v Sloveniji leta 2018 (vir: [SURS](#), 2024)

4.2 STATISTIČNE REGIJE

Med statističnimi regijami je imela leta 2021 največ **stanovanj** osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 25,5 % vseh stanovanj v državi, najmanj pa primorsko-notranjska (2,6 %). V večini statističnih regij je bilo največ stanovanj zgrajenih **med letoma** 1971 in 1980. Največji delež stanovanj, zgrajenih v tem desetletju, sta imeli savinjska (22,5 %) in pomurska statistična regija (21,5 %). Osrednjeslovenska, zasavska in obalno-kraška statistična regija so imele največ stanovanj v tri- ali večstanovanjskih **stavbah**, medtem ko so imele preostale statistične regije največ stanovanj v enostanovanjskih stavbah. Statistična regija z največjim deležem stanovanj v enostanovanjskih **stavbah** (75,2 %) je bila posavska, medtem ko je imela osrednjeslovenska najmanjši delež stanovanj v takih stavbah, in sicer 40,1 %. Tudi stanovanj v eno- in dvostanovanjskih stavbah je bilo največ v posavski statistični regiji, in sicer 79,6 %. Največji delež stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah je imela osrednjeslovenska statistična regija (51,4 %), najmanjšega pa pomurska (15,2 %).

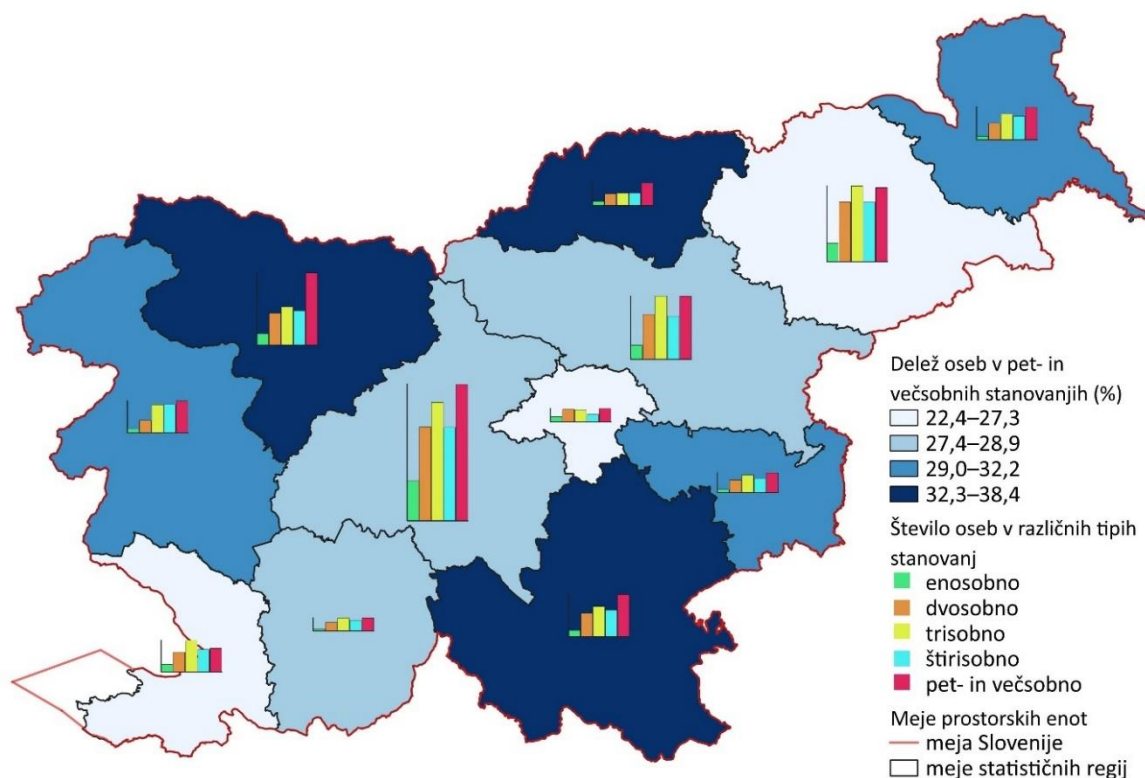
V okviru stanovanj iz obdobja 1971–1980 je imela leta 2021 večina statističnih regij tudi največjo skupno uporabno **površino** stanovanj. Tudi tu sta izstopali pomurska (22,1 %) in savinjska statistična regija (21,3 %). V vseh statističnih regijah je bilo najmanj stanovanj, zgrajenih v desetletnem obdobju 2011–2020. Najmanjši delež stanovanj je bil v tem desetletju zgrajen v zasavski statistični regiji (1,7 %). Več kot polovica statističnih regij je imela v tem obdobju tudi najmanjšo skupno uporabno površino stanovanj. Tudi v tem primeru je izstopala zasavska statistična regija, saj so imela stanovanja, zgrajena

v tem desetletju, med vsemi regijami najmanjši delež skupne uporabne površine (2,7 %). V vseh statističnih regijah je bilo največ stanovanj, ki so imela med 60 in 80 m² uporabne površine. Največji delež teh stanovanj je imela goriška statistična regija (22,7 %). Poleg tega so imele skoraj vse statistične regije najmanj stanovanj z manj kot 30 m² uporabne površine. Izstopala je primorsko-notranjska statistična regija, saj je imela najmanjši delež teh stanovanj (3,4 %).



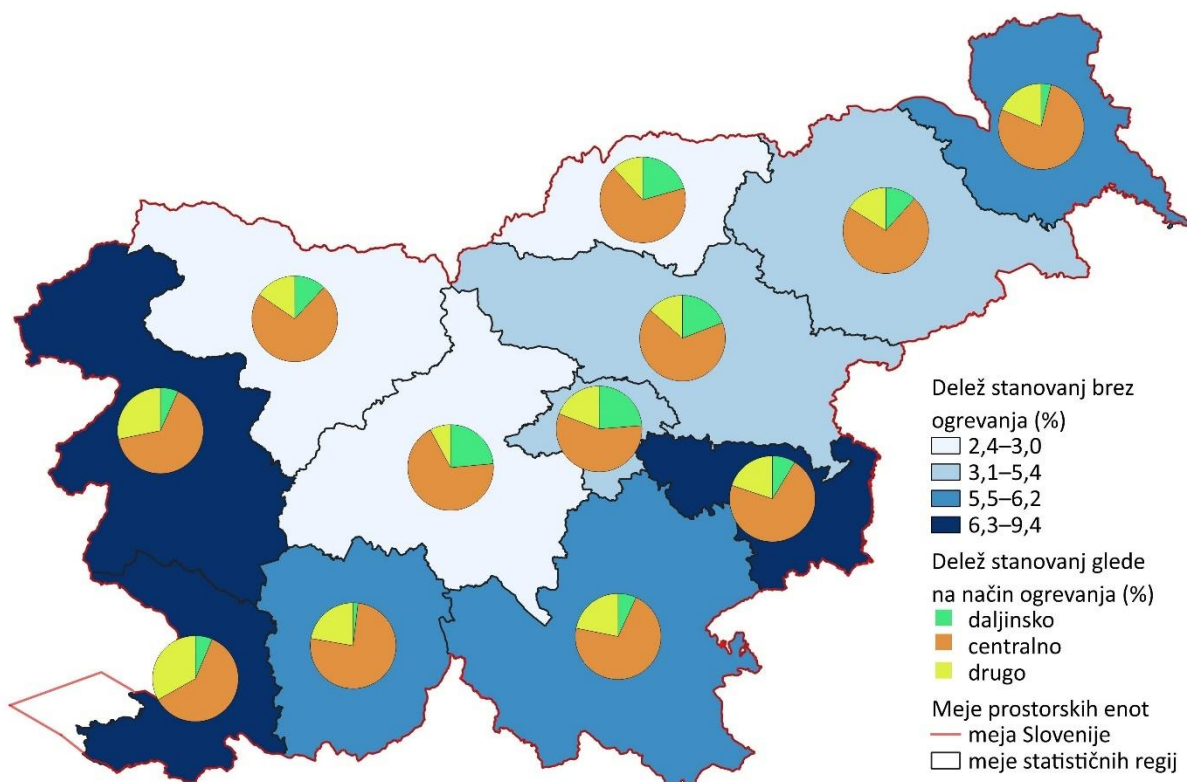
Slika 8: Deleži stanovanj, zgrajenih 2011–2020, in število stanovanj glede na leto zgraditve po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Več kot polovica statističnih regij je imelo leta 2021 največ **trisosbnih** stanovanj. V tem primeru je ponovno izstopala goriška statistična regija, saj je imela (tako kot obalno-kraška statistična regija) največji delež trisosbnih stanovanj, in sicer 29,2 %. Večina statističnih regij je imela najmanj enosobnih stanovanj. Spet je izstopala goriška statistična regija, ki je imela najmanjši delež teh (8,5 %). Največ oseb je v večini statističnih regij živelo v pet- in večsobnih stanovanjih. Največji delež oseb v takih stanovanjih je imela gorenjska statistična regija (38,4 %). V vseh statističnih regijah je najmanj oseb živelo v enosobnih stanovanjih, najmanjši delež ljudi je v takih stanovanjih živel v pomurski statistični regiji (3,5 %).



Slika 9: Deleži oseb v pet- in večsobnih stanovanjih in število oseb v različnih tipih stanovanj po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

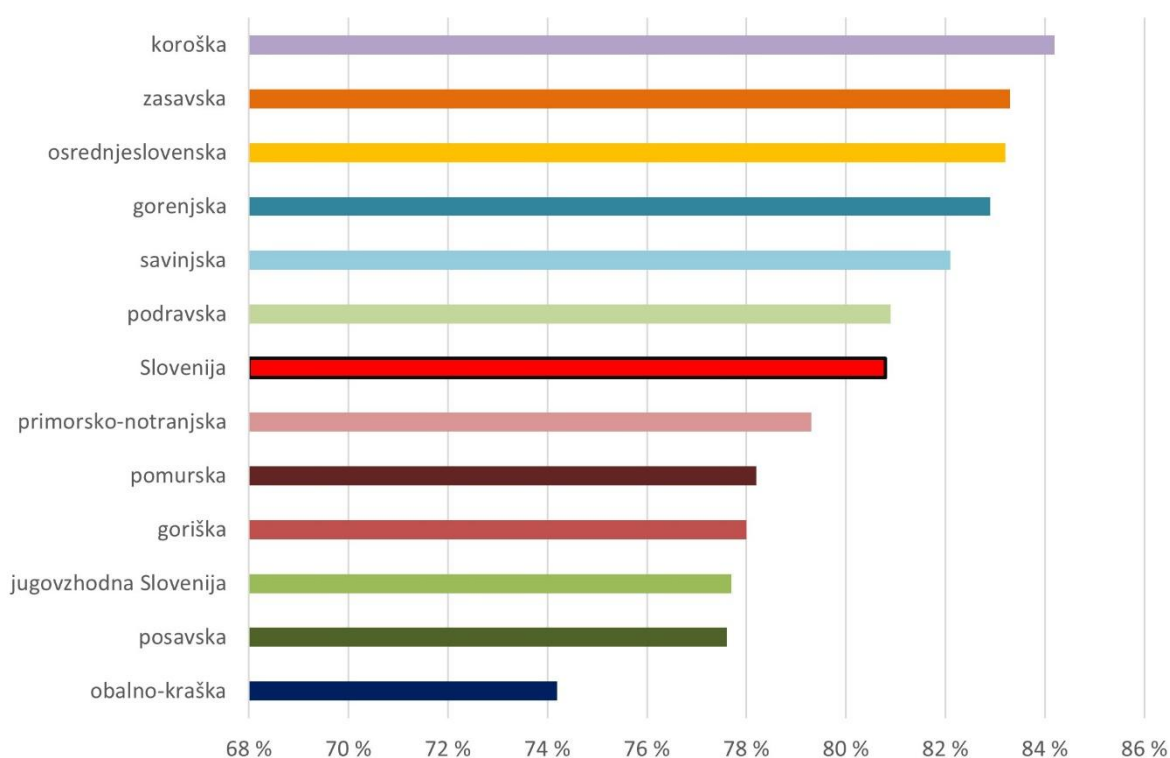
V vseh statističnih regijah je imelo leta 2021 največ stanovanj centralno **ogrevanje**. Največji delež stanovanj s tem načinom ogrevanja je imela pomurska statistična regija (72,9 %). Stanovanja s tem načinom ogrevanja so imela tudi največjo skupno uporabno površino stanovanj. Med temi so največji delež skupne uporabne površine zavzemala stanovanja v pomurski statistični regiji (80,6 %). Največji delež stanovanj z daljinskim ogrevanjem sta imela osrednjeslovenska in zasavska statistična regija, in sicer 23 %. To sta bili tudi statistični regiji, v katerih so stanovanja s tem načinom ogrevanja zavzemala največji delež skupne uporabne površine stanovanj, in sicer 16,1 % v osrednjeslovenski in 16 % v zasavski. Največ stanovanj brez ogrevanja je imela obalno-kraška statistična regija (9,4 %). V tej statistični regiji so stanovanja brez ogrevanja obsegala tudi največji delež skupne uporabne površine stanovanj, in sicer 7,8 %.



Slika 10: Deleži stanovanj brez ogrevanja in deleži stanovanj glede na način ogrevanja po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Največ **naseljenih** stanovanj je bilo leta 2021 v osrednjeslovenski statistični regiji, in sicer 26,3 % vseh naseljenih stanovanj v Sloveniji, najmanj pa v primorsko-notranjski (2,5 %). Glede na skupno število stanovanj v posameznih statističnih regijah je imela največji delež naseljenih stanovanj koroška statistična regija (84,2 %), sledili pa sta ji zasavska (83,3 %) in osrednjeslovenska (83,2 %). Skoraj vse statistične regije so imele največ naseljenih stanovanj, ki so bila zgrajena med letoma 1971 in 1980. Glede na vsa naseljena stanovanja po posameznih statističnih regijah je imela največ takih stanovanj savinjska statistična regija (24 %). Razen v obalno-kraški je bilo v vseh drugih statističnih regijah najmanj naseljenih stanovanj, zgrajenih v desetletju 2011–2020. Glede na vsa naseljena stanovanja po posameznih statističnih regijah je imela najmanj takih naseljenih stanovanj zasavska statistična regija (1,6 %). V treh četrtinah statističnih regij je bilo največ naseljenih stanovanj v enostanovanjskih stavbah. Osrednjeslovenska, obalno-kraška in zasavska statistična regija pa so imele največ takih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah. Največji delež stanovanj v enostanovanjskih stavbah je imela pomurska statistična regija (74,9 %), najmanjši pa obalno-kraška (41,8 %). Če bi naseljenim stanovanjem v enostanovanjskih stavbah prišteli še tista v dvostanovanjskih, bi bil njihov delež največji v posavski statistični regiji (78,3 %), najmanjši pa v osrednjeslovenski (47,1 %). Največji delež naseljenih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah je imela prav tako osrednjeslovenska statistična regija (50,9 %), najmanjšega pa pomurska (14,8 %). V vseh statističnih regijah je bilo največ naseljenih stanovanj, ki so imela med 60 in 80 m² uporabne površine, največji delež teh pa je imela obalno-kraška statistična regija (23,9 %). Prav tako je bilo v vseh statističnih regijah najmanj naseljenih stanovanj z manj kot 30 m² uporabne površine. Najmanjši delež teh stanovanj je imela pomurska statistična regija (1,8 %). Glede na skupno število stanovanj v posameznih statističnih regijah je imela večina statističnih regij največji delež naseljenih trisobnih stanovanj, med njimi je izstopala obalno-kraška statistična regija z 31,2 %. Skoraj vse statistične regije (razen zasavske) so imele najmanj

naseljenih enosobnih stanovanj. Najmanjši delež takih stanovanj je imela pomurska statistična regija, in sicer 5,8 %. Med naseljenimi stanovanji, ki niso bila v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo, je imela več kot polovica statističnih regij največ naseljenih stanovanj, ki so bila brez kopalnice. Največji delež jih je imela pomurska statistična regija (4,6 %). Prav tako je bilo v polovici statističnih regij najmanj naseljenih stanovanj takih, ki so bila brez notranjega stranišča, imela pa so kopalnico. Najmanjši delež takih stanovanj je imela koroška statistična regija (0,2 %). V vseh statističnih regijah je bilo največ naseljenih stanovanj, ki so bila ogrevana prek centralnega ogrevanja. Največji delež takih stanovanj je imela pomurska statistična regija (79,4 %). Največji delež stanovanj, ki so se ogrevala prek daljinskega ogrevanja, je imela zasavska statistična regija (24,9 %), največji delež stanovanj, ki so bila brez ogrevanja, pa je bil v obalno-kraški statistični regiji (6,7 %).

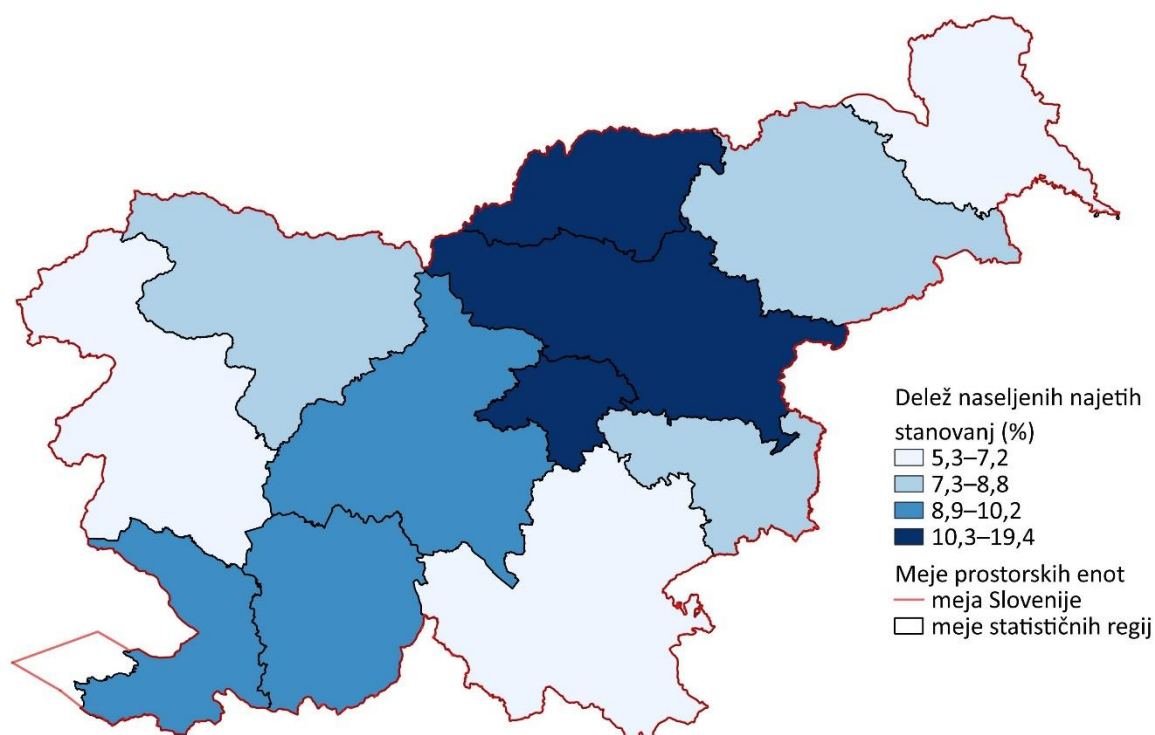


Grafikon 30: Deleži naseljenih stanovanj po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Največji delež naseljenih **lastniških** stanovanj je imela leta 2021 osrednjeslovenska statistična regija, in sicer četrtino (25,3 %) vseh naseljenih lastniških stanovanj v državi, najmanjšega pa zasavska statistična regija (2,6 %). V vseh statističnih regijah je bilo med naseljenimi stanovanji veliko več lastniških stanovanj kot najetih ali stanovanj z drugimi tipi lastništva. Največji delež jih je imela pomurska statistična regija (86,6 %), najmanjšega pa zasavska (71,5 %). Vse statistične regije so imele največ naseljenih lastniških stanovanj, ki so imela med 60 in 80 m² uporabne površine. Največji delež takih stanovanj je imela obalno-kraška statistična regija (24,7 %), najmanjšega pa koroška (18,6 %). Poleg tega je v dveh tretjinah statističnih regij največ prebivalcev živel v lastniških stanovanjih, ki so imela med 60 in 80 m² uporabne površine. Največji delež teh je imela obalno-kraška statistična regija (22,7 %), najmanjšega pa koroška (16 %). Vse statistične regije so imele najmanj naseljenih lastniških stanovanj z manj kot 30 m² uporabne površine. Najmanjši delež med vsemi je imela pomurska statistična regija (1,1 %). V lastniških stanovanjih z manj kot 30 m² uporabne površine je v vseh statističnih regijah živel tudi najmanj prebivalcev. Najmanj teh je prebivalo v goriški, pomurski, koroški in primorsko-notranjski statistični regiji (v vsaki po 0,7 %). Vse statistične regije so imele tudi

največ naseljenih lastniških stanovanj, ki so bila v enostanovanjskih stavbah. Največji delež med njimi je dosegla posavska statistična regija (81,4 %). Poleg tega je v vseh statističnih regijah največji delež prebivalcev živel v lastniških stanovanjih v enostanovanjskih stavbah. Največji delež teh je prav tako imela posavska statistična regija (85,6 %). Večina statističnih regij je imela najmanj naseljenih lastniških stanovanj v nestanovanjskih stavbah, najmanjši delež teh pa je imela zasavska (0,9 %). Pri tem je izstopala pomurska statistična regija, ki tega leta ni imela najmanj naseljenih lastniških stanovanj v nestanovanjskih stavbah, ampak v dvostanovanjskih stavbah, in sicer je bilo takih 2,9 % naseljenih lastniških stanovanj. Prav tako je v večini statističnih regij v lastniških stanovanjih najmanj prebivalcev živelo v nestanovanjskih stavbah, najmanjši delež teh je bil v zasavski statistični regiji (1 %). Največ naseljenih lastniških stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah je bilo v osrednjeslovenski statistični regiji (43,7 %), v njih pa je živelo 33,8 % vseh prebivalcev, ki so v tej statistični regiji bivali v lastniških stanovanjih.

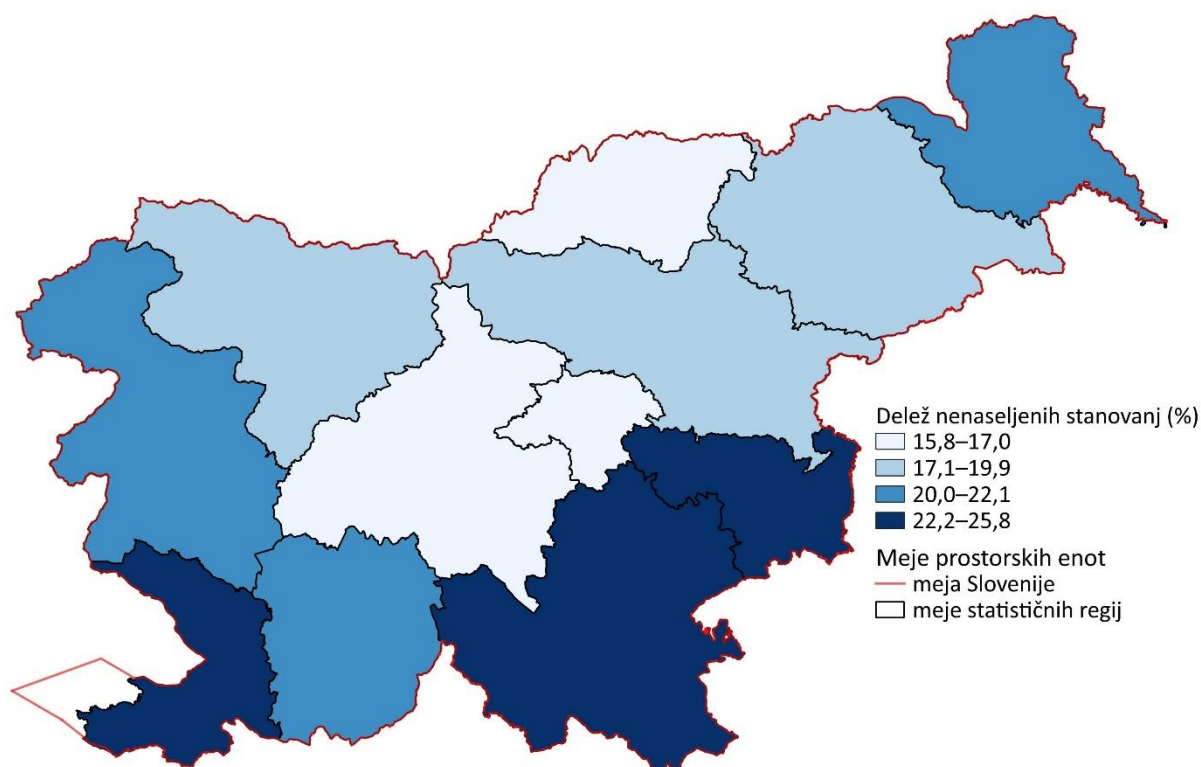
Največji delež naseljenih **najetih** stanovanj je imela leta 2021 osrednjeslovenska statistična regija, in sicer več kot četrtino (26,8 %) vseh naseljenih najetih stanovanj v državi, najmanjšega pa primorsko-notranjska statistična regija (2,5 %). V statističnih regijah je bilo med naseljenimi stanovanji največ najetih stanovanj v zasavski statistični regiji (19,4 %), najmanj pa pomurska (5,3 %). Največ statističnih regij je imelo največ naseljenih najetih stanovanj, ki so imela med 50 in 60 m² uporabne površine. Največji delež takih stanovanj je imela primorsko-notranjska statistična regija (26,9 %). Največ prebivalcev, ki so bivali v najetih stanovanjih, je živelo v najetih stanovanjih z od 60 do 80 m² uporabne površine, največji delež je pri tem dosegla goriška statistična regija (26 %). Večina statističnih regij je imela najmanj naseljenih najetih stanovanj, ki so imela med 120 in 150 m² uporabne površine, pri čemer je imela najmanjši delež takih stanovanj zasavska statistična regija (0,4 %). V polovici statističnih regij je najmanj prebivalcev prav tako živelo v stanovanjih, ki so imela med 120 in 150 m² uporabne površine, najmanjši delež pri tem je ponovno dosegla zasavska statistična regija (0,8 %). Vse statistične regije so imele največ najetih stanovanj, ki so bila v tri- ali večstanovanjskih stavbah. Tudi v tem primeru je izstopala zasavska statistična regija, ki je imela največji delež takih stanovanj (93,1 %). V vseh statističnih regijah je v najetih stanovanjih največ prebivalcev prav tako živelo v tri- ali večstanovanjskih stavbah, in sicer je bilo največ takih prebivalcev tudi v tem primeru v zasavski statistični regiji (91,3 %). Večina statističnih regij je imela najmanj najetih stanovanj, ki so bila v dvostanovanjskih stavbah, najmanjši delež teh je bil v savinjski statistični regiji (1,4 %). V večini statističnih regij je najmanj prebivalcev v najetih stanovanjih živelo prav v dvostanovanjskih stavbah, in sicer je imela najmanjši delež teh prebivalcev ponovno savinjska statistična regija (1,5 %).



Slika 11: Deleži naseljenih najetih stanovanj po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Največ **nenaseljenih** stanovanj je bilo leta 2021 v osrednjeslovenski statistični regiji, in sicer 22,4 % vseh nenaseljenih stanovanj v Sloveniji, najmanj pa v zasavski (2,4 %). Glede na skupno število stanovanj v posameznih statističnih regijah so imele največji delež nenaseljenih stanovanj obalno-kraška (25,8 %) in posavska statistična regija (22,4 %) ter statistična regija jugovzhodna Slovenija (22,3 %). Skoraj vse statistične regije so imele največ nenaseljenih stanovanj, ki so bila zgrajena pred letom 1919. Največji delež takih stanovanj je imela primorsko-notranjska (36,9 %), najmanjšega pa pomurska (17 %). Izstopala je osrednjeslovenska statistična regija, ki je imela največ nenaseljenih stanovanj, ki so bila zgrajena med letoma 1961 in 1970, in sicer 16,3 %. V treh četrtinah statističnih regijah je bilo najmanj stanovanj, ki so bila v proučevanem letu nenaseljena, zgrajenih v desetletju 2011–2020. Najmanjši delež takih stanovanj je bil zgrajen v zasavski statistični regiji (1,9 %). V osrednjeslovenski statistični regiji je bilo najmanj takih stanovanj iz obdobja 1991–2000, in sicer 6,5 %. V večini statističnih regij je bil največji delež nenaseljenih stanovanj v enostanovanjskih stavbah, le v osrednjeslovenski in obalno-kraški statistični regiji jih je bilo največ v tri- ali večstanovanjskih. Največji delež nenaseljenih stanovanj v enostanovanjskih stavbah je imela jugovzhodna Slovenija (79,2 %), najmanjši pa osrednjeslovenska statistična regija (33,5 %). Če bi nenaseljenim stanovanjem v enostanovanjskih stavbah prišteli še tista v dvostanovanjskih stavbah, bi bil njihov delež največji v posavski statistični regiji (84,5 %), najmanjši pa v osrednjeslovenski (41,1 %). Največji delež nenaseljenih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah je imela osrednjeslovenska statistična regija (53,9 %), najmanjšega pa posavska (12,3 %). Največ nenaseljenih stanovanj je v vseh statističnih regijah zavzemalo med 60 in 80 m² uporabne površine. Največji delež takih stanovanj je imela primorsko-notranjska (23,2 %) statistična regija. Skoraj vse statistične regije so imele najmanj nenaseljenih stanovanj z uporabno površino med 120 in 150 m², najmanjši delež teh pa je imela zasavska statistična regija (2,9 %). V vseh statističnih regijah je bilo največ nenaseljenih dvosobnih stanovanj. Največji delež jih je imela posavska statistična regija (35,9 %). V proučevanem letu je večina

statističnih regij imela najmanj nenaseljenih pet- in večsobnih stanovanj. Najmanjši delež teh je bil v zasavski statistični regiji, in sicer 7,4 %. Med nenaseljenimi stanovanji, ki niso bila v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo, so imele vse druge statistične regije razen obalno-kraške največ nenaseljenih stanovanj brez kopalnice. Največji delež teh je bil v statistični regiji jugovzhodna Slovenija (24,3 %). Prav tako so imele skoraj vse statistične regije najmanj nenaseljenih stanovanj, ki so bila brez notranjega stranišča, imela pa so kopalnico. Najmanjši delež takih stanovanj sta imeli koroška in posavska statistična regija, in sicer vsaka po 1 %. V vseh statističnih regijah je bilo največ nenaseljenih stanovanj s centralnim ogrevanjem. Največji delež jih je imela osrednjeslovenska statistična regija (56,5 %). Največji delež nenaseljenih stanovanj, ki so se ogrevale prek daljinskega ogrevanja, je bil prav tako v osrednjeslovenski statistični regiji (22,8 %), največji delež nenaseljenih stanovanj brez ogrevanja pa je imela posavska (18,6 %).

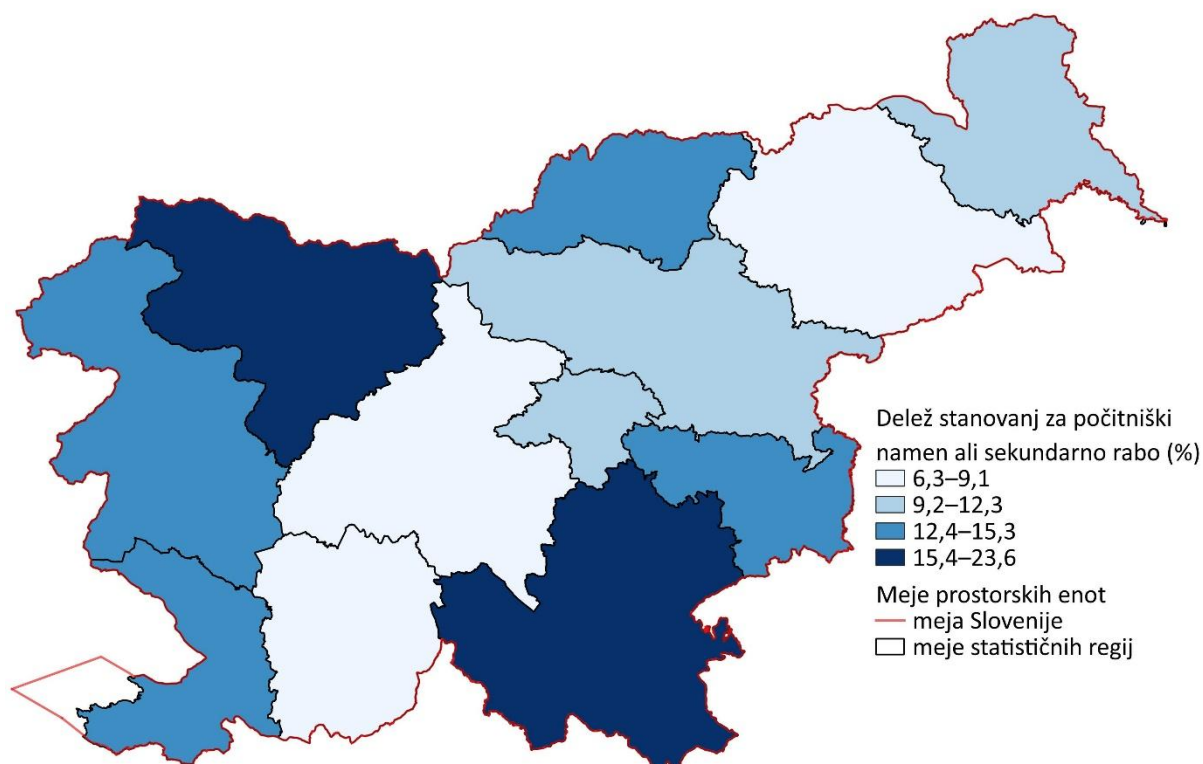


Slika 12: Deleži nenaseljenih stanovanj po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2018⁸ je bilo največ stanovanj za **počitniški namen** in sekundarno rabo v gorenjski statistični regiji, in sicer 17 % vseh stanovanj za počitniški namen in sekundarno rabo v državi, ter v osrednjeslovenski (12,5 %) in obalno-kraški (11,7 %). Glede na skupno število nenaseljenih stanovanj v posameznih statističnih regijah je imela največji delež stanovanj za počitniški namen in sekundarno rabo gorenjska statistična regija (23,6 %), sledili sta statistična regija jugovzhodna Slovenija (16,9 %) in obalno-kraška (15,3 %) statistična regija. Glede na skupno število vseh stanovanj v posameznih statističnih regijah sta imeli največji delež stanovanj za počitniški namen in sekundarno rabo gorenjska in obalno-kraška statistična regija (obe po 4,2 %), najmanj pa osrednjeslovenska (1,1 %). Vse statistične regije razen obalno-kraške so imele največ stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo v enostanovanjskih

⁸ V Katastru nepremičnin, ki ga vodi GURS, ni več podatka o tem, ali se stanovanje uporablja za počitniški namen. 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. Zadnji podatki o stanovanjih za počitniški namen ali sekundarno rabo in praznih stanovanjih so na spletnih straneh SURS-a dostopni za leto 2018.

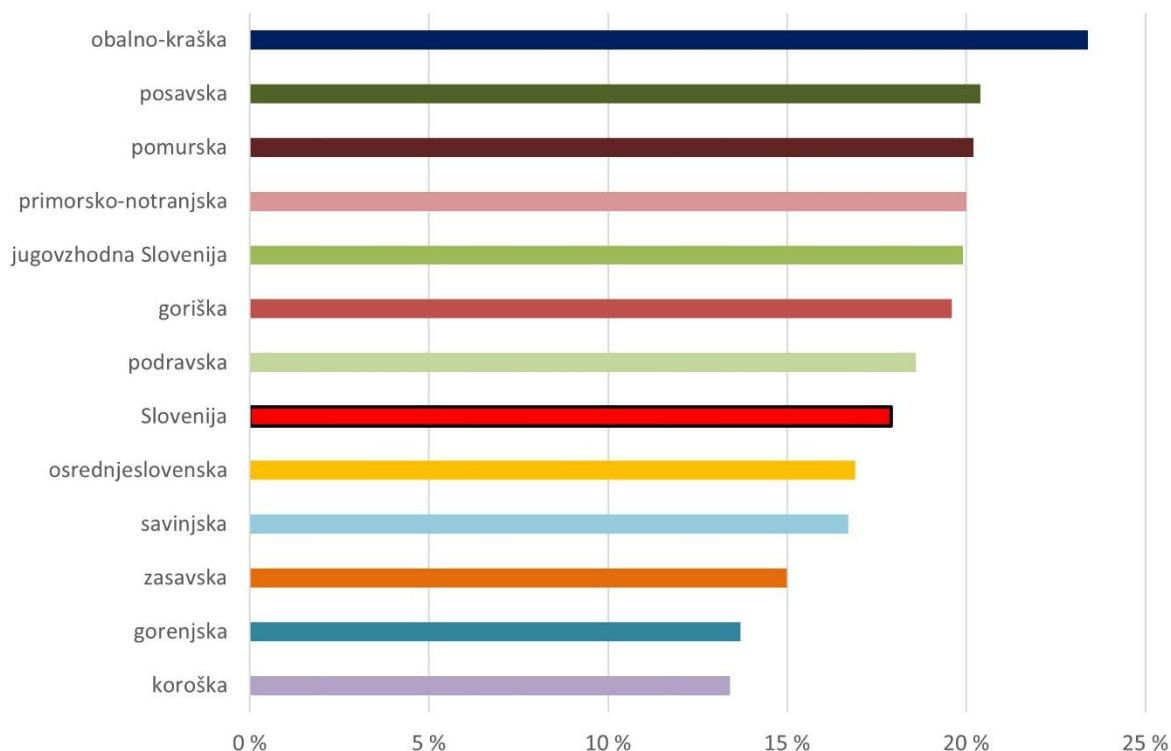
stavbah. Največ jih je bilo v posavski statistični regiji, in sicer 91,8 %, sledili pa sta statistična regija jugovzhodna Slovenija (91,4 %) in zasavska statistična regija (91,3 %). V obalno-kraški statistični regiji je bilo največ takih stanovanj v tri- in večsobnih stanovanjih, in sicer 58,2 % vseh stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo. Večji delež takih stanovanj sta imeli tudi gorenjska (35,5 %) in goriška (25,7 %) statistična regija. Najmanj stanovanj za počitniški namen je bilo v vseh statističnih regijah v nestanovanjskih stavbah. Najmanj jih je bilo v koroški statistični regiji, in sicer 0,8 %. V večini regij je imelo največ stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo manj kot 30 m² uporabne površine. Največ takih stanovanj je bilo v koroški statistični regiji, in sicer 30,8 %, sledili sta ji podravska (27,4 %) in obalno-kraška (26,8 %). V primorsko-notranjski statistični regiji je imelo največ takih stanovanj med 60 in 80 m² ter 80 m² in več uporabne površine (v vsaki kategoriji po 22,1 %), v večini drugih statističnih regij pa je bilo najmanj stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo z uporabno površino 80 m² in več. Glede na tip stanovanja je bilo v več kot polovici statističnih regijah največ stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo enosobnih, v drugih pa dvosobnih. Največ takih enosobnih stanovanj je bilo v koroški statistični regiji (41,7 %), dvosobnih pa v posavski (41,2 %). V vseh statističnih regijah je bilo najmanj stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo štiri- in večsobnih. Najmanjši delež takih stanovanj je imela podravska statistična regija (8,6 %), v primorsko-notranjski statistični regiji pa je bil delež teh stanovanj (18,5 %) skoraj enak kot pri enosobnih (18,9 %).



Slika 13: Deleži stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo po statističnih regijah leta 2018 (vir: [SURS](#), 2024)

V vseh statističnih regijah je bilo leta 2018 veliko več **praznih** stanovanj kot stanovanj za počitniški namen in sekundarno rabo. Največji delež praznih stanovanj so imele osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 24,1 % vseh praznih stanovanj v državi, ter podravska (16,8 %) in savinjska (11,1 %). Tudi glede na skupno število nenaseljenih stanovanj v posameznih statističnih regijah je imela največji delež praznih stanovanj osrednjeslovenska statistična regija (93,7 %), sledili sta podravska (92,2 %) in primorsko-notranjska (91 %). Glede na skupno število vseh stanovanj v posameznih statističnih regijah

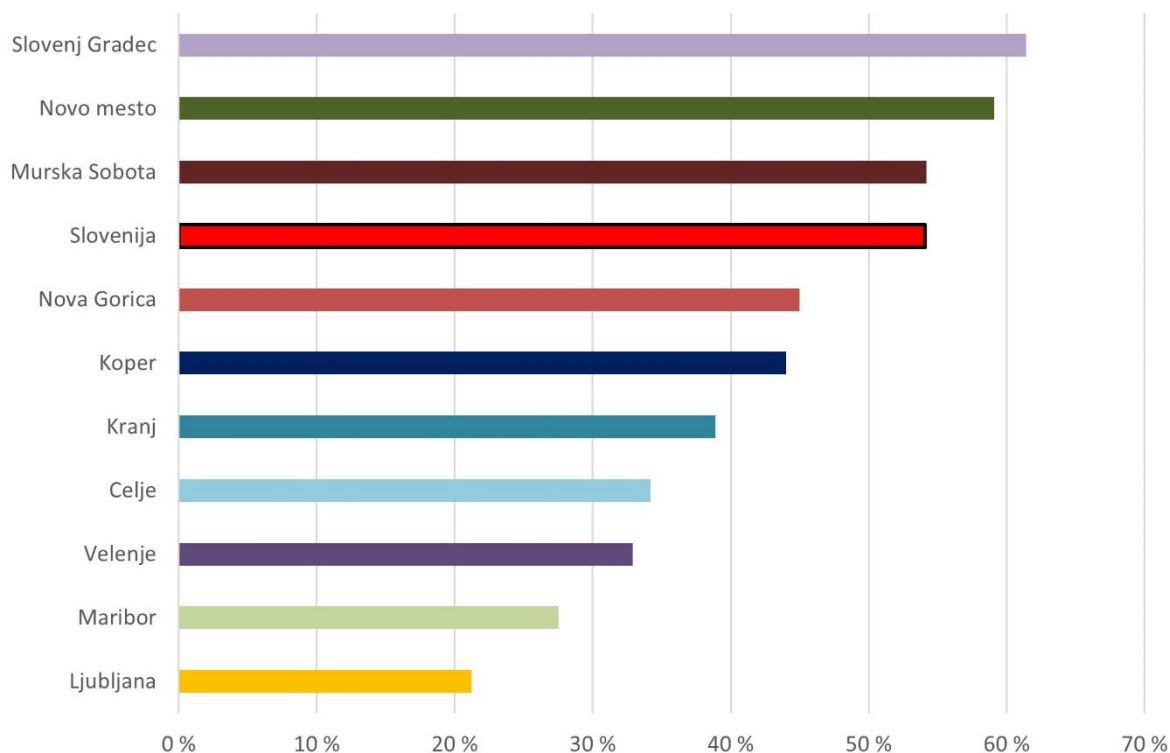
je imela največ praznih stanovanj obalno-kraška statistična regija (23,4 %), najmanj pa koroška (13,4 %). Skoraj vse statistične regije so imele največ praznih stanovanj, ki so bila zgrajena pred letom 1919. Največji delež teh je imela primorsko-notranjska statistična regija (35,7 %). Razen v obalno-kraški in osrednjeslovenski statistični regiji je bilo v proučevanem letu v vseh regijah najmanj praznih stanovanj, ki so bila zgrajena v obdobju 2011–2020. Najmanjši delež takih stanovanj je imela zasavska statistična regija (2,4 %). V več kot polovici statističnih regij je bil največji delež praznih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah, razen v posavski, pomurski, savinjski in goriški statistični regiji ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija, v katerih jih je bilo največji delež takih stanovanj v enostanovanjskih stavbah. Največji delež praznih stanovanj v enostanovanjskih stavbah je imela posavska statistična regija (76,3 %), najmanjši pa osrednjeslovenska statistična regija (28,7 %). Če bi praznim stanovanjem v enostanovanjskih stavbah prišteli še tista v dvostanovanjskih, bi bil njihov delež največji v posavski statistični regiji (81,8 %), najmanjši pa v osrednjeslovenski (35,8 %). Največji delež praznih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah je imela osrednjeslovenska statistična regija (57,7 %), sledili pa sta ji zasavska (43,7 %) in obalno-kraška (40,2 %). V vseh statističnih regijah je bilo največ praznih stanovanj, ki so imela med 60 in 80 m² uporabne površine, največji delež pa jih je imela primorsko-notranjska statistična regija (22,6 %). Skoraj vse statistične regije so imele najmanj praznih stanovanj z od 120 do 150 m² uporabne površine, najmanjši delež teh pa je bil v zasavski statistični regiji (3,2 %). V večini statističnih regij je bilo največ praznih stanovanj dvosobnih. Največ sta jih imeli statistična regija jugovzhodna Slovenija (34,7 %) in pomurska statistična regija (34,7 %). Največ statističnih regij je imelo najmanj pet- in večsobnih praznih stanovanj, najmanjši delež takih stanovanj pa je imela zasavska statistična regija (8 %). Skoraj vse statistične regije so med praznimi stanovanji, ki niso bila v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo, imele največ takih, ki so bila brez kopalnice. Največ jih je bilo v statistični regiji jugovzhodna Slovenija (26,4 %). Poleg tega je bilo v skoraj vseh statističnih regijah najmanj praznih stanovanj, ki so bila brez notranjega stranišča, imela pa so kopalnico. Najmanjši delež takih stanovanj je imela koroška statistična regija (0,6 %). V vseh statističnih regijah je bilo največ praznih stanovanj, ki so imela centralno ogrevanje. Največ jih je bilo v gorenjski statistični regiji (59,8 %). Največji delež praznih stanovanj z daljinskim ogrevanjem je imela osrednjeslovenska statistična regija (24,3 %), brez ogrevanja pa posavska (19,6 %).



Grafikon 31: Deleži praznih stanovanj glede na vsa stanovanja po statističnih regijah leta 2018 (vir: [SURS](#), 2024)

4.3 OBČINE

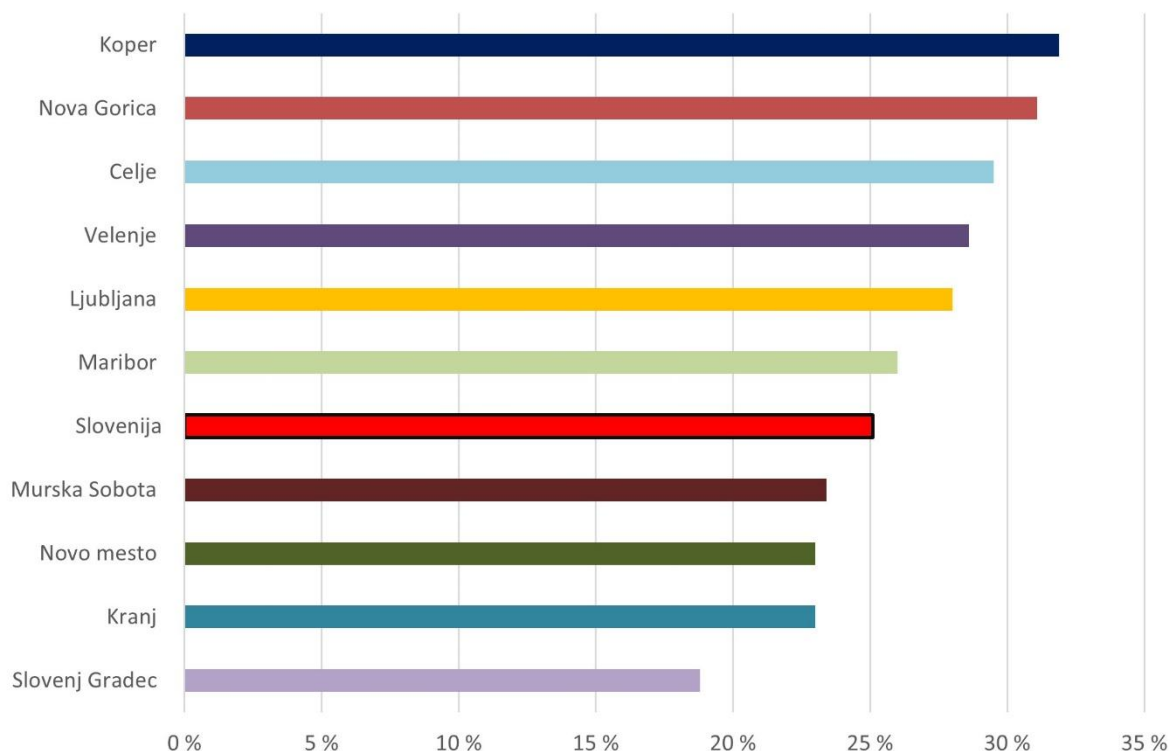
Med izbranimi občinami je bilo leta 2021 največ **stanovanj** v občini Ljubljana, in sicer 15 % vseh stanovanj v državi, najmanj pa v občini Slovenj Gradec (0,7 %). V skoraj vseh izbranih občinah je bilo največ stanovanj, ki so bila zgrajena **med letoma** 1971 in 1980. Glede na skupno število stanovanj po posameznih občinah je bilo največ stanovanj iz tega obdobja v občini Velenje (30,6 %). V polovici izbranih občin je bilo največ stanovanj v enostanovanjskih stavbah (Slovenj Gradec, Novo mesto, Nova Gorica, Murska Sobota in Koper), v drugi polovici pa v tri- ali večstanovanjskih, in sicer v občinah Ljubljana, Maribor, Velenje, Kranj in Celje). Največji delež stanovanj v enostanovanjskih stavbah je imela občina Slovenj Gradec, in sicer 61,4-odstoten, najmanjšega pa občina Ljubljana (21,2 %). Občina Ljubljana je imela največji delež stanovanj v tri- ali več stanovanjskih stavbah, ki je znašal 70,9 %.



Grafikon 32: Deleži stanovanj v enostanovanjskih stavbah v izbranih občinah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

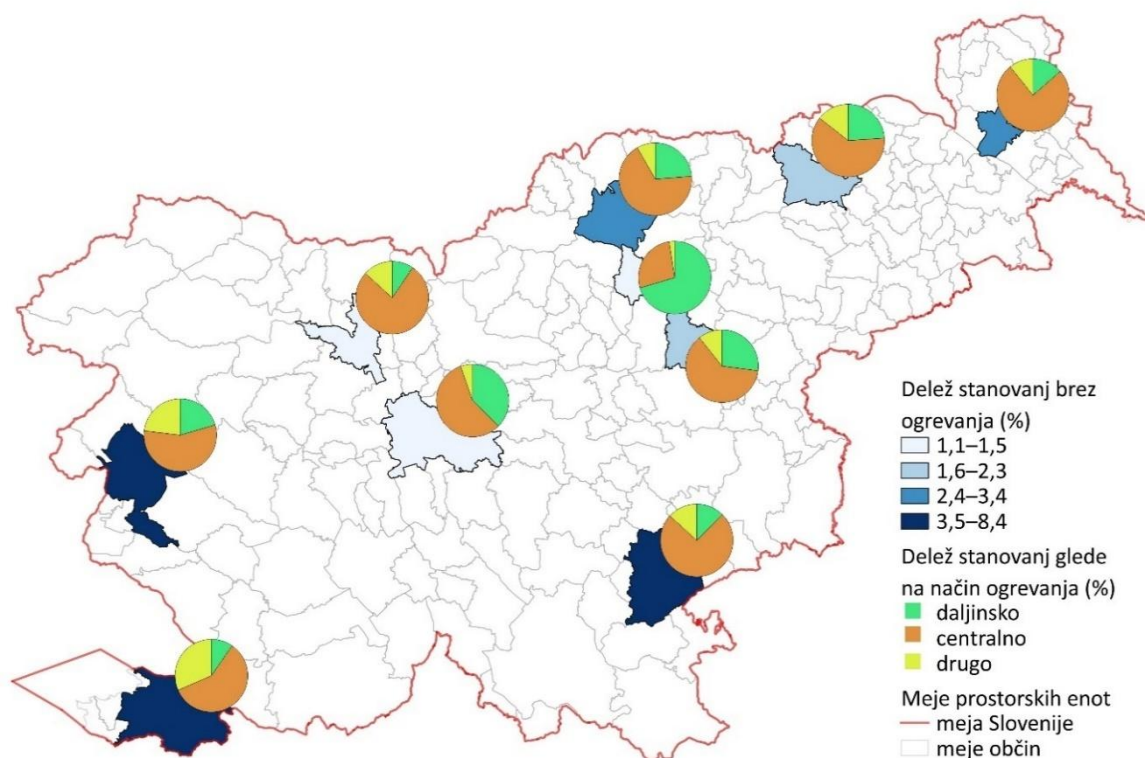
Večina izbranih občin je imela leta 2021 največjo skupno uporabno **površino** stanovanja, ki so bila zgrajena med letoma 1971 in 1980. V okviru stanovanj iz tega obdobja je imela med izbranimi občinami največji delež skupne uporabne površine prav tako občina Velenje (28,7 %). Razen v občinah Velenje in Murska Sobota je bilo v vseh drugih izbranih občinah najmanj stanovanj, zgrajenih v desetletju 2011–2020. Najmanjši delež teh stanovanj je imela občina Celje (1,9 %). Stanovanja, ki so bila zgrajena v tem obdobju, so v polovici občin zavzemala tudi najmanjšo skupno uporabno površino stanovanja. Najmanjši delež so zavzemala stanovanja v občini Nova Gorica (3,1 %). V vseh izbranih občinah je bilo največ stanovanj, ki so imela 60–80 m² uporabne površine. Ponovno je izstopala občina Nova Gorica, saj je imela največ takih stanovanj (27,3 %). Več kot polovica občin je imela najmanj stanovanj z manj kot 30 m² uporabne površine. Najmanjši delež jih je imela ponovno občina Nova Gorica (3,7 %).

V večini izbranih občin je bilo leta 2021 največ stanovanj **dvosobnih**, največji delež pa jih je imela občina Maribor (32,3 %). V polovici izbranih občin je največ oseb živel v trisobnih stanovanjih. Največji delež oseb je v takih stanovanjih živel v občini Koper (31,9 %). Največ občin je imelo najmanj enosobnih stanovanj, najmanjši delež takih stanovanj pa je imela prav tako občina Nova Gorica (9,6 %). V vseh izbranih občinah je najmanj oseb živel v enosobnih stanovanjih, najmanjši delež oseb pa je v teh stanovanjih živel prav tako v občini Nova Gorica (5,2 %).



Grafikon 33: Deleži oseb v trisobnih stanovanjih v izbranih občinah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

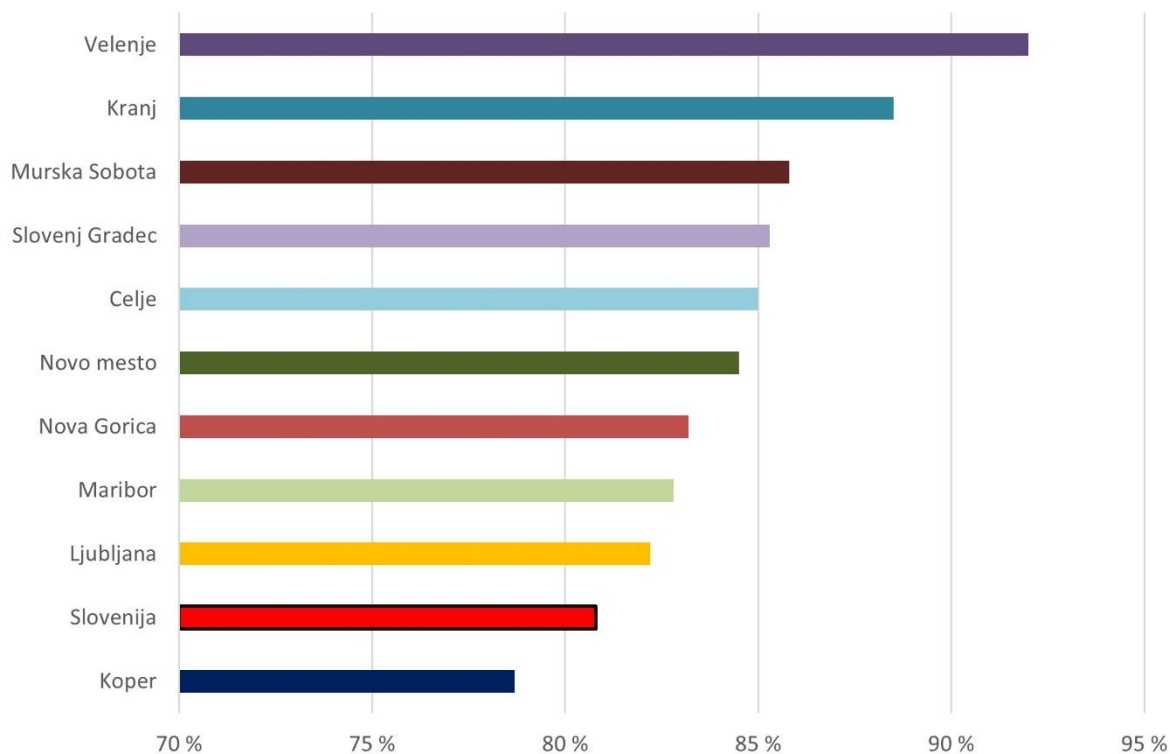
Večina izbranih občin je imela leta 2021 največ stanovanj, ki so se ogrevala prek centralnega **ogrevanja**. Med temi občinami je imela največ takih stanovanj občina Kranj (76,1 %). Stanovanja s centralnim ogrevanjem so imela v skoraj vseh občinah tudi največjo skupno uporabno površino. Največji delež skupne uporabne površine s takim načinom ogrevanja je imela občina Murska Sobota (81,9 %). Največji delež stanovanj, ki so se ogrevala prek daljinskega ogrevanja, je imela občina Velenje (69,6 %), to pa je bila tudi edina občina, v kateri se je več stanovanj ogrevalo prek daljinskega ogrevanja kot prek centralnega. Največji delež stanovanj brez ogrevanja je imela občina Koper (8,4 %). Občina Velenje je imela največji delež skupne uporabne površine stanovanj z daljinskim ogrevanjem (63,6 %), občina Koper pa največji delež skupne uporabne površine stanovanj brez ogrevanja (7,1 %).



Slika 14: Deleži stanovanj brez ogrevanja in deleži stanovanj glede na način ogrevanja v izbranih občinah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Med izbranimi občinami je bilo leta 2021 največ **naseljenih** stanovanj v občini Ljubljana, in sicer 15,3 % vseh naseljenih stanovanj v Sloveniji, najmanj pa v občini Slovenj Gradec (0,8 %). Glede na skupno število stanovanj v posameznih izbranih občinah je imela največji delež naseljenih stanovanj občina Velenje (92 %), sledili pa sta občini Kranj (88,5 %) in Murska Sobota (85,8 %). Vse izbrane občine so imele največ naseljenih stanovanj, ki so bila zgrajena med letoma 1971 in 1980. Največji delež teh stanovanj je bil v občini Velenje (31,3 %). V manj kot polovici občin je bilo najmanj naseljenih stanovanj, zgrajenih v desetletju 2011–2020. Najmanjši delež teh stanovanj je bil zgrajen v občini Celje, in sicer 1,4 %. Prav tako je bilo v manj kot polovici občin najmanj stanovanj, zgrajenih v obdobju 1919–1945. Najmanjši delež naseljenih stanovanj iz tega obdobja je bil zgrajen v občini Velenje, in sicer 1,2 %. V polovici izbranih občin je bilo največ naseljenih stanovanj v enostanovanjskih stavbah (Slovenj Gradec, Novo mesto, Nova Gorica, Murska Sobota in Koper), v drugi polovici pa v tri- ali večstanovanjskih, in sicer v občinah Ljubljana, Maribor, Velenje, Kranj in Celje). Največji delež naseljenih stanovanj v enostanovanjskih stavbah je imela Murska Sobota (55,8 %), najmanjši pa Ljubljana (22,8 %). Če bi naseljenim stanovanjem v enostanovanjskih stavbah prišteli še tista v dvostanovanjskih, bi bil njihov delež največji v Novem mestu (61,8 %), najmanjši pa v Ljubljani (27,8 %). Največji delež naseljenih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah je imela Ljubljana (70,3 %), najmanjšega pa Slovenj Gradec (31,2 %). Vse izbrane občine so imele največ naseljenih stanovanj, ki so obsegala med 60 in 80 m² uporabne površine. Glede na vsa stanovanja v posamezni občini je imela največ takih stanovanj občina Nova Gorica (28,2 %). Večina občin je imela najmanj stanovanj z manj kot 30 m² uporabne površine, najmanjši delež takih stanovanj pa je bil ponovno v občini Nova Gorica (2,8 %). Glede na skupno število stanovanj v posamezni izbrani občini so v večini občin največji delež imela naseljena dvosobna stanovanja. Največji delež takih stanovanj je imela občina Maribor (32,4 %). Več kot polovica občin je imelo najmanj naseljenih enosobnih stanovanj, najmanjši delež takih

stanovanj pa je ponovno imela občina Nova Gorica, in sicer 8,3 %. Glede na opremljenost je imela med naseljenimi stanovanji, ki niso bila v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo, polovica izbranih občin največ takih, ki so bila brez kopalnice. Največji delež takih stanovanj je bil v občini Novo mesto (2,5 %). Prav tako je imela polovica izbranih občin najmanj naseljenih stanovanj brez notranjega stranišča, ki pa so imela kopalnico. Najmanjši delež takih stanovanj je bil v občini Slovenj Gradec (0,1 %). Največ naseljenih stanovanj je imelo v večini izbranih občin centralno ogrevanje, največ v občini Kranj (77,6 %). Občina Velenje je imela največji delež naseljenih stanovanj, ki so se ogrevala prek daljinskega ogrevanja, in sicer 71,3 %. Največji delež naseljenih stanovanj brez ogrevanja je imela občina Koper (6,1 %).

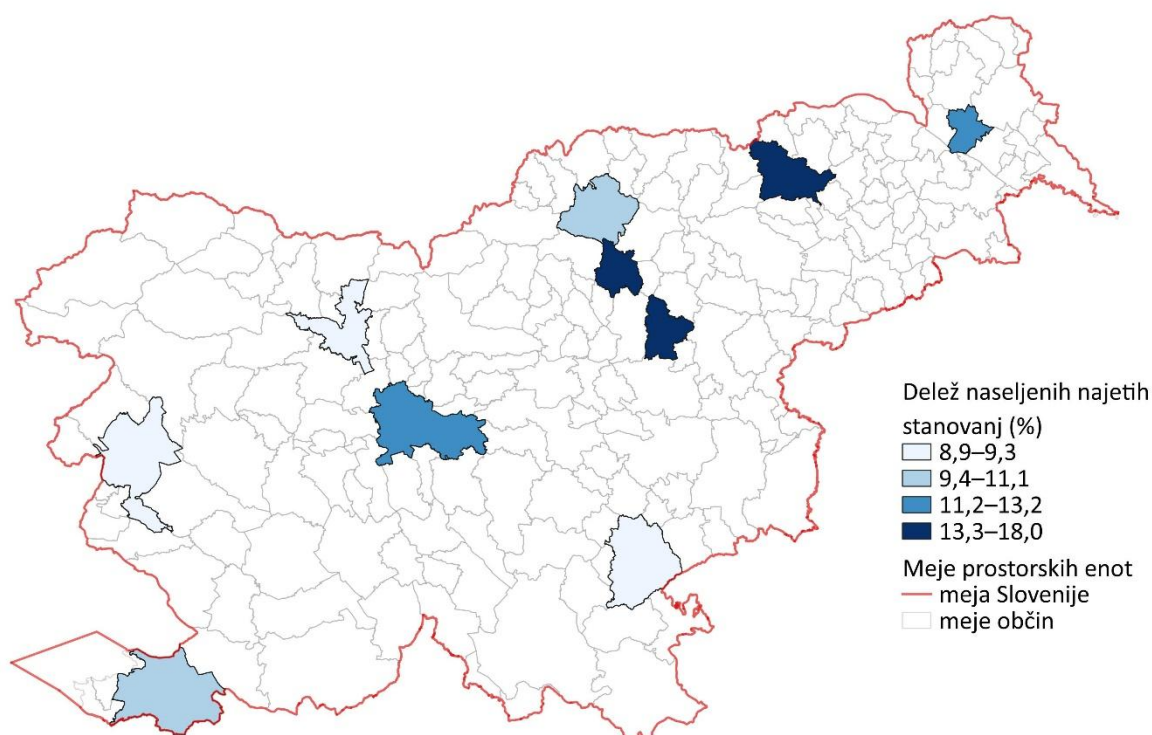


Grafikon 34: Deleži naseljenih stanovanj v izbranih občinah leta 2021 (vir: [SURŠ](#), 2024)

Glede na vsa naseljena **lastniška** stanovanja je imela leta 2021 med izbranimi občinami največji delež takih stanovanj občina Ljubljana, in sicer 13,4 % vse takih stanovanj v Sloveniji, najmanj pa občina Slovenj Gradec (0,8 %). V vseh izbranih občinah je bilo med naseljenimi stanovanji veliko več lastniških kot najetih stanovanj in stanovanj z drugimi tipi lastništva. Največ naseljenih lastniških stanovanj je bilo v občini Slovenj Gradec (80,9 %), najmanj pa v občini Celje (68,5 %). Skoraj vse občine so imele največ naseljenih lastniških stanovanj z od 60 do 80 m² uporabne površine. Največji delež takih stanovanj je imela občina Nova Gorica (28 %). Poleg tega je v več kot polovici izbranih občin največ prebivalcev v lastniških stanovanjih živel prav tako v stanovanjih z od 60 do 80 m² uporabne površine. Največji delež prebivalcev je v takih stanovanjih živel v občini Ljubljana (26 %). Vse občine so imele najmanj naseljenih lastniških stanovanj z manj kot 30 m² uporabne površine. Najmanjši delež takih stanovanj je bil ponovno v občini Nova Gorica (1,5 %). V stanovanjih z manj kot 30 m² uporabne površine je v vseh občinah živel tudi najmanj lastnikov stanovanj. Najmanjši delež teh je imela občina Nova Gorica (0,8 %). Več kot polovica občin je imela največ naseljenih lastniških stanovanj v enostanovanjskih stavbah. Glede na skupno število stanovanj po posameznih izbranih občinah je imela največji delež takih stanovanj občina Slovenj Gradec (72,1 %). V enostanovanjskih stavbah je v večini

občin bivalo tudi največ prebivalcev, ki so živeli v lastniških stanovanjih. Največji delež teh je prav tako živel v občini Slovenj Gradec (79,8 %). Vse občine so imele tega leta najmanj naseljenih lastniških stanovanj v nestanovanjskih stavbah, pri čemer je imela najmanjši delež takih stanovanj občina Velenje (0,6 %). Poleg tega je v vseh občinah tudi najmanj prebivalcev, ki so bivali v lastniških stanovanjih, živelo v nestanovanjskih stavbah. Najmanjši delež teh je imela občina Velenje (0,7 %). V tri- ali večstanovanjskih stavbah je imela največ naseljenih lastniških stanovanj občina Ljubljana, in sicer 64,4 %, v njih pa je živela več kot polovica (54,9 %) vseh prebivalcev, ki so v občini bivali v lastniških stanovanjih.

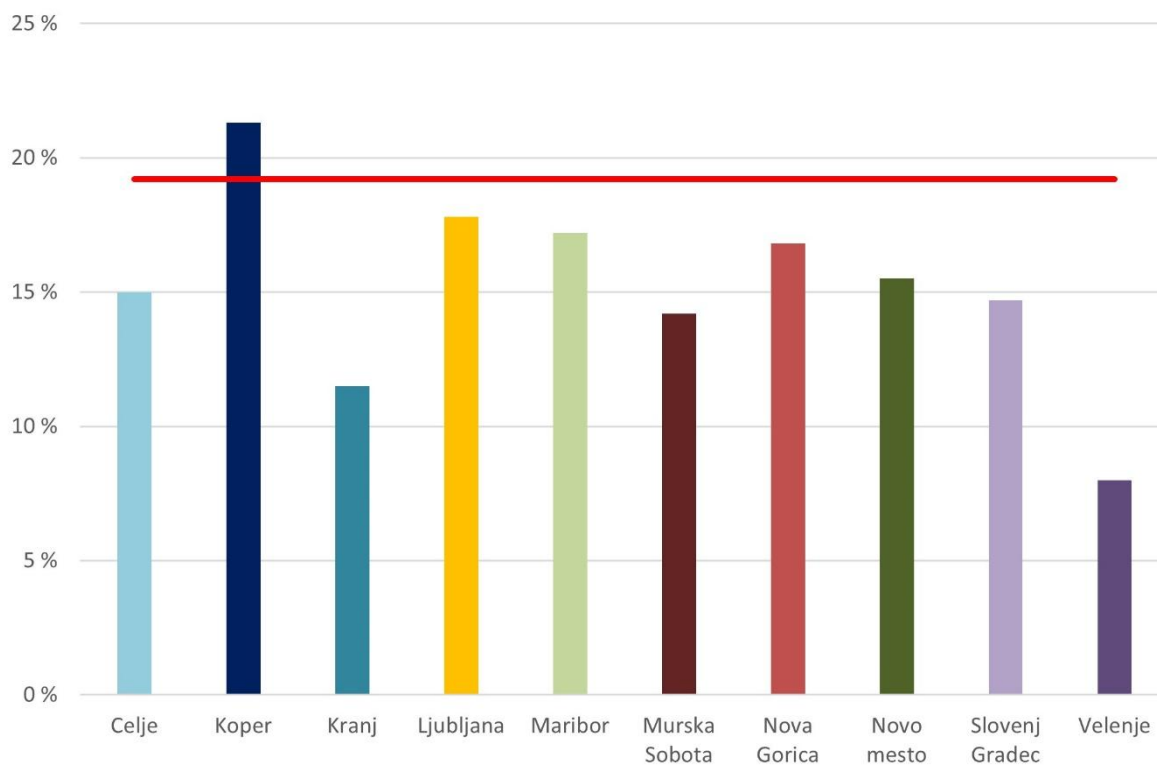
Glede na vsa naseljena **najeta** stanovanja je bilo leta 2021 med izbranimi občinami največ takih stanovanj v občini Ljubljana, in sicer dobra petina (21,5 %) vseh takih stanovanj v državi. V izbranih občinah je bilo med naseljenimi stanovanji največ naseljenih najetih stanovanj v občini Celje (18 %), najmanj pa v občini Kranj (8,9 %). Največ občin je imelo v proučevanem letu največ naseljenih najetih stanovanj z od 60 do 80 m² uporabne površine. Glede na skupno število stanovanj po posameznih občinah je imela največji delež takih stanovanj ponovno občina Nova Gorica (26,3 %). V najetih stanovanjih z uporabno površino od 60 do 80 m² je v več kot polovici občin živelo tudi največ prebivalcev. Glede na skupno število prebivalcev je največji delež prebivalcev po posameznih izbranih občinah v takih stanovanjih živel ponovno v občini Nova Gorica (32,5 %). Prav tako je več kot polovica občin imela najmanj naseljenih najetih stanovanj s 150 m² in več uporabne površine, najmanjši delež takih stanovanj pa je bil v občini Murska Sobota (0,5 %). V polovici občin je najmanj prebivalcev živelo v najetih stanovanj z od 120 do 150 m² uporabne površine. Najmanjši delež prebivalcev je v takih stanovanjih bival v občini Celje (1,3 %). Vse občine so imele največ naseljenih najetih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah. Največ jih je bilo v občini Velenje (93,9 %), najmanj pa v Kopru (67,6 %). Prav tako je v vseh občinah največ prebivalcev, ki so bivali v najetih stanovanjih, živelo v tri- ali večstanovanjskih stavbah. Ponovno je izstopala občina Velenje (90,4 %), saj je tam v takih stanovanjih živel največji delež prebivalcev. Večina občin je imela najmanj naseljenih najetih stanovanj v dvostanovanjskih stavbah, najmanjši delež takih stanovanj pa je bil ponovno v občini Velenje (0,6 %). V večini občin je najmanj prebivalcev, ki so živeli v najetih stanovanjih, bivalo prav v dvostanovanjskih stavbah. Najmanj spet v občini Velenje (0,5 %). Največ najetih stanovanj v enostanovanjskih stavbah je imela občina Koper, in sicer 21,3 %, v njih pa je bivala skoraj četrtina prebivalcev (23,3 %), ki so bivali v najetih stanovanjih v tej občini.



Slika 15: Deleži naseljenih najetih stanovanj v izbranih občinah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2021 je bilo največ **nenaseljenih** stanovanj v občini Ljubljana, in sicer 13,9 % vseh nenaseljenih stanovanj v državi, najmanj pa v občini Slovenj Gradec (0,5 %). Glede na skupno število stanovanj v posameznih izbranih občinah so imele največji delež nenaseljenih stanovanj občine Koper (21,3 %), Ljubljana (17,8 %) in Maribor (17,2 %). Polovica izbranih občin je imela največ nenaseljenih stanovanj, ki so bila zgrajena pred letom 1919. Glede na skupno število stanovanj po posameznih izbranih občinah je imela največji delež teh stanovanj občina Koper (28,7 %). Občini Kranj (16,7 %) in Ljubljana (20,3 %) sta imeli največ nenaseljenih stanovanj, zgrajenih med letoma 1961 in 1970. Najmanj nenaseljenih stanovanj je bilo v občinah zgrajenih v različnih obdobjih. V največ občinah je bilo zgrajenih najmanj takih stanovanj v obdobju 1919–1945, najmanj v občini Velenje (2,7 %). Sledijo pa občine z najmanj nenaseljenimi stanovanji, zgrajenimi v desetletju 2011–2020. V polovici izbranih občin je bilo največ nenaseljenih stanovanj v enostanovanjskih stavbah (Slovenj Gradec, Novo mesto, Nova Gorica, Murska Sobota in Koper), v drugi polovici pa v tri- ali večstanovanjskih, in sicer v občinah Ljubljana, Maribor, Velenje, Kranj in Celje). Največji delež nenaseljenih stanovanj v enostanovanjskih stavbah je imela občina Novo mesto (61,9 %), najmanjši pa Ljubljana (13,9 %). Če bi naseljenim stanovanjem v enostanovanjskih stavbah prišteli še tista v dvostanovanjskih, bi bil njihov delež največji v Kopru (62,2 %), najmanjši pa v Ljubljani (20,5 %). Največji delež naseljenih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah je imela Ljubljana (74 %), najmanjšega pa Novo mesto (29,2 %). V skoraj vseh občinah je bilo največ nenaseljenih stanovanj, ki so imela med 60 in 80 m² uporabne površine. Teh nenaseljenih stanovanj je bilo največ v občini Nova Gorica (23 %). V več kot polovici izbranih občin je bilo v proučevanem letu najmanj nenaseljenih stanovanj, ki so imela nad 150 m² uporabne površine, pri čemer je imela občina Ljubljana najmanjši delež teh stanovanj, in sicer 3,3 %. Polovica izbranih občin je imela največ nenaseljenih dvosobnih stanovanj. Med njimi je imela največ takih nenaseljenih stanovanj občina Novo mesto (37,4 %). Poleg tega je imela večina izbranih občin najmanj nenaseljenih pet- in večsobnih stanovanj, pri čemer je tudi tu izstopala občina Ljubljana, ki je imela najmanjši delež

teh stanovanj (6,4 %). Večina izbranih občin je imela leta 2021 največ nenaseljenih stanovanj, ki niso bila v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo, brez kopalnice. Največji delež teh stanovanj je imela glede na skupno število stanovanj v posameznih občinah občina Novo mesto (19,1 %). V proučevanem letu je bilo v večini izbranih občin najmanj nenaseljenih stanovanj s kopalnico in brez notranjega stranišča. Občini Slovenj Gradec in Velenje sta imeli najmanjši delež takih stanovanj, in sicer vsaka po 0,6 %. Skoraj vse izbrane občine so imele tudi največ nenaseljenih stanovanj, ki so imela centralno ogrevanje. Največji delež teh je imela občina Kranj (64,6 %). Največji delež nenaseljenih stanovanj z daljinskim ogrevanjem je imela občina Velenje, in sicer 50,8 %, največji delež nenaseljenih stanovanj brez ogrevanja pa je imela občina Koper (17,1 %).

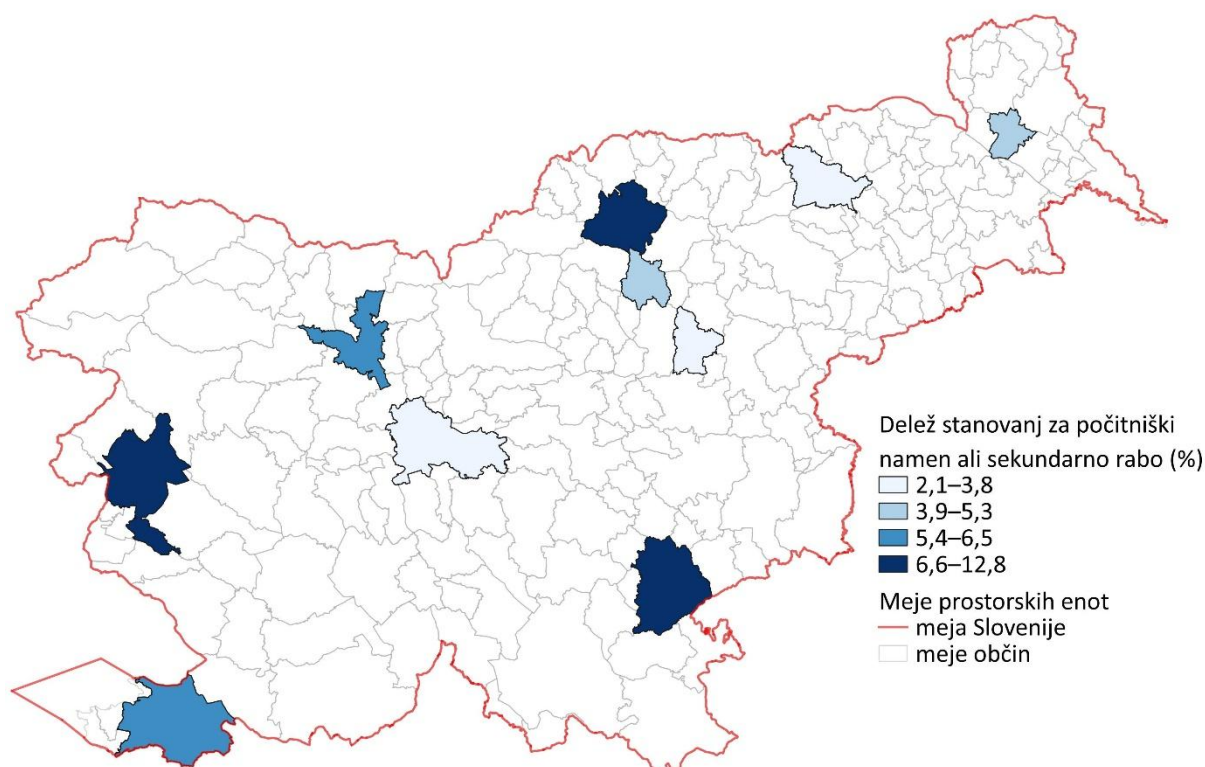


Grafikon 35: Deleži nenaseljenih stanovanj v izbranih občinah leta 2021 (vodoravna rdeča črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

Leta 2018⁹ je bilo največ stanovanj za **počitniški namen** in sekundarno rabo v občini Ljubljana, in sicer 2,6 % vseh stanovanj za počitniški namen in sekundarno rabo v državi, sledili sta občini Maribor (1,8 %) in Koper (1,6 %). Glede na skupno število nenaseljenih stanovanj v posameznih občinah je imela največji delež stanovanj za počitniški namen in sekundarno rabo občina Slovenj Gradec (12,8 %), sledili sta občini Novo mesto (8,9 %) in Nova Gorica (6,6 %). Glede na skupno število vseh stanovanj v posameznih izbranih občinah je imela največji delež stanovanj za počitniški namen in sekundarno rabo občina Slovenj Gradec (1,9 %), najmanj pa občini Velenje in Ljubljana (obe po 0,4 %). Vse izbrane občine razen občine Ljubljana so imele največ stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo v enostanovanjskih stavbah. Največ jih je bilo v občini Slovenj Gradec, in sicer 93,8 %, sledili pa sta občini Velenje (81,1 %) in Novo mesto (78,3 %). V občini Ljubljana je bilo največ takih stanovanj v tri-in

⁹ V Katastru nepremičnin, ki ga vodi GURS, ni več podatka o tem, ali se stanovanje uporablja za počitniški namen. 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. Zadnji podatki o stanovanjih za počitniški namen ali sekundarno rabo in praznih stanovanjih so na spletnih straneh SURS-a dostopni za leto 2018.

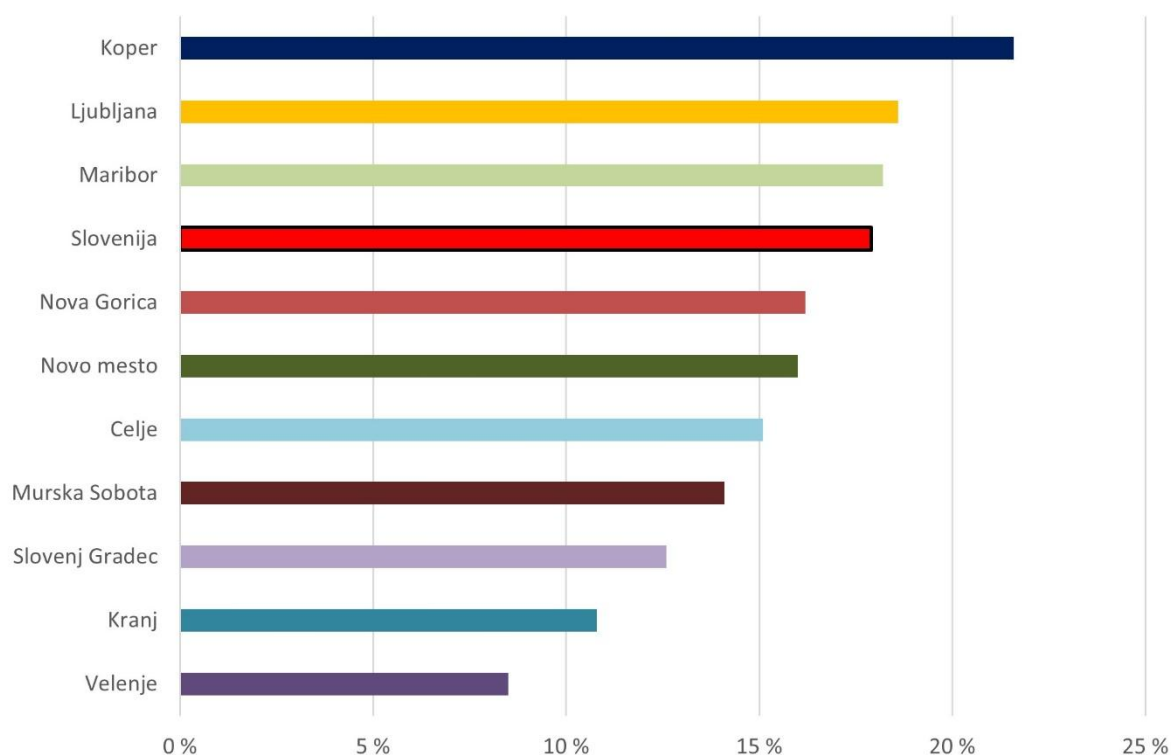
večsobnih stanovanjih, in sicer 62,9 % vseh stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo. Večji delež takih stanovanj sta imeli tudi občini Koper (40,9 %) in Murska Sobota (40 %). Najmanj stanovanj za počitniški namen je bilo v več kot polovici občin v nestanovanjskih stavbah. Najmanj jih je bilo v občini Velenje, v kateri ni bilo nobenega takega stanovanja. V večini občin je imelo največ stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo manj kot 30 m² uporabne površine. Največ takih stanovanj je bilo v občini Celje, in sicer 32,6 %, sledili sta ji občini Maribor (30,8 %) in Velenje (30,2 %). V občinah Murska Sobota in Nova Gorica je imelo največ takih stanovanj 80 m² in več uporabne površine (v prvi 31,1 % in v drugi 23,7 %). Glede na tip stanovanja je bilo v več kot polovici občin največ stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo enosobnih, v drugih pa dvosobnih. Največ takih enosobnih stanovanj je bilo v Mariboru (43,9 %), dvosobnih pa v Velenju (39,6 %). Najmanj stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo je bilo v več kot dveh tretjinah občin štiri- in večsobnih. Najmanjši delež takih stanovanj je imela občina Novo mesto (6,9 %). Izstopala je občina Nova Gorica, ki je imela deleže stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo glede na tip stanovanj precej izenačene.



Slika 16: Deleži stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo v izbranih občinah leta 2018 (vir: [SURS](#), 2024)

V vseh izbranih občinah je bilo leta 2018 veliko več **praznih** stanovanj kot tistih za počitniški namen in sekundarno rabo. Največje število praznih stanovanj je bilo v občini Ljubljana, in sicer 15,7 % vseh praznih stanovanj v državi, ter v občinah Maribor (6,2 %) in Koper (3,2 %). Tudi glede na skupno število nenaseljenih stanovanj v posameznih izbranih občinah je imela največji delež praznih stanovanj občina Ljubljana (97,9 %), sledili sta občini Celje (97,1 %) in Maribor (96,3 %). Glede na skupno število vseh stanovanj v posameznih izbranih občinah je imela največ praznih stanovanj občina Koper (21,6 %), najmanj pa občina Velenje (8,5 %). Večina občin je imela zgrajenih največ praznih stanovanj v dveh obdobjih, in sicer pred letom 1919 in v desetletju 1971–1980. Glede na skupno število stanovanj po posameznih izbranih občinah je imela največji delež praznih stanovanj, zgrajenih pred prvo svetovno

vojno, občina Koper (26,9 %), občina Velenje pa je imela največ takih stanovanj, ki so bila zgrajena med letoma 1971 in 1980, in sicer 26,4 %. V polovici izbranih občin je bilo najmanj praznih stanovanj, zgrajenih v obdobju 2011–2020. Najmanjši delež takih stanovanj je bil v občini Celje, in sicer 1,2 %. V polovici občin je bil največji delež praznih stanovanj v enostanovanjskih stavbah, in sicer v občinah Novo mesto, Slovenj Gradec, Nova Gorica, Murska Sobota in Koper. Največji delež praznih stanovanj v enostanovanjskih stavbah je imela občina Novo mesto (55,9 %), najmanjši pa Ljubljana (12,3 %). Če bi praznim stanovanjem v enostanovanjskih stavbah prišteli še tista v dvostanovanjskih, bi bil njihov delež največji v občini Novo mesto (60,1 %), najmanjši pa v Ljubljani (18,2 %). Največji delež praznih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah je občina Ljubljana (75,3 %), sledili pa sta ji občini Maribor (64,1 %) in Celje (59,7 %). Večina izbranih občin je imela največ praznih stanovanj, ki so imela med 60 in 80 m² uporabne površine. Največji delež takih praznih stanovanj je imela občina Nova Gorica (23,8 %). Polovica izbranih občin je imela najmanj praznih stanovanj z več kot 150 m² uporabne površine. Najmanjši delež takih stanovanj je imela občina Ljubljana, in sicer 2,5 %. Več kot polovica izbranih občin je imela največ praznih dvosobnih stanovanj, pri čemer je imela največji delež takih stanovanj občina Novo mesto (36,9 %). Občine Celje, Ljubljana in Maribor so imele tega leta največ praznih enosobnih stanovanj. V vseh treh občinah je bil delež teh več kot 30-odstoten. Večina izbranih občin je imela najmanj praznih pet- in večsobnih stanovanj. Najmanjši delež teh je imela občina Ljubljana, in sicer 5,3 %. Večina občin je imela med praznimi stanovanji, ki niso bila v celoti opremljena z osnovno infrastrukturo, največ takih, ki so bila brez kopalnice. Največji delež teh je bil v občini Novo mesto (19,7 %). Prav tako je imela večina občin najmanj praznih stanovanj s kopalnico in brez notranjega stranišča. Najmanjši delež teh je bil v občini Slovenj Gradec (0,3 %). V skoraj vseh občinah je bilo največ praznih stanovanj, ki so imela centralno ogrevanje. Največji delež takih stanovanj je bil v občini Murska Sobota (66,1 %). Največji delež praznih stanovanj z daljinskim ogrevanjem je imela občina Velenje (56,4 %), največji delež praznih stanovanj brez ogrevanja pa občina Koper (16,3 %).



Grafikon 36: Deleži praznih stanovanj glede na vsa stanovanja v izbranih občinah leta 2018 (vir: [SURS](#), 2024)

5 KAKOVOST ŽIVLJENJA

5.1 SLOVENIJA

Leta 2021 je v Sloveniji živel 2.108.977 prebivalcev. Glede na **obliko nastanitve** je 96,6 % prebivalcev živel v stanovanjih, 2,9 % pa v skupnih bivalnih prostorih, ki so predvideni za nastanitev večjih skupin posameznikov ali več gospodinjstev. Pol odstotka prebivalcev Slovenije je živel v drugih stanovanjskih enotah oziroma so bili brezdomci.

Leta 2021 je bilo v Sloveniji 864.323 **stanovanj**, od tega je bilo 9,5 % t. i. novih, zgrajenih po letu 2005. Preračunano na 1.000 prebivalcev je bilo tega leta v Sloveniji 410 vseh stanovanj. Povprečno število oseb v stanovanjih je bilo 2,9. Povprečna uporabna površina stanovanj je znašala 84 m² oziroma 29,6 m² na stanovalca. Naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo je bilo 3,1 % vseh naseljenih stanovanj. Skoraj 4 % je bilo takih naseljenih stanovanj, ki niso imela vseh elementov osnovne infrastrukture.¹⁰

Leta 2023 je bilo povprečno **število sob na osebo** v Sloveniji 1,6, vendar so bile razlike med tipi gospodinjstev zelo velike. Gospodinjstva brez vzdrževanih otrok so imela povprečno več bivalnega prostora (2,2 sobe na osebo) kot tista z vzdrževanimi otroki (1,2). Največ bivalnega prostora so imela enočlanska gospodinjstva, vključno s tistimi, kjer so člani starejši od 64 let, saj je povprečno število sob na osebo v teh gospodinjstvih znašalo kar 3,3. Gospodinjstva z več otroki so v izraziti prostorski stiski, saj so taka z dvema odraslima in tremi ali več vzdrževanimi otroki imela povprečno le 0,9 sobe na osebo.

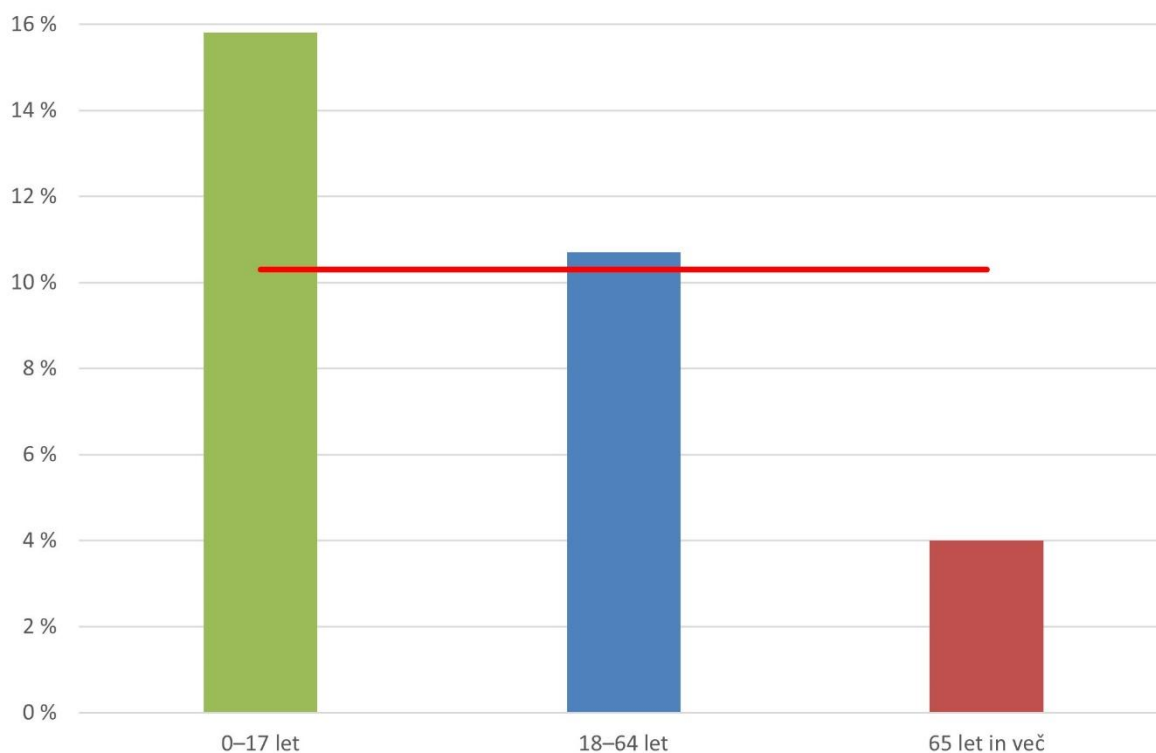
Gospodinjstva z dohodki pod 60 % mediane ekvivalentnega dohodka¹¹ so imela povprečno 2 sobi na osebo, kar je več kot slovensko povprečje. Gospodinjstva z dohodki nad 60 % mediane ekvivalentnega dohodka so imela povprečno 1,6 sobe na osebo, kar je enako kot skupno povprečje.

Po ocenah je leta 2023 v **prenaseljenih stanovanjih**¹² prebivalo 10,3 % vseh prebivalcev v Sloveniji. Med njimi jih je pod pragom tveganja revščine živel 17,4 %, pri čemer je bilo več moških (19,7 %) kot žensk (15,2 %). Po ocenah je delež oseb, ki so bili stare 0–17 in so živele v prenaseljenih stanovanjih, znašal 15,8 % vseh oseb v tej starostni skupini. V primeru starostne skupine 18–64 let je ta delež znašal 10,7 %, med osebami v starostni skupini 65 let in več pa jih je v prenaseljenih stanovanjih bivalo 4 %. Na podlagi ocen je med tistimi, ki so bili stari 0–17 let in so živeli pod pragom tveganja revščine, v prenaseljenih stanovanjih bivalo 35,4 % oseb. V starostni skupini 18–64 let je bilo takih 17,7 % oseb, med starejšimi (65 let in več) pa 7,5 %.

¹⁰ Osnovni elementi infrastrukture so notranje stranišče, kopalnica, voda in elektrika.

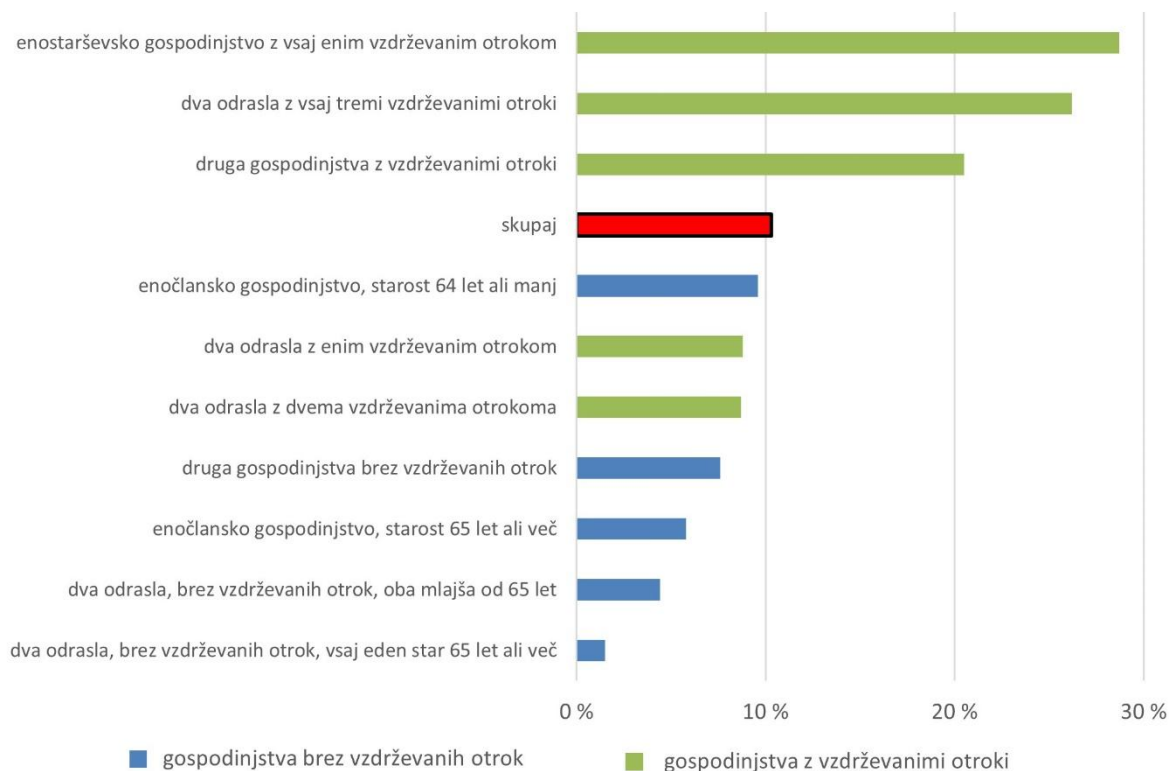
¹¹ Ekvivalentni razpoložljivi dohodek je skupni dohodek gospodinjstva po davčnih in drugih odbitkih, ki je na voljo za porabo ali varčevanje, deljen s številom članov gospodinjstva, tehtan glede na njihovo starost s tako imenovano modificirano ekvivalenčno lestvico, ki velja v okviru držav članic OECD. Prag revščine znaša 60 % mediane, tj. srednje vrednosti ekvivalentnega razpoložljivega dohodka vseh gospodinjstev v državi. V Sloveniji je leta 2023 mesečni prag tveganja revščine za enočlansko gospodinjstvo znašal 903 evre.

¹² Stopnja prenaseljenosti stanovanja je odstotek oseb, ki živijo v stanovanju s premajhnim številom sob glede na število članov gospodinjstva. Pogoji, da je stanovanje prenaseljeno, je, da nima vsaj ene sobe na gospodinjstvo in hkrati še ene sobe za vsak par, ene sobe za vsako polnoletno samsko osebo, ene sobe za dva otroke istega spola, stara od 12 do 17 let, ene sobe za vsakega otroka različnega spola, starega od 12 do 17 let, in ene sobe za 2 otroke, mlajša od 12 let.



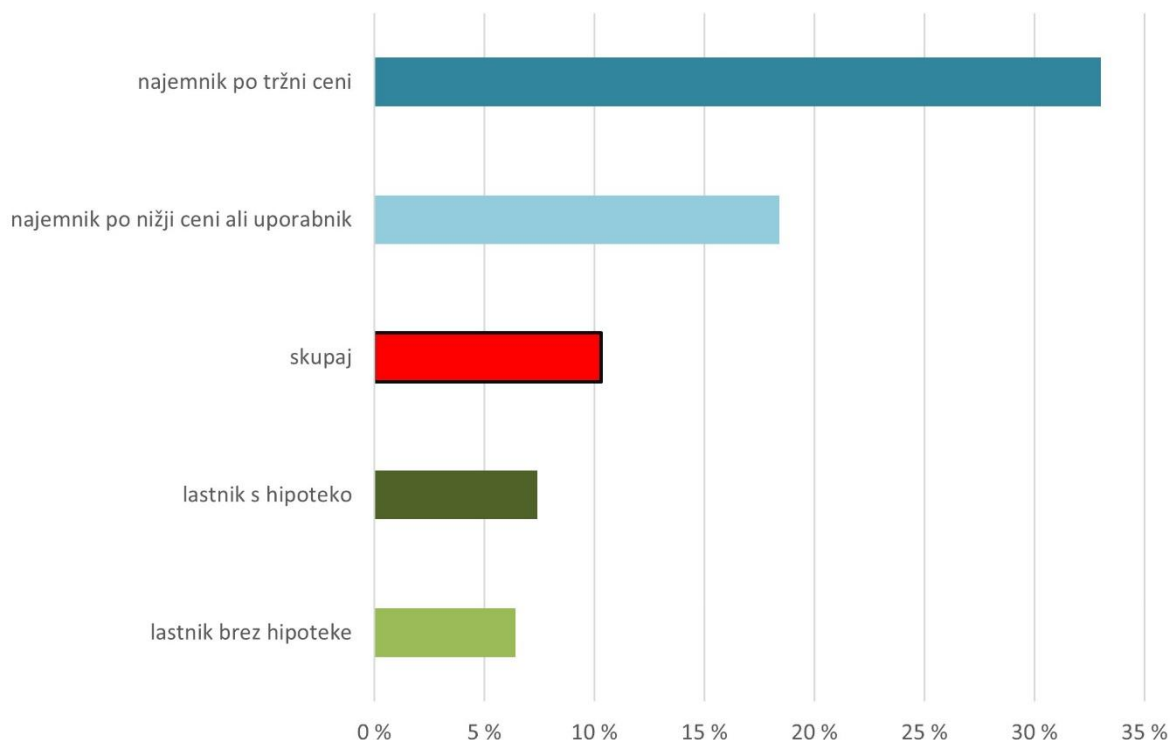
Grafikon 37: Ocenjeni deleži oseb v prenaseljenih stanovanjih glede na starost v Sloveniji leta 2023 (vodoravna rdeča črta prikazuje ocenjeni delež oseb glede na vse prebivalce) (vir: [SURS](#), 2024)

Po ocenah je leta 2023 v prenaseljenih stanovanjih v Sloveniji živelo več oseb v gospodinjstvih z vzdrževanimi otroki (14,8 %) kot v tistih brez vzdrževanih otrok (5,4 %). V enostarševskih gospodinjstvih z vsaj enim vzdrževanim otrokom je v takih stanovanjih živel največji delež oseb, in sicer 28,7-odstoten, sledile so osebe v gospodinjstvih z dvema odraslima in vsaj tremi vzdrževanimi otroki s 26,2 %. Tudi glede na stopnjo tveganja revščine so najbolj izstopala gospodinjstva z vzdrževanimi otroki, saj je v takih gospodinjstvih skoraj tretjina oseb (32,6 %), ki so živele pod pragom tveganja revščine, bivala v prenaseljenih stanovanjih. Največji delež takih oseb so imela gospodinjstva z dvema odraslima in vsaj tremi vzdrževanimi otroki (55 %), v enostarševskih gospodinjstvih z vsaj enim vzdrževanim otrokom pa je bilo takih oseb 40,6 %.



Grafikon 38: Ocenjeni deleži oseb v prenaseljenih stanovanjih glede na tip gospodinjstva v Sloveniji leta 2023 (vir: [SURS](#), 2024)

Na podlagi ocen so leta 2023 v najvišjem deležu v prenaseljenih stanovanjih živeli najemniki. Takih je bilo 33 % vseh najemnikov, ki so bivali v tržnih najemnih stanovanjih, in 18,4 % najemnikov, ki so najemnino plačevali po nižji ceni oziroma so bili uporabniki stanovanj. Lastniki stanovanj, ki niso imeli hipoteke, so v prenaseljenih stanovanjih bivali v 6,4-odstotnem deležu. Lastniki, ki so imeli hipoteko in so živeli v prenaseljenih stanovanjih, so predstavljali 7,4 % vseh lastnikov s hipoteko.



Grafikon 39: Ocenjeni deleži oseb v prenaseljenih stanovanjih glede na stanovanjsko razmerje v Sloveniji leta 2023 (vir: [SURS](#), 2024)

Po ocenah so bili najemniki, ki živijo pod pragom tveganja revščine, bolj izpostavljeni prenaseljenosti kot lastniki, glede na vse najemnike, ki so bivali v tržnih najemnih stanovanjih in so živeli pod pragom tveganja revščine, jih je namreč v prenaseljenih stanovanjih stanovalo 29,7 %. Najemnikov, ki so najemnine plačevali po nižji ceni oziroma so bili uporabniki stanovanj in so prav tako živeli pod pragom tveganja revščine, je bilo v takih stanovanjih 29 %. Glede na vse lastnike brez hipoteke, ki so leta 2023 živeli pod pragom tveganja revščine, jih je v prenaseljenih stanovanjih živelo 9,6 %, med lastniki, ki so imeli hipoteko in so živeli pod pragom tveganja revščine, pa 6,8 %.

Po ocenah leta 2023 95 % prebivalcev ni imelo izkušenj s **stanovanjskimi težavami**. Med tistimi, ki so jih imeli, so 4 % živeli pri prijateljih ali sorodnikih, 1 % pa v zasilnem bivališču ali drugi začasni namestitvi. Glede na spol je bilo glede na izkušnje s stanovanjskimi težavami 1 % več žensk kot moških. Največ oseb, ki so imele izkušnje s stanovanjskimi težavami, je bilo v starostni skupini 65 let ali več, in sicer je bilo takih 7 %. Ti so najpogosteje navajali, da so živeli pri prijateljih ali sorodnikih, (5 %), v 1-odstotnem deležu pa tudi v zasilnem bivališču ali drugi začasni namestitvi oziroma v nastanitvi, ki ni predvidena kot stalno bivališče. Najmanjši delež stanovanjskih težav je beležila starostna skupina 16–34 let (2 %). Polovica prebivalcev je kot glavni razlog za stanovanjske težave navedla težave v razmerju ali družini. Sledile so finančne težave (25 % prebivalcev), za bivanje neprimerna nastanitev¹³ (14 %) in potek najemne pogodbe (5 %). Največ oseb, ki so kot glavni razlog za stanovanjske težave navedle težave v razmerju ali družini, je bilo starih 16–34 let, in sicer je ocenjeni delež teh znašal 71 %. Osebe, stare 65 let ali več, so poleg težav v razmerju ali družini (37 %) kot pomemben razlog za stanovanjske težave navajale tudi finančne težave (29 %) in za bivanje neprimerno nastanitev (22 %). Potek najemne pogodbe je kot glavni razlog za stanovanjske težave navedlo največ oseb, starih 35–64 let (7 %), sledile so osebe v starostni skupini 65 let in več, ki jih je bilo 5 %.

¹³ Za bivanje neprimerna nastanitev – na primer koča, baraka, mobilna hišica itd.

Po ocenah je bilo leta 2023 v Sloveniji 18,5 % oseb, ki so bile **stanovanjsko prikrajšane**¹⁴ zaradi slabega stanja stanovanja, 4,5 % oseb pa je imelo pretemna stanovanja. Pod pragom tveganja revščine je v stanovanjih s slabim stanjem bivalo 29,3 % oseb, v pretemnih stanovanjih pa 7,7 %. Da v stanovanju nimajo kadi ali prhe oziroma stranišča na izplakovanje za lastno uporabo, je navedlo po 0,1 % oseb.

Po ocenah so tudi **gospodinjstva, ki se soočajo s težavami**, leta 2023 kot glavne težave navedla slabo stanje stanovanja (19 %), pretemno stanovanje oziroma neprimerno ogrevanje pa je imelo 5 oziroma 4 % gospodinjstev. Najbolj so bila težavam izpostavljena enostarševska gospodinjstva z vzdrževanimi otroki, saj se jih je 23 % soočalo s slabim stanjem stanovanja in 11 % z neprimernim ogrevanjem. Enočlanska gospodinjstva so imela prav tako velike deleže težav, saj jih je 20 % bivalo v stanovanjih, ki so bila v slabem stanju, v večjem deležu kot druga gospodinjstva pa niso imela tudi primerne ogrevanja (7 %). Zelo prizadeta so bila tudi gospodinjstva, ki so bila v najemnih stanovanjih, saj se jih 25 % soočalo s slabim stanjem stanovanja, 9 % z neprimernim ogrevanjem in 8 % s pretemnim stanovanjem. Gospodinjstva, ki uporabljajo stanovanja, so imela prav tako več težav, zlasti s slabim stanjem stanovanja (22 %) in pretemnim stanovanjem (8 %). Gospodinjstva, ki so živela v lastnih stanovanjih, so imela sicer nekoliko manj težav v primerjavi z omenjenimi gospodinjstvi, vseeno pa je tudi 17 % teh gospodinjstev bivalo v stanovanjih, ki so bila v slabem stanju.

Po ocenah je bilo leta 2023 v Sloveniji 3,7 % oseb **preobremenjenih s stanovanjskimi stroški**.¹⁵ Največji delež preobremenjenih je bil v starostni skupini 65 let in več (4,7 % oseb), v starostni skupini 18–64 let jih je bilo 3,6 %, v starostni skupini 0–17 let pa 3,2 %. Med tistimi, ki so živeli pod pragom tveganja revščine, jih je bilo s stanovanjskimi stroški preobremenjenih 20,6 %. Največ je bilo takih v starostni skupini 0–17 let, in sicer 23,8 %, v starostni skupini 18–64 let jih je bilo 22,4 %, med starejšimi od 64 let pa 15,8 %.

Po ocenah so bila v Sloveniji leta 2023 s stanovanjskimi stroški najbolj preobremenjena vsa enočlanska gospodinjstva, najbolj pa tista, člani katerih so bile osebe, stare 64 let in manj (15 %), še posebej, če so bile to ženske (16,3 %). Med enočlanskimi gospodinjstvi s člani, starimi 65 let in več, so bila bolj obremenjena tista s starejšimi moškimi (12,2 %). Med gospodinjstvi z vzdrževanimi otroki je bil največji delež oseb, preobremenjenih s stanovanjskimi stroški, med enostarševskimi gospodinjstvi z vsaj enim vzdrževanim otrokom (11,2 %).

Po ocenah je bila več kot petina (20,6 %) oseb, ki so živele pod pragom tveganja revščine, preobremenjena s stanovanjskimi stroški. Najbolj preobremenjena so bila enostarševska gospodinjstva z vsaj enim vzdrževanim otrokom (32,8 %), medtem ko so bila druga gospodinjstva z vzdrževanimi otroki, ki so živela pod pragom tveganja revščine, manj obremenjena. Med gospodinjstvi brez vzdrževanih otrok so bila najbolj obremenjena enočlanska gospodinjstva, ki so živela pod pragom

¹⁴ Stopnja stanovanjske prikrajšanosti glede na elemente prikrajšanosti je odstotek oseb, ki so prikrajšane za posamezen element stanovanjske prikrajšanosti: 1. slabo stanje stanovanja (odstotek oseb, ki imajo v stanovanjih težave s streho, ki pušča, z vlažnimi stenami/telji/tlemi ali s trhlimi okenskimi okvirji/tlemi); 2. kad ali prha v stanovanju (odstotek oseb, ki v stanovanju nimajo kadi ali prhe); 3. stranišče na izplakovanje za lastno uporabo (odstotek oseb, ki nimajo stranišča na izplakovanje za lastno uporabo); 4. pretemno stanovanje (odstotek oseb, ki menijo, da je njihovo stanovanje pretemno oziroma ne dobi dovolj dnevne svetlobe).

¹⁵ Stopnja preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški je odstotek oseb, ki živijo v gospodinjstvih, v katerih so stanovanjski stroški višji od 40 % celotnega razpoložljivega dohodka gospodinjstva. V izračun obremenjenosti s stanovanjskimi stroški so zajeti vsi letni stroški gospodinjstva, povezani s stanovanjem (obresti za stanovanjski ali hipotekarni kredit, najemnina, zavarovanje, stroški rednega vzdrževanja in popravil, stroški za vodo, kanalizacijo, odvoz odpadkov, elektriko, plin, ogrevanje ipd.), zmanjšani za subvencijo za najemnino. Obremenjenost s stanovanjskimi stroški (delež stanovanjskih stroškov v celotnem razpoložljivem dohodku gospodinjstva) je enaka za vse osebe v istem gospodinjstvu.

tveganja revščine, še posebej, če so bile njihove članice ženske, mlajše od 64 let (29,5 %). Gospodinjstva s starejšimi člani (65 let in več), ki so živela pod pragom tveganja revščine, so bila v primerjavi z drugimi gospodinjstvi sicer manj obremenjena, še vedno pa je bilo med enočlanskimi takih 18,2 % gospodinjstev, pri čemer so bila bolj obremenjena tista s starejšimi moškimi (20,4 %).

V letu 2023 so bili najemniki, ki so bivali v tržnih najemnih stanovanjih, najbolj preobremenjeni s stanovanjskimi stroški, saj je bilo med njimi takih 17,9 %. Lastniki stanovanj brez hipoteke so imeli najnižjo stopnjo preobremenjenosti, in sicer le 2,1-odstotno. Lastniki s hipoteko in najemniki, ki so najemnino plačevali po nižji ceni oziroma so bili uporabniki stanovanj, so imeli podobno stopnjo preobremenjenosti, okoli 4-odstotno. Med tistimi, ki so živeli pod stopnjo tveganja revščine, so bili s stanovanjskimi stroški najbolj obremenjeni najemniki v tržnih najemnih stanovanjih, in sicer je bilo takih kar 61,2 %. Zelo obremenjeni so bili med njimi tudi lastniki stanovanj, ki so imeli hipoteko, saj jih bilo 46,5 %. Lastnikov stanovanj brez hipoteke in najemnikov, ki so najemnino plačevali po nižji ceni oziroma so bili uporabniki stanovanj, je bilo med tistimi, ki so živeli pod stopnjo tveganja revščine, manj, in sicer 12,7 oziroma 16,2 %.

Po ocenah je leta 2023 **delež najemnine**¹⁶ v zvezi z naseljenim stanovanjem znašal 16,5 % razpoložljivega dohodka gospodinjstva. Pri gospodinjstvih brez vzdrževanih otrok je bil višji (18,3 %) kot pri tistih z vzdrževanimi otroki (15,4 %). Največji je bil med enočlanskimi gospodinjstvi (22,9 %), še posebej med tistimi, v katerih so živeli starejši člani, stari 65 let in več (24,8 %),¹⁷ oziroma ženske (23,5 %). Visok delež najemnine so plačevala tudi enostarševska gospodinjstva z vsaj enim vzdrževanim otrokom, in sicer 21,1 % razpoložljivega dohodka gospodinjstva. Pri gospodinjstvih, ki so imela pod 60 % mediane ekvivalentnega dohodka, je ta delež znašal 25,5 % razpoložljivega dohodka gospodinjstva.

Po ocenah je imelo leta 2023 88 % gospodinjstev poleti dovolj **hladno stanovanje**. Med tistimi s klimatsko napravo jih je imelo poleti 95 % dovolj hladno stanovanje, med tistimi brez nje pa 83 %. Dovolj **toplo stanovanje** pozimi je imelo 95 % gospodinjstev. Na podlagi ocen je tega leta 14 % gospodinjstev izboljšalo izolacijo zunanjih ali notranjih sten, 11 % izolacijo strehe in 3 % izolacijo tal. Okna jih je zamenjalo 12 %, ogrevalni sistem pa 11 %.

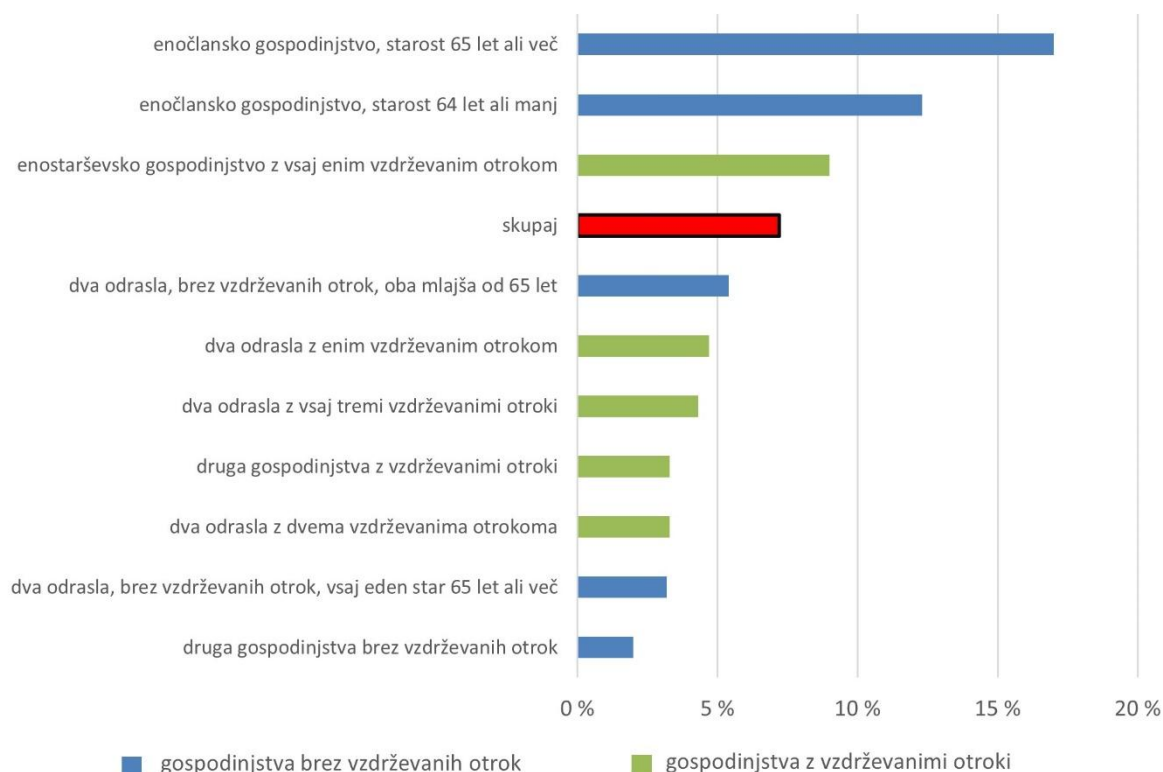
V letu 2023 je bilo v Sloveniji na podlagi ocen 5,2 % oseb energetske revnih. Gospodinjstva brez vzdrževanih otrok so imela s 6,4 % energetske revnih oseb višjo stopnjo **energetske revščine**¹⁸ v primerjavi z gospodinjstvi z vzdrževanimi otroki (4,2 %). Najbolj prizadeta so bila enočlanska gospodinjstva, še posebej tista, člani katerih so bili starejši od 64 let (17 %) in članice katerih so bile ženske (17,3 %). Enočlanska gospodinjstva s člani, mlajšimi od 64 let, so imela nekoliko nižjo stopnjo

¹⁶ Delež najemnine v zvezi z naseljenim stanovanjem v razpoložljivem dohodku gospodinjstva se nanaša na odstotek dohodka, ki ga gospodinjstvo porabi za najemnino. Ta kazalnik je pomemben, ker pomaga oceniti finančno obremenitev gospodinjstev zaradi stroškov bivanja. Višji delež najemnine v razpoložljivem dohodku pomeni večjo finančno obremenitev gospodinjstva, kar lahko vpliva na njegovo splošno finančno stabilnost in kakovost življenja.

¹⁷ Zanesljivost podatka je nizka.

¹⁸ V skladu z Uredbo o merilih za opredelitev in ocenjevanje števila energetske revnih gospodinjstev (Ur. l. RS, št. 132/2022 z dne 14. 10. 2022) energetske revna gospodinjstva opredelimo kot gospodinjstva, ki so v letu pred izvedbo raziskovanja Življenjski pogoji (EU-SILC) imela dohodek, nižji od praga tveganja revščine, in so izpolnjevala vsaj enega izmed teh treh pogojev: finančno niso bila zmožna zagotoviti primerno ogrevanega stanovanja; zaradi finančne stiske so (v zadnjih 12 mesecih pred anketiranjem) zamujala s plačili stanovanjskih stroškov (komunalnih storitev, vode, elektrike, stroškov za ogrevanje ipd.), med katere so vključene tudi energetske storitve in so živela v stanovanjih, v katerih so imela težave s puščajočo streho, vlažnimi stenami/tlemi/temelji ali trhljimi okenskimi okvirji/tlemi (v neustreznih bivanjskih razmerah).

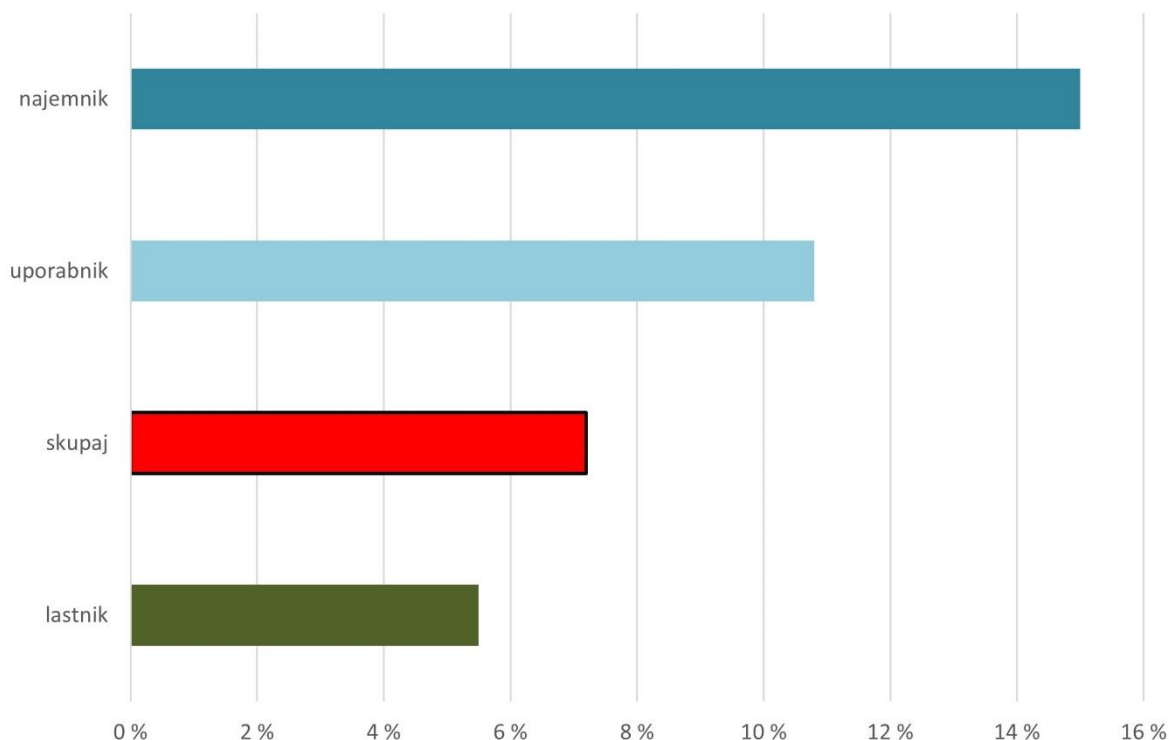
energetske revščine, vendar še vedno visoko, saj je bilo v njih 12,3 % energetske revnih oseb. Enostarševska gospodinjstva z vsaj enim vzdrževanim otrokom so imela 10 % takih oseb.



Grafikon 40: Ocenjeni deleži energetske revnih gospodinjstev glede na tip gospodinjstva v Sloveniji leta 2023 (vir: [SURS](#), 2024)

Podatki za energetske revna gospodinjstva so podobni kot za energetske revne osebe. Tudi v tem primeru je bilo po ocenah med gospodinjstvi brez vzdrževanih otrok več energetske revnih gospodinjstev (8,7 %) kot med tistimi z vzdrževanimi otroki (4,3 %). Skupno je bilo v letu 2023 v Sloveniji energetske revnih 7,2 % gospodinjstev. Najbolj prizadeta so bila enočlanska gospodinjstva, še posebej tista s starejšimi ženskami, starimi 65 let in več, saj je bilo med njimi energetske revnih 17,3 % gospodinjstev. Velik delež takih gospodinjstev je bil tudi med vsemi enočlanskimi gospodinjstvi s starejšimi člani (65 let in več), in sicer 17-odstoten. Enočlanska gospodinjstva s člani, mlajšimi od 64 let, so imela nekoliko nižjo stopnjo energetske revščine, vendar še vedno visoko, saj je bilo energetske revnih 12,3 % takih gospodinjstev. Med enostarševskimi gospodinjstvi z vsaj enim vzdrževanim otrokom jih je bilo energetske revnih 9 %.

Po ocenah so bili v letu 2023 energetske najrevnejši najemniki stanovanj, saj jih je bilo med vsemi najemniki 13,2 %. Uporabniki so imeli 7,7-odstotno stopnjo energetske revščine, medtem ko je bilo med lastniki najmanj energetske revnih oseb, le 3,7 %. Deleži energetske revnih gospodinjstev so še večji, saj je bilo med najemniki stanovanj 15 % gospodinjstev energetske revnih, med uporabniki 10,8 %, med lastniki pa 5,5 %.

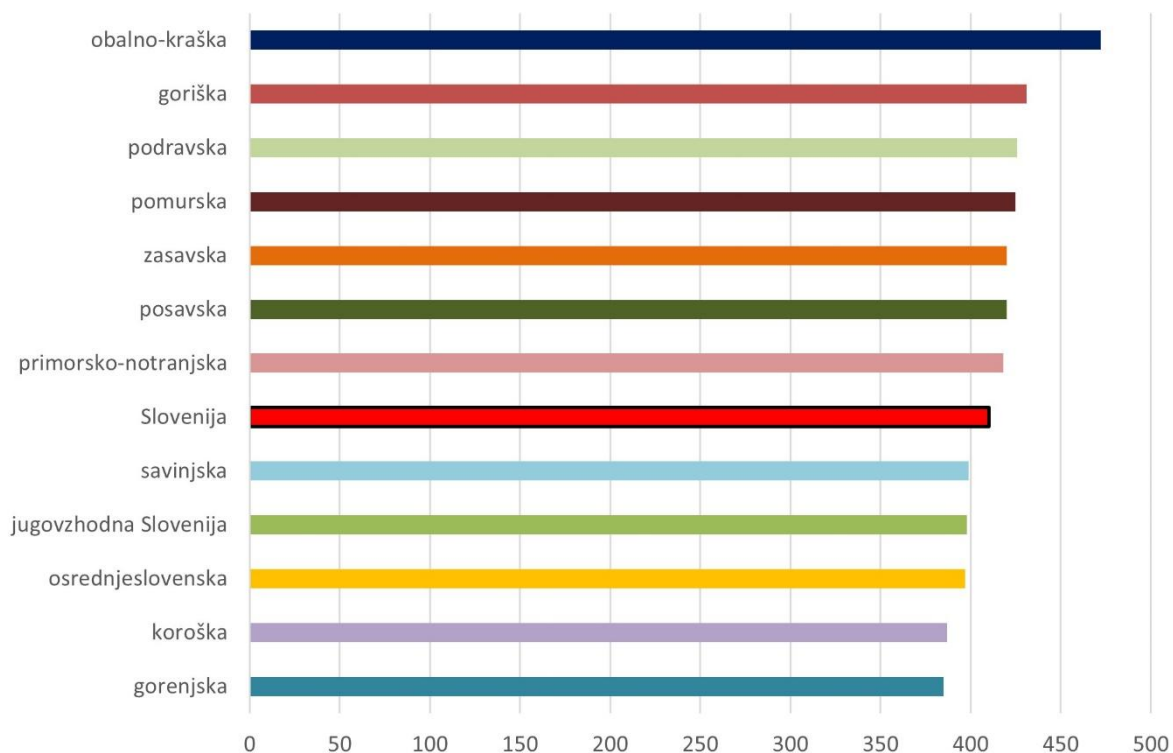


Grafikon 41: Ocenjeni deleži energetske revnih gospodinjstev glede na stanovanjsko razmerje gospodinjstva v Sloveniji leta 2023 (vir: [SURS](#), 2024)

5.2 STATISTIČNE REGIJE

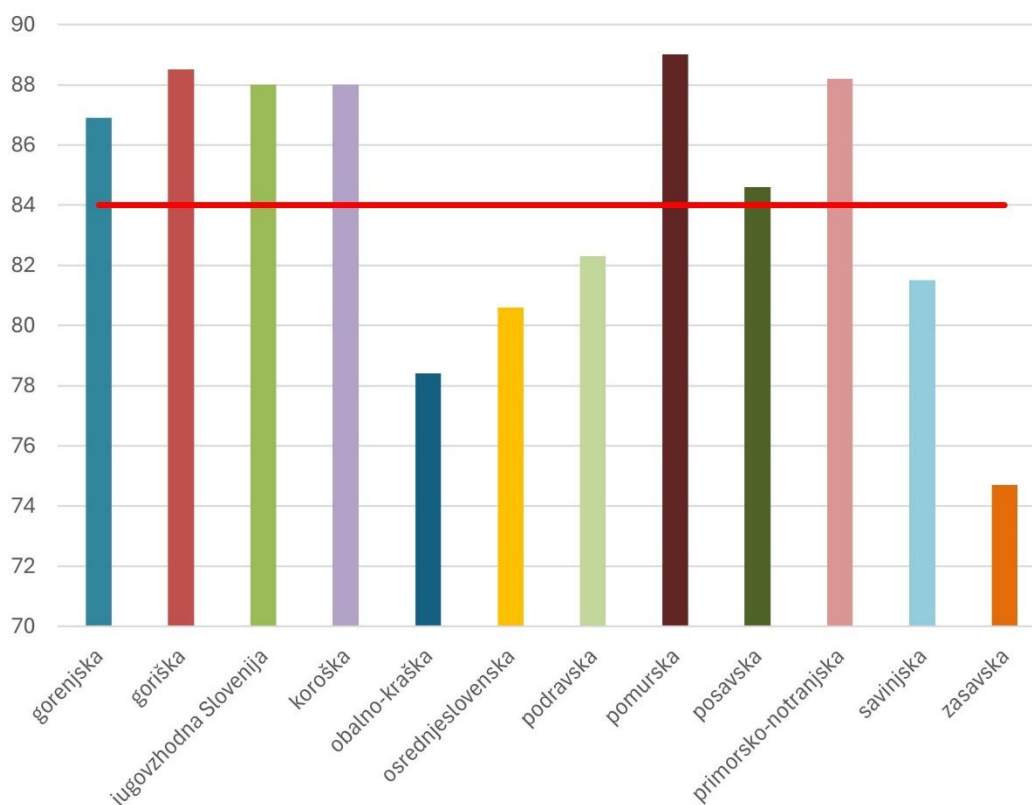
Glede na obliko nastanitve je leta 2021 največ prebivalcev živel v stanovanjih v zasavski statistični regiji (98,3 %), sledili sta koroška (97,9 %) in pomurska (97,8 %). Najmanj prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih, so imele osrednjeslovenska (95,2 %) in podravska statistična regija (96,2 %) ter statistična regija jugovzhodna Slovenija (96,3 %). V teh treh statističnih regijah je bil delež prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih, pod slovenskim povprečjem, v vseh drugih statističnih regijah pa nadpovprečen. Osrednjeslovenska statistična regija je beležila največji delež stanovalcev, ki so bivali v skupnih bivalnih prostorih, predvidenih za nastanitev večjih skupin posameznikov ali več gospodinjstev. Znašal je 4,1 %, kar je precej nad povprečjem v državi. Najmanj stanovalcev je v tej obliki nastanitve bivalo v zasavski statistični regiji (1,5 %). Največji delež prebivalcev, ki so živeli v drugih stanovanjskih enotah oziroma so bili brezdomci, sta imeli osrednjeslovenska in podravska statistična regija (obe po 0,7 %), najmanjšega pa zasavska, in sicer 0,2 %.

Leta 2021 je bilo največ **stanovanj**, zgrajenih po letu 2005 (t. i. novih stanovanj) v osrednjeslovenski (11,7 %), obalno-kraški (10,8 %) in podravske statistični regiji (10,2 %). Delež novih stanovanj je bil nadpovprečen še v statistični regiji jugovzhodna Slovenija, v vseh drugih je bil podpovprečen, pri čemer je imela najmanjši delež zasavska statistična regija (4,7 %). Preračunano na 1.000 prebivalcev je bilo tega leta največ vseh stanovanj v obalno-kraški (472) in goriški statistični regiji (431). Najmanj stanovanj na 1.000 prebivalcev je imela gorenjska statistična regija, in sicer 385. Obalno-kraška, podravska in zasavska statistična regija so imele povprečno število oseb v stanovanjih pod slovenskim povprečjem (vse po 2,8), v vseh drugih statističnih regijah je bila vrednost tega kazalnika enaka slovenskemu povprečju oziroma ga je nekoliko presejala. V povprečju je največ oseb (3,1 osebe) bivalo v stanovanjih v gorenjski statistični regiji in statistični regiji jugovzhodna Slovenija.



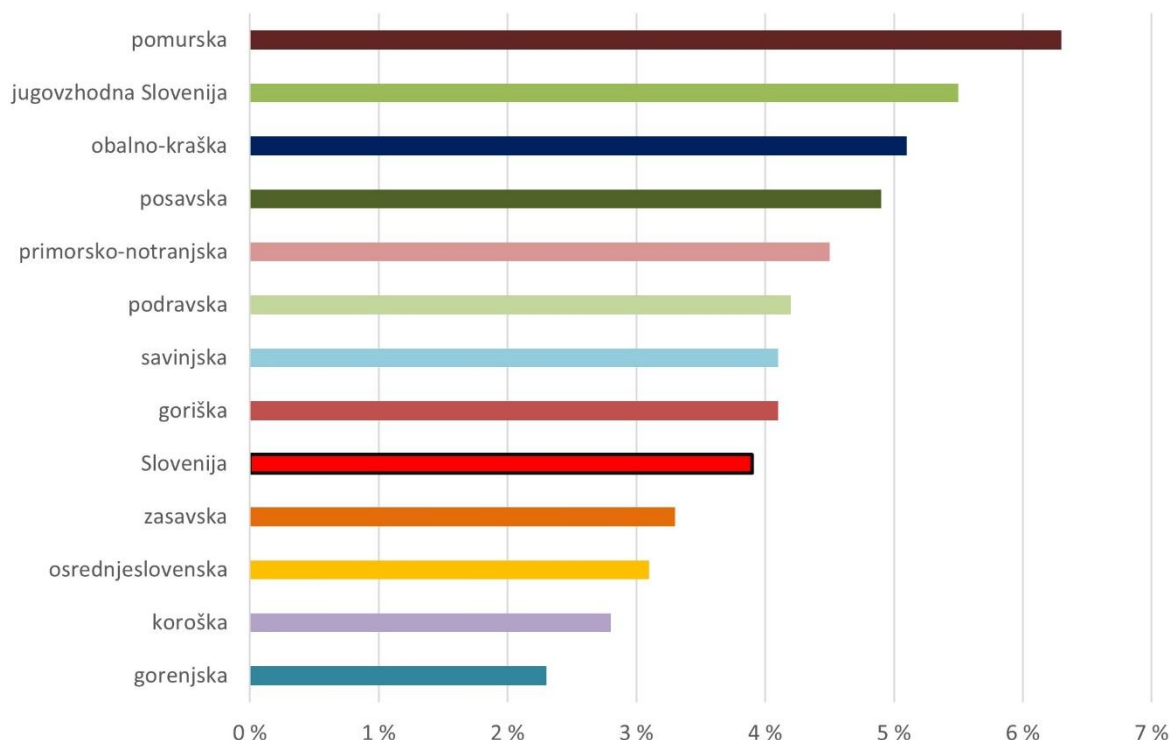
Grafikon 42: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURs](#), 2024)

Polovica statističnih regij je imela povprečno uporabno površino stanovanj nad slovenskim povprečjem. Največjo vrednost tega kazalnika je beležila pomurska statistična regija, in sicer 89 m², ki je imela skupaj z goriško statistično regijo tudi največjo povprečno uporabno površino stanovanja na stanovalca (obe po 31,8 m²). Preostala polovica statističnih regij je imela povprečno uporabno površino stanovanj pod slovenskim povprečjem, pri čemer je imela najmanjšo vrednost zasavska statistična regija (74,7 m²), ki je imela tudi najmanjšo povprečno uporabno površino stanovanja na stanovalca (27,4 m²).



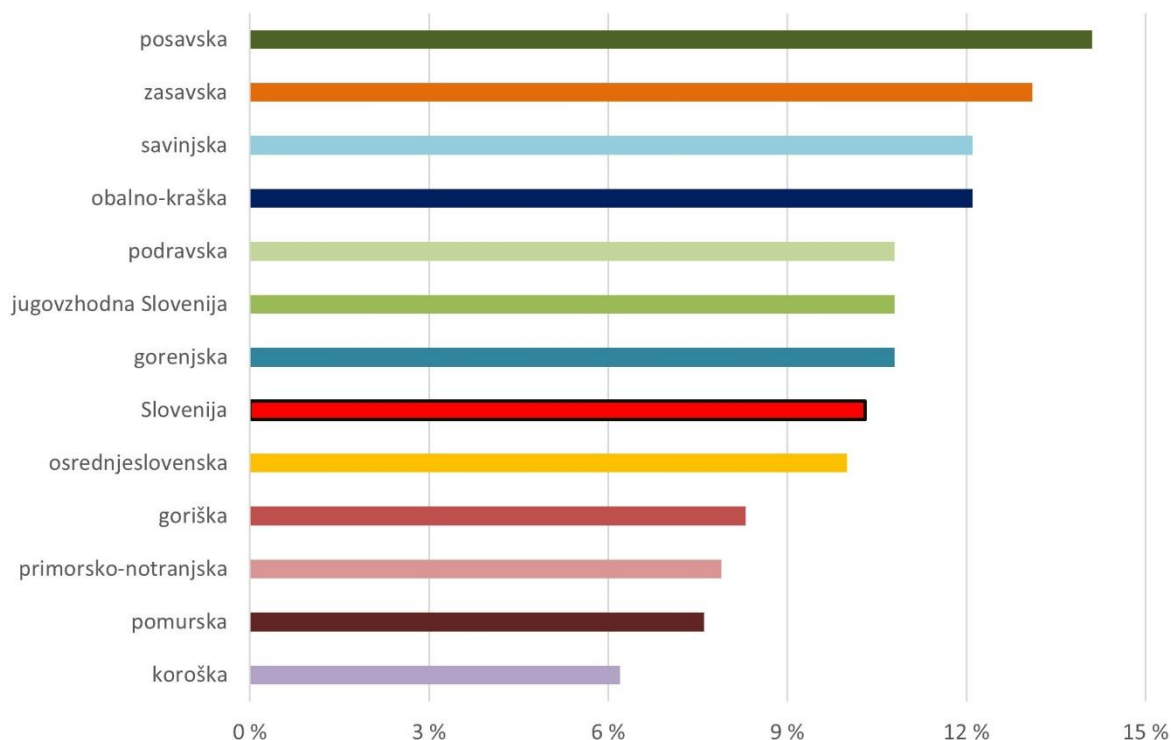
Grafikon 43: V kvadratnih metrih izražena povprečna uporabna površina stanovanj po statističnih regijah leta 2021 (vodoravna rdeča črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURs](#), 2024)

Največji delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo sta imeli obalno-kraška (4 %) in osrednjeslovenska statistična regija (3,8 %). Poleg teh so nadpovprečno vrednost tega kazalnika izkazovale še gorenjska in savinjska (obe po 3,3 %) ter zasavska statistična regija (3,2 %). Najmanjši delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo je imela pomurska statistična regija, in sicer 1,9 %. Dve tretjini statističnih regij sta imeli nadpovprečen delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture. Največ jih je imela pomurska statistična regija (6,3 %), sledili pa sta ji statistična regija jugovzhodna Slovenija (5,5 %) in obalno-kraška statistična regija (5,1 %). Podpovprečno vrednost tega kazalnika so beležile gorenjska (2,3 %), koroška (2,8 %), osrednjeslovenska (3,1 %) in zasavska statistična regija (3,3 %).



Grafikon 44: Deleži naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture po statističnih regijah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Po ocenah leta 2023 sta imeli največji delež prebivalcev, ki so živeli v **prenaseljenih stanovanjih**, posavska (14,1 %) in zasavska statistična regija (13,1 %). V omenjenih regijah je bilo tudi največ moških, ki so živeli v prenaseljenih stanovanjih, in sicer 16 % v posavski statistični regiji in 12,2 % v zasavski. Največ žensk v prenaseljenih stanovanjih je bilo v zasavski (14,1 %) ter obalno-kraški in posavski statistični regiji (obe po 12,5 %). Najmanj prebivalcev, ki so živeli v prenaseljenih stanovanjih, je bilo v koroški statistični regiji (6,2 %), sledili sta ji pomurska s 7,6 % in primorsko-notranjska statistična regija s 7,9 %. V teh treh statističnih regijah je bilo tudi najmanj moških, ki so živeli v prenaseljenih stanovanjih. Najmanjši delež žensk v prenaseljenih stanovanjih je bil v koroški (6,2 %) in goriški statistični regiji (7,1 %). Največ prebivalcev, ki so živeli pod pragom tveganja revščine, je v prenaseljenih stanovanjih prebivalo v statistični regiji jugovzhodna Slovenija (26,4 %), sledili sta ji zasavska (23 %) in gorenjska statistična regija (22,8 %). Poleg teh treh regij je bil delež nad slovenskim povprečjem še v posavski, podravski in savinjski statistični regiji.



Grafikon 45: Ocenjeni deleži oseb v prenaseljenih stanovanjih po statističnih regijah leta 2023 (vir: SURS, 2024)

Po ocenah za leto 2023 je bil največji delež oseb, ki so bile stare 0–17 let in so živele v prenaseljenih stanovanjih, v posavski (25,4 %) in savinjski statistični regiji (24,3 %), najmanjši pa v koroški (7,2 %). Nadpovprečen delež takih oseb v tej starostni skupini so imele še gorenjska, podravska in goriška statistična regija. V okviru starostne skupine 18–64 let sta imeli največji delež zasavska (16,6 %) in obalno-kraška statistična regija (16,2 %), nad slovenskim povprečjem pa tudi posavska statistična regija, statistična regija jugovzhodna Slovenija in savinjska statistična regija. Najmanjši delež oseb v tej starostni skupini je bil v koroški statistični regiji (6,9 %). Delež starejših (65 let in več), ki so živeli v prenaseljenih stanovanjih, je bil največji v statistični regiji jugovzhodna Slovenija (6,5 %), z nadpovprečnim deležem pa so ji sledile podravska, posavska in gorenjska statistična regija. Najmanjši delež je imela goriška statistična regija (0,8 %).

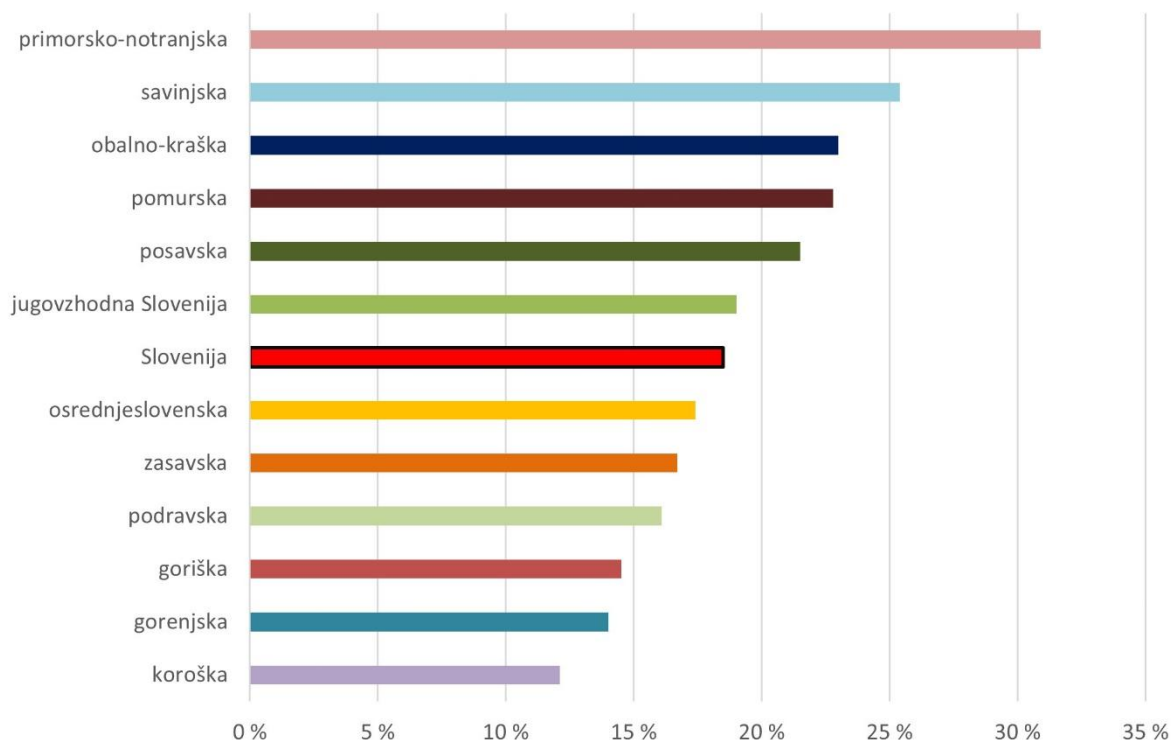
V večini statističnih regij je bil po ocenah za leto 2023 delež prebivalcev, ki niso imeli izkušenj s **stanovanjskimi težavami**, enak ali večji od slovenskega povprečja. Največji delež sta imeli koroška in obalno-kraška statistična regija (obe po 98 %). V goriški (92 %) in posavski (93 %) statistični regiji ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija (94 %) je bil ta delež najmanjši, kar pomeni, da so njihovi prebivalci pogosteje izkusili stanovanjske težave kot v drugih statističnih regijah. Delež tistih, ki so imeli stanovanjske težave, je bil največji v goriški (8 %) in posavski statistični regiji (7 %) ter v statistični regiji jugovzhodna Slovenija (6 %). V vseh statističnih regijah je bilo bivanje pri prijateljih in sorodnikih najpogostejša težava, ki so jo izkusili. Tudi v tem primeru je bilo največ oseb s to izkušnjo v goriški (6 %) in posavski (4 %) statistični regiji ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija (4 %), najmanjši pa v zasavski, koroški in obalno-kraški statistični regiji (vse po 2 %). Druge oblike stanovanjskih težav je v statističnih regijah izkusil največ 1 % prebivalstva.

Po ocenah za leto 2023 je v dveh tretjinah statističnih regij kot glavni razlog za stanovanjske težave¹⁹ največ oseb navedlo težave v razmerju ali družini, pri čemer je največji delež beležila goriška statistična regija (76 %). Nadpovprečen delež takih oseb so imele še pomurska, koroška in savinjska statistična regija. Najmanjši delež oseb s temi razlogi za stanovanjske težave je imela podravska statistična regija (4 %). Za bivanje neprimerna nastanitev je kot glavni razlog za stanovanjske težave največ oseb navedlo v obalno-kraški (32 %) in posavski (30 %) statistični regiji, najmanj pa v gorenjski (4 %). Nadpovprečno vrednost so imele še primorsko-notranjska, savinjska in podravska statistična regije ter statistična regija jugovzhodna Slovenija. Finančne težave je kot glavni razlog za stanovanjske težave navedlo največ oseb v osrednjeslovenski in gorenjski statistični regiji (32 %), nad slovenskim povprečjem pa so imele vrednosti tega kazalnika še jugovzhodna Slovenija ter posavska in podravska statistična regija. Potek najemne pogodbe so v največjem deležu kot glavni razlog za stanovanjske težave navedli v obalno-kraški statistični regiji (19 %), v nadpovprečnem deležu pa še v gorenjski, koroški, pomurski in osrednjeslovenski statistični regiji.

Po ocenah za leto 2023 je bilo največ oseb, ki so bile **stanovanjsko prikrajšane**²⁰ zaradi slabega stanja stanovanja, v primorsko-notranjski statistični regiji, in sicer 30,9 %. Sledili sta ji savinjska statistična regija s 25,4 % in obalno-kraška s 23 %. Nadpovprečne deleže tega kazalnika so imele še pomurska in posavska statistična regija ter statistična regija jugovzhodna Slovenija. Najmanjši delež oseb, ki so živele v stanovanjih s slabim stanjem, je imela koroška statistična regija (12,1 %). V več kot polovici statističnih regij je delež oseb, ki so živele pod pragom tveganja revščine in so obenem bivale tudi v stanovanjih v slabem stanju, presegal slovensko povprečje. Največji delež teh je beležila posavska statistična regija, in sicer 43,6 % oseb, sledili sta ji statistična regija jugovzhodna Slovenija (40,9 %) in savinjska statistična regija (40,2 %). Nadpovprečno vrednost tega kazalnika so imele še pomurska, savinjska in posavska statistična regija ter statistična regija jugovzhodna Slovenija. V stanovanjih v slabem stanju je najmanjši delež oseb, ki so živele pod pragom tveganja revščine, bival v gorenjski statistični regiji (15,2 %). Stanovanjsko prikrajšane so bile tudi osebe, ki so bivale v pretemnih stanovanjih. Delež oseb, ki so živele v takih stanovanjih, je presegal slovensko povprečje v več kot polovici statističnih regij. Največ jih je v pretemnih stanovanjih bivalo v goriški statistični regiji (7,4 %), v nadpovprečnem deležu pa tudi v zasavski, savinjski, primorsko-notranjski, osrednjeslovenski in posavski statistični regiji ter statistični regiji jugovzhodna Slovenija. Najmanjši delež oseb je v pretemnih stanovanjih bival v koroški statistični regiji (1,9 %). Med tistimi, ki so živeli pod pragom tveganja revščine, jih je v pretemnih stanovanjih največ bivalo v posavski statistični regiji (23,9 %), nad slovenskim povprečjem pa tudi v pomurski, savinjski in osrednjeslovenski.

¹⁹ Nekateri podatki pri SURS-u so označeni s črko M, kar pomeni manj zanesljivo oceno, zato jih je treba uporabljati previdno.

²⁰ Nekateri podatki pri SURS-u so označeni s črko M, kar pomeni manj zanesljivo oceno, zato jih je treba uporabljati previdno.



Grafikon 46: Ocenjeni deleži oseb, ki živijo v stanovanjih s slabim stanjem, po statističnih regijah leta 2023 (vir: SURS, 2024)

Na podlagi ocen iz leta 2023 so **gospodinjstva, ki se soočajo s težavami**, v devetih statističnih regijah kot glavne težave navedla slabo stanje stanovanja. Največji delež je beležila primorsko-notranjska statistična regija (28 %), sledili sta ji pomurska in savinjska statistična regija (obe po 25 %). Nadpovprečne deleže so imele še obalno-kraška in posavska statistična regija ter statistična regija jugovzhodna Slovenija, medtem ko so bili deleži v drugih statističnih regijah pod slovenskim povprečjem, pri čemer je najmanjši delež beležila koroška statistična regija (13 %). Polovica statističnih regij je imela nadpovprečen delež gospodinjstev, ki so se soočala s težavami zaradi neprimerne ogrevanja, pri čemer je največji delež beležila koroška statistična regija (10 %). Najmanj gospodinjstev, ki so se soočala s težavami zaradi neprimerne ogrevanja, je imela gorenjska statistična regija (2 %). Goriška in posavska statistična regija ter statistična regija jugovzhodna Slovenija so imele največje deleže gospodinjstev, ki so se soočala s težavami zaradi pretemnega stanovanja (vse po 7 %). Najmanjša deleža gospodinjstev, ki so se soočala s težavami zaradi pretemnega stanovanja, sta imeli koroška in podravska statistična regija (obe po 3 %).

Po ocenah za leto 2023 je največ oseb, ki so bile **preobremenjene s stanovanjskimi stroški**, živelo v obalno-kraški statistični regiji (7,3 %), najmanj pa v goriški (0,7 %). Med osebami, starimi 0–17 let, je bilo največ takih prav tako v obalno-kraški regiji (12,7 %), najmanj pa v primorsko-notranjski, kjer ni bilo nobene take osebe. Tudi med osebami, starimi 18–64 let, je bil največji delež v obalno-kraški regiji (6,5 %), najmanjši pa v goriški (0,8 %). Med starejšimi od 64 let je največji delež preobremenjenih s stanovanjskimi stroški živel v zasavski regiji (7,2 %), najmanjši pa v goriški (0,7 %). Nadpovprečen delež oseb, preobremenjenih s stanovanjskimi stroški, med vsemi prebivalci skupaj in med posameznimi starostnimi skupinami so imele koroška, osrednjeslovenska, savinjska in zasavska statistična regija.

Na podlagi ocen iz leta 2023 je imela zasavska statistična regija med vsemi statističnimi regijami največji delež gospodinjstev, ki so imela poleti dovolj **hladno stanovanje**,²¹ saj je bilo takih 93 % gospodinjstev. Nadpovprečen delež takih gospodinjstev so imele tudi pomurska, goriška, obalno-kraška in podravska statistična regija. Posavska in koroška statistična regija sta imeli med vsemi statističnimi regijami najmanjši delež gospodinjstev, ki so imela poleti dovolj hladno stanovanje, in sicer 84-odstoten. Med gospodinjstvi, ki so imela klimatsko napravo, so imele goriška, pomurska in primorsko-notranjska statistična regija med vsemi statističnimi regijami največji delež gospodinjstev, ki so imela poleti dovolj hladno stanovanje, in sicer 97 %. Poleg teh statističnih regij sta imeli ta delež nad slovenskim povprečjem še gorenjska in zasavska statistična regija (obe po 96 %). Najmanj takih gospodinjstev je bilo v posavski statistični regiji (91 %). Med gospodinjstvi, ki niso imela klimatske naprave, je bil največji delež gospodinjstev, ki so imela poleti dovolj hladno stanovanje, v zasavski statistični regiji, in sicer 91 %. Nadpovprečen delež takih gospodinjstev so imele še podravska, pomurska in primorsko-notranjska statistična regija. Posavska statistična regija je imela med gospodinjstvi brez klimatske naprave največji delež takih, ki poleti niso imela dovolj hladnega stanovanja, in sicer 22-odstoten.

Po ocenah za leto 2023 sta imeli goriška in primorsko-notranjska statistična regija med vsemi statističnimi regijami največji delež gospodinjstev, ki so imela pozimi dovolj **toplo stanovanje**, saj je bil ta 97-odstoten. Najmanj takih gospodinjstev je beležila obalno-kraška statistična regija (89 %). Po ocenah so imele tega leta koroška (19 %), podravska in zasavska statistična regija (obe po 17 %) največji delež gospodinjstev, ki so izboljšala izolacijo zunanjih ali notranjih sten. Najmanj takih gospodinjstev je bilo v primorsko-notranjski statistični regiji (8 %). Največ gospodinjstev, ki so zamenjala okna, je bilo v goriški, pomurski in posavski statistični regiji (vse po 17 %). Gorenjska statistična regija je imela največji delež gospodinjstev, ki so zamenjala ogrevalni sistem (15 %), sledili sta ji pomurska in posavska statistična regija (obe po 13 %). Najmanj takih gospodinjstev je imela zasavska statistična regija (6 %).

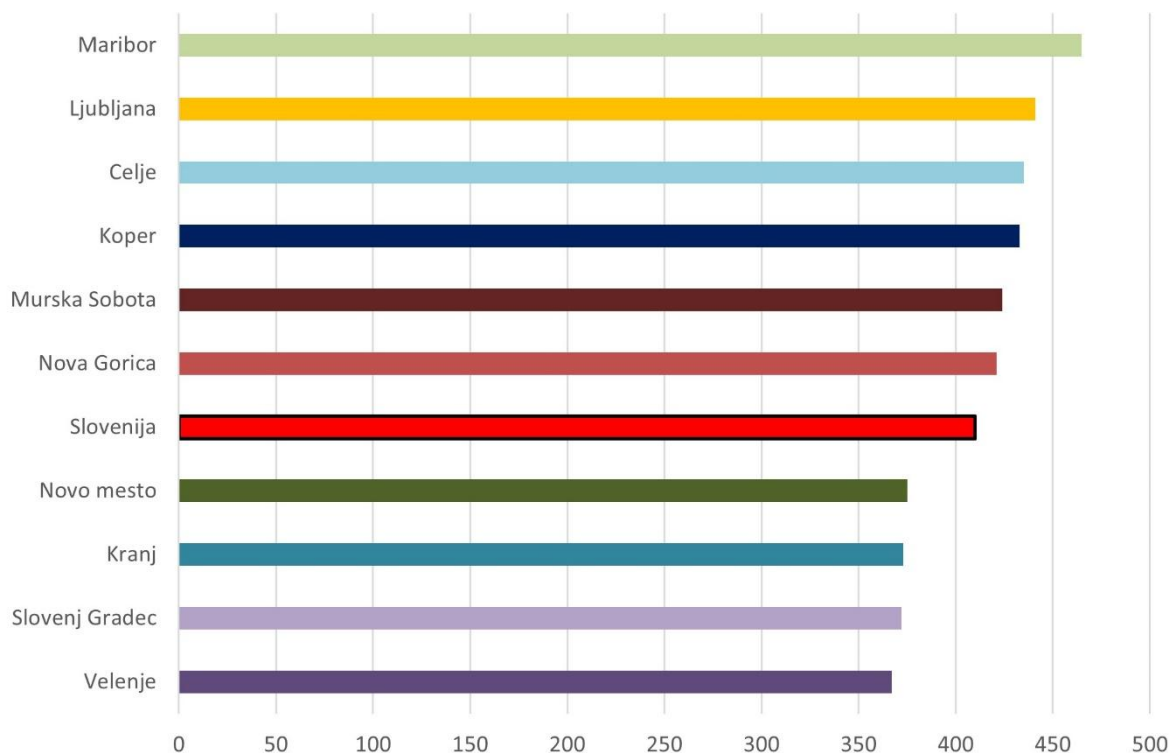
5.3 OBČINE

Leta 2021 je **glede na obliko nastanitve** največ prebivalcev izbranih občin živelo v stanovanjih v občini Slovenj Gradec (99,1 %), sledili sta občini Koper (98 %) in Murska Sobota (97,7 %). Poleg teh sta imeli nadpovprečen delež prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih, še občini Kranj in Nova Gorica. V preostali polovici izbranih občin je bil delež prebivalcev, ki so živeli v stanovanjih, pod državnim povprečjem, pri čemer je imela najmanjši delež občina Ljubljana (93,3 %). Hkrati je imela občina Ljubljana največji delež prebivalcev, ki živijo v skupnih bivalnih prostorih, predvidenih za nastanitev večjih skupin posameznikov ali več gospodinjstev. Ta je znašal 5,9 %, kar je skoraj dvakrat toliko, kot je znašalo povprečje v državi. Nadpovprečen delež takih stanovalcev so imele še občine Maribor, Novo mesto, Celje in Velenje. Najmanj stanovalcev je v skupnih bivalnih prostorih bivalo v občini Slovenj Gradec. Največji delež prebivalcev, ki so živeli v drugih stanovanjskih enotah oziroma so bili brezdomci, je imela občina Maribor (1 %), sledila ji je občina Ljubljana z 0,8 %. Najmanjši delež takih prebivalcev je beležila občina Nova Gorica, in sicer 0,2 %.

Leta 2021 je bilo največ **stanovanj**, zgrajenih po letu 2005 (t. i. novih stanovanj), v občini Koper, in sicer 11,7 %. Sledili sta občini Novo mesto (11,4 %) in Kranj (9,6 %). V omenjenih izbranih občinah je bil delež novih stanovanj nadpovprečen, v vseh drugih pa podpovprečen, pri čemer je najmanjši delež beležila občina Celje, in sicer 5,7 %. Preračunano na 1.000 prebivalcev je bilo tega leta največ vseh

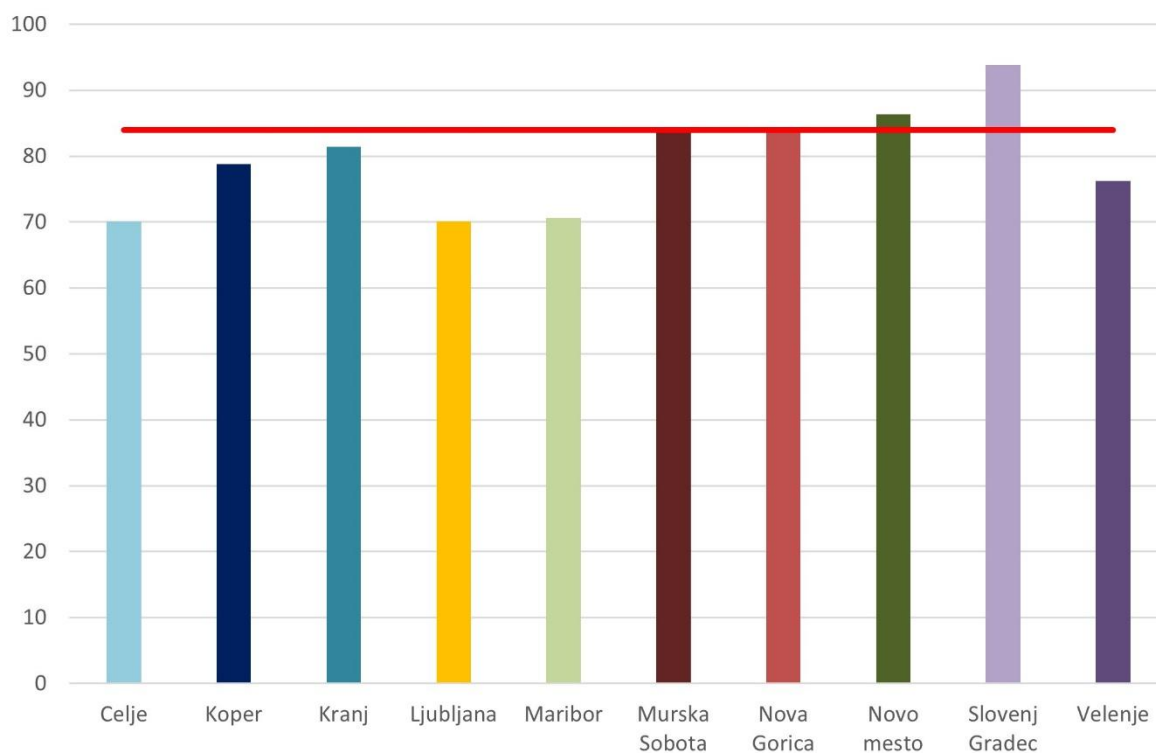
²¹ Nekatere vrednosti so manj natančne.

stanovanj v občini Maribor (465), sledila pa ji je občina Ljubljana s 441 stanovanji. Nadpovprečno število stanovanj na 1.000 prebivalcev so imele še občina Celje, Koper, Murska Sobota in Nova Gorica. Najmanj stanovanj na 1.000 prebivalcev je imela občina Velenje, in sicer 367. Največje povprečno število oseb v stanovanjih je beležila občina Slovenj Gradec (3,1), sledili sta ji občini Kranj in Novo mesto (obe po 3). Te tri izbrane občine so bile tudi edine z nadpovprečno vrednostjo tega kazalnika. Povprečno število oseb v stanovanjih je bilo najmanjše v občini Maribor (2,4).



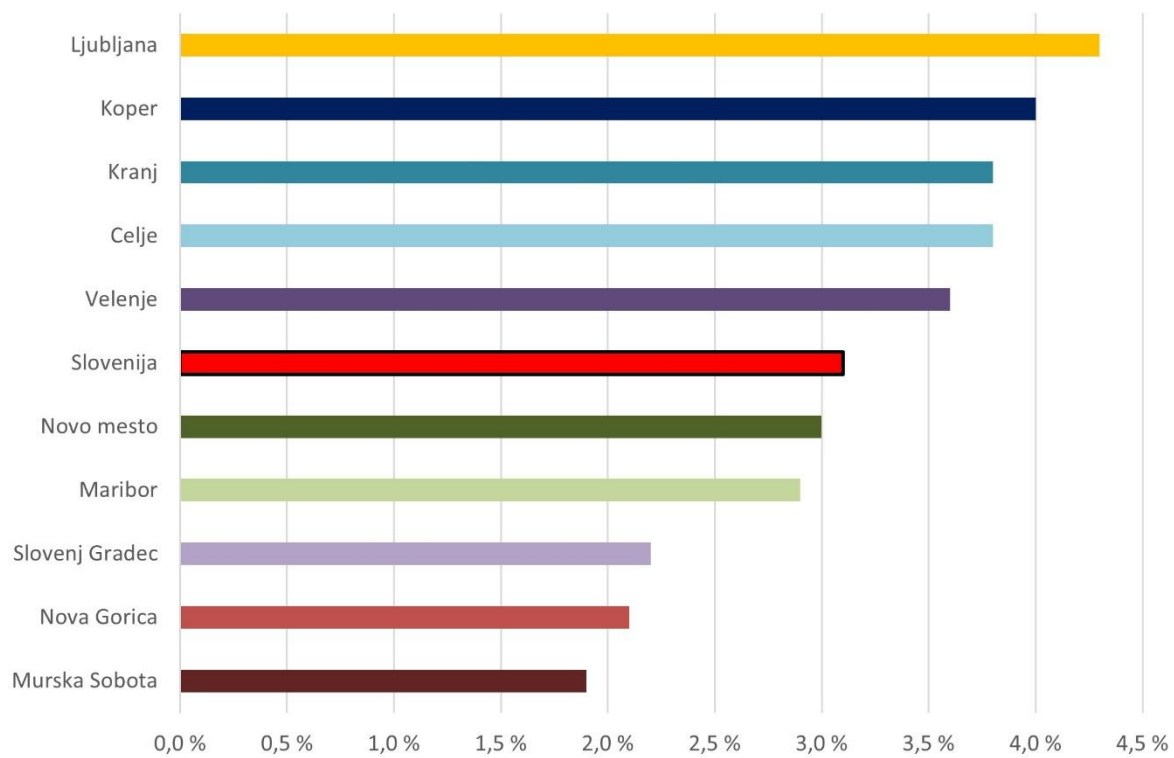
Grafikon 47: Število stanovanj na 1.000 prebivalcev v izbranih občinah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

Povprečno uporabno površino stanovanj nad državnim povprečjem so imele občine Slovenj Gradec (93,8 m²), Novo mesto (86,3 m²) in Murska Sobota (84,3 m²), druge izbrane občine pa pod državnim povprečjem, pri čemer sta imeli najnižjo vrednost tega kazalnika občini Celje in Ljubljana (obe po 70,1 m²). Povprečna uporabna površina stanovanja na stanovalca je bila največja v občini Murska Sobota (32,1 m²), najmanjša pa v občini Velenje, kjer je znašala 26,9 m². Povprečno uporabno površino stanovanja na stanovalca so imele nad slovenskim povprečjem še občine Slovenj Gradec, Nova Gorica in Novo mesto.



Grafikon 48: V kvadratnih metrih izražena povprečna uporabna površina stanovanj v izbranih občinah leta 2021 (vodoravna rdeča črta prikazuje slovensko povprečje) (vir: [SURS](#), 2024)

Največji delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo sta imeli občini Ljubljana (4,3 %) in Koper (4 %). Poleg teh so nadpovprečno vrednost tega kazalnika izkazovale še občine Celje, Kranj in Velenje. Najmanjši delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo je imela občina Murska Sobota, in sicer 1,9-odstoten. Skoraj vse izbrane občine so imele delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture, pod slovenskim povprečjem. Izjema je bila le občina Koper, ki je bila s skoraj 5 % precej nad slovenskim povprečjem.



Grafikon 49: Deleži naseljenih stanovanj z manj kot 10 m² uporabne površine na osebo v izbranih občinah leta 2021 (vir: [SURS](#), 2024)

6 STAVBNA ZEMLJIŠČA

6.1 SLOVENIJA

Leta 2024 je bilo v Sloveniji glede na **osnovno namensko rabo**²² prostora za stavbna zemljišča namenjenih 122.027 ha oziroma 689 m² stavbnih zemljišč na prebivalca. Na podlagi ocen²³ je bilo **pozidanih**²⁴ 73,4 % stavbnih zemljišč, **nepozidanih** pa 26,6 %. Za **območja stanovanj** je bilo tega leta namenjenih 51.107 ha stavbnih zemljišč, od tega 18,1 % nepozidanih. Za **območja centralnih dejavnosti**²⁵ je bilo namenjenih 8.654 ha, pri čemer je bilo nepozidanih le 2,8 % stavbnih zemljišč.

6.2 STATISTIČNE REGIJE

Leta 2024 je imela glede na **osnovno namensko rabo** prostora največji delež stavbnih zemljišč osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 18,9 % vseh stavbnih zemljišč v državi, sledila ji je statistična regija jugovzhodna Slovenija (13,1 %). Najmanjši delež stavbnih zemljišč je imela zasavska statistična regija, in sicer le 2,6 % vseh stavbnih zemljišč. Največ stavbnih zemljišč na prebivalca sta imeli pomurska (1.185 m² na prebivalca) in obalno-kraška statistična regija (1.144 m² na prebivalca), najmanj pa osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 412 m² na prebivalca.

Po ocenah za leto 2024 je imela največjo površino vseh **pozidanih** stavbnih zemljišč v državi osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 17.719 ha oziroma 20 % vseh takih zemljišč v Sloveniji, z 11.223 ha (12,7 %) pa ji je sledila podravska statistična regija. Najmanjšo površino pozidanih stavbah zemljišč glede na vsa taka zemljišča v Sloveniji je imela zasavska statistična regija (2.331 ha oziroma 2,6 %). Največjo površino vseh **nepozidanih** stavbnih zemljišč v državi je imela statistična regija jugovzhodna Slovenija, in sicer 5.462 ha oziroma 17,1 % vseh takih zemljišč v državi. Osrednjeslovenska statistična regija je bila na drugem mestu s 4.805 ha oziroma 15 % nepozidanih stavbah zemljišč v Sloveniji. Najmanjšo površino nepozidanih stavbah zemljišč je imela zasavska statistična regija (876 ha oziroma 2,7 %).

Po ocenah za leto 2024 sta imeli glede na vsa stavbna zemljišča v posameznih statističnih regijah največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč primorsko-notranjska statistična regija (38,5 %) in statistična regija jugovzhodna Slovenija (34,2 %). Delež nepozidanih stavbah zemljišč so imele nad slovenskim povprečjem še obalno-kraška, pomurska, koroška, zasavska, savinjska in goriška statistična regija. Najmanjši delež nepozidanih stavbnih zemljišč je glede na vsa stavbna zemljišča po statističnih regijah imela gorenjska statistična regija, in sicer 20,3-odstoten.

²² Podatki o osnovni namenski rabi prostora so pridobljeni iz občinskih prostorskih načrtov in prostorskih redov občin. Leta 2024 je imelo občinske prostorske načrte sprejetih 186 občin, prostorske rede občin pa so imele tri občine. Podatki o stavbnih zemljiščih glede na osnovno namensko rabo temeljijo zato na podatkih 189 občin. Med občinami, ki leta 2024 še niso imele sprejetih občinskih prostorskih načrtov, so bile tudi občine Celje, Koper in Maribor.

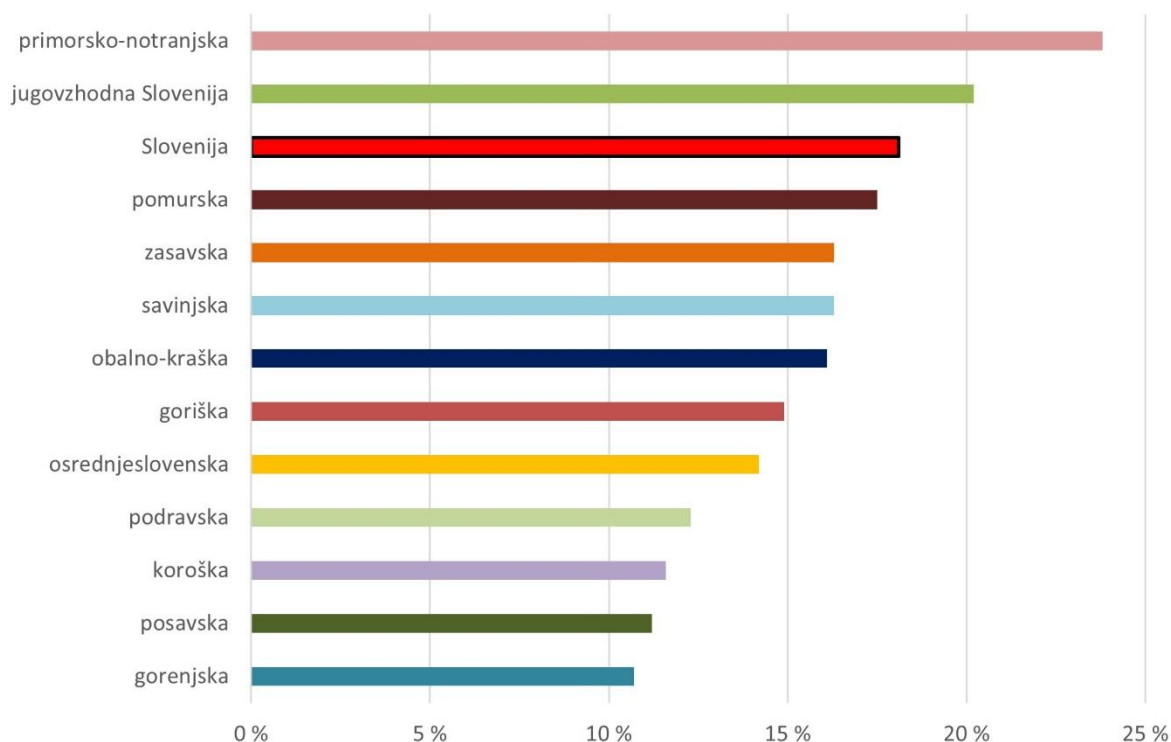
²³ Zaradi netočnosti podatkov so podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih upoštevani kot ocena. Površine so preračunane iz ocen deležev, zato so predvsem informativne narave in ne izražajo natančnega stanja.

²⁴ Podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih temeljijo na podatkih 186 občin, ki so do leta 2024 sprejele občinske prostorske načrte.

²⁵ Podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih za območja centralnih dejavnosti temeljijo na podatkih 182 občin, ki so imele leta 2024 sprejete občinske prostorske načrte in za katere so bili dostopni podatki o deležih površin, namenjenih centralnim dejavnostim.

Po ocenah za leto 2024 je imela največjo površino vseh pozidanih stavbnih zemljišč za **območja stanovanj** v državi osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 9.184 ha oziroma 21,2 % vseh takih zemljišč v Sloveniji, s 5.436 ha (12,6 %) pa ji je sledila statistična regija jugovzhodna Slovenija. Najmanjšo površino pozidanih stavbah za območja stanovanj je imela obalno-kraška statistična regija (1.063 ha oziroma 2,5 %). Največjo površino vseh nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj v državi je imela osrednjeslovenska statistična regija, in sicer 1.518 ha oziroma 19,4 % vseh takih zemljišč v Sloveniji, s 1.378 ha (17,6 %) pa ji je tudi v tem primeru sledila statistična regija jugovzhodna Slovenija. Najmanjšo površino nepozidanih stavbah za območja stanovanj je imela koroška statistična regija (182 ha oziroma 2,3 %).

Po ocenah za leto 2024 sta imeli glede na izračune za posamezne statistične regije največji delež nepozidanih stavbah zemljišč za območja stanovanj primorsko-notranjska statistična regija (23,8 %) in statistična regija jugovzhodna Slovenija (20,2 %). Razen teh je bil delež nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj v preostalih statističnih regijah pod slovenskim povprečjem. Najmanjši delež stavbah zemljišč za območja stanovanj je imela glede na izračune za posamezne statistične regije gorenjska statistična regija (10,7 %).



Grafikon 50: Ocenjeni deleži nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj po statističnih regijah leta 2024 (vir: [MNVP](#), 2024)

Po ocenah za leto 2024 je imela glede na izračune za posamezne statistične regije največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč, **namenjenih za centralne dejavnosti**, statistična regija jugovzhodna Slovenija (4,6 %). Poleg te je bil delež teh zemljišč nad slovenskim povprečjem le še v goriški statistični regiji. Najmanjši delež nepozidanih stavbnih zemljišč, namenjenih za centralne dejavnosti, je bil glede na izračune za posamezne statistične regije v pomurski statistični regiji (1,7 %).

6.3 OBČINE

Med izbranimi občinami, ki so imele leta 2024 sprejete občinske prostorske načrte,²⁶ je imela glede na **osnovno namensko rabo** prostora največji delež stavbnih zemljišč občina Ljubljana, in sicer 6,6 % vseh stavbnih zemljišč v državi, sledila pa ji je občina Novo mesto (2,4 %). Najmanjši delež stavbnih zemljišč je imela občina Slovenj Gradec, in sicer le 0,9-odstoten. Največ stavbnih zemljišč na prebivalca je imela občina Murska Sobota, in sicer 796 m². Občina Ljubljana je imela na prebivalca najmanj stavbnih zemljišč (270 m²).

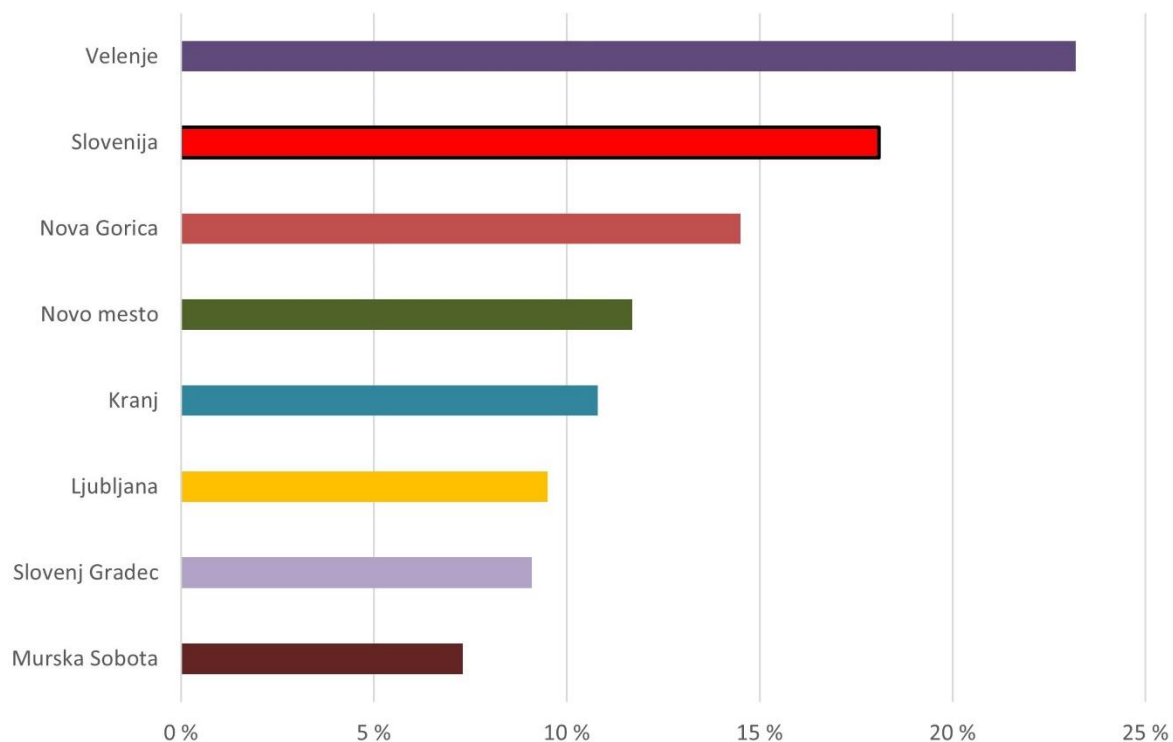
Po ocenah za leto 2024 je imela med izbranimi občinami, ki so imele sprejete občinske prostorske načrte, največjo površino vseh **pozidanih** stavbnih zemljišč občina Ljubljana, in sicer 6.754 ha oziroma 7,6 % vseh takih zemljišč v Sloveniji, z 2.040 ha (2,3 %) pa ji je sledila občina Novo mesto. Najmanjšo površino pozidanih stavbah zemljišč je imela glede na vsa taka zemljišča v Sloveniji občina Slovenj Gradec (869 ha oziroma 1 %). Največjo površino vseh **nepozidanih** stavbnih zemljišč je imela med izbranimi občinami prav tako občina Ljubljana, in sicer 1.296 ha oziroma 4,1 % vseh takih zemljišč v državi, sledila pa ji je ponovno občina Novo mesto z 870 ha oziroma 2,7 % nepozidanih stavbah zemljišč v Sloveniji. Tudi najmanjšo površino nepozidanih stavbah zemljišč je imela glede na vsa taka zemljišča v Sloveniji občina Slovenj Gradec (260 ha oziroma 0,8 %).

Na podlagi ocen za leto 2024 je bil glede na vsa stavbna zemljišča v posameznih izbranih občinah, ki so imele sprejete občinske prostorske načrte, največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč v občini Velenje (32,8 %), sledila pa ji je občina Murska Sobota z 31,2 %. Delež nepozidanih stavbah zemljišč je imela nad slovenskim povprečjem le še občina Novo mesto. Občina Ljubljana je imela najmanjši delež nepozidanih stavbnih zemljišč glede na vsa stavbna zemljišča v posameznih izbranih občinah, in sicer 16,1-odstoten.

Po ocenah za leto 2024 je imela med izbranimi občinami, ki so imele sprejete občinske prostorske načrte, največjo površino vseh pozidanih stavbnih zemljišč za **območja stanovanj** občina Ljubljana, in sicer 2.962 ha oziroma 6,8 % vseh takih zemljišč v Sloveniji, sledili pa sta ji občini Kranj (959 ha oziroma 2,2 %) in Novo mesto (925 ha oziroma 2,1 %). Najmanjšo površino pozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj je imela občina Slovenj Gradec (303 ha oziroma 0,7 %). Največjo površino vseh nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj je imela občina Ljubljana, in sicer 311 ha oziroma 4 % vseh takih zemljišč v Sloveniji, sledile pa so ji občina Novo mesto s 123 ha (1,6 %), občina Kranj s 115 ha (1,5 %) in občina Nova Gorica s 111 ha (1,4 %). Najmanjšo površino nepozidanih stavbah za območja stanovanj je imela ponovno občina Slovenj Gradec (182 ha oziroma 2,3 %).

Po ocenah za leto 2024 je imela glede na vsa stavbna zemljišča, namenjena za območja stanovanj v posameznih izbranih občinah, ki so imele sprejete občinske prostorske načrte, največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj občina Velenje, in sicer 23,8-odstoten. To je bila tudi edina izbrana občina, ki je imela delež takih zemljišč nad slovenskim povprečjem. V preostalih občinah je bil ta podpovprečen, pri čemer je najmanjši delež takih zemljišč beležila občina Murska Sobota, in sicer 0,4 %.

²⁶ Občine Celje, Koper in Maribor leta 2024 še niso imele sprejetih občinskih prostorskih načrtov, zato podatki zanje niso voljo.



Grafikon 51: Ocenjeni deleži nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj v izbranih občinah leta 2024 (vir: [MNVP](#), 2024)

Po ocenah za leto 2024 je imela glede na izračune za posamezne statistične regije največji delež nepozidanih stavbnih zemljišč, **namenjenih za centralne dejavnosti**, občina Novo mesto (7,1 %). Poleg te so bili delež teh zemljišč nad slovenskim povprečjem še v občinah Nova Gorica, Kranj in Ljubljana. Najmanjši delež nepozidanih stavbnih zemljišč, namenjenih za centralne dejavnosti, je bil glede na izračune za posamezne statistične regije v občini Velenje (1,4 %).

7 POVZETKI UGOTOVITEV

7.1 SLOVENIJA

- Prebivalstvo Slovenije se stara, saj je delež starejših bistveno večji od deleža mladih, povprečna starost prebivalcev pa je precej visoka. Povprečno število otrok na družino je nizko, veliko je enočlanskih gospodinjstev, zlasti med starejšimi osebami.
- Naravni prirast je negativen, skupno število prebivalcev pa se vseeno povečuje predvsem zaradi priseljevanja iz tujine.
- V Sloveniji se intenzivno gradi, pri čemer je večina dokončanih stanovanj novogradenj, tako v enostanovanjskih kot večstanovanjskih stavbah. Večinoma se gradijo velika, prostorna stanovanja.
- Na nepremičninskem trgu prevladuje prodaja rabljenih stanovanjskih nepremičnin, medtem ko je povpraševanje po stanovanjih večje kot po družinskih hišah. Cene novih in rabljenih stanovanjskih nepremičnin so se povečale, pri čemer so pri zadnjih bolj zrasle cene družinskih hiš, pri novih stanovanjskih nepremičninah pa je bilo prav obratno.
- Večina stanovanj v Sloveniji je naseljena, največkrat so enostanovanjska, zgrajena v sedemdesetih letih in ogrevana s centralnim ogrevanjem. Stanovanj, zgrajenih v zadnjem desetletju, je najmanj.
- Večina naseljenih stanovanj je lastniška, pri čemer so ta največkrat v enostanovanjskih stavbah, medtem ko je najetih stanovanj malo, največ jih je v večstanovanjskih stavbah. Med najetimi stanovanji prevladujejo tista z manjšimi uporabnimi površinami.
- Večina nenaseljenih stanovanj je prazna, najpogostejše so starejša in pogosto brez osnovne infrastrukture, največkrat brez kopalnice. Manjši delež nenaseljenih stanovanj se uporablja za počitniške ali sekundarne namene in največkrat imajo manjše uporabne površine.
- V prenaseljenih stanovanjih najpogostejše 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.
- 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 najpogostejše posledica slabega stanja stanovanj in pomanjkanja svetlobe. Najbolj prizadeta so gospodinjstva, ki so v najemnih stanovanjih, enostarševska gospodinjstva z vzdrževanimi otroki in enočlanska gospodinjstva.
- 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.
- 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.
- Energetska revščina prizadene predvsem enočlanska gospodinjstva, zlasti tista s starejšimi člani, še posebej če so to ženske, in gospodinjstva v najemnih stanovanjih.
- Večina stavbnih zemljišč je pozidana. Za območja stanovanj je namenjenih precej stavbnih zemljišč, del teh je še nepozidan. Za območja centralnih dejavnosti je bilo namenjenih manj stavbnih zemljišč, pri čemer je nepozidan le še majhen del.

7.2 STATISTIČNE REGIJE IN OBČINE

- **Gorenjska statistična regija** ima največja gospodinjstva in največ otrok v družinah, kljub temu pa beleži izrazito odseljevanje in najmanjši selitveni prirast.
 - Ima največji delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe, vendar je število dovoljenj na prebivalca nizko. Pogoste so spremembe namembnosti. Praznih stanovanj je najmanj, so večja in novejša, dobro opremljena z osnovno infrastrukturo in v največjem deležu v državi ogrevana s centralnim ogrevanjem. Ima največ stanovanj, namenjenih počitniški rabi. Delež najetih stanovanj je majhen, primanjkuje predvsem srednje velikih najemnih enot.
 - Čeprav so stanovanja večja, ima najmanj stanovanj na prebivalca in največ prebivalcev na stanovanje. To zlasti med socialno šibkejšimi kaže na prenaseljenost. Kljub temu so bivalni pogoji relativno dobri, saj je večina stanovanj dobro opremljena z osnovno infrastrukturo in ogrevana, večinoma s centralnim ogrevanjem.
 - Ima eno najmanjših površin stavbnih zemljišč na prebivalca in največji delež pozidanih zemljišč, zlasti za stanovanjske namene.
-
- **Občina Kranj** ima največji delež družin z otroki in največje število otrok na družino, nizko povprečno starost prebivalcev in ugodno starostno sestavo, vendar beleži negativen selitveni prirast.
 - Ima največji delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe. Prevladuje gradnja večjih stanovanj, pogost vir novih so spremembe namembnosti.
 - Ima velik delež naseljenih stanovanj, ki so pretežno starejša, toda dobro opremljena, delež stanovanj z daljinskim ogrevanjem pa je najmanjši. Stanovanja so manjša, imajo skoraj največje število stanovalcev, zato so gostejše naseljena in imajo podpovprečno površino na stanovalca.
 - Ima razmeroma majhen delež stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo, delež praznih stanovanj je nadpovprečen, predvsem so to pet- in večsobna stanovanja. Delež naseljenih najetih stanovanj je majhen, prevladujejo večja stanovanja, pogosto v nestanovanjskih stavbah.
 - Ima eno najmanjših površin stavbnih zemljišč na prebivalca in drugi največji delež pozidanih zemljišč.
-
- **Goriška statistična regija** se hitro stara, ima največ najstarejših prebivalcev in najmanj delovno aktivnih, koeficient starostne odvisnosti je najvišji v državi. Zaradi nizkega naravnega prirasta ter negativnega selitvenega in skupnega prirasta se število prebivalcev zmanjšuje.
 - Prevladujejo srednje velika in večja dokončana stanovanja, delež novogradenj je med najmanjšimi v državi, velik delež stanovanj pa je pridobljen s spremembo namembnosti. Ima zelo star stanovanjski fond, saj ima največ naseljenih stanovanj, zgrajenih pred letom 1945, delež novejših stanovanj pa je podpovprečen. Prevladujejo večja stanovanja, večina jih je ustrezno opremljena. Centralno ogrevanje stanovanj je manj pogosto, veliko stanovanj se namreč ogreva z drugimi načini ali sploh nima ogrevanja.
 - Nadpovprečen delež stanovanj se uporablja za počitniško ali sekundarno rabo, so med večjimi v državi, nadpovprečen delež teh stanovanj je v večstanovanjskih stavbah. Glede na vsa stanovanja je delež praznih stanovanj nekoliko nad državnim povprečjem, prevladujejo pa večja in starejša. Večina jih je v enostanovanjskih stavbah, veliko jih je slabše opremljenih. Delež najetih stanovanj je med najmanjšimi, tudi v tem primeru prevladujejo večja stanovanja.

- Stroškovna obremenitev zaradi bivanja je najnižja v državi. Kljub ugodnim pogojem za bivanje ima največ prebivalcev, ki imajo izkušnje s stanovanjskimi težavami, te predvsem zaradi pretemnih stanovanj.
- **Občina Nova Gorica** ima izrazito starajoče se prebivalstvo, hkrati pa nizko zastopanost mladih in delovno aktivnih, kar povzroča visoko obremenitev delovno sposobnih oseb. Več prebivalcev se odseli kot priseli, prav tako je nizko priseljevanje iz tujine. Zaradi nizkega naravnega prirasta in negativnega selitvenega prirasta se število prebivalcev zmanjšuje.
- Ima najmanj stanovanjskih stavb in stanovanj v stanovanjskih stavbah, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja. Najmanj je tudi dokončanih stanovanj, večinoma so večja od slovenskega povprečja. Veliko stanovanj je pridobljenih s spremembo namembnosti. Prevladujejo starejša in večja naseljena stanovanja, ki so v primerjavi z drugimi statističnimi regijami pogostejše slabše opremljena z osnovno infrastrukturo. Veliko naseljenih stanovanj se ogreva z drugimi načini ogrevanja, veliko pa jih je brez ogrevanja.
- Delež stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo je razmeroma majhen, prevladujejo večja stanovanja v enostanovanjskih stavbah. Delež praznih stanovanj je glede na vsa stanovanja nekoliko pod državnim povprečjem, večinoma so večja, starejša in slabše opremljena. Veliko praznih stanovanj je brez ogrevanja oziroma se ogrevajo z drugimi načini ogrevanja. Delež najetih stanovanj je med najmanjšimi, tudi v tem primeru prevladujejo večja stanovanja.
- Ima najmanjši delež prebivalcev, ki glede na obliko nastanitve bivajo v drugih stanovanjskih enotah oziroma so brezdomci.
- **Statistična regija jugovzhodna Slovenija** izstopa po mladostni strukturi prebivalstva, saj ima največji delež mladih in nadpovprečen delež otrok v družinah. Negativen naravni prirast je najnižji, ima tudi pozitiven selitveni prirast z velikim deležem priseljevanja in majhnim deležem odseljevanja.
- Ima največ izdanih gradbenih dovoljenj na prebivalca, velik delež teh je za nestanovanjske stavbe. Ima največ dokončanih stanovanj na prebivalca, vendar so ta manjša.
- Večina naseljenih stanovanj je v enostanovanjskih stavbah, so manj stara in velika, vendar so v primerjavi z drugimi statističnimi regijami slabše opremljena z osnovno infrastrukturo. Ima velik delež počitniških stanovanj, ki imajo nadpovprečno površino. Delež praznih stanovanj je nekoliko večji od povprečja, delež najetih pa je med najmanjšimi. Nadpovprečen delež prebivalcev živi v skupnih bivalnih prostorih.
- Ima največ prebivalcev na stanovanje in največji delež oseb, ki živijo pod pragom tveganja revščine in obenem bivajo v prenaseljenih stanovanjih ali v stanovanjih v slabem stanju, še posebej starejši prebivalci.
- Ima eno največjih površin stavbnih zemljišč v državi z velikim deležem nepozidanih zemljišč, kar pomeni velik potencial za gradnjo. Ima tudi nadpovprečen delež nepozidanih zemljišč za stanovanjske in centralne dejavnosti.
- **Občina Novo mesto** izstopa po mladostni strukturi prebivalstva in vitalnosti ter ima največji delež mladih in najnižjo povprečno starost. Ima največji delež družin z otroki, največje povprečno število otrok v družinah in pozitiven naravni prirast. Pozitiven je tudi selitveni prirast, saj ima najmanj odseljenih v druge občine na 1.000 prebivalcev.

- Izstopa po največjem številu izdanih gradbenih dovoljenj na prebivalca, predvsem za nestanovanjske stavbe. Za stanovanjske stavbe je delež teh dovoljenj najmanjši, vendar ima največ dokončanih stanovanj na prebivalca, predvsem srednje velikih, in največ novogradenj.
 - Prevladujejo novejša naseljena stanovanja, ki so večinoma velika in v enostanovanjskih stavbah. Kljub temu izstopa po tem, da so naseljena stanovanja slabše opremljena z osnovno infrastrukturo.
 - Ima velik delež stanovanj za počitniški namen, ki so večinoma enosobna, medtem ko je delež velikih najmanjši. Delež praznih stanovanj je večji od državnega povprečja, so srednje velika in novejša, ampak najslabše opremljena, večinoma brez osnovne infrastrukture. Delež naseljenih najetih stanovanj je med najmanjšimi, ta so ali manjša ali velika, manj pa je srednje velikih.
 - Ima eno največjih površin stavbnih zemljišč na prebivalca in nadpovprečen delež nepozidanih zemljišč, predvsem za centralne dejavnosti, ter najmanjši delež pozidanih zemljišč za ta območja.
-
- **Koroška statistična regija** izstopa po velikem deležu družin brez otrok, najnižjem povprečnem številu otrok v družinah in najmanjši povprečni velikosti gospodinjstev, kar nakazuje staranje prebivalstva in nizko rodnost. Selitveni prirast je močno negativen, saj se priseli najmanj oseb iz drugih regij, skupni prirast prebivalstva je zato med najnižjimi.
 - Ima podpovprečen delež novih gradbenih dovoljenj. Pravne osebe vlagajo izključno v novogradnje, ki vključujejo predvsem dvosobna stanovanja, medtem ko je gradnja večjih stanovanj omejena.
 - Ima največji delež naseljenih stanovanj, pri čemer prevladujejo velika in starejša stanovanja, ki so dobro opremljena z osnovno infrastrukturo in pogosto ogrevana daljinsko, brez ogrevanja pa jih je najmanjši delež. Ima največji delež zelo majhnih, enosobnih stanovanj za počitniško rabo, večinoma v enostanovanjskih stavbah. Ima najmanj praznih stanovanj v državi, med njimi prevladujejo srednje stara in zelo stara stanovanja. Ima enega največjih deležev naseljenih najetih stanovanj, ki so večinoma manjša in v tri- ali večstanovanjskih stavbah.
 - Ima najmanj prebivalcev v prenaseljenih stanovanjih in najmanj gospodinjstev s stanovanjskimi težavami, vendar so prebivalci nadpovprečno obremenjeni s stanovanjskimi stroški.
 - Ima eno najmanjših površin stavbnih zemljišč in najmanjšo površino nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj.
-
- **Občina Slovenj Gradec** ima največ družin brez otrok, veliko starejšega prebivalstva in malo mladih, kar vodi v negativen naravni prirast in visoko starostno odvisnost. Izstopa po velikem deležu veččlanskih enodružinskih gospodinjstev in najmanjšem deležu enočlanskih gospodinjstev. Beleži najmanj odseljenih, toda pozitiven selitveni prirast.
 - Ima največ gradbenih dovoljenj na prebivalca, največji delež stanovanj v gradnji in najmanj dokončanih stanovanj, ki so večinoma manjša in novogradnje. Ima najmanj naseljenih stanovanj, ki so dobro opremljena in prostorna, predvsem v enostanovanjskih stavbah z največjo povprečno uporabno površino na prebivalca. Izstopa po največjem deležu počitniških stanovanj, ki so pogosto enosobna ali štirisobna, in najmanjšem deležu praznih stanovanj, ki so večinoma velika, toda slabo opremljena in v nadpovprečnem deležu zelo stara. Ima najmanj naseljenih najetih stanovanj, ki so večinoma majhna in so pogosto v nestanovanjskih stavbah.
 - Ima najmanj prebivalcev v skupnih bivalnih prostorih ali tistih, ki so brezdomci.
 - Ima najmanjšo površino pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč za stanovanjska in centralna območja.

- **Obalno-kraška statistična regija** izstopa po majhnem deležu mladih in velikem deležu starejših, kar potrjujeta tudi visok indeks staranja in nadpovprečna povprečna starost prebivalcev. Pogostejša so manjša gospodinjstva. Selitvena mobilnost je visoka, saj ima največ priseljenih iz tujine in hkrati največ odseljenih v tujino. Selitveni prirast s tujino je pozitiven, znotraj Slovenije pa negativen.
- Velik delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe kaže na intenzivno gradnjo. Prevladujejo večja dokončana stanovanja, veliko jih je pridobljenih s spremembo namembnosti.
- Glede na skupno število stanovanj v posameznih statističnih regijah ima najmanjši delež naseljenih stanovanj in hkrati največji delež nenaseljenih stanovanj. Ima največji delež zelo starih stanovanj. Poleg starejših prevladujejo srednje velika naseljena stanovanja v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi z drugimi statističnimi regijami so naseljena stanovanja slabše opremljena z osnovno infrastrukturo. Poleg tega ima največja deleža naseljenih stanovanj, ki so brez ogrevanja oziroma se ogrevajo z drugimi načini ogrevanja, obenem pa ima najmanj tistih, ki so ogrevana s centralnim ogrevanjem.
- Glede na vsa stanovanja v statistični regiji ima največji delež stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo. V nasprotju z drugimi statističnimi regijami so večinoma v večstanovanjskih stavbah, pogosto so zelo majhna ali zelo velika. Med vsemi statističnimi regijami ima največji delež praznih stanovanj. Prevladujejo novejša in manjša prazna stanovanja v večstanovanjskih stavbah, v primerjavi z drugimi statističnimi regijami so bolj opremljena z osnovno infrastrukturo. Stanovanja, ki se oddajajo v najem, so velika, večina jih je v enostanovanjskih oziroma dvostanovanjskih stavbah.
- Ima največ stanovanj na prebivalca, kar kaže na dobro razpoložljivost stanovanj. Prebivalci imajo redkeje stanovanjske težave, vendar so pogosto preobremenjeni s stanovanjskimi stroški, zlasti mladi in delovno aktivni prebivalci. Prav tako so pogosto prikrajšani zaradi slabega stanja stanovanja. Razmere za ogrevanje in hlajenje niso ugodne, saj gospodinjstva poleti nimajo dovolj hladnega, pozimi pa ne dovolj toplega stanovanja.
- Ima velik delež nepozidanih stavbnih zemljišč, kar pomeni, da ima še vedno velik potencial za gradnjo.
- **Občina Koper** ima velik delež družin z otroki in največjo povprečno velikost gospodinjstva. Selitveni prirast in skupni selitveni prirast sta največja med izbranimi občinami, zato ima kljub negativnemu naravnemu prirastu pozitiven skupni prirast prebivalstva.
- Ima enega največjih deležev izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe. Prevladujejo večja dokončana stanovanja, veliko jih je pridobljenih s spremembo namembnosti, investitor pa je pravna oseba.
- Glede na skupno število stanovanj v posameznih izbranih občinah ima najmanjši delež naseljenih stanovanj, hkrati pa največji delež nenaseljenih stanovanj. Naseljena stanovanja so zelo stara ali novejša. Prevladujejo srednje velika naseljena stanovanja, ki so v primerjavi z drugimi izbranimi občinami slabše opremljena z osnovno infrastrukturo, izstopa pa tudi največji delež naseljenih stanovanj brez ogrevanja.
- Delež stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo je razmeroma majhen, prevladujejo večja stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Glede na vsa stanovanja ima največji delež praznih stanovanj, ki so srednje velika in so večinoma v enostanovanjskih stavbah. V primerjavi z drugimi izbranimi občinami ima največji delež praznih stanovanj, ki so brez ogrevanja. Prevladujejo večja stanovanja, ki se oddajajo v najem, večina jih je v enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah.
- Ima podpovprečen delež prebivalcev, ki živijo v skupnih bivalnih prostorih, podpovprečen pa je tudi delež brezdomcev.

- **Osrednjeslovenska statistična regija** izstopa po mladem prebivalstvu, saj ima največji delež delovno aktivnih prebivalcev, najnižjo povprečno starost, najmanjši delež starejših in najmanjši indeks staranja. Ima največji delež družin z otroki, največje povprečno število otrok v vseh družinah in največji delež enočlanskih gospodinjstev. Ima izrazito selitveno dinamiko – največ priseljenih in odseljenih in največji selitveni prirast.
- Ima največ 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. Kljub temu je po številu izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev na zadnjem mestu. Ima največ dokončanih pet- in večsobnih stanovanj, toda tudi velik delež enosobnih in dvosobnih. V novogradnje pogosteje investirajo pravne osebe.
- Ima največji delež naseljenih stanovanj v tri- ali večstanovanjskih stavbah, najmanj pa v enostanovanjskih. Ima najmanjši delež najstarejših stanovanj in največji delež novejših naseljenih stanovanj. Ima največji delež najmanjših stanovanj glede na uporabno površino. Naseljena stanovanja so večinoma ustrezno opremljena z osnovno infrastrukturo, velik delež se jih ogreva z daljinskim ogrevanjem, delež tistih, ki se ogrevajo z drugimi načini ogrevanja, je najmanjši.
- Ima drugo največje število počitniških stanovanj, vendar najmanjši delež teh stanovanj glede na vsa in nenaseljena stanovanja. Ima največje število in največji delež praznih stanovanj, ki so pretežno manjša in večinoma v tri- ali večstanovanjskih stavbah. Ima najmanjši delež najstarejših praznih stanovanj in drugi največji delež novejših. Stanovanja so zelo dobro opremljena z osnovno infrastrukturo. Ima tudi največji delež naseljenih najetih stanovanj.
- 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. Prebivalci se redkeje soočajo s težavami zaradi neprimerne ogrevanja ali slabega stanja stanovanja.
- 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. Ima drugi največji delež pozidanih in drugi najmanjši delež nepozidanih stavbnih zemljišč.
- **Občina Ljubljana** ima največji delež delovno aktivnega prebivalstva, drugi najmanjši delež starejših in najnižji koeficient starostne odvisnosti, predvsem starih. Ima največji delež enočlanskih gospodinjstev. Je zelo privlačna za priselitev, predvsem za tujce, saj beleži največji delež priseljenih iz tujine. Kljub velikemu deležu odseljenih ima pozitiven selitveni prirast, ki je po absolutnih vrednostih največji v državi.
- Izstopa po največjem številu in drugem največjem deležu 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. Kljub temu je po številu izdanih gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev na zadnjem mestu. V novogradnje večinoma investirajo pravne osebe.
- Ima največji delež enosobnih naseljenih stanovanj in najmanjši delež pet- in večsobnih. Večina je opremljena z osnovno infrastrukturo, velik delež pa se jih ogreva daljinsko. Ima največ stanovanj za počitniški namen, vendar je njihov delež najnižji med izbranimi občinami. Največji delež jih je v tri- ali večstanovanjskih stavbah, pri čemer je delež v enostanovanjskih najmanjši. Najpogostejša so enosobna počitniška stanovanja. Ima največ praznih stanovanj, pri čemer prevladujejo manjša, saj ima največji delež najmanjših in najmanjši delež večjih praznih stanovanj. Največ jih je v tri- ali večstanovanjskih stavbah. Najpogostejše so srednje stara, vendar je tudi delež najnovejših skoraj največji. Večina jih ima centralno ogrevanje, velik pa je tudi delež tistih z daljinskim ogrevanjem.

V primerjavi z drugimi izbranimi občinami je najbolj opremljena z osnovno infrastrukturo. Ima največ naseljenih najetih stanovanj, med njimi prevladujejo večja, medtem ko je delež manjših naseljenih najetih stanovanj najnižji.

- Ima največji delež prebivalcev, ki bivajo v skupnih bivalnih prostorih. Število stanovanj na prebivalca je med največjimi, kar kaže na dobro razpoložljivost stanovanj. Povprečno število oseb na stanovanje je med najmanjšimi, kar kaže manjšo gostoto prebivalcev v stanovanjih.
- 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. Ima največji delež pozidanih in najmanjši delež nepozidanih stavbnih zemljišč.
- **Podravska statistična regija** ima najmanjšo povprečno velikost gospodinjstev in enega največjih deležev enočlanskih gospodinjstev. Ima najnižji naravni prirast, prebivalstvo pa se stara. Kljub temu je privlačna za priseljevanje iz tujine, saj ima selitveni prirast s tujino nad slovenskim povprečjem, kar delno nadomešča naravni upad prebivalstva. Mobilnost prebivalstva v regiji je nizka, saj se prebivalci redko selijo v druge statistične regije.
- Izstopa po intenzivni gradbeni dejavnosti, saj ima drugo največje število stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja, in drugo največje število stanovanj v gradnji. Med dokončanimi stanovanji prevladujejo večja, večinoma gre za novogradnje.
- Prevladujejo novejša, srednje velika naseljena stanovanja. Ima enega najmanjših deležev stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo. Ta stanovanja so večinoma manjša in v enostanovanjskih stavbah. Hkrati ima drugo največje število praznih stanovanj v državi. Ta so najpogostejše manjša, novejša in v enostanovanjskih stavbah. Večina jih ima centralno ogrevanje in so v primerjavi z drugimi statističnimi regijami razmeroma dobro opremljena z osnovno infrastrukturo. Poleg tega ima enega največjih deležev najetih stanovanj in izstopa po velikem deležu tovrstnih stanovanj v nestanovanjskih stavbah.
- Ob osrednjeslovenski statistični regiji izstopa po največjem deležu prebivalcev, ki živijo v drugih stanovanjskih enotah ali so brezdomci. Gostota prebivalcev v stanovanjih je majhna, starejši prebivalci pa pogosto bivajo v prenaseljenih stanovanjih. Prebivalci se pogosto soočajo s stanovanjskimi težavami zaradi brezposelnosti ali finančnih težav, medtem ko so redkeje stanovanjsko prikrajšani zaradi pomanjkanja svetlobe v stanovanjih. Večina gospodinjstev ima poleti dovolj hladno in pozimi dovolj toplo stanovanje.
- Delež nepozidanih stavbnih zemljišč je med najmanjšimi med statističnimi regijami.
- **Občina Maribor** ima najmanjše povprečno število članov gospodinjstva in največji delež enočlanskih gospodinjstev. Naravni prirast je negativen, delež mladih je med nižjimi, ima najnižji koeficient starostne odvisnosti starih. Izstopa po visokem številu priseljenih iz tujine, hkrati pa tudi po visoki stopnji izseljevanja v tujino. Tudi med občinami je selitvena mobilnost visoka, zato ima skupno pozitiven selitveni prirast.
- Ima drugo največje število stanovanj v gradnji, velika je tudi njihova skupna površina. Povprečna velikost dokončanih stanovanj je največja med izbranimi občinami, pri čemer prevladujejo pet- in večsobna dokončana stanovanja. Ima največji delež stanovanj, pridobljenih s spremembo namembnosti, investitor katerih je pravna oseba, in novogradenj, investitor katerih je fizična oseba.
- Prevladujejo starejša, manjša naseljena stanovanja v tri- ali večstanovanjskih stavbah, ki so večinoma dobro opremljena z osnovno infrastrukturo. Delež stanovanj za počitniški namen in

sekundarno rabo je razmeroma majhen, najpogosteje gre za manjša stanovanja v enostanovanjskih stavbah. Hkrati ima enega največjih deležev praznih stanovanj. Prevladujejo manjša prazna stanovanja v večstanovanjskih stavbah, večina jih je ogrevana in so med najbolj opremljenimi z osnovno infrastrukturo v primerjavi z drugimi izbranimi občinami. Ima enega največjih deležev naseljenih najetih stanovanj, ki so pogosto majhna in večinoma v večstanovanjskih stavbah.

- Izstopa po največjem deležu prebivalcev, ki bivajo v drugih stanovanjskih enotah ali so brezdomci, nadpovprečen je tudi delež prebivalcev v skupnih bivalnih prostorih. Ima največ stanovanj na prebivalca in najmanj prebivalcev na stanovanje, kar potrjuje manjšo gostoto prebivalcev v stanovanjih.
- **Pomurska statistična regija** ima najstarejše prebivalstvo – najvišjo povprečno starost, največji delež starejših prebivalcev in najvišji indeks staranja. Hkrati ima najmanjše povprečno število otrok v družinah in največji delež veččlanskih enodružinskih gospodinjstev. Ima najmanjši selitveni prirast in najmanjši skupni prirast prebivalstva.
- Je druga po številu izdanih gradbenih dovoljenj na prebivalca, ima pa podpovprečen delež izdanih dovoljenj za stanovanjske stavbe. Izstopa z največ dokončanimi stanovanji na prebivalca, povprečna površina dokončanih stanovanj pa je najmanjša. Najpogostejša dokončana stanovanja so pet- in večsobna. Delež stanovanj, pridobljenih s povečavo, je največji. Fizične osebe v to investirajo pogosteje kot v novogradnje.
- Ima najmanjši delež zelo starih naseljenih stanovanj in podpovprečen delež novejših. Ima največ velikih naseljenih stanovanj, najmanj pa srednje velikih in majhnih. Hkrati ima tudi največji delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture. Izstopa po največjem deležu naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo s centralnim ogrevanjem. Ima nekoliko manjši delež stanovanj za počitniški namen, večina jih je v enostanovanjskih stavbah in so v glavnem večja, delež tistih v nestanovanjskih stavbah pa je največji. Delež praznih stanovanj je nad državnim povprečjem, prevladujejo v enostanovanjskih in nestanovanjskih stavbah, večinoma so srednje stara, velikih pa je nadpovprečno veliko. Veliko jih ima centralno ogrevanje, delež tistih brez ogrevanja pa je večji od povprečja. Ima najmanj naseljenih najetih stanovanj in najmanjši delež majhnih tovrstnih stanovanj.
- Prebivalci živijo v največjih stanovanjih v državi, saj ima največjo povprečno uporabno površino stanovanj na prebivalca, delež prenaseljenih stanovanj je zato med najmanjšimi. Težave zaradi slabega stanja stanovanj so pogoste, predvsem med prebivalci, ki živijo pod pragom tveganja revščine. Ima največ gospodinjstev, ki so v zadnjih petih letih zamenjala okna v stavbi.
- Glede na namensko rabo ima največjo površino stavbnih zemljišč na prebivalca, poleg tega ima tretji najmanjši delež pozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj in največji delež pozidanih stavbnih zemljišč za območja centralnih dejavnosti.
- **Občina Murska Sobota** se sooča z izrazitim staranjem prebivalstva. 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. Selitveni prirast s tujino je najnižji, prav tako je nizek selitveni prirast med občinami. Skupni prirast na 1.000 prebivalcev je najnižji med izbranimi občinami. To potrjuje postopno zmanjševanje prebivalstva.
- Je tretja po številu izdanih gradbenih dovoljenj na prebivalca, pri čemer prevladujejo dovoljenja za nestanovanjske stavbe. Po številu dokončanih stanovanj na prebivalca je druga, vendar izstopa

po najmanjši povprečni površini dokončanih stanovanj med izbranimi občinami. Ima nadpovprečen delež stanovanj, pridobljenih s povečavo in spremembo namembnosti, in najmanjši delež novogradenj. Delež fizičnih oseb, ki investirajo v novogradnje, je najmanjši, delež tistih, ki stanovanja pridobivajo s povečavo, pa največji.

- Ima velik delež naseljenih stanovanj, ki so večinoma v enostanovanjskih stavbah in velika. Ima najmanjši delež najstarejših stanovanj in podpovprečen delež novejših. Večina jih ima centralno ogrevanje. Ima najmanj stanovanja za počitniški namen, ki pa so največja in so najpogostejše v enostanovanjskih stavbah, v nadpovprečnem deležu pa tudi v nestanovanjskih stavbah. Delež praznih stanovanj je glede na vsa stanovanja podpovprečen. Prevladujejo srednje stara, delež novejših in najstarejših pa je najmanjši. So predvsem dvosobna, večinoma v enostanovanjskih stavbah, v največjem deležu pa so tudi v nestanovanjskih. V nadpovprečnem deležu imajo centralno ogrevanje in so med boljše opremljenimi z osnovno infrastrukturo. Ima enega najmanjših deležev naseljenih najetih stanovanj. Med temi prevladujejo srednje velika, delež malih in zelo velikih pa je najmanjši.
- Stanovanja so večinoma velika in prostorna, saj ima občina največjo povprečno uporabno površino na stanovalca in najmanjši delež majhnih naseljenih stanovanj.
- Ima največjo površino stavbnih zemljišč na prebivalca. Delež pozidanih stavbnih zemljišč je drugi najmanjši, delež pozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj pa največji.
- **Posavska statistična regija** beleži veliko število priseljenih iz drugih statističnih regij, ima pa tudi veliko odselitev, zato je selitveni prirast znotraj države negativen. Skupni selitveni prirast ostaja pozitiven predvsem zaradi priseljevanja iz tujine. Po starostni strukturi, družinski sestavi in gospodinjstvih ima povprečne vrednosti.
- Ima največji delež izdanih gradbenih dovoljenj za nestanovanjske stavbe, medtem ko je delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe najmanjši v državi. Delež dokončanih stanovanj je podpovprečen, medtem ko je njihova povprečna površina največja med vsemi statističnimi regijami. Ima enega največjih deležev novogradenj, ki so jih dokončale fizične osebe, medtem ko je delež stanovanj, pridobljenih s spremembo namembnosti, med najmanjšimi v državi.
- Glede na skupno število stanovanj v posameznih statističnih regijah ima enega najmanjših deležev naseljenih stanovanj. Prevladujejo srednje velika stanovanja v enostanovanjskih stavbah, ki so v primerjavi z drugimi statističnimi regijami nekoliko slabše opremljena z osnovno infrastrukturo. Ima nekoliko večji delež stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo, najpogostejše gre za dvosobna stanovanja v enostanovanjskih stavbah. Glede na vsa stanovanja je delež praznih nekoliko večji od državnega povprečja. Prevladujejo srednje velika prazna stanovanja v enostanovanjskih stavbah, v primerjavi z drugimi statističnimi regijami so med najslabše opremljenimi z osnovno infrastrukturo, največji delež je tudi tistih, ki so brez ogrevanja. Delež stanovanj, ki se oddajajo v najem, je med najmanjšimi v Sloveniji.
- Izstopa po največjem deležu prebivalcev, ki živijo v prenaseljenih stanovanjih. Prebivalci imajo pogosto izkušnje s stanovanjskimi težavami, predvsem zaradi zdravstvenih in finančnih težav ali zaradi bivanja v neprimerni nastanitvi. Socialno šibkejši prebivalci so še posebej stanovanjsko prikrajšani zaradi pretemnega stanovanja ali slabega stanja tega. Tudi gospodinjstva se pogosto soočajo s težavami zaradi pretemnih stanovanj. Gospodinjstva pogosto poleti nimajo dovolj hladnega stanovanja, tudi če imajo klimatsko napravo. Kljub temu veliko gospodinjstev vlaga v izboljšanje energetske učinkovitosti stanovanj.
- Delež nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj je med najmanjšimi v državi.

- **Primorsko-notranjska statistična regija** je najmanjša po številu prebivalcev, družin in gospodinjstev v Sloveniji, izstopa pa po intenzivni selitveni dinamiki, saj ima na 1.000 prebivalcev največ priseljenih iz tujine in največji skupni selitveni prirast.
 - Ima enega najmanjših deležev stanovanjskih stavb, za katere so bila izdana gradbena dovoljenja. Poleg tega ima najmanjši delež dokončanih stanovanj, ki so večinoma večja. Veliko stanovanj je pridobljenih s povečavo ali spremembo namembnosti, medtem ko je delež dokončanih novogradenj med najmanjšimi v državi. Pravne osebe gradijo izključno novogradnje, fizične osebe pa vlagajo tudi v pridobivanje stanovanj s povečavo ali spremembo namembnosti.
 - Od vseh naseljenih stanovanj ima najmanj naseljenih stanovanj v državi, pri čemer prevladujejo starejša in večja naseljena stanovanja. Izstopa po najmanjšem deležu naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo z daljinskim ogrevanjem. Ima najmanj stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo, večinoma gre za velika stanovanja v enostanovanjskih stavbah. Delež praznih stanovanj je nadpovprečen, pri čemer prevladujejo srednje velika prazna stanovanja v enostanovanjskih stavbah, veliko jih je tudi v dvostanovanjskih stavbah. Fond praznih stanovanj je med najstarejšimi v državi, večina se jih ogreva prek centralnega ogrevanja. V primerjavi z drugimi statističnimi regijami so nekoliko slabše opremljena z osnovno infrastrukturo. Med vsemi statističnimi regijami ima najmanj stanovanj, ki se oddajajo v najem. Večina tovrstnih stanovanj je v večstanovanjskih stavbah.
 - Prebivalci redkeje živijo v prenaseljenih stanovanjih, so pa med vsemi statističnimi regijami najbolj stanovanjsko prikrajšani zaradi slabega stanja stanovanja. Tudi gospodinjstva se pogosto soočajo s težavami zaradi slabega stanja stanovanja. Razmere za ogrevanje in hlajenje so ugodne, saj imajo gospodinjstva poleti dovolj hladno in pozimi dovolj toplo stanovanje.
 - 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.
-
- **Savinjska statistična regija** ima mlado starostno strukturo in najmanjši delež zelo starega prebivalstva. Izstopa po visokem selitvenem prirastu s tujino in velikih selitvah znotraj Slovenije, zato ima skupni selitveni prirast med najvišjimi v državi.
 - Imela je enega najmanjših deležev stanovanj v gradnji ob koncu leta, medtem ko je delež dokončanih stanovanj med največjimi v državi. Prevladujejo srednje velika dokončana stanovanja. Večina dokončanih stanovanj je novogradenj.
 - Izstopa po največjem deležu naseljenih stanovanj iz sedemdesetih let prejšnjega stoletja. Prevladujejo naseljena stanovanja v enostanovanjskih stavbah. Velika naseljena stanovanja so redkejša, velik delež se jih ogreva z daljinskim ogrevanjem. Stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo je v tej statistični regiji nekoliko manj, večinoma gre za manjša stanovanja v enostanovanjskih stavbah. Glede na vsa stanovanja je delež praznih nekoliko manjši od državnega povprečja. Najpogostejša so srednje velika prazna stanovanja v enostanovanjskih stavbah, ki so v primerjavi z drugimi statističnimi regijami nekoliko slabše opremljena, večinoma pa se ogrevajo prek centralnega ogrevanja. Glede na vsa naseljena stanovanja v statistični regiji je delež najetih med največjimi. Prav tako ima enega največjih deležev naseljenih najetih stanovanj od vseh tovrstnih stanovanj v državi. Veliko stanovanj, ki se oddajajo v najem, je zelo majhnih.
 - Velik delež prebivalcev živi v prenaseljenih stanovanjih, v stanovanjskih težavah pa se pogosto znajdejo zaradi odhoda iz institucije ali bivanja v neprimerni nastanitvi. Številni prebivalci so stanovanjsko prikrajšani zaradi slabega stanja stanovanja ali pomanjkanja svetlobe v njem, pogosto so preobremenjeni tudi s stanovanjskimi stroški. Tudi gospodinjstva se pogosto soočajo s

težavami zaradi slabega stanja stanovanja, neprimerne ogrevanja ali pomanjkanja svetlobe v njem, poleti pa z neustreznim hlajenjem.

- Ima eno največjih površin nepozidanih stavbnih zemljišč, hkrati pa tudi nadpovprečen delež pozidanih stavbnih zemljišč za centralne dejavnosti.
- **Občina Celje** ima kljub negativnemu naravnemu prirastu največji selitveni prirast na 1.000 prebivalcev in največji skupni selitveni prirast na 1.000 prebivalcev. Po strukturi gospodinjstev prevladujejo manjša gospodinjstva.
- Število izdanih gradbenih dovoljenj na prebivalca je med najmanjšimi glede na druge izbrane občine, najmanj je tudi stanovanj v gradnji. Prav tako ima najmanj dokončanih stanovanj na prebivalca, vendar so v povprečju večja. Večina dokončanih stanovanj je pridobljena s povečavo, vsa dokončana stanovanja pa so zgradile le fizične osebe.
- Med naseljenimi stanovanji so pogostejša starejša in manjša stanovanja v večstanovanjskih stavbah, večinoma so ustrezno opremljena z osnovno infrastrukturo. Stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo je zelo malo, v primerjavi z drugimi izbranimi občinami so v povprečju najmanjša, večina jih je v enostanovanjskih stavbah. Glede na vsa stanovanja je delež praznih nekoliko manjši od državnega povprečja. Najpogostejša so starejša in manjša prazna stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Večina praznih stanovanj se ogreva prek centralnega ogrevanja, velik delež pa je tudi takih, ki se ogrevajo z daljinskim ogrevanjem. Med izbranimi občinami ima največji delež naseljenih najetih stanovanj glede na vsa naseljena stanovanja v občini. Prevladujejo manjša stanovanja, ki se oddajajo v najem v večstanovanjskih stavbah.
- Ima enega največjih deležev prebivalcev, ki živijo v skupnem bivalnem prostoru, in nadpovprečen delež tistih, ki bivajo v drugih stanovanjskih enotah ali so brezdomci. Število stanovanj na prebivalca je med največjimi, kar potrjuje dobro razpoložljivost stanovanj. Hkrati ima najmanj prebivalcev na stanovanje, kar kaže manjšo gostoto prebivalcev v stanovanjih.
- **Občina Velenje** izstopa po mladem prebivalstvu in ugodni demografski strukturi, saj ima najmanjši delež zelo starih prebivalcev. Med izbranimi občinami beleži najvišji naravni prirast. Selitveni tokovi kažejo izrazito priseljevanje iz tujine, saj ima največji selitveni prirast s tujino na 1.000 prebivalcev, hkrati pa beleži enega najnižjih selitvenih prirastov znotraj države, kar pomeni, da se več prebivalcev iz občine odseli v druge slovenske občine, kot se jih priseli vanjo.
- Ima enega najmanjših deležev izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe, medtem ko je delež izdanih gradbenih dovoljenj za nestanovanjske stavbe nadpovprečen. Število stanovanj v gradnji je med najmanjšimi, majhno pa je tudi število dokončanih stanovanj. Večina dokončanih stanovanj je novogradenj, občina pa izstopa po tem, da nima nobenega stanovanja, pridobljenega s spremembo namembnosti.
- Glede na skupno število stanovanj v posameznih izbranih občinah ima največji delež naseljenih stanovanj, kar pomeni, da ima najmanj nenaseljenih. Prevladujejo novejša in manjša naseljena stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so večinoma ustrezno opremljena z osnovno infrastrukturo. Izstopa po tem, da ima največji delež naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo z daljinskim ogrevanjem, obenem pa najmanjša deleža tistih, ki se ogrevajo prek centralnega ogrevanja oziroma z drugimi načini ogrevanja. Prav tako ima najmanjši delež naseljenih stanovanj, ki so brez ogrevanja. Ima najmanjši delež stanovanj za počitniški namen ali sekundarno rabo, pri čemer gre večinoma za majhna stanovanja v enostanovanjskih stavbah. Glede na vsa stanovanja je delež praznih stanovanj najmanjši med izbranimi občinami. Prevladujejo manjša in srednje velika prazna stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Je edina od izbranih občin, v kateri ima največ praznih stanovanj daljinsko ogrevanje. Glede na vsa naseljena stanovanja v občini je delež

najetih med največjimi glede na druge izbrane občine. Najpogostejša so zelo majhna stanovanja, ki se oddajajo v najem v večstanovanjskih stavbah.

- Izstopa 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.
-
- **Zasavska statistična regija** ima nekoliko starejše prebivalstvo, kot je slovensko povprečje, in nizko število otrok v vseh družinah. Kljub temu je zanjo značilen skupni pozitiven prirast prebivalstva, saj ima pozitiven selitveni prirast med regijami in pozitiven selitveni prirast iz tujine.
 - Ima najnižjo gradbeno dejavnost, kar 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. Prav tako ima najmanj dokončanih stanovanj, vendar so ta največja v državi. Večina dokončanih stanovanj je novogradenj. Vsa dokončana stanovanja gradijo izključno fizične osebe.
 - Glede na skupno število stanovanj v posameznih statističnih regijah ima enega največjih deležev naseljenih stanovanj. Prevladujejo starejša in manjša naseljena stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so večinoma ustrezno opremljena z osnovno infrastrukturo. Posebnost statistične regije je, da ima največji delež naseljenih stanovanj, ki se ogrevajo z daljinskim ogrevanjem. Stanovanj za počitniški namen je zelo malo, večinoma so srednje velika in v enostanovanjskih stavbah. Ima najmanj praznih stanovanj v državi. Prevladujejo starejša in manjša prazna stanovanja v večstanovanjskih stavbah, v primerjavi z drugimi statističnimi regijami so nekoliko slabše opremljena z osnovno infrastrukturo. Večina praznih stanovanj se ogreva prek centralnega ogrevanja, veliko je tudi tistih, ki se ogrevajo z daljinskim ogrevanja oziroma drugimi načini. Glede na vsa naseljena stanovanja v statistični regiji je delež najetih največji. Prevladujejo manjša stanovanja, ki se oddajajo v najem v večstanovanjskih stavbah.
 - Ima najmanjša deleža prebivalcev, ki bivajo v skupnih bivalnih prostorih ali drugih stanovanjskih enotah oziroma so brezdomci. Velik delež prebivalcev živi v prenaseljenih stanovanjih, kar je zlasti problematično pri socialno šibkejših prebivalcih. Ima največji delež oseb, ki kot glavni razlog za stanovanjske težave navajajo zdravstvene težave, veliko pa jih je tudi stanovanjsko prikrajšanih zaradi pomanjkanja svetlobe v stanovanjih. Starejši prebivalci so pogosto preobremenjeni s stanovanjskimi stroški. Gospodinjstva se pogosto soočajo s težavami zaradi neprimerne ogrevanja, medtem ko ima večina poleti dovolj hladno stanovanje, tudi če nimajo klimatske naprave. Gospodinjstva redkeje vlagajo v izboljšanje energetske učinkovitosti.
 - Ima najmanjšo površino stavbnih zemljišč v državi. Poleg tega ima najmanjši površini pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč. Tudi površini pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč za območja stanovanj sta med najmanjšimi. Ima najmanjšo površino nepozidanih stavbnih zemljišč za območja centralnih dejavnosti, medtem ko je delež pozidanih stavbnih zemljišč za območja centralnih dejavnosti drugi največji.

8 VIRI IN LITERATURA

Eurostat (2024): *Eurostat Database*. Dostopno na:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/urb_clivcon/default/table?lang=en&category=urb.urb_cgc (sneto 9. 9.–31. 10. 2024).

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije (2020): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019*. Dostopno na: https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2019/Letno_porocilo_za_leto_2019.pdf

(sneto 9. 9.–31. 10. 2024).

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije (2024): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023*. Dostopno na: https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2023/Letno_porocilo_za_leto_2023.pdf

(sneto 9. 9.–31. 10. 2024).

MNVP – Ministrstvo za naravne vire in prostor (2024). *Prostorski informacijski sistem. Spremljanje stanja prostorskega razvoja*. Dostopno na: <https://pis.eprostor.gov.si/pis-sspr-jv/zemljevid> (sneto 9. 9. 2024–5. 2. 2025).

SURS – Statistični urad Republike Slovenije (2011): *Registrski popis 2011*. Dostopno na:

<https://www.stat.si/popis2011/DefDruzine.aspx> (sneto 9. 9.–5. 2. 2025).

SURS – Statistični urad Republike Slovenije (2024): *Podatkovna baza SiStat*. Dostopno na:

<https://pxweb.stat.si/SiStat/sl> (sneto 9. 9.–5. 2. 2025).