



MLADINSKI
SVET
SLOVENIJE
NATIONAL
YOUTH
COUNCIL
OF SLOVENIA

MSS-054-19

STANOVANJSKA IN BIVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH

***Programski dokument
Mladinskega sveta Slovenije***

DEFINICIJE

V nadaljevanju bomo opredelili nekatere pojme, ki jih uporabljamo v dokumentu oz. so za področje stanovanjske problematike pomembni.

MLADI. V običajnem pomenu razumemo mlade kot osebe v starosti od 15 do 29 let, kakor so tudi opredeljeni v Zakonu o javnem interesu v mladinskem sektorju. Na področju stanovanjske politike pa sicer pogosto uporabljamo izraz iskalci prvega stanovanja, ki se nanaša na osebe, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje (gl. v nadaljevanju »iskalci prvega stanovanja«).

STANOVANJE. Zakonodaja opredeljuje stanovanje kot funkcionalno zaključeno skupino prostorov, namenjenih trajnemu prebivanju z vsaj enim vhodom; namenjeno pa je bivanju, spanju, osebni higieni ter pripravljanju in uživanju hrane.

V javnem komuniciranju se pogosto uporablja delitev na stanovanja in hiše, zaradi česar se lahko razume, da hiša ni stanovanje, kar je seveda napačno. Poznamo namreč eno- in večstanovanjske stavbe.

ISKALCI PRVEGA STANOVANJA (PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA). Prvo reševanje stanovanjskega vprašanja oz. iskalci prvega stanovanja so tisti, ki iščejo dolgoročno rešitev za svoje bivanje; rešitev pa je mogoča v obliki trajnega, zakonitega, varnega in cenovno dostopnega najema ali nakupa stanovanja. Za vse tiste, ki najemajo stanovanja na prostem trgu, zato v veliki večini ne velja, da so rešili svoje stanovanjsko vprašanje.

Opredelitev lahko v nekaterih primerih razširimo tudi na vse, ki nimajo lastniškega stanovanja.

STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH. Stanovanjska problematika mladih je sklop izzivov, ki jih prinaša osamosvajanje mladih (od staršev) in se nanašajo na oblikovanje lastnega gospodinjstva, kar vključuje tudi iskanje prostora za bivanje – stanovanja.

BIVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH. Bivanjska problematika mladih v veliki meri temelji na stanovanjski problematiki, ima pa širši pomen, saj vključuje tudi druge vidike bivanja, predvsem dostopnost infrastrukture, ki je pomembna za vsakodnevno življenje mladih. Ob tem pa upoštevamo tudi druga področja, povezana z bivanjem in njegovo kvaliteto; npr. okoljsko problematiko, duševno in telesno zdravje, osebni razvoj (dozorevanje), odnose v ožji in širši skupnosti ipd.

BREZDOMSTVO. V mednarodnem okolju se uporablja tipologija brezdomstva in stanovanjske izključenosti, kot jo opredeljuje FEANTSA¹ in temelji na realnih situacijah, s katerimi se srečujejo organizacije, ki se ukvarjajo z brezdomci. Po tej tipologiji poznamo naslednje oblike brezdomcev:

- kdor nima strehe nad glavo (spi »zunaj«)
- kdor nima stanovanja (začasno nastanjen v zavetišču ali drugi instituciji)
- kdor živi v negotovih stanovanjskih razmerah (negotovo najemno razmerje, grožnja izselitve, nasilje v družini)
- kdor živi v neprimernem stanovanju (npr. nelegalni kampi, stanovanja, neprimerna za bivanje, prenatrpanost stanovanja).²

Definicija je z vidika mladih pomembna tudi za to, ker se jih mnogo med njimi uvršča v tretjo skupino – med t.i. potencialne brezdomce, ker živijo (sploh tisti v tržnem najemu) v negotovih razmerah.

¹ Evropska zveza nacionalnih organizacij, ki delujejo na področju brezdomstva.

² Definicija je povzeta po definiciji organizacije FEANTSA, kot je bila objavljena na spletnih straneh 27.11.2019. Vir: <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion>

Uvod

Na Mladinskem svetu Slovenije (MSS) kot krovnem združenju nacionalnih mladinskih organizacij, ki pod svojim okriljem povezuje organizacije z različnimi interesnimi, nazorskimi ali političnimi usmeritvami, redno spremljamo položaj mladih, opozarjamo na njihove ključne probleme in v javnosti zastopamo stališča v korist mladih. V želji po učinkovitem uresničevanju tega poslanstva razvijamo mladinske politike³, s katerimi si želimo vplivati na sedanost in prihodnost mladih.

Razvoj mladinskih politik pod okriljem MSS poteka v duhu tesnega sodelovanja vseh organizacij članic in njihovih predstavnic in predstavnikov v Komisiji MSS za mladinske politike. Člani in članice Komisije spremljajo aktualne problematike, s katerimi se soočajo mladi, in pripravljajo mnenjske dokumente z različnih področij, pomembnih za mlade. Na podlagi tako pripravljenih dokumentov MSS poziva relevantne družbene akterje k prepoznavanju problematike in implementaciji predlaganih ukrepov, informira mlade in ozavešča širšo javnost o perečih problematikah ter se odziva na aktualna dogajanja.

Ena od definicij mladine pravi, da je posameznik mlad, dokler ne doseže želenih mejnikov v odraščanju (se odseli od staršev, si ustvari družino, dobi zaposlitev, zaključi šolanje ipd.), torej zaživi neodvisno in samostojno življenje. Reševanje stanovanjske problematike mladih ima zato pri osamosvajanju mladih bistveno vlogo.

Namen programskega dokumenta Stanovanjska problematika mladih je predstaviti problematiko ter predlagati ukrepe za izboljšanje položaja mladih na tem področju, predvsem pa:

- predstaviti sistemske pomanjkljivosti, ki mladim preprečujejo ureditev stanovanjske problematike;
- izpostaviti problematiko, ki nastaja zaradi neustrezne oz. pomanjkljive regulacije stanovanjskega trga;
- predlagati sistemske izboljšave trenutne ureditve stanovanjske problematike mladih, nanašajoč se na politične oblasti in druge akterje; in
- izboljšati pogoje za osamosvajanje mladih ter h krepitevi položaja mladih v družbi.

Hvala vsem, ki boste dokument prebrali, širili njegovo vsebino in pripomogli k uresničevanju naših predlogov in s tem k izboljšanju položaja mladih.

³ Mladinska politika v tem kontekstu in v okviru delovanja MSS predstavlja celovit nabor stališč in ukrepov z določenega področja, pomembnega za mlade (npr. stanovanjska politika oz. problematika).

1. O stanovanjskih razmerah pri nas

Samostojno bivanje predstavlja eno ključnih točk osamosvajanja oz. doseganja avtonomije mladega posameznika. Že dolgo razširjen pojav t.i. podaljšanega otroštva oz. **odvisnosti mladih od staršev (tudi po vstopu na trg dela in po oblikovanju lastne družine)** se v veliki meri kaže prav v stanovanjskih razmerah mladih. V Sloveniji namreč zelo veliko mladih živi pri svojih starših – statistike nas že več kot desetletje uvrščajo med države z zelo visokim deležem mladih, ki živijo pri starših⁴. Povprečna starost ob odselitvi od staršev v Sloveniji znaša 28,2 leti, medtem ko je ta starost v EU le 26,0 let.⁵

Evropske statistike prav tako kažejo, da imamo visok delež stanovalcev v prenatrpanih stanovanjih, in sicer med tistimi, ki živijo v tržnem najemu⁶, ter da je četrtnina najemnikov v tržnem najemu močno preobremenjena⁷ s stanovanjskimi stroški. Sodimo pa tudi med države z najslabše vzdrževanimi stanovanji.⁸ Stanovanja so prav tako zelo stara⁹ in ne ustrezajo sodobnim energetskim in funkcionalnim standardom, kar pomeni, da so tudi obratovalni stroški sorazmerno visoki.

Osnovna težava stanovanjskega trga v Sloveniji je lastniška struktura, saj imamo v Sloveniji več kot 93% stanovanj v lasti fizičnih oseb in le 5% stanovanj v javni lasti¹⁰. Za evropske razmere neobičajna lastniška struktura je posledica stanovanjskega zakona iz leta 1991, na podlagi katerega so najemniki t.i. družbenih stanovanj lahko odkupili stanovanja pod izjemno ugodnimi pogoji oz. so bila ta stanovanja v kasnejših letih večinoma razprodana. Predhodno, predvsem v 80-ih letih prejšnjega stoletja, je bila tudi gradnja stanovanjske hiše mnogo dostopnejša opcija kot je danes. Generacije, ki so se osamosvajale takrat, so imele zato bistveno boljše možnosti za pridobitev lastnih stanovanj, kot to velja za današnje.

Znano je, da naj bi potrebe po neprofitnih stanovanjih znašale okvirno 10.000 stanovanj, vendar gre pri tem le za število prosilcev za neprofitno stanovanje, ki so se v zadnjih letih prijavili na razpise za dodelitev neprofitnih stanovanj in so do njih upravičeni, vendar pa so ostali na čakalnih listah. Mednje sodijo le tisti, ki izpolnjujejo osnovne pogoje, kamor sodi tudi stalno prebivališče v dotični občini. Če bi bili razpisi odprti za vse, ki potrebujejo stanovanje na določenem območju (zaradi služb, izobraževanja ali drugih rednih obveznosti), bi to število zagotovo znatno naraslo; je pa težko oceniti, kolikšen bi bil ta skok.

Posebno težavo predstavlja tudi dejstvo, da na nekaterih območjih stanovanj za najem preprosto ni, tudi na prostem trgu ne. Če si ogledamo ponudbo na nepremičninskih portalih za Pomurje, Koroško,

⁴ Podatek o deležu populacije v starosti 18-34 let, ki živi pri starših, za leto 2017 nas uvršča na 8. mesto v EU; na slabšem od nas pa so predvsem turistične mediteranske države, na boljšem pa npr. celo Romunija in Bolgarija. Vir: Eurostat; <https://ec.europa.eu/eurostat>.

⁵ Vir: Eurostat; <https://ec.europa.eu/eurostat>.

⁶ V letu 2017 je 37,4% prebivalcev Slovenije, ki živijo v tržnem najemu, živel v prenatrpanih stanovanjih, medtem ko za EU ta odstotek znaša 19,4%. Vir: Eurostat; <https://ec.europa.eu/eurostat>.

⁷ Preobremenjenost po merilih Eurostata pomeni, da gospodinjstvo za stanovanjske stroške (najemnina ali odplačilo posojila in obratovalni stroški) namenja več kot 40% razpoložljivega dohodka gospodinjstva. Kot meje sprejemljivih stanovanjskih stroškov (ki so v nekaterih državah povezane z urejanjem subvencij za najemnine) pa se drugod pojavljajo tudi nižji odstotki, od 25% naprej.

⁸ Več kot 22% prebivalcev Slovenije živi v stanovanju, kjer ali pušča streha, vlaga načenja stene, tla ali temelje ali pa gnijejo okenski okvirji ali tla. V letu 2017 smo bili v EU na visokem petem mestu po tem kriteriju; v letih 2009-2012 pa celo na prvem. Vir: Eurostat; <https://ec.europa.eu/eurostat>.

⁹ Približno 44% stanovanj je bilo zgrajenih do leta 1970. Vir: SURS.

¹⁰ Vir: SURS.

Posavje, Zasavje, Notranjsko, Savinjsko, Goriško in Gorenjsko, lahko vidimo, da je **ponudba predvsem manjših in povprečno velikih stanovanj izjemno omejena ali pa je praktično ni**.

Po podatkih iz leta 2018 je sicer v Sloveniji 152.280 **praznih stanovanj**, približno polovica uporabnih (in polovica brez osnovnih elementov, kot je vodovod, elekrika, notranje stranišče ipd.); domneva se, da so mnoga od teh stanovanj prazna samo na papirju (in se oddajajo na črno ali pd.), mnoga pa se nahajajo na lokacijah, močno oddaljenih od zaposlitvenih in izobraževalnih središč in so zaradi tega neuporabna za reševanje bivanjske problematike. Nema lokrat pa sicer tudi slišimo o tem, da si lastniki stanovanj ne upajo oddati stanovanja v najem in raje plačujejo stroške za prazno stanovanje, ki medtem čaka na sorodnika, dediča ali pd.

Dodatne težave na stanovanjskem trgu pa v zadnjih letih v turistično zanimivih krajih povzročata **kratkoročno oddajanje stanovanj turistom** preko spletnih platform, kar ponudbo stanovanj za prebivalce še dodatno znižuje. Nekateri najemodajalci od rednih najemnikov, sploh študentov, tudi zahtevajo, da čez poletje in praznična obdobja, stanovanje zapustijo, da je lahko na voljo turistom.

Položaj mladih na stanovanjskem trgu je drastično **odvisen od materialnih razmer njihovih staršev** oz. sorodnikov, kar ustvarja velike razlike v dostopnosti stanovanj za mlade. Za tiste, ki jih starši lahko finančno podprejo pri nakupu ali najemu stanovanja oz. za tiste, ki stanovanje podedujejo, je situacija seveda bistveno lažja. Dejstvo je, da si povprečen mlad človek, ki se preživlja z lastnim delom¹¹, ne more kupiti stanovanja¹², zelo težko pa tudi plačuje (tržno) najemnino. Od mladih pogosto slišimo tudi, da izbirajo med tem, ali bodo najeli stanovanje in se odpovedali avtomobilu, dopustu ipd. ali pa bodo ostali pri starših in lagodneje živeli.

Mladi se s stanovanjsko problematiko pogosto prvič srečajo kot študentje; če ne izpolnjujejo pogojev za bivanje v študentskem domu ali pa morajo na sobo čakati; drugih ugodnih možnosti zanje ni. V zadnjih letih se s problematiko pomanjkanja primernih kapacitet soočata Ljubljana in primorske občine, medtem ko del kapacitet v Mariboru ostaja nezaseden. Upravičenci imajo sicer možnost 32 evrov subvencije za najem pri zasebnikih (pod določenimi pogoji), vendar pa ta znesek le malo pripomore k reševanju bivanjskega vprašanja za študente, saj bivanje pri zasebnikih znaša 2-3 krat toliko kot je povprečno plačilo za bivanje v študentskem domu. Novih študentskih domov se ne gradi, govori se celo o izpraznitvi enega od njih. V Sloveniji sicer skoraj polovica študentov biva pri starših ali sorodnikih, medtem ko se nesubvencioniranih oblik bivanja poslužuje tretjina študentov.¹³ Na Študentski organizaciji Slovenije v letu 2019 ocenjujejo, da študentje na Primorskem in v Ljubljani nujno potrebujejo nove kapacitete za vsaj 1000 študentskih ležišč.

Za povprečnega mladega človeka in tudi za mnogo mladih družin je tržni najem pravzaprav edina opcija samostojnega bivanja. **Tržni najem pa je drag, negotov** (pogodbe se običajno sklepajo za 1 leto ali manj), najemniki se že pri iskanju stanovanja srečujejo s številnimi ovirami, prav tako pa je **pri tržnem najemu mnogo nezakonitosti, kršenja pravic najemnikov** itd., ki mladim bivanje še dodatno otežujejo.

Leta 2015 je Mladinski svet Slovenije izvedel spletno anketo, v kateri so lahko sodelovali vsi, ki so v zadnjih 10 letih kadarkoli najemali stanovanje (vključene vse oblike najema razen bivanja v

¹¹ Povprečna plača mladih zaposlenih v starosti do 24 let je bila v letu 2018 827 evrov neto. Podatki o porabi v gospodinjstvih pa kažejo, da je povprečna poraba v letu 2015 znašala 845 evrov za enočlansko, 1.372 za dvočlansko ter 2.401 za tričlansko gospodinjstvo z enim otrokom.

¹² Cene prodajanih stanovanj, zgrajenih od l. 1990 dalje v velikosti vsaj 60m² se v letu 2019 gibljejo od cca. 50.000 evrov na najmanj iskanih lokacijah, medtem ko so takšna stanovanja v Ljubljani naprodaj za vsaj 140.000 evrov.

¹³ Podatki iz raziskave Evroštudent VI.

študentskem ali dijaškem domu). Med 1.211 respondenti je bilo 60% starih 20-29 let, približno polovica je bila v času izpolnjevanja ankete zaposlena, v 87% je šlo za tržni najem pri zasebnikih. V glavnem je torej šlo za mlade najemnike v tržnem najemu. Ključne ugotovitve na podlagi ankete so bile:

1) **95 % respondentov je imelo izkušnjo z nezakonitim ali neetičnim ravnanjem najemodajalcev** (neplačevanje davka, nevdrževanje stanovanja, nezakonite ali izvenpogodbene finančne zahteve, odsotnost pogodbe o najemu, omejevanje uporabe stanovanja, omejevanje prijave prebivališča itd.)

2) **Mladi so najbolj nezaželena skupina iskalcev stanovanja.** Respondenti so navajali kot dejanske ali predvidene razloga za zavrnitev s strani potencialnih najemodajalcev stanovanja:

- dejstvo, da so bili študenti in zato menda nagnjeni k uničevanju stanovanja, neresnosti in drugim oblikam neprimerne obnašanja
- dejstvo, da niso imeli redne zaposlitve oz. zaposlitve za nedoločen čas in so najemodajalci dvomili v njihovo plačilno sposobnost.

3) **Mladi se morajo ob potrebi po pomoči pri plačevanju najemnine zanesti predvsem na starše in druge sorodnike**, izjemno malo pa jih je prejelo subvencije oz. pomoči iz javnih sredstev. Pomoč pri plačevanju stanovanjskih stroškov pa je sicer potrebovala dobra tretjina respondentov.

Ob tem velja poudariti tudi z bivalnimi razmerami močno povezano področje: prevozi. **Slovenci med članicami EU najvišji delež svojih prihodkov porabimo za prevoze**; delež izdatkov gospodinjstva za prevoze je v letu 2017 znašal 16,3% (povprečje v EU je 13%). Po deležu izdatkov za nakup in vzdrževanje osebnih vozil smo na vrhu, medtem ko smo po izdatkih za javni promet pa pri repu.¹⁴ Podatki torej kažejo, da Slovenci radi uporabljamo avtomobile in se zelo neradi zanašamo na javni prevoz.

Tu pa naletimo na drugo ključno težavo, povezano s stanovanjsko problematiko: odsotnost in neučinkovitost javnega prevoza. Slovenci nismo le »po naravi« navezani na avtomobile, pač ogromen del prebivalstva nima druge sprejemljive možnosti za prevoz na delo, v šolo in druge vsakodnevne obveznosti, kot je uporaba avtomobila. S tem močno obremenjujemo okolje, slabo vplivamo na lastno zdravje ter izgubljammo čas, ki bi ga lahko prebili z družino ali na drug kvaliteten način. Problematika je močno povezana tudi z visoko centraliziranostjo države ter odsotnostjo vmesnega nivoja samoupravljanja med občinami in državo.

Posledice vseh teh razmer so različne: tisti mladi, ki živijo pri starših, ne poznajo neodvisnosti ter kasneje začnejo skrbeti sami zase; tisti, ki se odselijo in živijo samostojno, pa imajo več finančnih težav, težav z najemniškim razmerjem ipd. Oboji pa si **težje in kasneje ustvarjajo družine in prevzemajo druge odgovornosti v življenju**. Današnje generacije mladih so tako v primerjavi z nekdanjimi v mnogo slabšem položaju, saj je t.i. stanovanjsko vprašanje postalo osrednja težava pri osamosvajanju. V središče bivanjske problematike mladih zato postavljamo **dostopnost stanovanj in dostojne bivalne razmere za mlade**.

¹⁴ Vir: Eurostat; <https://ec.europa.eu/eurostat>.

2. Ključni izzivi stanovanjske problematike / politike v Sloveniji

Mladim so stanovanja finančno izjemno težko dostopna - tako za nakup kot najem.

Pri nakupu stanovanja nastopijo težave že pri najemanju posojil. Zaradi nizkih prihodkov in negotovih oblik zaposlitve je za mlade najem posojila pogosto nemogoč. Poleg posojila samega pa so tu še zahteve posojilodajalcev, kot so lastni prispevek h kupnini (tudi do 40%), trdno zavarovanje kredita ali poroštvo, ki lahko predstavljajo težavo tudi za tiste, ki ustrezne prihodke in službo za nedoločen čas že imajo.

Ob tem so velika ovira cene stanovanj v Sloveniji, ki so izjemno visoke, še posebej v večjih urbanih in turističnih središčih, kjer pa je seveda največ delovnih mest. Mnogi mladi oz. družine, ki želijo svoj problem rešiti z gradnjo nepremičnine, pa se soočajo s številnimi birokratskimi ovirami.

V Sloveniji je zelo malo neprofitnih najemniških stanovanj in prosilci nanje večinoma čakajo več let, zato je večina mladih, ki najemajo stanovanja, v stanovanjih zasebnikov in plačuje tržno najemnino. Za višino tržne najemnine pa velja podobno kot za nakup oz. odplačevanje kredita - da si jo mladi izjemno težko privoščijo. Zaradi višine najemnin mladi in mlade družine tudi pogosto najemajo manjša in cenejša stanovanja ter tako živijo v neustreznih bivalnih razmerah.

Najemniških stanovanj je bistveno premalo.

V Sloveniji smo priča izrazitemu pomanjkanju najemniških stanovanj, saj je 91 odstotkov zasebnih lastniških stanovanj, kar je glede na spremembe v načinu življenja visok delež. Trajno najemnih stanovanj tako rekoč ni, zato lahko prebivalci večinoma izbirajo med nakupom ali neurejenim kratkoročnim najemnim razmerjem. Stanovanjski problem tako pri osamosvajanju postane osrednja težava mladih zaposlenih in večina njeno rešitev vidi v nakupu stanovanja. Glede na demografske spremembe in spremembe na trgu dela tudi mnogi mladi dvomijo, ali bodo po zaključku delovne dobe sploh prejeli (dostojno) pokojnino, zato jim lastno stanovanje predstavlja določeno garancijo za dostojno starost.

Strokovnjaki že leta opozarjajo, da močno »zamujamo« z gradnjo stanovanj, predvsem najemniških, saj bi le ta pripomogla k normalizaciji stanovanjskega trga, k ustrezni stanovanjski mobilnosti prebivalstva itd. Varna in finančno stabilna najemna razmerja, pri katerih se najemnikom ni treba nenehno bati izselitve zaradi volje najemodajalca ali zaradi izgube prihodkov in posledične nezmožnosti plačevanja najemnine, bi bistveno doprinesla tudi k zdravju in zadovoljstvu najemnikov.

Trenutno pa so javni stanovanjski skladi kot ključni nosilci ponudbe najemnih stanovanj močno omejeni, saj jim najemninska politika ne omogoča dovolj prihodkov, hkrati pa se od njih pričakuje, da se bodo ne le avtonomno preživljali pač pa celo vlagali v gradnjo novih stanovanj, kar pa se dogaja le poredko.

Dostopnost do javnih najemni stanovanja pa je za mlade dodatno omejena zaradi pogoja lokacije stalnega prebivališča v občini, kjer se ta stanovanja oddajajo. To ponovno ustvarja nepravilne razlike v dostopnosti stanovanj med prebivalci večjih občin, ki tovrstna stanovanja in stanovanjsko politiko

imajo ter med ostalimi, manjšimi, kjer prebivalci ne morejo računati niti na neprofitna stanovanja niti na stanovanjsko politiko, ki bi pomagala mladim.

Pri tržnem najemu stanovanj se mladi srečujejo s številnimi kršenji njihovih pravic in drugimi težavami.

Pri tržnih najemnih razmerjih se poleg visokih najemnin najemniki srečujejo še z drugimi težavami, ki so predvsem posledica neurejenosti stanovanjskega trga in odsotnosti ustrezne regulacije najema. Težave se za mlade iskalce stanovanj pričnejo že pri samem iskanju stanovanja, saj imajo stanodajalci specifične zahteve glede tega, kakšni osebi bodo dali svoje stanovanje v najem. Mladi se jim pogosto zdijo premalo odgovorni, dvomijo pa tudi v njihovo plačilno sposobnost, sploh če niso redno zaposleni.

Lastniki pogosto ne prijavljajo prihodka od najemnine, nasprotujejo prijavi stalnega ali začasnega prebivališča in omejujejo možnosti uporabe stanovanja. Najemne pogodbe se običajno sklepajo za eno leto ali manj z 1-3 mesečnim odpovednim rokom in v tako negotovih razmerah se je težko ustaliti. Mladi se tako težje odločajo za ustvarjanje družine, soočajo se s posledicami neprijavljenega prebivališča v kraju bivanja, primorani so si izbrati manjša in cenejša stanovanja, zato je tudi kvaliteta njihovega bivanja nižja.

Svojevrsten problem predstavlja tudi onemogočanje prijave (stalnega) prebivališča najemnikov, kar lahko vpliva na mnoge, na občino vezane pravice, kot so: možnost kandidiranja na razpisu za neprofitna stanovanja, možnost subvencije k najemnini je prav tako vezana na stalno prebivališče, je tudi prednost pri vpisu otrok v vrtec, možnost voliti in biti izvoljen lahko prav tako izvršujemo samo v občini svojega stalnega prebivališča. Mladi o tem pogosto ne razmišljajo, dokler ne pridejo v omenjene situacije. Res je tudi, da se prijava tudi najemnikom ne zdi vedno smiselna – glede na to, da gre za kratkoročne najemne pogodbe in najemniki nikoli ne vedo zagotovo, kdaj bodo morali zapustiti stanovanje.

Zaradi nedostopnosti socialnih transferjev in drugih ugodnosti ter že tako dragega bivanja v tržnem stanovanju sodijo mladi, ki se v občine priseljujejo iz drugih občin (pogosto mlade družine) med dejansko najrevnejše prebivalce. Podatki Eurostata kažejo tudi, da Slovenija sodi med države z najvišjo stopnjo prenatrpanosti¹⁵ v tržnih stanovanjih.

Ključna težava bivanja v času študija je prenizka ponudba študentskih postelj v študentskih domovih in odsotnost drugih oblik podpore za bivanje v času študija.

Velik del mladih začne relativno samostojno živeti, ko odide na študij. Samostojno bivanje vpliva nanje pozitivno v smislu osamosvajanja, saj se po koncu študija večina mladih ne želi več trajno vrniti v stanovanje staršev.

V študijskem letu 2019/2020 je bilo skupaj na voljo preko 12.000 subvencioniranih študentskih ležišč, število prosilcev pa v Ljubljani in na Primorskem močno presega kapacitete, zaradi česar se ustvarjajo čakalne liste. Prav tako predvsem v Ljubljani nimamo pravega odgovora na potrebe tujih

¹⁵ Prenatrpanost je opredeljena kot stanje, kjer prebivališče ne zagotavlja po eno sobo na: • par, • vsako samsko osebo, staro 18 let ali več, • dva otroka pod 18 let, razen, ko gre za otroke različnega spola, za katere je pri starosti 12 in več let prav tako mišljena 1 soba na vsakega posamezno.

študentov, ki pridejo na študij v Slovenijo, ki so prav tako prepuščeni stanju na trgu, kjer so kot tujci še posebej izpostavljeni zlorabam.

Ostali študentje, ki ne bivajo v kraju študija, so zato prisiljeni stanovati v tržnem najemniškem stanovanju ali pa najti prevoz, kar je lahko glede na lokacijo prebivališča in študijske urnike zelo težko oziroma nemogoče. Nedostopnost bivanja v kraju študija močno vpliva na slabšo dostopnost študija nasploh ter na kvaliteto življenja tistih, ki so vsakodnevno odvisni od medkrajevnih prevozov. V vsakem primeru se tudi bolj izplača strošek nakupa in vzdrževanja poceni avtomobila kot plačevanja tržne najemnine in stanovanjskih stroškov.

Bližina oz. oddaljenost ustrezne infrastrukture bistveno vpliva na ceno in s tem dostopnost stanovanj za mlade.

Predvsem v urbanih središčih smo pogosto priča slabim ureditvam naselij, ki ne zagotavljajo bližine potrebne infrastrukture, kot so bližina javnega prevoza, poti za kolesarje in pešce, vrtci, šole, otroška igrišča, mladinska infrastruktura, bližina narave, sprehajalnih poti itd. Lokacija bivališča je tako za mlade kot mlade družine pomembna z vidika bližine vsega navedenega. Specifičen problem ob tem predstavlja tudi (ne)prehodnost in (ne)dostopnost poti za otroške in invalidske vozičke. Vse navedeno seveda močno vpliva na ceno stanovanj, zaradi česar si mladi in mlade družine težko privoščijo stanovanja, ki bi lokacijsko najbolj ustrezala njihovim potrebam.

Mladi morajo tako pri iskanju bivališča pogosto izbirati med ugodnejšo ceno in ugodnejšo lokacijo, pri čemer morajo upoštevati lokacijo svojega izobraževanja ali delovnega mesta, delovni čas, ki je pogosto neobičajen (izmensko delo, nadure, delo med vikendom itd.), lokacijo vrtcev in šol, lokacijo drugih nosilcev varstva za otroke, lokacijo drugih aktivnosti za otroke itd. in pri tem imeti v mislih, kako bodo časovno organizirali svoje vsakodnevne poti.

Žal je nerazvitost javnega prevoza zelo značilna za Slovenijo in zato je v mnogih krajih tako rekoč nemogoče bivati brez lastnega avtomobila, kar prav tako močno determinira razmere na stanovanjskem trgu.

Neučinkovit javni promet.

Mnogi mladi se morajo ob nastopu službe ali študija odločati o tem, ali naj se preselijo v bližino ciljne institucije oz. v dotični kraj ali pa naj se vsakodnevno vozijo do te lokacije. Pogosto pri tem javni prevoz ne pride v poštev, ker ga ali ni ali je lokacijsko slabo dostopen ali pa vzame preveč časa.

Neobičajen delovni čas, oddaljenost od delovnega mesta, porast prevozov (prevoz na delo, prevoz otrok v vrtce in šole ter na popoldanske oz. prostočasne dejavnosti ipd.), prihranek časa, cenovna dostopnost in udobje so zato ključni vzroki za pogosto uporabo osebnih avtomobilov.

Po drugi strani pa lahko za neurejen promet z zastoji in za pomanjkanje parkirišč najdemo rešitev v javnem prevozu, pešačenju in kolesarjenju. Ob tem pa velja razmisliti tudi o vidikih zdravja in onesnaževanja okolja; npr. kako dolge vožnje z avtomobili vplivajo na naše zdravje in počutje ali koliko manj bi onesnaževali okolje, če bi uporabljali javni prevoz namesto avtomobilov.

Javni prevoz postaja bolj zanimiva opcija tudi z vidika novih oblik dela: na vlaku ali avtobusu lahko prebiramo službena sporočila in gradiva, pošiljamo e-pošto ali celo opravimo telefonski klic; vse to seveda ni mogoče, če se vozimo v avtomobilu.

3. Priporočila za stanovanjsko politiko

Položaj mladih na področju stanovanjske politike, kot je identificiran in opredeljen v tem programskem dokumentu, je nujno potrebno izboljšati. V Mladinskem svetu Slovenije si v ta namen prizadevamo za implementacijo raznolikih ukrepov s strani države, lokalnih skupnosti, struktur civilne družbe in delodajalcev, saj so to osrednji nosilci možnih sprememb na obravnavanem področju.

1. Odločevalcem predlagamo, da se **v strateških dokumentih**, kot je nacionalni stanovanjski program, **vedno opredeli mlade in iskalce prvega stanovanja kot prioriteto skupino**, za katero se izvajajo posebni ukrepi za večjo dostopnost do stanovanj. Problematike se je potrebno lotiti dolgoročno, da bo načrtovanje vzdržalo menjave generacij. Bistveni cilj, ki ga želimo doseči, so mladim dostopna stanovanja za nakup ali najem; vsak mlad človek bi moral z vstopom na trg delovne sile imeti možnost osamosvojitve, k čemur sodi tudi lastno oz. najeto stanovanje ter dostojne bivalne razmere.
2. **Lokalne skupnosti naj vzpostavijo razvojno stanovanjsko politiko**, ki naj vključuje smotrno izkoriščenost nepremičnin, ki so v lasti občin, čim več javnih najemnih in namenskih stanovanj za mlade in mlade družine ali npr. za določene poklicne in izobrazbene profile ter različne oblike pomoči pri nakupu stanovanj za iskalce prvega stanovanja (npr. znižanje ali oprostitvev komunalnega prispevka, zazidalne parcele po ugodni ceni, sofinanciranje obresti kredita, znižanje plačila za vrtec) ter spodbujanje menjav stanovanj med generacijami. Posamezne občine naj pri tem izberejo ukrepe, ki se ji zdijo najbolj primerni za njihovo okolje in s katerimi bodo doprinesli k boljši demografski perspektivi in razvoju občine.
3. Država in občine morajo **bistveno povečati število najemniških stanovanj** in tako vplivati na znižanje tržnih najemnin in cen stanovanj na trgu. Ena od možnosti najema so tudi prehodna namenska stanovanja za mlade, v katerih naj mladi živijo omejeno obdobje.
4. **Sistemeski vir financiranja gradnje javnih (najemnih) stanovanj** je nujno potreben za vzpostavitev normalnih razmer na stanovanjskem trgu. Smotrna postavitev davka na nepremičnine bi lahko prinesla bistven del sredstev za gradnjo. Menimo, da bi država morala nameniti 0,4% BDP zgolj za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Prav tako naj občine razmislijo o uporabi evropskih sredstev za gradnjo stanovanj.
5. **Država naj prevzame poroštvo za stanovanjske kredite pri tistih, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje z nakupom, a z vidika bank niso kreditno sposobni** (npr. zaradi negotove oblike dela ali višine prihodkov), hkrati pa je potrebno zagotoviti možnost odloga plačila za primer izpada prihodkov (izgube službe) pri posojilojemalcih.
6. **Prenova stanovanjskega zakona s poudarkom na pravicah najemnikov**. Tu so naslednji pomembni vidiki: zakonitost najema in skladnost pogodbenih pogojev z dejanskimi (višina najemnine), ustrezna in zakonsko določena delitev stanovanjskih stroškov med najemnikom in najemodajalcem, razumno omejitev pogojev najema in odpovedi pogodbe in drugi vidiki, ki bodo najemniku omogočili normalno uporabo stanovanja.
7. **Najem z možnostjo kasnejšega odkupa** je prav tako dober ukrep za iskalce prvega stanovanja. Najemnik v prvih letih plačuje najemnino in v tem času tudi ugotovi, ali mu stanovanje dejansko ustreza tudi za dolgoročno bivanje, ter se lahko odloči za nakup, nadaljevanje najema ali

izselitev. Že plačana najemnina pa se mu nato odšteje pri kupnini, kar lahko tudi pripomore k njegovi kreditni sposobnosti. Kot izvajalce tovrstnega ukrepa vidimo tako stanovanjske sklade kot tudi druge stanovanjske organizacije in zasebne investitorje.

8. Odstranitev administrativnih ovir in nadzor nad roki za pridobitev dovoljenj za **gradnjo stanovanjskih hiš** za vse tiste, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje. Za gradnjo naj prav tako veljajo vse oblike spodbud, ki so v tem dokumentu navedeni za področje nakupa stanovanja in kreditov.
9. Potrebno je sprejeti ukrepe, ki bodo **spodbudili lastnike praznih oz. neuporabljenih stanovanj, da jih oddajajo v najem**. V ta namen je potreben večji nadzor nad trgom stanovanj, obdavčitev stanovanj, predvsem pri znatnem preseganju določenih standardov, za prazna stanovanja in za lastništvo več stanovanjskih nepremičnin. Prav tako dober predlog¹⁶ je t.i. javna stanovanjska služba, v okviru katere bodo lastniki stanovanj brez tveganj oddali stanovanja v najem stanovanjskemu skladu, ki jih bo oddajal v podnajem. V okviru te ureditve velja razmisliti (sploh ker je mnogo praznih stanovanj verjetno slabo vzdrževanih) tudi o možnosti, da lastnik stanovanja, ki je potrebno obnove, to stanovanje odda skladu v zameno za vložek v obnovo. Prav tako je potreben nadzor nad praznimi stanovanji, za katera naj se preveri, ali so dejansko prazna in torej ne izpolnjujejo svoje socialne funkcije ter nato spodbudi lastnike k oddaji prodaji itd.
10. **Študentom je potrebno zagotoviti bivanje v kraju študija po ceni, ki si jo lahko privoščijo, predvsem z zagotavljanjem mest v študentskih domovih**. Potrebe po študentskih nastanitvah so v zadnjih letih, predvsem v Ljubljani in na Primorskem zelo visoke, zato bi bilo nujno na obeh lokacijah graditi. Samostojno bivanje bi bilo sicer potrebno spodbujati pri vseh študentih, tudi pri tistih, ki živijo v bližini ali v kraju študija.
11. **Omejitev oddajanja v najem turistom**. Država oz. občine naj omejijo možnost oddajanja stanovanj v najem turistom in / ali na tiste sobodajalce, ki tudi sami živijo v oddajanem stanovanju.
12. **Pravična obdavčitev najemnin** bi prav tako pripomogla k normalizaciji trga. Predvsem so tu pomembne razlike, pogojene z »obliko najemodajalca« (fizična oseba, podjetje, sobodajalec), ki jih je potrebno odpraviti, saj se trenutno tudi davčno bolj izplača oddajati stanovanja turistom kot prebivalcem. Prav tako bi bilo potrebno zagotoviti dodatne olajšave za tiste, ki stanovanje oddajo dolgoročno ali pa ga oddajo stanovanjskemu skladu v okviru javne najemniške službe.
13. **Potreben je tudi nadzor nad višino najemnin, predvsem tržnih**. Višina najemnin naj se spreminja v skladu s spremembami kupne moči prebivalcev.
14. Višina najemnin in subvencij najemnin naj bo postavljena tako, da v nobenem primeru **višina stanovanjskih stroškov (najemnine in obratovalnih stroškov v primernem stanovanju) ne presega 25% razpoložljivega dohodka** gospodinjstev.
15. Potrebna je **prilagoditev kriterijev za javni najem tako, da se zmanjša pomen lokacije stalnega prebivališča** ter namesto tega upoštevati lokacijo delovnega mesta, delovnih obveznosti, šolanja otrok ipd., ki kažejo, da ima prosilec vsakodnevne obveznosti v kraju, kjer želi zaprositi za javno najemno stanovanje.

¹⁶ Predlog je opredeljen v Nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 ter v aktualnem (novembra 2019) predlogu stanovanjskega zakona.

16. **Pri načrtovanju naselij je potrebno upoštevati vidik čim višje finančne dostopnosti (za mlade), logistične učinkovitosti, ob tem pa tudi ekološki vidik.** Gradnja stanovanj naj se prilagaja glede na količino delovnih mest na posameznih območjih; spodbuja naj se bivanje v kraju oz. v bližini delovnega mesta. Pri načrtovanju naselij je potrebno upoštevati bližino infrastrukture in zagotoviti javni prevoz do (najbolj) uporabljenih lokacij. Pri ureditvi naselij je nujno potrebno zagotoviti možnosti pešačenja, kolesarjenja (ureditev kolesarskih stez) ter neoteženega dostopa za otroške vozičke ter invalidske vozičke.
17. Potrebno je **spodbujati uporabo javnega prevoza in povišati njegovo učinkovitost.** V urbanih središčih je potrebno uvesti cone, dostopne le z javnim prevozom in nemotoriziranimi prevoznimi sredstvi ter urediti in nadzorovati parkiranje. Potrebno je subvencionirati javne prevoze, sploh za manj donosne relacije med stanovanjskimi naselji in ciljnim lokacijami, in vzdrževati znatno cenovno prednost v primerjavi z uporabo avtomobila. Pri urejanju prometa naj bodo vodila fizična in finančna dostopnost za prebivalce, logistična učinkovitost ter ekološki vidik.
18. Stanovanjsko zakonodajo in nadzor nad njenim izvrševanjem je potrebno prilagoditi tako, **da se vsakemu posamezniku omogoči, da prijavi stalno prebivališče tam, kjer dejansko biva** in namerava bivati tudi v prihodnje.
19. **Večje delodajalce je potrebno spodbujati h gradnji ali nakupu stanovanj, namenjenih njihovim zaposlenim (t.i. službena ali kadrovska stanovanja),** ter drugim ukrepom, ki bi olajšali vsakodnevno bivanje zaposlenim.
20. Možnost **zadolževanja stanovanjskih skladov** naj se poviša na tak nivo, da bodo sposobni večjih investicij.
21. **Spodbude za delovanje stanovanjskih zadrug,** ki bi zagotavljale trajno najemna stanovanja.
22. **Spodbuda platformam, ki bi omogočale medgeneracijsko sodelovanje** na področju stanovanj, kar naj velja tako za sobivanje (npr. brezplačen najem v zameno za pomoč), menjavo stanovanj med generacijami (manjša za večja oz. obratno) ter promocijo možnosti pogodbe o dosmrtnem preživljanju v povezavi s prenosom stanovanjske nepremičnine.
23. **Posodobitev stanovanjskih kriterijev v smislu primerne kvadrature in sobnosti.** Trenutno je zgolj kvadratura stanovanja uradno merilo za primernost bivanja določenega števila oseb, kjer so omejitve, sploh za 3- in veččlanska gospodinjstva, prenizke. Poleg tega pa bi bilo potrebno kriterij kvadrature nadgraditi s kriterijem števila spalnic, ki naj se drži evropskih meril za prenaseljenost stanovanja. Gre za kriterij primerne stanovanja, povezan z izračunom subvencije ipd.

Zaključek

Urejanje stanovanjske oz. bivanjske problematike mladih v Sloveniji je nujen korak k izboljšanju položaja mladih in posledično k zagotavljanju trajnostnega družbenega razvoja. Če si želimo zdravo, skladno in povezano družbo, ki bo nudila perspektivno prihodnost in v kateri bodo ljudje z veseljem in produktivno živeli, moramo ustrezno poskrbeti za mlade in jim dati možnost, da se osamosvojijo in oblikujejo lastno gospodinjstvo ter hkrati (p)ostanejo tudi širše aktivni člani družbe.

V Mladinskem svetu Slovenije si na področju stanovanjske problematike prizadevamo za medresorsko delovanje in sploh sodelovanje vseh družbenih akterjev, ki lahko prispevajo k izboljšanju razmer za mlade. Prizadevamo si za razvoj dolgoročno naravnane in usklajene politike, ki bo ustrezala potrebam mladih in jim omogočila uspešno osamosvajanje. Zavedati se moramo namreč, da je stanovanjska politika tudi pogosto tista, ki mlade »odžene« iz naše države, saj jim druge države poleg boljših pogojev zaposlitve nudijo tudi ugodne možnosti za najem, nakup ali gradnjo stanovanj.