

Kerstin SIRK

Stanovanjske potrebe in stanovanjska problematika mladih – študija primera občine Brda

Stanovanjska problematika mladih se umešča med osrednje razvojne izzive sodobnih družb, saj neposredno vpliva na njihov prehod v samostojno življenjsko obdobje. Podaljšano izobraževanje, negotov vstop na trg dela in pomanjkljivo usklajeni institucionalni okvirji dodatno otežujejo osamosvajanje, kar se izraža tudi v občini Brda. Analiza demografskega konteksta kaže izrazite negativne trende, kot sta odseljevanje mladih in zmanjševanje njihove prisotnosti v lokalnem okolju. Empirični del raziskave potrjuje razhajanje med željami mladih po cenovno dosegljivih, ustrezno opremljenih in lokacijsko dostopnih stanovanjih ter dejanskimi možnostmi na trgu, ki jih omejuje predvsem visoka cenovna raven in omejena ponudba. Posle-

dično se mladi pogosto odločajo za podaljšano bivanje pri starših, hkrati pa izražajo željo po reševanju stanovanjskega vprašanja znotraj domače občine, kar kaže ohranjeno lokalno pripadnost. Ugotovitve jasno potrjujejo potrebo po sistemsko podprtih, lokalno prilagojenih politikah, ki bi omogočile dostop do kakovostnih in cenovno dosegljivih stanovanj ter s tem prispevale k demografski in socialni vzdržnosti občine Brda.

Ključne besede: stanovanjska dostopnost, struktura stanovanjskega trga, stanovanjska politika, stanovanjska problematika, občina Brda

1 Uvod

Osamosvajanje mladih je eden ključnih mejnikov v procesu prehoda iz mladostništva v odraslost, saj je pogosto povezano z odselitvijo iz primarnega gospodinjstva in oblikovanjem samostojnega bivališča (Kuhar in Švab, 2018). Tradicionalni vzorec, pri katerem je bila poroka dolgo časa razumljena kot prvi korak v samostojno življenje, se je v zadnjih desetletjih bistveno spremenil (Kuhar, 2012). Generacijske primerjave dodatno pojasnjujejo dinamiko osamosvajanja. Generacija Z, rojena po letu 1997, že od zgodnjih let odrasča v izrazito digitaliziranem okolju, obremenjena s podnebnimi in geopolitičnimi negotovostmi, kar vpliva na njeno previdnost pri sprejemanju odločitev glede kariernih poti in življenjskih ciljev (Dimock, 2019). Generacija Y oziroma milenijci se soočajo z dolgotrajnim izobraževanjem in razširjeno prekarizacijo, ki močno otežuje doseganje finančne in stanovanjske samostojnosti (Kohut idr., 2010). Popolnoma drugačne razmere so spremljale generacijo X, ki je v odraslost prehajala v času stabilnejših gospodarskih pogojev in večje dostopnosti trajnih zaposlitev, kar je omogočalo lažji dostop do lastniških stanovanj (McKenna, 2025). Sočasno z gospodarskimi premiki so družbene spremembe, pluralizacija oblik družin in spreminjanje vrednot privedli do individualiziranih oblik osamosvajanja, pri katerih odselitev ni več nujno vezana na partnersko skupnost (Ule in Kuhar, 2008).

Tako se mladi pogosto odločajo za odhod od doma ob doseganju drugih življenjskih mejnikov, kot sta vstop na trg dela ali konec izobraževanja, ne pa nujno ob sklenitvi zakonske zveze (Baumkirher, 2013). Izobraževanje je ob tem eden ključnih dejavnikov osamosvajanja. Formalno izobraževanje zagotavlja mladim temeljne kompetence, ki omogočajo vstop na trg dela, medtem ko neformalno izobraževanje dopolnjuje pridobljena znanja in prispeva k razvoju dodatnih sposobnosti. Vendar pa pomanjkanje kakovostnih kariernih usmeritev pogosto vodi v izbiro splošnih izobraževalnih poti, kar podaljšuje čas šolanja in povečuje strukturna neskladja na trgu dela. Posledici sta otežena zaposljivost in daljša obdobja negotovosti, ki zavirajo prehod v odraslost (Bakovnik in Beočanin, 2010).

Zaposlitev je temelj finančne neodvisnosti in s tem ena izmed osrednjih predpostavk za uspešen prehod v odraslost. Kljub temu so mladi zaradi pomanjkanja izkušenj pogosto umeščeni med ranljive skupine na trgu dela (Džidić idr., 2013). V najnovšem poročilu Evropske fundacije za izboljšanje življenjskih in delovnih razmer se opozarja, da se med mladimi v Evropski uniji (v nadaljevanju: EU) povečuje delež nestandardnih oblik zaposlitve, kar krepi tveganja za ekonomsko negotovost in socialno marginalizacijo (Eurofound, 2024). Nestabilni do-

hodki ob tem neposredno vplivajo na možnosti pridobivanja bančnih posojil in s tem na dostop do lastniškega stanovanja (Džidić idr., 2013). Na stanovanjskem področju se s tem oblikuje izrazita vrzel med željami mladih in njihovimi dejanskimi možnostmi. Lastništvo nepremičnine ostaja ideal, saj prinaša občutek varnosti in stabilnosti v procesu osamosvajanja (Lorenčič, 2020). Vendar pa so se po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS; 2023) cene stanovanj v zadnjih petih letih zvišale za več kot 50 %, kar občutno presega rast plač v istem obdobju.

Stanovanjsko problematiko dodatno zaostrujejo podnebne spremembe. Naraščanje povprečnih temperatur, pogostejši vremenski ekstremi in dvig morske gladine zahtevajo prilagoditve v prostorskem načrtovanju in gradbeni politiki (Evropska agencija za okolje, 2020). Svet EU (2021) je zato v okviru svojih strategij zastavil cilje za doseg podnebne nevtralnosti do leta 2050, pri čemer je poudarjena nujnost proaktivnega prilagajanja prek ozaveščanja, načrtovanja in konkretnih ukrepov. Evropska agencija za okolje (2024) ob tem opozarja, da je prilagoditev urbanističnih in stanovanjskih politik ključna za zagotavljanje odpornosti urbanih območij na podnebne vplive. Med prioritetskimi ukrepi so izboljšanje energetske učinkovitosti stavb, spodbujanje uporabe obnovljivih virov energije in zmanjševanje stroškov bivanja.

H kompleksnosti stanovanjskih izzivov pomembno prispeva tudi geopolitične razmere. Ruska invazija na Ukrajino je povzročila rast cen gradbenih materialov in energentov, kar je privedlo do višjih stroškov gradnje in višjih cen stanovanj (Pape, 2024). Evropska komisija (2021) je kot odgovor na to oblikovala strateški načrt REPowerEU, usmerjen v zmanjšanje rabe fosilnih goriv, diverzifikacijo oskrbe z energijo in povečanje energetske odpornosti držav članic. Motnje v dobavnih verigah so hkrati podaljšale dobavne roke in spodbudile dodatno rast cen nepremičnin. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS; 2025) so se cene stanovanjskih nepremičnin na ravni države v letu 2024 zvišale za 10 %, kar najbolj občutijo mladi in gospodinjstva z nižjimi dohodki.

V študiji^[1], rezultate katere predstavljamo v tem članku, smo se zato osredinili na stanovanjsko problematiko mladih v občini Brda. Zanimalo nas je, koliko se mladi soočajo s težavami pri dostopu do ustreznih stanovanjskih rešitev, kakšno vlogo ima zaposlitvena negotovost pri njihovem osamosvajanju ter kakšno je razhajanje med njihovimi željami in dejanskimi možnostmi. Posebej smo preverjali, ali mladi svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo znotraj domače občine ter kako na njihove odločitve vplivajo podnebne spremembe in geopolitične razmere.

2 Mladi in proces osamosvajanja

Pojmovanje mladih v sodobni družbi se razume kot proces oblikovanja avtentičnih življenjskih modelov v prehodnem obdobju med otroštvom in odraslostjo (Kahane, 1997). Prehod v odraslost se je v okviru razširjenega izobraževalnega sistema in individualizacije družbenih tokov preoblikoval v podaljšano mladostništvo, ki se izraža v zakasnjem vstopu v odraslo življenje (Walther idr., 2009). Življenjski poteki mladih so se v zadnjih desetletjih bistveno spremenili. Spremembe se kažejo v večji negotovosti in nestabilnosti pri prehajanju med življenjskimi obdobji (Kuhar in Ule, 2002). Demografske transformacije, spremembe družbenega okolja in trga dela vplivajo na družbene, gospodarske in kulturne dimenzije mladih, kar vodi k razkroju tradicionalnih modelov odraščanja in poudarja individualizacijo odločitev (Klavora, 2017). Mladi se ob hitrem razvoju informacijske in komunikacijske tehnologije odzivajo z višjimi pričakovanji in jasnejšimi predstavami o življenjskih ciljih (Smith, 2014).

Procesi modernizacije, globalizacije in individualizacije se kažejo v preoblikovanju trga dela, ki vse bolj poudarja prilagodljivost in specializacijo (Ule in Kuhar, 2008). Vrednote mladih se vse bolj osredinjajo na samouresničitev, avtonomijo in osebno odgovornost, kar prinaša tako priložnosti kot tveganja socialne nestabilnosti (Mestres Domènech in Morron Salmeron, 2019). Transformacija družbenih in vedenjskih vzorcev posebej izstopa v dimenzijah podaljševanja: dolgotrajno izobraževanje, negotove zaposlitve, podaljšano bivanje v primarni družini in poznejše oblikovanje partnerskih skupnosti (Steinberg idr., 2008). Podaljševanje izobraževanja postaja ena najvidnejših posledic teh sprememb. Izobraževanje se uveljavlja kot ključen dejavnik družbene stratifikacije, saj določa položaj posameznika v družbi ter vpliva na njegovo ekonomsko in socialno participacijo (Ivančič, 2010). Kakovostno izobraževanje krepi zaposljivost in osebno uresničitev, spodbuja gospodarsko in družbeno blaginjo, razvija ključne kompetence in podpira vseživljenjsko učenje. Organiziranost izobraževalnega sistema neposredno vpliva na prehajanje mladih iz šolanja v zaposlitev. Jasna raven poenotenja izobrazbe, diferenciacija programov in vključenost delodajalcev v oblikovanje kurikula so ključni za uspešen vstop mladih na trg dela. Pomanjkljivosti izobraževalnega sistema pa vodijo v otežen prehod v zaposlitev. V Sloveniji se zaznavajo štiri osrednje vrzeli: pomanjkljivo karierno usmerjanje, neskladje med izobraževanjem in trgom dela, neučinkovita implementacija bolonske reforme ter slaba povezanost formalnega in neformalnega izobraževanja (Bakovnik in Beočanin, 2010). Uspešen prehod iz izobraževanja v zaposlitev je rezultat zapletenega prepleta demografskih, gospodarskih in kulturnih dejavnikov (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2013). Kljub temu številni mladi

vstopajo na trg dela z zamikom, kar ustvarja nove družene in gospodarske izzive.

Zaposlitev je ključna razvojna prelomnica, saj omogoča ekonomsko samostojnost, oblikovanje lastne družine in doseganje stanovanjske avtonomije. Vključevanje mladih na trg dela pa pogosto spremljajo ovire, ki omejujejo njihovo stabilnost in družbeno integracijo. Mladi se soočajo s tveganjem brezposelnosti oziroma zaposljivosti pod slabšimi pogoji (Džidić idr., 2013). V Sloveniji se na področju zaposlovanja mladih izražajo številni strukturni problemi. Šibka povezanost izobraževalnega sistema in trga dela zmanjšuje verjetnost zgodnje zaposlitve. S tem narašča stopnja brezposelnosti mladih, kar ustvarja psihološke stiske in občutek negotovosti (Duchak, 2014). To vodi v družbeno izključenost in omejuje uresničevanje temeljnih pravic mladih. Podaljšano izobraževanje, poznejši vstop na trg dela in odvisnost od primarne družine zamikajo doseganje stanovanjske avtonomije.

3 Vpliv zunanjih dejavnikov na stanovanjske percepcije mladih

Razumevanje odnosa mladih do nepremičnin v sodobnem kontekstu zahteva večdimenzionalno obravnavo, ki vključuje družbene, okoljske in geopolitične dejavnike. Eden od ključnih elementov, ki oblikujejo percepcijo nepremičnin, so podnebne spremembe, saj mladi postajajo vse bolj okoljsko ozaveščeni ter pri izbiri bivališča upoštevajo energetske učinkovitost stavb, varnost pred ekstremnimi vremenskimi pojavi in možnosti trajnostnega bivanja. Medvladni odbor za podnebne spremembe opozarja, da se okoljski dejavniki, kot so pogostnost naravnih nesreč in dvig morske gladine, vse bolj uvrščajo med ključna tveganja za nepremičninske vrednosti in stanovanjsko varnost. Nepremičnina tako ni več razumljena le kot fizični objekt, temveč kot del širšega ekosistema, ki mora omogočati nizkoogljični življenjski slog in dolgoročno prilagodljivost ob upoštevanju podnebnih tveganj (Dodman idr., 2022).

Podnebne spremembe so globalni pojav, ki se izraža v višanju temperatur, pogostejših ekstremnih vremenskih dogodkih in slabšanju kakovosti zraka. Njihovi vplivi se delijo na neposredne, kot so toplotne obremenitve in povečana pojavnost alergij, ter posredne, kot so degradacija ekosistemov, zmanjšana prehranska varnost in širjenje bolezni (Ekart, 2017). Ključni vzrok podnebnih sprememb je povečana koncentracija toplogrednih plinov v ozračju, ki povzročajo dvig temperature. Med glavnimi toplogrednimi plini so ogljikov dioksid, metan, dušikov oksid in fluorirani plini, ki zadržujejo toploto v atmosferi. Njihovo povečano prisotnost najbolj povzroča človek, predvsem s kurjenjem fosilnih goriv, krčenjem gozdov, intenzivno

kmetijsko proizvodnjo in industrijsko dejavnostjo (Met Office, 2025). K prisotnosti toplogrednih plinov prispevajo tudi naravni viri, kot sta sončno obsevanje in vulkanska dejavnost (Government of Canada, 2019). Vplivi podnebnih sprememb se močno kažejo v nepremičninskem sektorju, saj pojavi, kot so ekstremne temperature, poplave in suše, povečujejo ogroženost stavb (Global Alliance for Buildings and Construction, 2021). Ti vplivi vključujejo poškodbe konstrukcij, povečano energetsko porabo zaradi pregrevanja, erozijsko delovanje morja ter poškodbe zaradi požarov in vetrov. Zaradi dolge življenjske dobe nepremičnin so stavbe izpostavljene dolgoročnim podnebnim tveganjem, ki se lahko izražajo v desetletjih njihovega obstoja (Kristl, 2019).

Za ublažitev posledic je nujno treba razvijati nove načrtovalske pristope, ki upoštevajo vplive podnebnih sprememb. Ti vključujejo načrtovanje gradnje na manj ogroženih območjih, uporabo trajnostnih gradbenih materialov, uvajanje obnovljivih virov energije in izboljšanje energetske učinkovitosti stavb (Gupta, 2022). Pomembni ukrepi so tudi povečanje odvodnih zmogljivosti v urbanih območjih, vegetacijska zasnova okolice objektov in dvig pritličnih delov stavb za zmanjšanje poplavne ogroženosti (Abel, 2022). Celovit pristop k upravljanju vplivov zahteva integracijo okoljskih tveganj v prostorsko načrtovanje in zakonodajo.

Ob podnebnih spremembah imajo pomembno vlogo pri oblikovanju percepcij mladih glede nepremičnin tudi geopolitične razmere. Politična in gospodarska negotovost neposredno vplivata na odločitve gospodinjstev glede prihrankov, investicij in migracij. Mladi zato v iskanju varnega bivališča vse pogosteje upoštevajo politično stabilnost, energetske samozadostnost in odpornost lokalnih skupnosti. Geopolitične spremembe pomembno vplivajo na nepremičninski sektor prek energetske dostopnosti, stroškov gradbenih materialov in stabilnosti investicijskih tokov. Primer je vojna v Ukrajini, ki je po letu 2022 bistveno preoblikovala evropski energetski zemljevid (Masters, 2022). Konflikt je povzročil povečanje cen energentov, gradbenih materialov in življenjskih stroškov (Reilly, 2022).

Geopolitična nestabilnost se tako vse bolj umešča med ključne dejavnike, ki vplivajo na percepcije mladih o dolgoročni stanovanjski varnosti. Odločitev o investiranju v nepremičnino je vse bolj odvisna od ocene sistemskih tveganj, kot so energetska samozadostnost, robustnost infrastrukture in politična stabilnost.

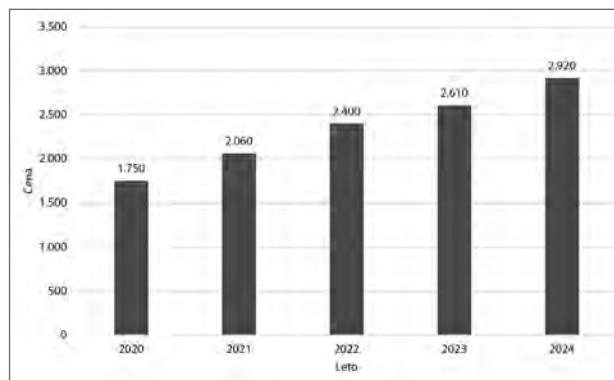
4 Stanovanjske preference in tržne razmere

4.1 Tipologija stanovanjskih preferenc mladih

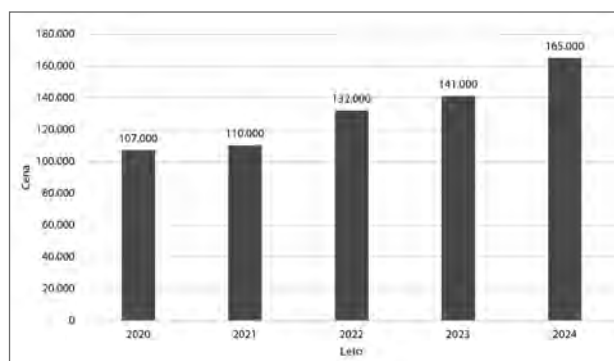
Pri stanovanjskih preferencah mladih so prepletajo individualne aspiracije, objektivne materialne zmožnosti ter institucionalni in prostorski konteksti. V analitičnem ogrodju ločimo povpraševanje, ki se oblikuje glede na življenjske cikle, dohodkovne poti, delovnopравни status in kreditno sposobnost, ter ponudbo, ki je pogojena z razpoložljivostjo ustreznih bivalnih enot, cenovno dinamiko, regulacijo najemnih razmerij in transakcijskimi stroški. Interakcija obeh sfer se izraža v dosegljivosti, vseljivosti in varnosti bivanja. Na podlagi položaja mladih na nepremičninskem trgu Tanja Baumkirher (2019) opredeljuje štiri temeljne skupine, ki se razlikujejo glede na socialno-ekonomski status in posledično izražajo raznolike stanovanjske preference. Prvo skupino tvorijo mladi v slabšem materialnem položaju, ki iščejo predvsem kratkoročne rešitve. Gre za posameznike po končanem študiju, brezposelne, osebe z nizkimi dohodki ali tiste z negotovimi oblikami zaposlitve. Njihove preference so usmerjene v dostop do cenovno sprejemljivih najemniških stanovanj, možnost subvencioniranega najema ali višjih stanovanjskih dodatkov, pridobitev osnovno opremljenih bivalnih enot in možnost sobivanja. V drugi skupini so mladi v primerljivem materialnem položaju, ki pa iščejo dolgoročne rešitve, med njimi predvsem mlade družine in pari z nizkimi prihodki. Njihove potrebe so povezane z dolgoročno najemno varnostjo, razpoložljivostjo ustreznih najemniških enot, možnostjo plačevanja subvencionirane najemnine, pravico do prijave stalnega prebivališča in jasno urejenimi najemnimi razmerji. Tretjo skupino sestavljajo mladi v boljšem materialnem položaju, ki načrtujejo nakup ali gradnjo nepremičnine. Mednje spadajo zaposleni posamezniki ali pari z zadostno kreditno sposobnostjo, pričakovanja katerih vključujejo dostop do stanovanjskih kreditov, ki pokrivajo celotno vrednost nepremičnine, cenovno dostopna zemljišča ter učinkovite in časovno razumne postopke pridobivanja gradbenih dovoljenj. Četrta skupina pa vključuje mlade z urejenim delovnopравни statusom in višjimi prihodki, ki so kot alternativni lastništvu naklonjeni dolgoročnemu najemu. Njihove preference se osredinjajo na stabilna in pravno jasno urejena najemniška razmerja, ki zagotavljajo trajnostno bivalno varnost.

4.2 Tržne razmere stanovanjskih nepremičnin

Ujemanje preferenc mladih s tržnimi pogoji in ponudbo je neposredno odvisno od cenovne dinamike, razpoložljivosti stanovanjskih enot na primarnem in sekundarnem trgu, dostopa do financiranja in zakonodajnega okvira najemnih razmerij.



Slika 1: Povprečna tržna cena stanovanj (v evrih/m²) v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)

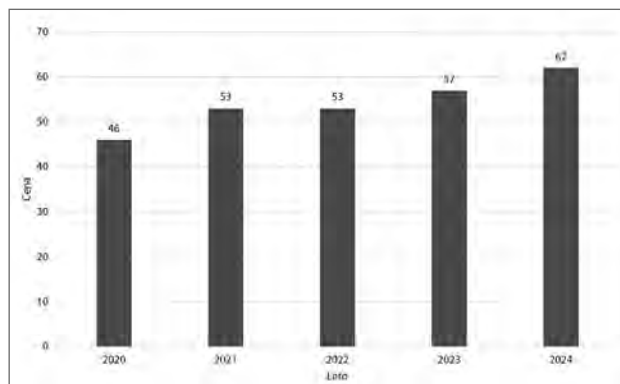


Slika 2: Povprečna tržna cena hiš (v evrih/m²) v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)

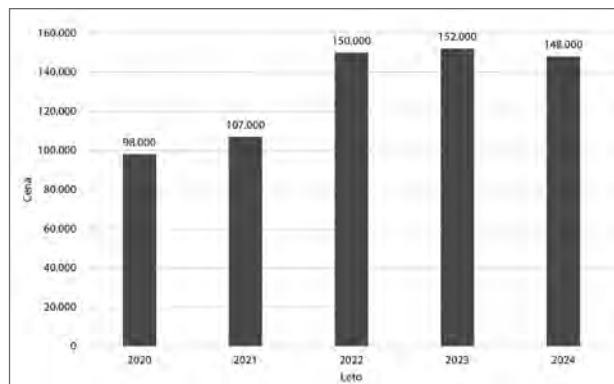
Na nacionalni ravni so povprečne tržne cene stanovanj v zadnjih petih letih vztrajno rasle: s 1.750 evrov/m² (v letu 2020 na podlagi analize vzorca 5.455 prodaj) na 2.920 evrov/m² (v letu 2024 na podlagi analize vzorca 4.192 prodaj), kar je kumulativna rast v višini približno 66,9 %. Letne stopnje rasti povprečnih cen so znašale približno 17,7 % (v letu 2021 na podlagi analize vzorca 7.132 prodaj), 16,5 % (v letu 2022 na podlagi analize vzorca 6.351 prodaj), 8,8 % (v letu 2023 na podlagi analize vzorca 5.243 prodaj) in 11,9 % (v letu 2024) (slika 1).

V istem obdobju so povprečne cene hiš zrasle s 107.000 evrov (v letu 2020 na podlagi analize vzorca 2.786 prodaj) na 165.000 evrov (v letu 2024 na podlagi analize vzorca 2.260 prodaj). Rast je bila najizrazitejša v letih 2022 (+ 20 % na podlagi analize vzorca 3.094 prodaj) in 2024 (+ 17 % na podlagi analize vzorca 2.260 prodaj) (slika 2).

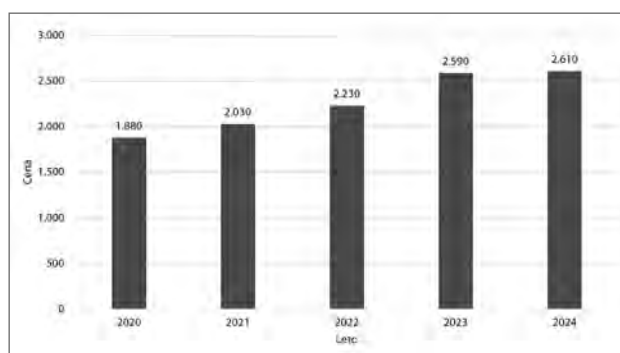
Povprečne tržne cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so v obdobju 2020–2024 nihale. Leta 2020 so znašale 46 evrov/m² (na podlagi analize vzorca 2.036 prodaj), leta 2021 53 evrov/m² (na podlagi analize vzorca 2.072 prodaj), leta 2022 pa so ostale na enaki ravni (53 evrov/m² na podlagi



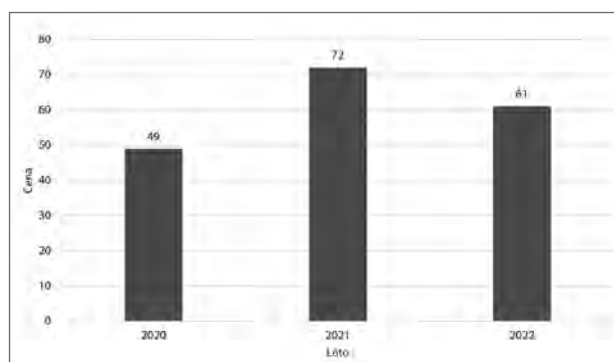
Slika 3: Povprečna tržna cena zemljišč (v evrih/m²) za gradnjo stanovanjskih stavb v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)



Slika 5: Primerjava povprečne tržne cene hiš (v evrih) na izbranem območju v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)



Slika 4: Primerjava povprečne tržne cene stanovanj (v evrih/m²) na izbranem območju v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)



Slika 6: Primerjava povprečne tržne cene zemljišč (v evrih/m²) za gradnjo na izbranem območju v obdobju 2020–2022 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)

analize vzorca 1.637 prodaj). Za leti 2023 in 2024 posebna analiza na podlagi dejanskih transakcij ni bila izvedena zaradi nereprezentativnega vzorca, kar pomembno omejuje zanesljivost ugotovitev. Kljub temu so v poročilih GURS zabeleženi odstotni premiki, na podlagi katerih smo povprečno ceno v letu 2023 ocenili na 57 evrov/m² (+8 % glede na leto 2022) in 62 evrov/m² v letu 2024 (+17 % glede na leto 2023) (slika 3).

Na ravni izbranega regionalnega območja (Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda) se zaznavajo podobni trendi, vendar z večjimi nihanji. Povprečne tržne cene stanovanj so se gibale od 1.880 evrov/m² (v letu 2020 na podlagi analize vzorca 119 prodaj) do 2.610 evrov/m² (v letu 2024 na podlagi analize vzorca 90 prodaj), pri čemer je bila rast v letu 2023 izrazitejša kot na nacionalni ravni (+16,1 %) (slika 4).

Povprečne cene hiš na območju Brd in širše regije so leta 2022 poskočile kar za 40,2 %, nato pa so se v letu 2024 znižale na 148.000 evrov (slika 5), kar pomeni odklon od nacionalnega trenda, v okviru katerega so se cene hiš istega leta zvišale za 17 %.

Zemljišča za gradnjo v regiji kažejo še izrazitejše nihanje cen, saj je bila v letu 2021 zabeležena rast za skoraj 47 %, nato pa v letu 2022 upad za 15,3 % (slika 6). Pri tem je pomembno poudariti, da podatki za leti 2023 in 2024 niso vključeni, saj zaradi metodoloških omejitev in nereprezentativnosti vzorca ni bilo mogoče zagotoviti zanesljive ocene cen.

Na ravni občine Brda so podatki še izrazitejši. Število realiziranih prodaj je bilo nizko: med letoma 2020 in 2024 je bilo v povprečju prodanih 14 hiš in štiri stanovanja letno (preglednica 1).

Cene hiš v občini Brda so nižje kot v urbanih središčih, vendar je razmerje med ceno in kvadraturto višje. Posebej izstopa leto 2021, ko je bilo na območju Goriških brd prodanih 14 hiš, na podlagi katerih je bila izračunana povprečna tržna vrednost v višini 92.000 evrov. Večinoma gre za nepremičnine, zgrajene okoli leta 1990, kar pomeni, da so bile v povprečju novejšje kot v Vipavski dolini, vendar so stale na manjših zemljiščih (preglednica 2).

Preglednica 1: Primerjava števila prodanih stanovanj in hiš

Leto	Vrsta	Analitično območje	
		Tržno analitično območje Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda	Lokalno analitično Goriška brda
2020	število prodanih stanovanj	187	3
	število prodanih hiš	169	8
2021	število prodanih stanovanj	299	5
	število prodanih hiš	208	20
2022	število prodanih stanovanj	211	4
	število prodanih hiš	202	15
2023	število prodanih stanovanj	211	3
	število prodanih hiš	181	12
2024	število prodanih stanovanj	129	4
	število prodanih hiš	166	16

Vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024

Preglednica 2: Cene in lastnosti prodanih hiš v letu 2021

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena (v evrih)	Leto gradnje	Površina hiše (m ²)	Površina zemljišča (m ²)
območje Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda	130	107.000	1926	144	440
Vipavska dolina	66	85.000	1918	136	450
Nova Gorica, Šempeter	37	188.000	1965	183	470
Goriška brda	14	92.000	1990	111	250
Ajdovščina	10	123.000	1970	123	220

Vir: GURS, 2022

Preglednica 3: Značilnosti hiš v prodaji

Lokacija	Cena (v evrih)	Leto gradnje	Leto morebitne adaptacije	Površina hiše (m ²)	Površina zemljišča (m ²)
Vipolže	329.000	1907	2010	213	783
Fojana	281.000	1987		282,9	764
Biljana	199.000	2024		186,45	105
Biljana	169.000	1890	2010	120	600
Biljana	420.000	1987		166,8	1.235
Biljana	295.000	2024		120,63	105
Gonjače	150.000	1920	1968	124	335
Gornje Cerovo	320.000	1920		166	16.380
Gornje Cerovo	90.000	1600	1988	156	92
Hum	450.000	2004		353	2.156
Kojsko	495.000	1800	1985	510,4	1.555,6
Kojsko	439.900	1990		478	1.929
Kozana	138.500	1900		137,2	224
Kozana	239.500	1923	1984	205,3	369
Kozana	335.000	1985		280	56.800
Šmartno	310.000	1800	1995	215	40
Šmartno	57.000	1900		50	200
Vedrijan	180.000	1927		80	27.406
Vipolže	175.000	1807	2022	76,5	130,5
Medana	90.000	1955		60	175

Vir: lastno delo

Preglednica 4: Značilnosti ponujenih zemljišč za gradnjo v prodaji

Lokacija	Velikost zazidljive površine (m ²)	Cena (v evrih/m ²)
Dobrovo	583	142,25
Dobrovo	4.937	86,62
Dobrovo	8.060	115
Gornje Cerovo	1.189	96,72
Dolnje Cerovo	520	115,38
Gonjače	2.679	140
Gonjače	5.620	136,42
Hum	4.785	89,86
Hum	4.304	60
Podsabotin	868	52,07
Podsabotin	1.095	52
Podsabotin	5.770	37
Podsabotin	12.374–13.075	25,57
Slavče	303,73	362,16
Slavče	480	250
Slavče	500	260
Slavče	1.532	238,25

Vir: lastno delo

Analiza dostopne ponudbe stanovanjskih nepremičnin na območju občine Brda razkriva izrazito omejeno razpoložljivost cenovno dostopnih stanovanjskih enot. V času pregleda (maj 2025) je bil objavljen samo en oglas za oddajo stanovanja, in sicer v naselju Šlovrenc, kjer je bila ponujena stanovanjska enota s površino 48 m² po mesečni najemnini 400 evrov. Za prodajo stanovanja je bil prav tako objavljen le en oglas, in sicer za stanovanje v Vipolžah s površino 54 m² in prodajno ceno 124.500 evrov. Navedeno potrjuje izrazito pomanjkanje najemnih in prodajnih stanovanj, kar omejuje možnosti mladih in drugih gospodinjstev pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja. V nasprotju s stanovanji je bila v času pregleda bistveno obsežnejša ponudba stanovanjskih hiš in zazidljivih zemljišč. Na nepremičninskih portalih je bilo zabeleženih 20 oglasov za prodajo stanovanjskih hiš. Povprečna oglaševana cena je znašala 258.145 evrov, pri čemer je bila zaznana izrazita variabilnost glede na velikost, lokacijo in tehnično stanje nepremičnin (preglednica 3). Večina hiš v nižjem cenovnem razredu je bila v slabšem stanju in je potrebovala celovito obnovo osnovnih konstrukcijskih elementov, kar pomeni dodatne stroške za potencialne kupce in zmanjša dostopnost nepremičnin.

Ločeno je bila analizirana ponudba zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Evidentiranih je bilo 17 oglasov s povprečno ceno 132,86 evrov/m² (preglednica 4). Podrobnejši pregled kaže izrazite cenovne razlike, ki so neposredno povezane z

lokacijo in urejenostjo zemljišč. Najvišje cene so dosegala zemljišča na območju Dobrovega in Slavč, ki imajo večjo tržno vrednost zaradi bližine upravnega in infrastrukturnega središča in pridobljenih dovoljenj. Najnižje cene so bile zaznane v Podsabotinu, kjer je cenovni prag bistveno nižji zaradi manjše urejenosti in ker je treba dodatno pripraviti zemljišča za gradnjo.

Skupni imenovalec nacionalne in lokalne slike je izrazito neskladje med željami mladih po samostojnem bivanju in dejansko dostopnostjo stanovanjskih enot. Medtem ko se na nacionalni ravni cene višajo in je gradnja novih enot omejena, lokalni trg v občini Brdih zaznamujejo nizko število transakcij, nihanje cen in razmeroma šibka ponudba kakovostnih, takoj vseljivih stanovanj. To ustvarja pritisk na mlade, ki se pogosto odločajo ali za podaljšano bivanje v družinskem gospodinjstvu ali za selitev v urbana središča, kjer pa so soočeni z višjimi stroški in manjšo varnostjo dolgoročnega bivanja.

5 Stanovanjska politika kot javni instrument razvoja stanovanjskih zmogljivosti

Stanovanjska politika je eden ključnih podsistemov javnih politik, saj neposredno določa kakovost bivalnega okolja ter posredno vpliva na gospodarski, družbeni in demografski razvoj družbe. V Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju: ReNSP15–25; Ur. l. RS, št. 92/15) je opredeljena kot sistemsko organiziran pristop državnih in lokalnih institucij k urejanju stanovanjskih razmer, pri čemer presega ozko pojmovano prostorsko dimenzijo ter deluje kot integralni mehanizem za uresničevanje razvojnih, prostorskih in družbenih ciljev države. Njena temeljna funkcija je zagotavljanje dostopnih, kakovostnih in trajnostnih bivanjskih pogojev za prebivalstvo ob hkratnem varovanju javnega interesa, krepitvi socialne pravičnosti ter spodbujanju prostorske in medgeneracijske kohezije.

Država ima pri tem dvojno vlogo: na eni strani nastopa kot nosilka javnega interesa, na drugi pa kot izvajalka regulativnih mehanizmov, naloga katerih je uravnavanje delovanja stanovanjskega trga (ReNSP15–25; Ur. l. RS, št. 92/15). Ključni cilj nacionalne stanovanjske politike je usmerjanje stanovanjskega sektorja na način, ki omogoča dostopnost bivališča za vse prebivalce, še posebej za ranljive skupine, med katere spadajo mladi. Regulativni okvir zajema začasno ali trajno omejevanje tržnih mehanizmov v javno korist ter oblikovanje pravnih norm, ki zagotavljajo predvidljivo in stabilno izvajanje ukrepov stanovanjske oskrbe. Ti ukrepi se strukturirajo v dve osnovni kategoriji: odzivni ukrepi odgovarjajo na aktualne razmere na nepremičninskem trgu, sistemski zakonodajni podlagi pa opredeljujejo dolgoročne strateške cilje (Brezovnik, 2014). Tak

pristop vključuje določitev institucionalnih okvirov, opredelitev javnega interesa, razdelitev pristojnosti, določitev finančnih virov in oblikovanje postopkov za implementacijo ukrepov v praksi (Kampl, 2019). S tem se zagotavlja uravnoteženo in predvidljivo delovanje stanovanjskega sistema, ki temelji na partnerskem sodelovanju državne in lokalne ravni.

Učinkovita stanovanjska politika se izraža v jasno zasnovanih ciljih, kot so izboljšanje dostopnosti do različnih oblik bivališč, vzpostavitev sistemov finančne podpore za socialno in ekonomsko ranljive, krepitev upravljanja in vzdrževanja stanovanjskega fonda, spodbujanje kakovostnega in trajnostnega bivalnega okolja ter varstvo interesov mladih, družin in starejših (Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025). Na tej podlagi stanovanjska politika ni samo instrument prostorskega ali ekonomskega upravljanja, temveč pomemben dejavnik družbene integracije, enakosti in dolgoročne stabilnosti družbenega okolja (Kampl, 2019).

5.1 Normativni okvir stanovanjske politike

Zakonski okvir Republike Slovenije temelji na kombinaciji zakonodajnih in strateških dokumentov, ki skupaj oblikujejo sistemske pogoje za načrtovanje, gradnjo, prenovo in upravljanje stanovanj. Osrednjo vlogo ima Stanovanjski zakon (v nadaljevanju: SZ-1, Ur. l. RS, št. 69/03), sprejet leta 2003 in pozneje večkrat dopolnjen, nazadnje z novelo stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1F, Ur. l. RS, št. 61/24), ki je okrepila pravice ranljivih skupin in odpravila ustavno neskladne položaje najemnikov. SZ-1F (Ur. l. RS, št. 61/24) določa pristojnosti države in občin, opredeljuje instrumente za zagotavljanje dostopnosti do stanovanj ter določa institucionalne obveznosti, kot so razvoj prostorskega načrtovanja, spremljanje višine najemnin in ustanovitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov. Občine so zavezane k oblikovanju pogojev za socialno ogrožene, med drugim z dodeljevanjem subvencij in razvojem različnih oblik stanovanjske gradnje. Čeprav zakon eksplicitno ne predvideva posebnih ukrepov za mlade, posredno omogoča oblikovanje instrumentov, ki lajšajo njihov dostop do stanovanj, zlasti prek neprofitnih najemnih stanovanj in subvencij.

Zakonodajni okvir strateško nadgrajuje Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju: NPSt, Ur. l. RS, št. 43/00), ki je bil sprejet leta 2000 in deluje kot dolgoročni okvir za razvoj stanovanjske oskrbe. Njegovi cilji vključujejo izboljšanje dostopnosti stanovanj, spodbujanje različnih oblik lastništva, pomoč socialno ogroženim, trajnostno rabo prostora in razvoj najemnega trga. Njegov izvedbeni dokument je Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju: ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/15), ki je posebej poudarila širitev neprofitnega najemnega sektorja, spodbujanje energetske prenove fonda in uvajanje pilotnih projektov

za mlade, med drugim projekta Najem za mlade (Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025). ReNSP15–25 je uvedla tudi mehanizem sistematičnega spremljanja učinkov, ki omogoča sprotno vrednotenje ciljev in prilagajanje politik aktualnim razmeram. Finančno podporo mladim pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja dopolnjuje Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (v nadaljevanju: ZNSVS, Ur. l. RS, št. 96/07), sprejet leta 2000. ZNSVS uvaja premijske spodbude za dolgoročno varčevanje, dostop do ugodnejših stanovanjskih kreditov in subvencije mladim družinam pri prvem nakupu, gradnji ali najemu stanovanja. Dodatno pomembno raven oblikujejo podzakonski akti, med katerimi sta ključna Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24), ki ureja merila za dodeljevanje neprofitnih stanovanj in opredeljuje mlade družine kot prednostno kategorijo, in Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur. l. RS, št. 123/04), ki določa standarde začasne bivalne enote za socialno ogrožene.

Normativni okvir stanovanjske politike dopolnjuje zakonodaja s področja podnebnih sprememb. Mednarodni sporazumi (Kjotski protokol, Pariški sporazum), evropske uredbe (kot sta Uredba EU 2018/842 in Evropski zeleni dogovor) in nacionalni strateški dokumenti (Resolucija o dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050) uveljavljajo cilje razogljičenja stavbnega sektorja, energetske učinkovitosti in trajnostne prenove. Kritični pregledi opozarjajo na nezadostno implementacijo teh ciljev v praksi ter na potrebo po bolj diferenciranih in lokalno prilagojenih rešitvah (Kristl idr., 2020).

5.2 Lokalni okvir stanovanjske politike

V skladu z načelom subsidiarnosti imajo občine ključno vlogo pri oblikovanju konkretnih ukrepov stanovanjske politike, saj lahko prilagodijo sistemske zakonodajne usmeritve specifičnim demografskim, družbenim in prostorskim razmeram. Eden izmed pomembnejših dokumentov na tem področju je Strategija za mlade v občini Brda 2023–2027, ki ga je pripravil Mladinski svet Brda leta 2022 in je programski akt, ki vključuje tudi stanovanjsko dimenzijo.

Strategija za mlade v občini Brda 2023–2027 (Mladinski svet Brda, 2022) postavlja v ospredje jasen cilj povečanja dostopnosti stanovanj za mlade. Opredeljuje štiri ukrepe:

1. prednostno obravnavo mladih in mladih družin pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj;
2. subvencioniranje obrestnih mer stanovanjskih posojil za mlade in družine;

3. subvencioniranje komunalnega prispevka za mlade, ki živijo samostojno (od staršev neodvisno), mlade družine in mlade investitorje;
4. raziskovanje alternativnih oblik bivanja (stanovanjske zadruge kot potencialni model reševanja stanovanjske problematike).

Ti ukrepi se neposredno navezujejo na izražene potrebe mladih v občini Brda in hkrati dopolnjujejo nacionalne politike, ki pogosto ne zajamejo lokalnih posebnosti.

6 Metodološki okvir

V študiji smo za doseg raziskovalnih ciljev uporabili kvantitativni pristop, pri čemer je bil glavni raziskovalni instrument anonimni spletni anketni vprašalnik, strukturiran v tri vsebinske sklope:

1. demografske značilnosti udeležencev,
2. stanovanjski status,
3. stališča in preference glede stanovanjskih razmer.

Raziskava je bila usmerjena v mlade prebivalce Občine Brda, ki so bili razvrščeni v štiri starostne skupine: 20–24 let, 25–29 let, 30–34 let ter 35 let in več. Vzorec je bil oblikovan po načelu priložnostnega dostopa, s širjenjem ankete prek družbenih omrežij, spletnih objav in lokalnih organizacij.

7 Rezultati

7.1 Demografski profil vzorca

V raziskavi je sodelovalo 154 anketirancev, ki so v celoti izpolnili vprašalnik. Spolna struktura je bila uravnotežena, saj je sodelovalo 79 žensk (51 %) in 75 moških (49 %). Starostna sestava vzorca je bila razporejena med štiri opredeljene skupine: 20–24 let (26 %; $n = 41$), 25–29 let (30 %; $n = 46$), 30–34 let (27 %; $n = 42$) ter 35 let in več (17 %; $n = 25$). Po izobrazbeni strukturi so prevladovali anketiranci srednješolsko izobrazbo (41 %; $n = 64$). Sledili so posamezniki z visokošolsko oziroma univerzitetno izobrazbo (34 %; $n = 53$) in višjo strokovno izobrazbo (19 %; $n = 29$). Več kot visokošolsko izobrazbo je imelo sedem anketirancev (5 %), medtem ko je manj kot srednješolsko izobrazbo imela samo ena oseba (1 %). Analiza zaposlitvenega statusa je pokazala izrazito povezanost s starostjo. V najmlajši kohorti (20–24 let) so prevladovali šolajoči (51 %), medtem ko se je delež zaposlenih za nedoločen čas bistveno povečal v starostnih skupinah 25–29 let (66 %), 30–34 let (83 %) in 35+ (76 %). Delež samozaposlenih je naraščal s starostjo (od 5 do 20 %), medtem ko so bili zaposleni za določen čas zastopani z od 4 do 11 %.

7.2 Stanovanjski položaj in dinamika osamosvajanja

Analiza stanovanjskega statusa je pokazala, da večina mladih anketirancev v občini prebiva v razširjenih družinskih gospodinjstvih. V starostni skupini 20–24 let jih kar 76 % živi pri starših oziroma sorodnikih, medtem ko je delež prebivalcev v lastniških stanovanjih ali hišah nepomemben (5 %), delež v najemniških stanovanjih pa skoraj zanemarljiv (2 %). V starostni skupini 25–29 let se je delež bivanja pri starših zmanjšal (skupaj 50 %), hkrati pa se je povečal delež tistih, ki bivajo v najemu (skupaj 20 %) ali imajo lastniška stanovanja (11 %). Prelomnica je opazna po 30. letu, ko v skupini 30–34 let že 43 % vprašanih prebiva v lastniških nepremičninah (29 % v najemu), v skupini 35+ pa je lastnikov že 68 % (slika 7).

Zadovoljstvo z bivanjsko ureditvijo se povečuje s starostjo. Med najmlajšimi kohortami (20–24 let: 51 % nezadovoljnih; 25–29 let: 57 % nezadovoljnih) je prevladovalo nezadovoljstvo, medtem ko je v skupinah 30–34 let (83 % zadovoljnih) in 35+ (80 % zadovoljnih) večina anketirancev izrazila zadovoljstvo. Glede na to so bile namere po spremembi stanovanjskega statusa najvišje pri mlajših (20–24 let: 85 %, 25–29 let: 83 %), medtem ko so bile pri starejših bistveno manj izražene (slika 8).

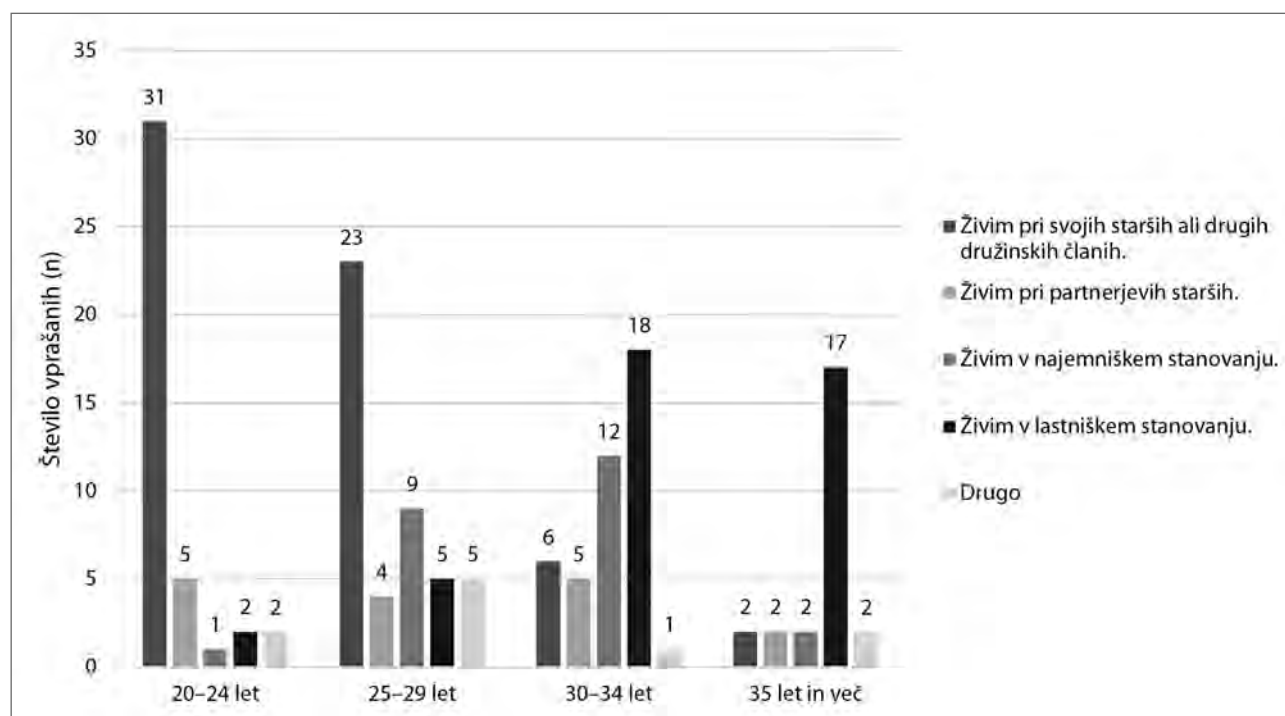
Pri trenutnem reševanju stanovanjskega vprašanja je prevladovala dograditev ali ureditev bivalnih prostorov pri starših oziroma partnerjevih starših, sledila sta nakup nepremičnine in najem. Pri prihodnjih načrtih ureditve stanovanjskega vprašanja se je na prvo mesto uvrščal nakup nepremičnine, sledila je dograditev pri starših, medtem ko je najem ostal manj zaželen možnost. Ugotovitve so potrdile vztrajno vlogo medgeneracijskih virov (zemljišča, hiše) pri zagotavljanju stanovanjskih rešitev.

7.3 Kakovost bivanja in stroškovni vidik

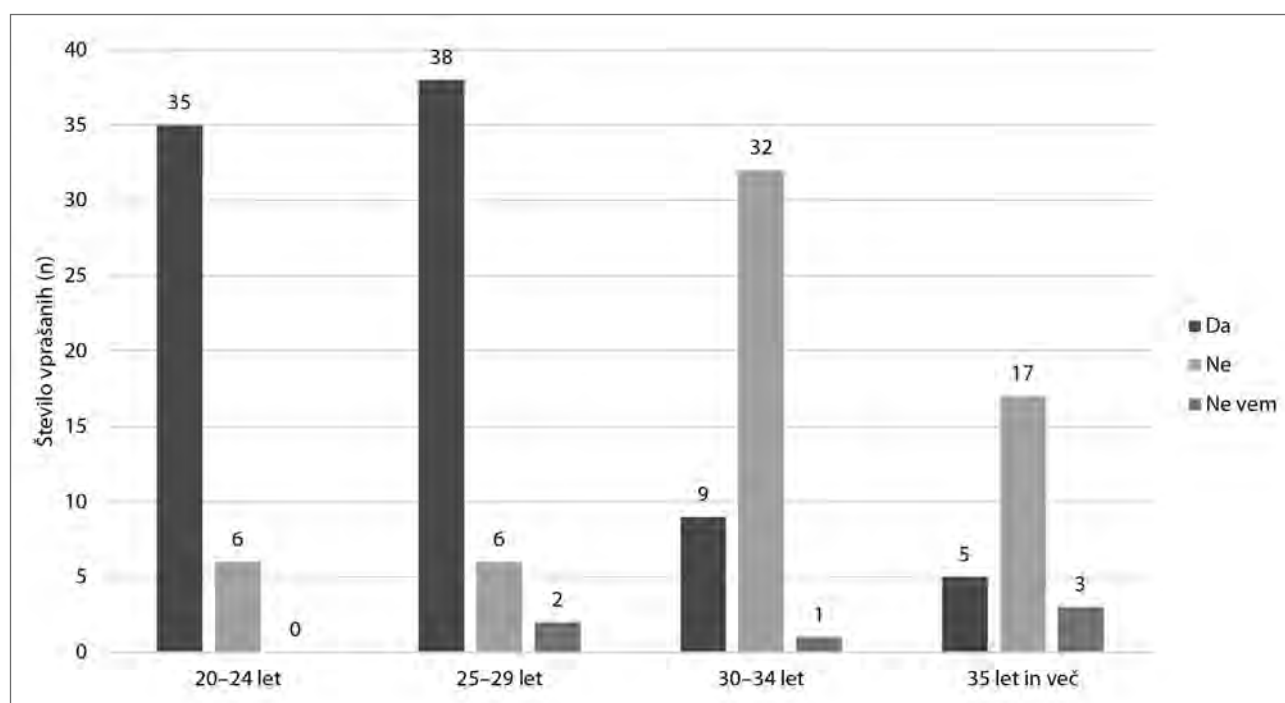
Rezultati raziskave so pokazali relativno visoko zadovoljstvo z lokacijo (95 % ocen 4 in 5) in dostopnostjo (91 % ocen 4 in 5). Velikost in razporeditev stanovanj so anketiranci večinoma ocenili kot zadovoljivi (ocena 3 ali 4). Najbolj kritične so bile finančne dimenzije bivanja. Ti rezultati so nakazovali, da so bile materialne in lokacijske značilnosti bivalnih enot večinoma ustrezne, medtem ko so bile finančne obremenitve ključen vir nezadovoljstva (preglednica 5).

7.4 Dostopnost stanovanj in občutek izključenosti

Percepcija dostopnosti stanovanj je bila izrazito negativna: 75 % anketirancev je ocenilo, da je nakup ali najem stanovan-



Slika 7: Stanovanjski status (vir: lastno delo)



Slika 8: Namera po spremembi stanovanjskega statusa (vir: lastno delo)

ja (zelo) zahteven, 18 % jih je ostalo nevtralnih, le 7 % pa je menilo, da postopek ni zahteven (slika 9).

Med mlajšimi je bil pri prostorski orientaciji glede reševanja stanovanjskega vprašanja opazen delni odliv preferenc iz občine. V skupini 20-24 let bi 63 % vprašanih reševalo stano-

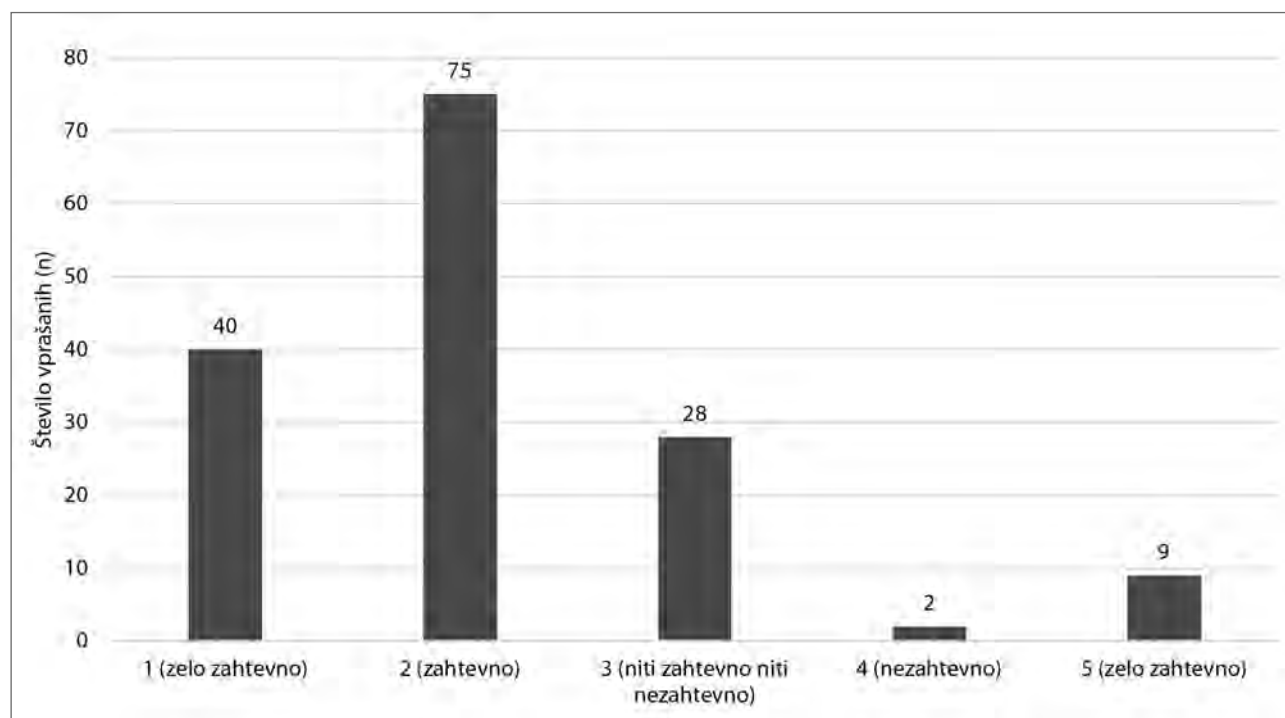
vanjsko vprašanje znotraj občine, 17 % pa zunaj; pri 25-29 let je bilo razmerje skoraj izenačeno (37 % v občini, 33 % zunaj) (slika 10). Med alternativnimi lokacijami so bile najpogostejše omenjene Nova Gorica, Ajdovščina ter italijanski mesti Gorica in Krmin.

Preglednica 5: Zadovoljstvo z lastnostmi bivanjskega prostora

Lastnosti/ocene	Pogostnost in delež (%)				
	1	2	3	4	5
lokacija	2 (1)	2 (1)	5 (3)	94 (61)	51 (34)
dostopnost	1 (1)	3 (2)	9 (6)	88 (57)	52 (34)
velikost	2 (1)	15 (10)	40 (26)	65 (42)	32 (21)
razporeditev prostorov	3 (2)	17 (11)	44 (29)	67 (43)	23 (15)
stroški vzdrževanja (popravila)	0 (0)	15 (10)	63 (41)	67 (43)	9 (6)
obratovalni stroški	1 (1)	13 (9)	68 (44)	65 (42)	7 (4)
opremljenost	2 (1)	14 (9)	45 (29)	70 (46)	23 (15)

Opomba: Ocena 1 – sploh nisem zadovoljen/zadovoljna, ocena 5 – zelo sem zadovoljen/zadovoljna.

Vir: lastno delo



Slika 9: Zaznava zahtevnosti pri najemu ali nakupu stanovanjske nepremičnine (vir: lastno delo)

7.5 Stanovanjske preference in alternativni modeli

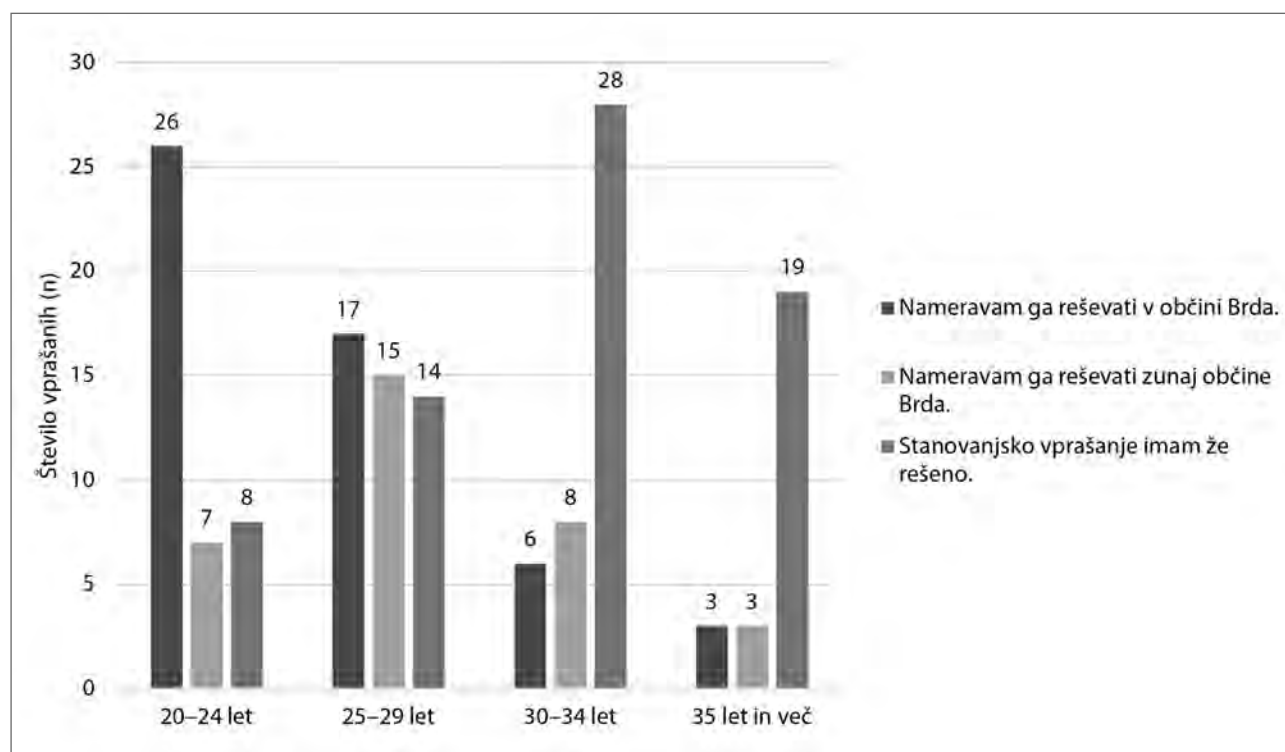
Lastništvo se je izkazalo kot izrazita preferenca: 73 % anketirancev bi ob možnosti izbralo nakup, 17 % najem kot kratkoročno rešitev, 7 % dolgoročni najem, 3 % pa ga je videlo kot edino možnost. Ocene obstoječe najemne ponudbe so bile izrazito negativne: 86 % jih je menilo, da je (popolnoma) neustrezna, še strožja pa je bila ocena neprofitnega najema, ki ga 88 anketirancev (57 %) ocenilo kot neustreznega.

Pri odnosu do stanovanjskih zadrug je bila zaznana generacijska delitev. Mlajši (20–29 let) so izražali večjo naklonjenost oziroma veliko naklonjenost, medtem ko so starejši (30+) pre-

težno ostajali nevtralni. Na ravni celotnega vzorca je približno 60 % anketirancev ocenilo, da bi zadruge lahko bile učinkovit mehanizem pri reševanju lokalne stanovanjske problematike.

7.6 Zunanje determinante stanovanjskega vprašanja

Kot ključni dejavniki, ki so pospeševali stanovanjsko osamosvojitve, so bili navedeni prva redna zaposlitev (40 %), resen partnerski odnos (22 %) in starševstvo (15 %). Manj pogosto so bili omenjeni prvo delovno mesto (13 %) in poroka (9 %). Na trditev, da je zaposlitvena negotovost vplivala na odloženo osamosvojitve, se je strinjalo 79 % anketirancev.



Slika 10: Geografska orientiranost pri reševanju stanovanjskega vprašanja (vir: lastno delo)

Okoljski in geopolitični dejavniki so imeli sekundarno vlogo. Pri podnebnih spremembah je prevladovala nevtralna drža (71 %), vendar je več kot 60 % vprašanih poročalo, da so svoje nepremičnine že vsaj delno prilagodili. Geopolitične razmere večinoma niso imele vpliva (65 % nevtralnih), pri petini pa so povzročile spremembo v pogledu na nepremičnine.

7.7 Ocena lokalnih politik in pričakovani ukrepi

Večina anketirancev (86 %) se ni strinjala, da občina ustrezno rešuje stanovanjsko problematiko mladih, 12 % jih je ostalo nevtralnih, le 2 % pa sta menila, da je podpora zadostna. Kot najučinkovitejši ukrep se je izpostavila gradnja novih stanovanj za mlade oziroma mlade družine (50 %), sledili so predlogi za aktivnejšo vlogo občine pri načrtovanju in podpori alternativnim modelom (16 %), pospešitev gradbenih postopkov (15 %), spremembe namembnosti zemljišč (12 %) in spodbujanje stanovanjskih zadrug (6 %) (slika 11).

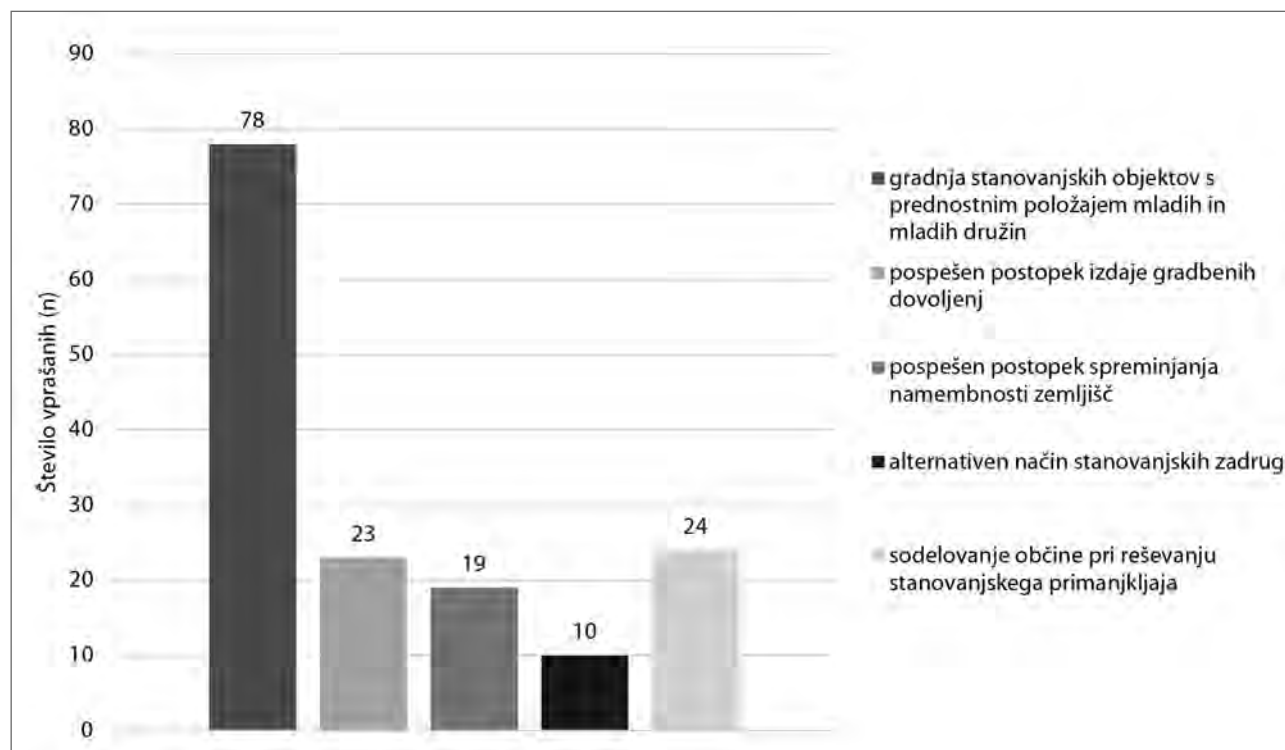
8 Razprava

Rezultati izvedene študije jasno kažejo, da se več kot polovica mladih v občini Brda sooča s stanovanjskimi težavami. 53 % anketiranih (82 od 154) poroča, da se ali »sooča« ali »zelo sooča« z ovirami pri najemu ali nakupu nepremičnine, medtem ko 37 % (57) meni, da teh težav nimajo, 10 % (15) pa

se opredeljuje nevtrarno. Taka razmerja potrjujejo, da je stanovanjska problematika ena najpomembnejših razvojnih ovir mladih v lokalnem okolju.

Pri vprašanju, ali mladi svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo v domačem okolju, rezultati kažejo visoko stopnjo lokalne vpetosti. 61 % anketiranih (52 od 85), ki še nimajo dokončno rešenega stanovanjskega vprašanja, je izrazilo namero, da ga bodo uredili znotraj občine Brda, medtem ko se je 39 % (33) teh odločilo za rešitve zunaj občine. Podatek potrjuje, da ostaja večina mladih usmerjena k življenju v domačem okolju, čeprav to usmeritev pogosto otežujejo omejena ponudba in visoke cene nepremičnin. Najpogostejša strategija reševanja stanovanjskega vprašanja je gradnja bivalnih prostorov v hiši staršev ali partnerjevih staršev (36 %; 56 od 154), sledijo nakup stanovanjske nepremičnine (34 %; 52 od 154), najem (15 %; 23 od 154), gradnja na podedovanem zemljišču (8 %; 12 od 154), medtem ko se 7 % (11 od 154) vprašanih še ni opredelilo. Ti podatki potrjujejo, da je medgeneracijska pomoč najpogostejši mehanizem reševanja stanovanjskega vprašanja v lokalnem okolju.

Raziskava dodatno potrjuje, da je zaposlitev odločilen dejavnik pri stanovanjskem osamosvajanju. Več kot polovica anketiranih (53 %; 81 od 154) je kot najpomembnejši proces navedla prvo redno zaposlitev oziroma prehod na prvo delovno mesto, kar je logična posledica ekonomske samostojnosti, ki omogo-



Slika 11: Predlogi rešitev za izboljšanje stanovanjske politike v občini Brda (vir: lastno delo)

ča vstop na trg stanovanj. Hkrati pa so rezultati pokazali, da 79 % anketiranih (122 od 154) zaposlitveno negotovost prepozna kot pomembno oviro pri osamosvajanju. To potrjuje dvosmerni vpliv: zaposlitev je nujni pogoj za osamosvojitve, hkrati pa nestabilnost zaposlitvenih pogojev bistveno zavira proces osamosvajanja.

Pomembno razhajanje se kaže tudi med stanovanjskimi preferencami mladih in dejansko ponudbo na lokalnem trgu. Mladi največji pomen pripisujejo ceni, velikosti, opremljenosti in lokaciji nepremičnin, ponudba v občini Brda pa teh pričakovanj ne izpolnjuje. Na trgu prevladuje ponudba zemljišč, cenovno dostopnih stanovanjskih hiš je malo, najemnih stanovanj pa skoraj ni. Posledica tega neskladja je visoka stopnja nezadovoljstva med mladimi, še posebej v starostni skupini 20–29 let, v kateri večina izraža nezadovoljstvo s svojim stanovanjskim statusom. Tako razhajanje med željami in realnimi možnostmi vodi v podaljševanje bivanja v primarni družini ter omejuje življenjski in razvojni potencial mladih.

Vpliv podnebnih in geopolitičnih dejavnikov se v rezultatih kaže kot delno prisoten, vendar ne odločilen. Večina vprašanih (65 %; 101 od 154) je menila, da se njihov odnos do nepremičnin ni bistveno spremenil zaradi podnebnih sprememb, 18 % (28 od 154) je zaznalo spremembo v odnosu, 16 % (25 od 154) pa ni opazilo sprememb. Podoben vzorec se je pojavil pri oceni vpliva geopolitičnih razmer, kjer je 65 % (101 od 154) navedlo

nevtralen odnos, 26 % (40 od 154) zaznava sprememb, 9 % (13 od 154) pa brez zaznave sprememb. Izrazitejši vpliv je bil zaznan pri vprašanju naraščanja cen gradbenih materialov, kjer je 77 % (119 od 154) vprašanih navedlo, da se je njihov odnos do nakupa oziroma najema nepremičnine zaradi tega spremenil. To potrjuje, da mladi geopolitične spremembe dojemajo predvsem posredno, prek njihovih gospodarskih posledic, in manj kot širši politični okvir.

9 Sklep

Stanovanjska problematika mladih se v sodobnem kontekstu kaže kot eno najkompleksnejših razvojnih vprašanj, ki presega individualne življenjske odločitve ter se umešča v širši okvir družbenih, gospodarskih in političnih struktur. Rezultati empirične študije, izvedene v občini Brda, potrjujejo, da stanovanjska osamosvojitve mladih ni več linearen proces, temveč gre za dinamičen in pogosto negotov prehod, ki ga pogojujejo pomanjkanje cenovno dostopnih nepremičnin, visoka cenovna raven ter vseprisotna zaposlitvena in finančna negotovost.

Analiza je pokazala, da se 53 % anketiranih neposredno sooča s težavami pri reševanju stanovanjskega vprašanja, pri čemer je najpogostejša strategija gradnja bivalnih prostorov v okviru družinskega gospodinjstva. Ta oblika medgeneracijskega sodelovanja sicer omogoča začasne rešitve, vendar hkrati kaže sistemsko nezadostnost stanovanjskih politik, saj mladim pogo-

sto preprečuje uresničitev lastne stanovanjske avtonomije. Ob tem večina mladih izraža željo po rešitvah znotraj domačega okolja, kar potrjuje lokalno vpetost, vendar obenem opozarja na tveganje povečanega odseljevanja ob pomanjkanju realnih možnosti. Razhajanje med stanovanjskimi preferencami (cenovna dostopnost, primernost velikosti, lokacija) in dejansko ponudbo na trgu ustvarja visoko stopnjo nezadovoljstva, ki omejuje razvojne potencialne mladih generacij. Vpliv podnebnih in geopolitičnih dejavnikov je bil prepoznan predvsem posredno, prek rast cen energentov in gradbenih materialov, kar potrjuje, da globalni pretresi neposredno vplivajo na lokalne stanovanjske možnosti.

Na podlagi izsledkov raziskave je mogoče oblikovati te ključne usmeritve za izboljšanje stanovanjskega položaja mladih (v občini Brda):

1. vzpostavitev sistematičnih podpornih mehanizmov (finančnih, svetovalnih in institucionalnih), ki bi mladim omogočili boljši dostop do kakovostnih in trajnostnih stanovanjskih rešitev;
2. krepitev aktivne vloge občine pri razvoju alternativnih modelov bivanja, zlasti trajnostnih in energetske učinkovitih, s čimer bi se zmanjšale obstoječe strukturne vrzeli;
3. proučitev stanovanjskih zadrug kot inovativne oblike kolektivnega združništva, ki bi mladim olajšala prehod v samostojno bivanje;
4. revitalizacija obstoječega stanovanjskega fonda, predvsem praznih in neizkoriščenih stanovanjskih enot, in oblikovanje namenskega sklada za najeme mladih, kar bi povečalo dostopnost bivalnih možnosti.

Na zadnje je mogoče ugotoviti, da je nujno potrebna vzpostavitev partnerskega dialoga med mladimi in lokalnimi odločevalci. Le vključujoča, dolgoročno naravnana in medgeneracijsko uravnotežena stanovanjska politika lahko zmanjša tveganje izseljevanja mladih, okrepi njihovo stanovanjsko stabilnost in dolgoročno prispeva k trajnostnemu razvoju lokalne skupnosti.

.....
Kerstin Sirk, mag. prava in manag. neprem.

Evropska pravna fakulteta Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: kerstinsirk@outlook.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Odnos mladih do stanovanjske problematike v občini Brda*, ki ga je leta 2025 pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in septembra 2025 uspešno zagovarjala magistrica Kerstin Sirk.

Viri in literatura

- Abel, R. (2022): *Building in climate resilience from the start*. Dostopno na: <https://gca.org/building-in-climate-resilience-from-the-start> (sneto 15. 8. 2025).
- Bakovnik, N., in Beočanin, T. (2010): *Programski dokument Mladinskega sveta Slovenije »Izobraževanje mladih«*. Dostopno na: https://mss.si/wp/wp-content/uploads/2019/02/izobrazevanje_web.pdf (sneto 1. 9. 2025).
- Baumkirher, T. (2013): *Spremljanje položaja mladih – priporočila Mladinskega sveta Slovenije*. Dostopno na: https://mss.si/wp/wp-content/uploads/2019/02/MSS-179-13_SPM_končni.pdf (sneto 1. 9. 2025).
- Baumkirher, T. (2019): Analiza potreb mladih na stanovanjskem trgu. V: Miklaužič, P. (ur.): *Rastimo skupaj 2018: Reševanje stanovanjske problematike mladi*, str. 15–18. Ljubljana, Mladinski svet Slovenije.
- Brezovnik, B. (2014): *Stanovanjska politika v RS*. Maribor, Inštitut za lokalno samoupravo in javna naročila.
- Dimock, M. (2019): Defining generations: Where millennials and generation Z begins. *Pew Research Center*, 17(1), str. 1–7.
- Dodman, D. M., Hayward, B., Pelling, M., Broto, V., Chow, W., Chu, E., idr. (2023). Cities, settlements and key infrastructure. V: Pörtner, H.-O., Roberts D. C., Tignor, M., Poloczanska, E. S., Mintenbeck, K., Alegria, A., idr. (ur.): *Climate change 2022: Impacts, adaptation and vulnerability*, str. 907–1040. Cambridge, Cambridge University Press.
- Duchak, O. (2014): Marginalization of young people in society. *International Letters of Social and Humanistic Sciences*, 29, str. 70–79.
- Džidić, S., Jarc, T., Milenković Kikelj, N., in Mohorko, M. (2013): *Programski dokument Mladinskega sveta Slovenije »Zaposlovanje mladih«*. Dostopno na: https://mss.si/wp/wp-content/uploads/2019/02/zaposlovanje_dec_2013_web.pdf (sneto 1. 9. 2025).
- Ekart, J. (2017): *Intervju: Lučka Kajfež Bogataj – Nujnost omejevanja podnebnih sprememb*. Dostopno na: <https://www.varcevanje-energije.si/ekoloska-zavest-cloveka/intervju-lucka-kajfez-bogataj-nujnost-omejevanja-podnebnih-sprememb.html> (sneto 13. 8. 2025).
- Eurofound (2024): *Working life in the EU 2023*. Luxembourg, Publications Office of the European Union.
- Evropska agencija za okolje (2020): *Ublažitev podnebnih sprememb*. Dostopno na: <https://www.eea.europa.eu/sl/themes/climate/intro> (sneto 11. 8. 2025).
- Evropska agencija za okolje (2024): *Urban adaptation in Europe – what works? Implementing climate action in European cities (EEA Report No 14/2023)*. Luxembourg, Publications Office of the European Union.
- Evropska komisija (2022): *REPowerEU – načrt za hitro zmanjšanje odvisnosti od ruskih fosilnih goriv in pospešitev zelenega prehoda*. Dostopno na: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/sl/ip_22_3131 (sneto 11. 8. 2025).
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2021): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2022): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2023): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2024): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2025): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024*. Ljubljana.

- Global Alliance for Buildings and Construction (2021): *Buildings and climate change adaptation – A call to action*. Dostopno na: <https://globalabc.org/sites/default/files/2021-02/Buildings%20and%20Climate%20Change%20Adaptation%20-%20FULL.pdf> (sneto 1. 9. 2025).
- Government of Canada (2019): *Environment and climate change Canada: Causes of climate change*. Dostopno na: <https://www.canada.ca/en/environment-climate-change/services/climate-change/causes.html> (sneto 13. 8. 2025).
- Gupta, A. (2022): *Circular link between climate change and real estate sector*. Dostopno na: <https://timesofindia.indiatimes.com/blogs/voices/circular-link-between-climate-change-and-real-estate-sector> (sneto 14. 8. 2025).
- Ivančič, A. (2010): Izobraževanje in prve zaposlitve mladih. *Sodobna pedagogika*, 61(2), str. 38–58.
- Kahane, R. (1997): *The origins of postmodern youth – informal youth movements in a comparative perspective*. Berlin, Walter de Gruyter & Co.
- Kampl, T. (2019): Stanovanjsko politiko moramo razumeti kot razvojno politiko. V: Miklaužič, P. (ur.): *Rastimo skupaj 2018 – Reševanje stanovanjske problematike mladih*, str. 7. Ljubljana, Mladinski svet Slovenije.
- Klavora, T. (2017): Analiza individualnih in strukturalnih dejavnikov pri sobivanju mladih (družin) in staršev. *Urbani izziv, strokovna izdaja*, 7, str. 150–158.
- Kristl, Ž. (2019): Ranljivost nepremičnin v okviru intenziviranja podnebnih sprememb. V: Grum, B. (ur.): *Znanstvene razprave s področja nepremičnin*, str. 153–177. Nova Gorica, Nova univerza, Evropska pravna fakulteta.
- Kristl, Ž., Senior, C., in Temeljotov Salaj, A. (2020): Ključni izzivi prilagajanja podnebnim spremembam v gradbenem sektorju. *Urbani izziv*, 31(1), str. 40–50.
- Kuhar, M., in Ule, M. (2002): Družina kot projekt – družinske usmeritve mladih v Sloveniji. *Socialna pedagogika*, 6(3), str. 309–334.
- Kuhar, M. (2012): Podaljšano sobivanje staršev in mladih odraslih v Sloveniji: Razsežnosti, dejavniki in implikacije. *Socialno delo*, 51(6), str. 365–378.
- Kuhar, M., in Švab, A. (2018): Stanovanjski status in osamosvajanje mladih v Mestni občini Ljubljana. *Družboslovne razprave*, 34(88), str. 365–378.
- Lorenčič, D. (2020): *Mladi in stanovanja: kruta realnost generacije brez doma*. Dostopno na: https://www.metropolitan.si/novice/Mladi_in_stanovanja_kruta_realnost_generacije_brez_doma (sneto 11. 8. 2025).
- Masters, J. (2022): *Ukraine: Conflict at the crossroads of Europe and Russia*. Dostopno na: <https://www.cfr.org/background/ukraine-conflict-crossroads-europe-and-russia> (sneto 15. 8. 2025).
- McKenna, A. (2025): *Generation X*. Dostopno na: <https://www.britannica.com/topic/Generation-X> (sneto 10. 8. 2025).
- Mestres Domènech, J., in Morron Salmeron, A. (2019): *Young adults in the 21st century, a different approach to life?* Dostopno na: <https://www.caixabankresearch.com/en/economics-markets/labour-market-demographics/young-adults-21st-century-different-approach-life> (sneto 12. 8. 2025).
- Met Office (2025): *Causes of climate change*. Dostopno na: <https://www.metoffice.gov.uk/weather/climate-change/causes-of-climate-change> (sneto 13. 8. 2025).
- Ministrstvo za solidarno prihodnost (2025): *Stanovanjska politika*. Dostopno na: <https://www.gov.si teme/stanovanjska-politika> (sneto 16. 8. 2025).
- Organisation for Economic Co-operation and Development (2013): *How difficult is it to move from school to work? Education Indicators in Focus*, 13, str. 1–4.
- Pape, M. (2024): *Social and youth housing in the EU*. Bruselj, European Parliament Research Service.
- Kohut, A., Taylor, P., Keeter, S., Parker, K., Morin, R., Chon, D., idr. (2010): *Millennials: Confident, connected, open to change*. Poročilo raziskovalnega centra. Washington, Pew Research Center.
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Uradni list Republike Slovenije, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24. Ljubljana.
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Uradni list Republike Slovenije, št. 123/04. Ljubljana.
- Reilly, T. (2022): *The geopolitical implications of the Russian – Ukraine crisis*. Dostopno na: <https://www.globalpolicywatch.com/2022/04/the-geopolitical-implications-of-the-russian-ukraine-crisis> (sneto 15. 8. 2025).
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReN-SP15–25). Uradni list Republike Slovenije, št. 92/15. Ljubljana.
- Smith, C. (2014): *World population day – why young people are key*. Dostopno na: <https://ourworld.unu.edu/en/world-population-day-why-young-people-are-key> (sneto 12. 8. 2025).
- Stanovanjski zakon. Uradni list Republike Slovenije, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU – 10, 77/23 – odl. US in 61/24. Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije (2023): *Prihodek od prodaje storitev nižji kot mesec prej*. Ljubljana.
- Steinberg, L., Albert, D., Banich, M., Graham, S., in Woolard, J. (2008): Age differences in sensation seeking and impulsivity as indexed by behavior and self-report: Evidence for a dual systems model. *Developmental Psychology*, 44(6), str. 1764–1778.
- Mladinski svet Brda (2022): *Strategija za mlade v Občini Brda za obdobje 2023–2027*. Dobrovo, Občina Brda.
- Svet Evropske unije (2021): *Svet potrdil novo strategijo EU za prilagajanje podnebnim spremembam*. Dostopno na: <https://www.consilium.europa.eu/sl/press/press-releases/2021/06/10/council-endorses-new-eu-strategy-on-adaptation-to-climate-change> (sneto 11. 8. 2025).
- Ule, M., in Kuhar, M. (2008): Orientations of young adults in Slovenia toward the family formation. *Young*, 16(2), str. 153–183.
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Uradni list Republike Slovenije, št. 96/07. Ljubljana.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona. Uradni list Republike Slovenije, št. 61/2024. Ljubljana.
- Walther, A., Stauber, B., in Pohl, A. (2009): *UP2YOUTH – Youth – Actor of social change: Final report*. Tübingen, Institut für Regionale Innovation und Sozialforschung.