

# Usklajenost stanovanjske politike Mestne občine Koper z aktualnimi izzivi občine

DOI: <https://doi.org/10.55707/eb.v13i1.160>

Izvirni znanstveni članek

UDK 365.246/.28:352(497.472)

**KLJUČNE BESEDE:** stanovanjska politika, nepremičnine, nakup/najem stanovanja, mnenje občanov, Mestna občina Koper

**POVZETEK** – Raziskava raziskuje (ne)usklajenost stanovanjske politike Mestne občine Koper (MOK) z aktualno stanovanjsko problematiko v občini ter z mnenji in pogledi njenih občanov. Na podlagi analize dokumentov Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (JSS MOK) in izvedene mnenjske ankete smo pridobili naslednje odgovore na naša štiri raziskovalna vprašanja (RV). RV1: Občani MOK menijo, da ponudba nepremičnin v občini ni ustrezna. RV2: Najbolj občane moti prenizka angažiranost JSS MOK pri zagotavljanju dodatnih najemnih stanovanj. Nezanemarljivo pa je tudi mnenje, da občina ne omogoča zadostne vključenosti prebivalcev v soodločanje o ključnih stanovanjskih vprašanjih. RV3: V primeru najema bi se velika večina odločila za najem stanovanja pri JSS MOK in le dobrih 10 % za najem pri zasebnikih na trgu. RV4: Kar 82 % vprašanih ocenjuje, da trenutna stanovanjska politika ni ustrezna. Ker je oblikovanje in vodenje ustrezne stanovanjske politike tako na lokalni kot državni ravni za prebivalce eden od pomembnejših dejavnikov njihovega zadovoljstva, je nujno izvesti ukrepe za izboljšanje njene usklajenosti s potrebami občanov.

Original scientific article

UDC 365.246/.28:352(497.472)

**KEYWORDS:** housing policy, real estate, purchase/rental of an apartment, opinion of the citizens of the City Municipality of Koper

**ABSTRACT** – The study investigates the (in)coherence of the housing policy of the City Municipality of Koper (CMK) with the current housing issues in the municipality and with the opinions of its citizens. Based on the analysis of the Public Housing Fund of the City Municipality of Koper (PHF CMK) documents and the conducted opinion survey, we obtained the following answers to our four research questions (RQ). RQ1: The citizens of CMK believe that the real estate supply in the municipality is inadequate. RQ2: The main concern among the citizens is the insufficient engagement of the PHF CMK in providing additional rental housing. Additionally, a significant number of the respondents feel that the municipality does not sufficiently involve the residents in the decision-making on key housing issues. RQ3: In the case of renting, the vast majority would choose to rent from the PHF CMK, while only slightly over 10% would opt for private rentals on the market. RQ4: As many as 82% of the respondents, in one way or another, assess the current housing policy as inadequate. It is essential to implement measures to better align the housing policy with the citizens' needs.

## 1 Opredelitev osnovnih pojmov in izhodišč stanovanjske politike

V tem poglavju najprej opredelimo osnovne pojme s področja stanovanj in stanovanjske politike v Mestni občini Koper (MOK) ter predstavimo vlogo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (JSS MOK) pri urejanju stanovanjske problematike.

### 1.1 Pojem stanovanjske politike

Nepremičnina je premoženje, vrsta imetja oziroma dobrina, ki ima za osnovo zemljišče z njenimi izboljšavami (Dasso in Ring, 1984). Stanovanja, ki jih opredelimo kot prostor za bivanje, pa lahko med nepremičninami med drugim klasificiramo po njihovi velikosti, starosti, lastništvu ter zasedenosti (SURs, 2016; Zavec, 2021). Novo stanovanje je na primer bivalna enota, ki se prodaja prvič, ni stara več kot tri leta in za katero se ob prodaji plača davek na dodano vrednost.

Rabljeno stanovanje pa je bivalna enota, ki se ne prodaja prvič, zato je treba ob prodaji plačati davek na promet z nepremičninami ter je praviloma staro več kot tri leta. Lastniška stanovanja so tista, katerih posestvo in lastništvo lastnik dokazujejo z vpisom lastnine v zemljiški knjigi in so lahko zasedena ali prazna (Cirman idr., 2000). Najemna stanovanja so lahko neprofitno najemna, tržno najemna, službeno najemna in namensko najemna stanovanja, ki so namenjena za institucionalno varstvo starejših oseb, upokojencev ali posebnih skupin odraslega prebivalstva (SURs, 2016). JSS MOK je na dan 31. december 2021 razpolagal s 546 najemnimi stanovanji, od katerih je bilo 471 neprofitnih stanovanj, 25 neprofitnih stanovanj s tržno najemnino (tisti, ki ne izpolnjujejo pogojev za neprofitni najem), 12 oskrbovanih stanovanj, 18 službenih stanovanj in 6 tržnih stanovanj.

Razlika med lastniškim ali najemnim stanovanjem je predvsem v seštevku pravic in obveznosti, ki jih ureja pravni sistem na osnovi statusa stanovanja, kot tudi v ekonomskih, družbenih in socialnih vidikih (Bengtsson, 2001), povezanih s posameznim statusom (Cirman, 2002; Todić Curk, 2014). Nekateri zagovorniki prednosti lastništva stanovanja (Cirman, 2007) zagovarjajo tezo, da lastništvo stanovanja ni pomembno samo z ekonomskega in političnega vidika, ampak tudi z vidika psihološkega, socialnega in družbenega pomena. Na drugi strani pa se zagovorniki najemnih stanovanj nagibajo k tezi, da stanovanje kot materialna dobrina ni zanesljiv kazalnik boljšega življenjskega standarda. Lastniška stanovanja v Sloveniji sestavljajo več kot 75 % skupnega stanovanjskega sklada (Cigler Kralj, 2021); od teh več kot 60 % predstavljajo družinske hiše, ki so bile zgrajene z namenom, da bi v njih živela več kot ena družina, kar pa se v večini primerov ni zgodilo.

Odnos posameznika do stanovanja oziroma doma se skozi njegovo življenje spreminja. Starejši ljudje stanovanje ali dom povezujejo s številnimi spomini in identiteto, kaj so v življenju dosegli, pa tudi z mrežo družbenih vezi, ki so jo stkali v okolju, v katerem prebivajo, zato se od njega izjemno težko ločijo, čeprav ga niso sposobni vzdrževati (Kerbler idr., 2017). To nas pripelje v položaj, ko imamo materialno statusno dobro stoječe starejše prebivalstvo, ki pa to v resnici ni. Senti (2016) in Senti (2017) ugotavlja, da Sloveniji ni uspelo uvesti učinkovite politike, ki bi omogočila razvoj in učinkovito delovanje stanovanjskega sektorja (Filipović Hrast, 2007).

Stanovanjska politika določa okvirje delovanja na stanovanjskem področju in se razvija kot odziv na spremembe ter neustrezno stanje v stanovanjski oskrbi (Filipović, 2002). Spada med nacionalne politike, kjer država ob upoštevanju nepremičninskega trga in socialnih potreb zagotavlja enotno vodenje tega področja (Štritof Brus, 2009). Osredotoča se na razpoložljivost in dostopnost stanovanj ter zajema najemna razmer-

ja, stanovanjsko gradnjo in nepremičninski trg. Stanovanjska politika ima ključno vlogo pri zagotavljanju ustrezne nastanitve, ki vpliva na zmanjšanje revščine in socialne izključenosti, ob tem pa stremi k izboljšanju upravljanja stanovanjskih stavb ter kakovosti bivanjskega okolja (Vlada RS, 2022).

Države Evropske unije (EU) nimajo enotne stanovanjske politike, vendar si vse prizadevajo za ravnovesje med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih, dostopnost bivališč ter podporo ranljivim skupinam. Pomanjkanje dostopnih stanovanj povzroča socialno izključenost, saj 11,3 % prebivalcev EU porabi več kot 40 % dohodka za nastanitev (Eurostat, 2017), medtem ko približno četrtnina izseljenih postane brezdomnih (European Commission, 2016).

Najnovejši podatki kažejo, da se je v zadnjih letih finančno breme stanovanjskih stroškov v državah EU še povečalo, pri čemer vse več gospodinjstev porablja nadpovprečen delež dohodka za bivanje. Po poročilu Eurofound (2023) se je delež gospodinjstev, ki jih visoki stroški bivanja potiskajo v tveganje revščine, po letu 2020 znova povečal, zlasti med mladimi in najemniki v mestnih območjih.

Podobno ugotavlja tudi poročilo *The State of Housing in the European Union* (Housing Europe, 2022), ki opozarja na izrazit razkorak med rastjo cen stanovanj in rastjo dohodkov, kar zmanjšuje dostopnost primernih bivališč v večini držav članic. Ukrepi za izboljšanje stanovanjskih razmer vključujejo sodelovanje lastnikov, iskalcev stanovanj, nevladnih organizacij in oblasti. Pomembno vlogo ima zasebni najemni sektor, saj omogoča dostopnost stanovanj tistim, ki ne morejo ali ne želijo biti lastniki, pri čemer so ključne politike za izboljšanje tega sektorja (De Boer in Bitetti, 2014).

## 1.2 Stanovanjska politika v MOK

Na prehodu iz 19. v 20. stoletje se je Koper razvijal v storitvenem sektorju, industriji in politični moči, kar je privedlo do rasti prebivalstva in pomanjkanja ustreznih stanovanj, zaradi česar je bila leta 1908 ustanovljena Zadruga za izgradnjo stanovanj. Kljub podpori občine in davčnim olajšavam je njeno delovanje po prvi svetovni vojni začelo upadati, med drugo svetovno vojno pa je bila ukinjena. Po drugi svetovni vojni je sledila intenzivna stanovanjska gradnja blokovskih naselij, ki je po letu 1980 začela upadati. Danes je značilno, da trg zaznamuje večje povpraševanje po stanovanjih, kot je ponudbe (Žerjal, 2015).

Koper se je po drugi svetovni vojni razvil v pomembno logistično, turistično in prometno središče z velikim vplivom pristaniške dejavnosti (MOK, 2017). Njegova konkurenčnost temelji na povezovanju z regijami Italije in Hrvaške, kar prispeva k pozitivnemu selitvenemu prirastu in potrebi po dolgoročni stanovanjski strategiji. MOK je leta 2021 ustanovila stanovanjsko komisijo za pripravo stanovanjskega programa, ki bi urejal stanovanjsko politiko in kakovost bivanja. Ključni dokumenti so v preteklosti vključevali Načrt razvojnih programov (2003–2006) in Poslovno politiko Javnega stanovanjskega sklada (2012–2016). Po letu 1991 so bila sredstva od prodaje družbenega premoženja namenjena infrastrukturi in družbenim dejavnostim, kar je stanovanjski sklad prikrajšalo za financiranje (JSS MOK, 2011). Leta 2002 je bil ustanovljen JSS MOK, ki je do leta 2007 zagotovil 250 novih neprofitnih stano-

vanj in začel prenavo starega stanovanjskega sklada. V zadnjem desetletju je sklad zaradi nizkih neprofitnih najemnin predvsem vzdrževal obstoječi sklad, a leta 2020 pridobil dovoljenje za projekt Dolinska, 3. faza, s 195 novimi stanovanji, dokončanje pa je predvideno za leto 2024 (JSS MOK, 2012; JSS MOK, 2018; JSS MOK, 2019). Hkrati se je zasebna stanovanjska gradnja po letu 2008 upočasnila, povpraševanje pa presega ponudbo, kar povzroča rast cen (Geodetski inštitut Slovenije, 2021). Od leta 2016 MOK nima sprejete stanovanjske politike, kar prispeva k trenutnim težavam na stanovanjskem trgu.

Dodatno težavo danes predstavljajo fiktivno prazna stanovanja. Evidence MOK v zadnjem času uradno izkazujejo zelo velik delež praznih stanovanj (tabela 1), kar pa v resnici ni nujno dejansko stanje, saj je obalno območje, kamor sodi Koper, znano kot privlačna turistična destinacija, kar vodi tudi v oddajanje za turistične namene, posledično to pomeni, da je del nepremičnin prazen samo določen del leta.

Zaradi velikega povpraševanja pa se je zadnja leta razvil tudi »črni trg« oddajanja, nad katerim se izvaja izjemno slab nadzor. Raziskave kažejo, da razmah platform za kratkoročno oddajanje, kot sta na primer Airbnb in Booking.com, pomembno prispeva k rasti cen in zmanjšanju razpoložljivega dolgoročnega najemnega sklada. Franco idr., (2021) ugotavljajo statistično značilen pozitiven učinek kratkoročnih oddaj na cene nepremičnin in najemnine v obravnavanih mestnih območjih.

**Tabela 1**

*Struktura stanovanjskih delov stavbe v MOK po dejanski rabi, 2020*

Koper	Število delov stavbe	Praznih	
		Število	Delež (v %)
Stanovanja v enostanovanjski stavbi	10.449	1.894	18,10
Stanovanja v dvostanovanjskih stavbah	3.086	1.040	33,70
Oskrbovana stanovanja	38	4	10,50
Večstanovanjske stavbe	9.864	1.629	16,50

*Opomba:* Geodetski inštitut Slovenije, 2021.

Stanovanjski zakon (SZ) v svojem 154. in 155. členu občinam nalagata pristojnosti in sprejem občinskega stanovanjskega programa, ki ga sprejme in potrdi občinski svet. Na osnovi tega dokumenta se sprejemajo smernice in cilji zagotavljanja stanovanj, tako tistih, ki jih občine same ali prek svojih stanovanjskih skladov namenijo kot javna najemna stanovanja ali stanovanja za prodajo po ugodnejših pogojih, kot tudi določijo smernice pridobivanja stanovanja na trgu.

Pridobivanje stanovanj na trgu pomeni zagotoviti ustrezne zazidalne površine in ugodne pogoje za gradnjo. Na osnovi demografskih podatkov bo morala Slovenija prilagoditi dolgoročno stanovanjsko strategijo hitro spreminjajočim se demografskim zahtevam. Enak proces se zrcali tudi v posameznih občinah, predvsem v večjih mestnih občinah, kamor sodi tudi MOK (Benkoč idr., 2017).

JSS MOK je MOK ustanovila z Odlokom o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada MOK (Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada MOK, 2009). Njegove bistvene naloge so:

- priprava in izvajanje stanovanjskega programa MOK,
- investiranje in soinvestiranje v gradnjo nepremičnin,
- nakup ali drug način pridobivanja stanovanjskih hiš, stanovanj in stanovanjskih enot, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja,
- poslovanje, vzdrževanje in gospodarjenje s stanovanji in drugimi nepremičninami, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada,
- izvajanje vseh potrebnih postopkov za dodelitve in zamenjave stanovanj,
- izvajanje kreditiranja in dodeljevanja drugih finančnih ugodnosti občanom za reševanje stanovanjske problematike,
- upravljanje s stvarnim premoženjem ustanovitelja in po pooblastilu s premoženjem drugih pravnih oseb,
- pridobivanje kreditov za naložbe na stanovanjskem področju,
- opravljanje upravnih nalog s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
- prodaja stanovanj,
- zagotavljanje kadrovskih in tržnih najemnih stanovanj, javno-zasebno partnerstvo,
- izvajanje drugih zakonskih nalog in nalog za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

## 2 Metodologija

V nadaljevanju predstavljamo namen raziskave, ki je predstavljena v članku, raziskovalna vprašanja, metode zbiranja podatkov ter opis vzorca, instrumenta in obdelave podatkov.

### 2.1 Namen raziskave in raziskovalna vprašanja

Namen raziskave je ugotoviti, kakšna je (ne)usklajenost med stanovanjsko politiko MOK na eni strani ter stanovanjsko problematiko v MOK na drugi strani.

Da bi dosegli namen raziskave, smo postavili štiri raziskovalna vprašanja, ki podrobneje naslavljajo doseganje namena z vidika različnih elementov in vidikov stanovanjske politike občine, in sicer:

- Raziskovalno vprašanje 1 (RV1): Kaj občani MOK menijo o ustreznosti ponudbe nepremičnin v občini?
- Raziskovalno vprašanje 2 (RV2): Kaj občane MOK moti pri (oblikovanju) dolgoročne stanovanjske strategije v MOK?
- Raziskovalno vprašanje 3 (RV3): Ali bi večina občanov MOK v primeru najema stanovanje raje najela od JSS MOK in ne od zasebnika na trgu?
- Raziskovalno vprašanje 4 (RV4): Kaj občani MOK menijo glede ustreznosti trenutne stanovanjske politike MOK?

## 2.2 Metode zbiranja podatkov

Pri opredeljevanju osnovnih pojmov s področja stanovanj in stanovanjske politike smo se oprli na relevantno literaturo, in sicer predvsem na dokumente MOK, JSS MOK, Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS), nekaterih nevladnih organizacij, ki se ukvarjajo z vprašanjem stanovanjske problematike, ter na strokovne članke s tega področja. V nadaljevanju sledi kvantitativna raziskava mnenj in pogledov občanov MOK glede njene stanovanjske politike in stanovanjske problematike, kar proučimo s pomočjo mnenjske ankete. Prek spletne strani <https://www.1ka.si/> smo izdelali anketni vprašalnik, s katerim smo v prvem delu ugotavljali osnovne demografske značilnosti anketirancev (starost, izobrazba, zaposlitev, trenutni status uporabnika nepremičnine – lastnik ali najemnik) in nadalje v drugem delu njihova pričakovanja, želje, mnenja ter poglede glede ustrezne stanovanjske politike. Na podlagi analize rezultatov ankete smo odgovorili na postavljena raziskovalna vprašanja.

Omejitev uporabe metode anketiranja se je pokazala v tem, da so odgovori anketirancev lahko odvisni tudi od njihovega trenutnega statusa, povezanega z reševanjem stanovanjskega problema. Omejitev raziskave se nanaša tudi na to, da vsi prebivalci MOK nimajo računalnika in dostopa do spleta, da bi lahko odgovorili na spletno anketo. Tu so v slabšem položaju predvsem starejši prebivalci, katerih mnenja so posledično slabše zastopana.

Raziskava je bila v časovnem smislu omejena na določeno obdobje od 2018 do 2022, v krajevnem smislu pa le na MOK. Vsebinsko smo se omejili le na proučevanje stanovanjske politike, ne pa tudi ostalih politik MOK. Predpostavljamo, da sta premišljena stanovanjska politika in njena usklajenost s potrebami občanov dva od ključnih dejavnikov razvoja posameznega območja. Na tej predpostavki temelji naša raziskava, hkrati pa predstavlja tudi osnovno motivacijo za njeno izvedbo.

## 2.3 Opis vzorca

V raziskavo smo zajeli večje število respondentov prek spletnih kanalov in elektronskih medijev. Število vseh anketirancev – enot v raziskavi – je  $n = 195$ , končno število respondentov pa je bilo pri posameznih vprašanjih različno. Med drugim smo vabilo za sodelovanje in povezavo do vprašalnika poslali na elektronske naslove znancev s prošnjo po delitvi vabila. Istega dne je bil vprašalnik objavljen tudi na družbenem omrežju Facebook. K sodelovanju je pristopilo 195 oseb, od tega je različno število oseb vprašalnik izpolnilo delno ali v celoti.

V raziskavo so bile vključene različne starostne skupine. V starostni skupini do 18 let ni bilo nobenega anketiranega. Naslednje najmanjše število anketiranih spada v starostno skupino od 19 do 25 let ter v skupino starih 55 let in več, največ pa v starostni razred med 26 in 55 let, kjer je kar 80 % vseh anketiranih.

Z raziskavo smo sicer želeli nasloviti vse starostne skupine anketirancev, da bi pridobili širši nabor mnenj in pogledov. Iz odziva pa je očitno, da stanovanjska politika začne bolj zanimati šele osebe, starejše od 26 let, saj se večina posameznikov po tej starosti začneja osamosvajati in intenzivneje reševati stanovanjsko vprašanje.

Glede na spol je bilo med respondenti 69 % žensk in 31 % moških.

Izobrazbena struktura vprašanih je naslednja: 1 % jih ima samo osnovnošolsko izobrazbo, 32 % srednješolsko izobrazbo, 9 % poklicno izobrazbo, 12 % višjo šolo, 17 % visokošolsko izobrazbo prve stopnje, 16 % univerzitetno izobrazbo prve stopnje, 12 % magisterij in 1 % doktorat znanosti.

Glede družinskega statusa je 68 % anketiranih v zunajzakonski skupnosti ali poročenih z otroki, 13 % anketirancev je v zunajzakonski skupnosti oz. poročenih brez otrok, 12 % je samskih, 5 % je samohranilcev ter 2 % jih je navedlo drug status.

Status zaposlitve je za večino vprašanih zaposlen za nedoločen čas (59 %), med drugimi je 13 % samozaposlenih, 8 % zaposlenih za določen čas, 7 % je brezposelnih in 7 % upokojencev ter 6 % študentov.

Večina ima neto prejemke med 1.000 in 1.500 EUR (35 %), sledijo jim tisti z od 600 do 1.000 EUR (25 %), od 1.500 do 2.500 EUR (18 %), do 600 EUR (11 %) in nad 2.500 EUR (11 %).

Kar 60 % anketirancev živi v lastni nepremičnini, 40 % pa jih je v najemu. Med slednjimi jih 74 % najema stanovanje na trgu pri zasebnih lastnikih, medtem ko jih le 26 % biva v neprofitnih stanovanjih.

#### 2.4 Opis instrumenta

Anketni vprašalnik je vseboval dva sklopa. Prvi, demografski sklop je vseboval vprašanja o spolu, starostni skupini, statusu, izobrazbi, zaposlitvi in višini dohodka. V vsebinskem sklopu smo poleg vprašanj o lokaciji prebivališča in statusu glede »trenutne« nepremičnine – lastnik ali najemnik – oblikovali ostala vprašanja na osnovi zastavljenih ciljev in anketirance povabili, da se opredelijo glede želja in pogleda na stanovanjsko politiko MOK.

Anketni vprašalnik je vseboval 33 različnih vprašanj zaprtega in odprtega tipa. Pri zaprtih vprašanjih smo ugotavljali strukturo anketirancev po vnaprej navedenih možnih odgovorih. Vprašane smo pozvali, da ocenijo in podajo svoje mnenje o trenutni stanovanjski politiki v MOK ter pogled, v katero smer pričakujejo, da se bo stanovanjska politika občine v prihodnje razvijala.

Prosili smo jih, da med drugim podajo tudi svoje mnenje o tem, ali je trenutna ponudba stanovanj/hiš v MOK zadovoljiva, ali bi stanovanje ob ugodnih pogojih financiranja raje kupili kot najeli, ali bi stanovanje raje najeli od zasebnika ali stanovanjskega sklada, ali bi jih zanimal dolgoročni najem s končnim odkupom stanovanja, kakšna je sprejemljiva cena nakupa in najema ter ali po njihovem mnenju MOK vodi ustrezno stanovanjsko politiko.

#### 2.5 Opis obdelave podatkov

Na podlagi lastne izvedene ankete smo zbrali primarne podatke, ki smo jih uredili s pomočjo uporabe Excela. Tako zbrane podatke smo analizirali s pomočjo opisnih statistik ter ugotovili absolutne ter relativne frekvence respondentov pri posameznih možnih odgovorih. V primerih, ko so anketiranci lahko izbrali le enega izmed možnih

odgovorov, smo ugotovili strukturo anketirancev po posameznih možnih odgovorih oz. trditvah. Respondenti so razporejeni po nominalni in ne številski spremenljivki, zato izračunavanje mere razpršenosti, kot sta standardni odklon ali varianca, ni smiselno. Izračunali pa smo indeks raznolikosti (Simpson diversity index)  $D$ , ki nam pove, kako enakomerno so respondenti porazdeljeni po kategorijah oz. možnih odgovorih:

$$D=1-\sum_i p_i^2;$$

kjer je  $p_i$  delež posamezne kategorije oz. možnega odgovora. Vrednosti za  $D$  so med 0 in 1, pri čemer 0 pomeni, da ni razpršenosti, saj so vsi v eni kategoriji (popolna enotnost), 1 pa pomeni največjo možno razpršenost, saj so respondenti popolnoma enakomerno porazdeljeni med vse možne odgovore.

Izračunali smo tudi entropijo (Shannonov indeks)  $H$ , ki je še ena mera neurejenosti oz. razpršenosti:

$$H = -\sum_i p_i \ln(p_i)$$

Vrednosti  $H$  so med 0 in  $\ln(k)$ , pri čemer  $H = 0$  pomeni, da so vsi odgovori v eni kategoriji (popolna enotnost),  $H = \ln(k)$  pa pomeni, da so deleži vseh možnih odgovorov enaki ( $p_i = 1/k$ ) in je prisotna največja možna razpršenost. Pridobljene kvantitativne rezultate smo grafično predstavili.

### 3 Rezultati raziskave usklajenosti stanovanjske politike MOK s trenutno stanovanjsko problematiko občine

V nadaljevanju prikazujemo rezultate analize naše raziskave, predvsem analize anketiranja, pri tem pa se osredotočamo le na tisti del ankete, ki je povezan s posameznimi v uvodu postavljenimi raziskovalnimi vprašanji.

#### 3.1 Rezultati, vezani na RVI: Kaj občani MOK menijo o ustreznosti ponudbe nepremičnin v občini?

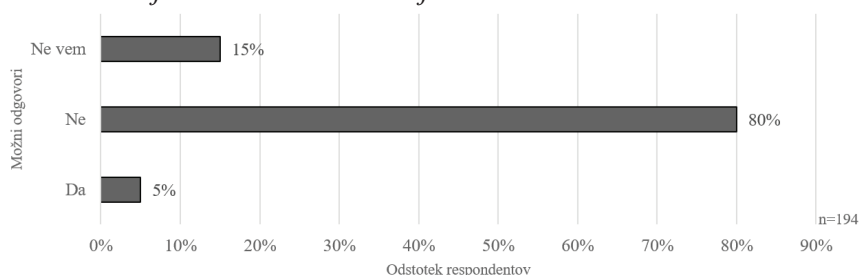
Rezultati ankete so pokazali, da kar 80 % anketirancev meni, da v MOK ni dovolj dostopnih stanovanj ali hiš (graf 1). Ključna težava, na katero opozarjajo, so previsoke cene nepremičnin, ki močno presegajo dohodkovne zmožnosti povprečnega prebivalca.

Poleg tega skoraj dve tretjini vprašanih ocenjuje, da so cene stanovanj nesorazmerne z njihovimi prihodki, pri čemer povprečna cena kvadratnega metra v Kopru presega 3.500 EUR.

To pomeni, da nakup povprečnega stanovanja zahteva izjemno visoko začetno investicijo, kar je še posebej obremenjujoče za mlade družine in posameznike, ki šele vstopajo na trg nepremičnin.

## Graf 1

### Ponudba stanovanj/hiš v MOK ni zadovoljiva



*Opomba:* D = 0,335 in H = 0,613

Izračun Simpsonovega indeksa raznolikosti D ter izračun entropije (Shannonov indeks) H potrjujeta veliko enotnost mnenja vprašanih glede tega, da ponudba stanovanj oz. hiš v MOK ni zadovoljiva.

Poleg visokih cen nakupa se pojavlja tudi problem omejene ponudbe neprofitnih najemnih stanovanj, kar je izpostavilo 74 % vprašanih. Takšna stanovanja bi omogočila večjo stanovanjsko varnost in stabilnost, vendar je povpraševanje bistveno večje od razpoložljivega sklada. Trenutno število neprofitnih stanovanj ne zadostuje potrebam prebivalcev, kar vodi v pritisk na zasebni najemni trg, kjer so cene pogosto previsoke.

Še en pomemben izziv predstavlja veliko število praznih stanovanj, ki niso vključena v stanovanjski trg. Po podatkih Geodetske uprave RS je v MOK več kot 4.000 praznih stanovanj, ki se ne oddajajo niti ne prodajajo. To ustvarja umetno pomanjkanje stanovanj in še dodatno zvišuje cene. Razlogi za to so različni, od nepremičnin v lasti investitorjev, ki čakajo na ugodnejše tržne razmere, do stanovanj, ki so del dednih postopkov ali v slabem stanju in potrebujejo prenovo.

### 3.2 Rezultati, vezani na RV2: Kaj občane MOK moti pri (oblikovanju) dolgoročne stanovanjske strategije v MOK?

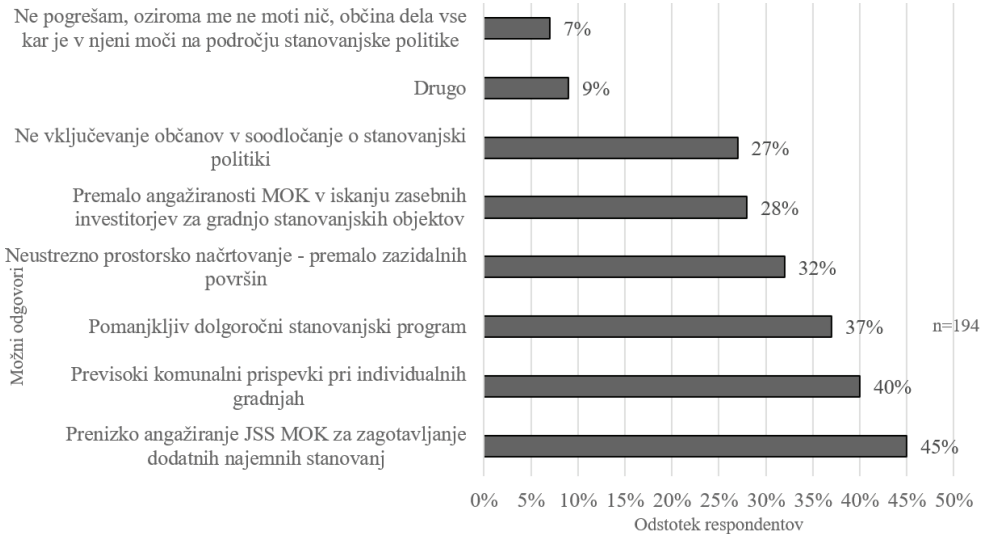
Rezultati anketiranja kažejo, da le 7 % vprašanih pri oblikovanju dolgoročne stanovanjske strategije v MOK ne moti nič, vse ostale pa moti vsaj nekaj.

Ob upoštevanju, da je vsak vprašani lahko navedel več možnih odgovorov, vprašane najbolj moti prenizka angažiranost JSS MOK za zagotavljanje dodatnih najemnih stanovanj (45 % vprašanih meni, da je tako). Na drugem mestu so previsoki komunalni prispevki (40 % vprašanih meni, da je tako).

Zelo moteča sta tudi pomanjkljiv dolgoročni stanovanjski program ter neustrezno prostorsko načrtovanje. Kar 27 % vprašanih tudi meni, da niso ustrezno vključeni v procese odločanja o stanovanjski politiki, kar zmanjšuje njihovo zaupanje v občinske ukrepe in strategije. To pomeni, da občani nimajo občutka, da bi lahko aktivno vplivali na oblikovanje politike, ki neposredno vpliva na njihove bivanjske razmere (graf 2).

## Graf 2

*Vidiki, ki jih vprašani pogrešajo, ali pa jih motijo pri oblikovanju dolgoročne stanovanjske strategije v MOK*



*Opomba:*  $D = 0,849$  in  $H = 1,954$

Izračun Simpsonovega indeksa raznolikosti  $D$  ter izračun entropije (Shannonov indeks)  $H$  kažeta v tem primeru na nekoliko večjo razpršenost mnenja vprašanih po različnih vidikih, ki jih občani pogrešajo ali pa jih motijo pri oblikovanju dolgoročne stanovanjske strategije v MOK.

Poleg tega, kar je razvidno iz grafa 2, pa kar 70 % vprašanih izraža tudi potrebo po večji transparentnosti pri razdeljevanju neprofitnih stanovanj in pri sprejemanju dolgoročnih strateških odločitev. Trenutni sistem dodeljevanja neprofitnih stanovanj ni dovolj jasen in razumljiv vsem prebivalcem, kar ustvarja dvome o pravičnosti in učinkovitosti postopkov. Občani si želijo bolj jasnih kriterijev, več informacij o razpisih ter bolj dostopnih podatkov o razpoložljivih stanovanjih.

Približno 60 % anketirancev ne ve, kakšne so dolgoročne strategije občine na področju stanovanjske politike. Pomanjkanje jasne vizije in komunikacije s prebivalci vodi v občutek negotovosti in nezaupanja. Mnogi menijo, da občina ne nudi dovolj informacij o načrtovanih projektih, investicijah v stanovanjsko gradnjo in ukrepih za izboljšanje stanovanjske dostopnosti.

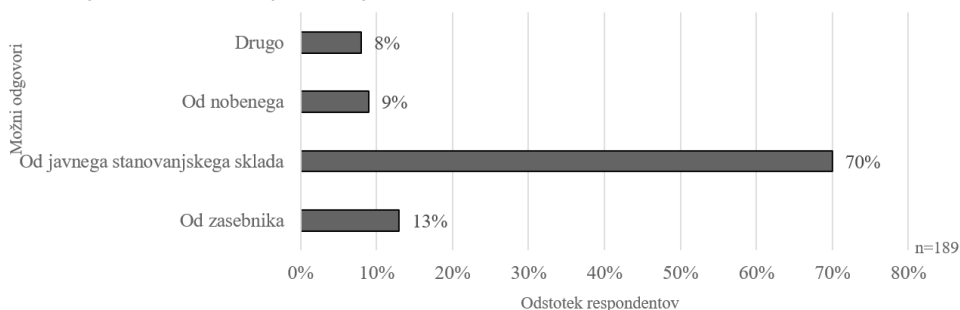
### 3.3 Rezultati, vezani na RV3: Ali bi večina občanov MOK v primeru najema stanovanje raje najela od JSS MOK in ne od zasebnika na trgu?

Večina anketirancev bi se raje odločila za najem stanovanja pri JSS MOK, vendar trenutno ponudba neprofitnih stanovanj ne zadostuje povpraševanju. Rezultati ankete kažejo, da bi kar 70 % vprašanih najelo stanovanje pri JSS MOK (graf 3), saj jim takšna oblika bivanja zagotavlja večjo stanovanjsko stabilnost, predvidljive in dostopnejše najemnine ter manjšo izpostavljenost tveganjem, kot so nenadne podražitve ali prekinitve najemne pogodbe.

Nasprotno pa bi se le 13 % anketirancev odločilo za zasebni najem, predvsem zaradi večje fleksibilnosti pri izbiri lokacije, stanovanjske enote in trajanja najema. Zasebni najem sicer ponuja večjo razpoložljivost stanovanj, vendar je povezan s številnimi negotovostmi, kot so neurejene najemne pogodbe, visoke cene in nestabilnost bivanja.

#### Graf 3

Če bi najemali stanovanje, bi raje izbrali JSS



Opomba:  $D = 0,479$  in  $H = 0,934$

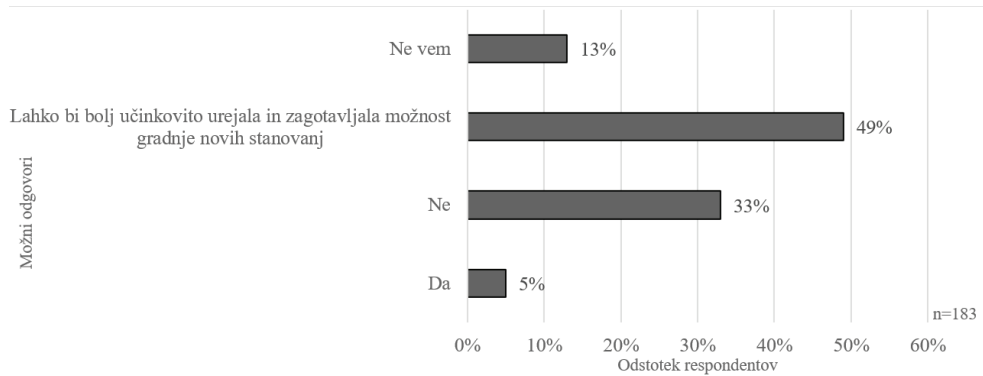
Tudi izračun Simpsonovega indeksa raznolikosti  $D$  ter izračun entropije (Shannonov indeks)  $H$  kažeta na relativno visoko enotnost mnenja vprašanih glede tega, od koga bi najraje najeli stanovanje v primeru najema.

### 3.4 Rezultati, vezani na RV4: Kaj občani MOK menijo glede ustreznosti trenutne stanovanjske politike MOK?

Rezultati ankete jasno kažejo, da večina prebivalcev MOK (82 %) ni zadovoljna s trenutno stanovanjsko politiko, saj menijo, da ne odraža dejanskih potreb občanov in ne zagotavlja ustreznih rešitev za stanovanjsko problematiko. Le 5 % vprašanih je zadovoljnih z obstoječo stanovanjsko politiko (graf 4).

## Graf 4

### Občina ne vodi povsem ustrezne stanovanjske politike



Opomba:  $D = 0,632$  in  $H = 1,130$

Kar 82 % vprašanih ocenjuje, da trenutna stanovanjska politika ne upošteva realnih potreb prebivalcev, kar pomeni, da obstoječi ukrepi ne zadostujejo za reševanje težav, s katerimi se soočajo tako mladi iskalci stanovanj kot socialno šibkejše skupine. Prebivalci pričakujejo bolj usklajene in ciljno usmerjene ukrepe, ki bodo dejansko izboljšali dostopnost stanovanj.

Poleg tega, kar je razvidno iz grafa 4, ugotavljamo, da kar 49 % vprašanih meni, da občina vprašanja gradnje novih stanovanj ne rešuje ustrezno, kar dodatno poslabšuje stanovanjsko situacijo. Pomanjkanje investicij v neprofitna stanovanja in pomanjkanje spodbud za dolgoročni najem pomeni, da so prebivalci prepuščeni visokim tržnim cenam nepremičnin in najemnin, brez ustrezne alternativne možnosti. Dodatno se 75 % vprašanih zavzema za povečanje stanovanjskih subvencij, saj trenutne finančne pomoči ne zadostujejo za ublažitev visokih stroškov bivanja. Višje subvencije bi lahko pomagale predvsem mladim družinam in socialno ogroženim skupinam pri kritju stroškov najema ali nakupa stanovanja.

Kljub visokemu nezadovoljstvu občanov z obstoječo stanovanjsko politiko pa izračun Simpsonovega indeksa raznolikosti  $D$  ter izračun entropije (Shannonov indeks)  $H$  kažeta tudi na to, da glede tega vprašanja niso vsi popolnoma enotni oz. vsaj ne glede konkretnih posameznih razlogov za to nezadovoljstvo.

## 4 Ključne ugotovitve ter priporočila

Raziskava je pokazala, da trenutna stanovanjska politika MOK ne sledi dovolj potrebam prebivalcev. Ključne ugotovitve raziskave, vezane na posamezna postavljena raziskovalna vprašanja, predstavljamo v nadaljevanju.

RV1: Večina občanov MOK meni, da ni dovolj dostopnih stanovanj, glavni problem pa so visoke cene, ki presegajo dohodke prebivalcev, saj cena kvadratnega metra

presega 3.500 €. Na voljo je premalo neprofitnih najemnih stanovanj, kar povečuje pritisk na zasebni trg, kjer so cene previsoke. V MOK je več kot 4.000 praznih stanovanj, kar dodatno ustvarja umetno pomanjkanje in dviguje cene. Prav tako na slabo dostopnost stanovanj še posebej pri mladih vplivajo tudi strogi pogoji za pridobitev stanovanjskih kreditov, neustrezna struktura stanovanj za mlade družine, saj na trgu prevladujejo dražja, večja stanovanja ali luksuzne novogradnje, ter močna konkurenca investorjev med kupci stanovanj in pritisk kratkoročnih oddajanj na cene. Podatki jasno kažejo, da je stanovanjska problematika v MOK kompleksna in da trenutna stanovanjska politika ne zagotavlja zadostne dostopnosti stanovanj niti za nakup niti za dolgoročni najem.

RV2: Večina občanov je nezadovoljna z dolgoročno stanovanjsko strategijo, predvsem zaradi pasivnosti JSS MOK pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj in tudi visokih komunalnih prispevkov. Po mnenju občanov je dolgoročni stanovanjski program pomanjkljiv ter prostorsko načrtovanje neustrezno. Številne občane moti pomanjkanje transparentnosti pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj in nezadostno vključevanje občanov v procese oblikovanja stanovanjske strategije. Za večje zaupanje prebivalcev v občinske ukrepe bo nujno izboljšati transparentnost in participacijo občanov pri oblikovanju stanovanjske politike. To bi lahko dosegli z rednimi javnimi posveti, objavo podrobnih informacij o načrtovanih ukrepih ter večjo dostopnostjo podatkov o razdeljevanju neprofitnih stanovanj. Le s takšnim pristopom bo občina lahko zagotovila večjo podporo svojih prebivalcev pri oblikovanju trajnostne in pravične stanovanjske politike.

RV3: Večina občanov bi raje najela stanovanje pri JSS MOK kot pa pri zasebni ku, vendar ponudba neprofitnih stanovanj ne zadostuje povpraševanju. Mnogi občani so se tako prisiljeni zateči k zasebnemu najemu, ki sicer prinaša večjo fleksibilnost, vendar pa tudi tveganja, kot so visoke cene in nestabilne pogodbe. Obseg neprofitnih stanovanj v MOK je zato treba povečati, saj bi to bistveno izboljšalo dostopnost stabilnega in varnega bivanja za širši krog prebivalcev.

RV4: Kar 82 % vprašanih ni zadovoljnih s trenutno stanovanjsko politiko, saj ta ne ustreza dejanskim potrebam občanov. Prebivalci menijo, da občina premalo vlaga v gradnjo dostopnih stanovanj, kar še poslabšuje stanovanjski položaj. Večina anketiranih se zavzema za višje stanovanjske subvencije, da bi ublažili stroške bivanja, predvsem za mlade družine in socialno ogrožene. Prebivalci so nezadovoljni s trenutnim pristopom k reševanju stanovanjske problematike in pričakujejo večje investicije občine v gradnjo dostopnih stanovanj, pravično porazdelitev subvencij ter aktivnejšo vlogo pri regulaciji stanovanjskega trga.

Glede na ugotovljene izzive je jasno, da MOK potrebuje celovito reformo stanovanjske politike, ki bo vključevala tako kratkoročne kot dolgoročne ukrepe za izboljšanje dostopnosti in stabilnosti stanovanjskega trga, stabilizacijo najemnega trga in večjo vključenost občanov v oblikovanje strategij za reševanje stanovanjske problematike.

Eden ključnih ukrepov je povečanje sklada javnih neprofitnih stanovanj. Občina bi morala investirati v gradnjo novih neprofitnih stanovanj, pri čemer bi lahko

sodelovala z zasebnimi partnerji, s Stanovanjskim skladom RS in pridobila državna ali evropska sredstva za razvoj dostopnih bivališč. Ena od rešitev je tudi prenova in aktivacija praznih stanovanj, saj jih je v občini več kot 4.000. Z ustreznimi spodbudami, kot so subvencije za prenovo, davčne olajšave za lastnike in možnost oddaje v neprofitni najem, bi lahko ta stanovanja vključili na trg dolgoročnega oddajanja ter tako povečali stanovanjski sklad. Medsebojno usklajeni ukrepi – povečanje javnega najemnega sklada, davčne spodbude za lastnike, ki oddajajo dolgoročno, ter javno-zasebna partnerstva – so v mednarodnih priporočilih označeni kot ključni instrumenti za izboljšanje dostopnosti stanovanj. OECD (2021) navaja serijo takšnih ukrepov, primernih tudi za lokalne uprave.

Da bi zmanjšali tveganja za najemnike in preprečili skokovito rast cen, bi lahko občina v sodelovanju z državnimi organi sprejela dodatne ukrepe za regulacijo najemnin oz. trga najemnih stanovanj. Eden od predlogov je omejitev rasti najemnin pri zasebnih lastnikih, podobno kot v nekaterih drugih evropskih mestih, kjer je določena zgornja meja dovoljenega zvišanja najemnine v določenem obdobju. Poleg tega raziskave kažejo, da lahko uvedba regulacije kratkoročnih oddaj na primer prek platform, kot je Airbnb, pomembno prispeva k stabilizaciji najemnega trga, saj zmanjšuje število oglasov in blaži rast cen (Bei idr., 2023). To bi zagotovilo večjo stabilnost trga in predvidljive stroške bivanja. Hkrati bi občina lahko spodbujala dolgoročne najeme z uvedbo davčnih olajšav za lastnike, ki se odločijo za oddajo stanovanj za več kot pet let. S tem bi zmanjšali obseg kratkoročnih najemov, ki povečujejo cene in zmanjšujejo razpoložljivost stanovanj za stalne prebivalce.

Ker so mlade družine in socialno šibkejše skupine najbolj prizadete zaradi visokih stroškov stanovanj, predlagamo uvedbo subvencij za mlade družine pri nakupu ali najemu stanovanj, kot jih že poznajo v nekaterih drugih občinah, na primer v Mariboru in Ljubljani. To bi olajšalo prvi nakup ali omogočilo dostopnejše pogoje za najem. Obenem bi lahko razvili dolgoročni lizing stanovanj, pri katerem bi najemniki po določenem obdobju imeli možnost odkupa nepremičnine po subvencionirani ceni. Ta model bi bil še posebej primeren za tiste, ki trenutno nimajo dovolj sredstev za nakup, a bi dolgoročno želeli pridobiti lastno nepremičnino.

Z namenom večje vključenosti občanov v oblikovanje stanovanjske politike bi občina morala organizirati redna javna posvetovanja, kjer bi občani lahko izrazili svoja mnenja in predlagali rešitve. Takšni sestanki bi omogočili večjo interakcijo med občino, stanovanjskim skladom in prebivalci ter izboljšali sprejemanje odločitev. Poleg tega bi morali na spletni strani občine objaviti vse razpise in kriterije za dodeljevanje neprofitnih stanovanj, s čimer bi povečali preglednost postopkov in zaupanje prebivalcev v pravičnost sistema.

Ne nazadnje je pomembno tudi spodbujanje trajnostne gradnje, ki bo cenovno dostopna in okolju prijazna, s poudarkom na energetski učinkovitosti in trajnostnih materialih.

Izvirni prispevek članka se kaže predvsem v tem, da razvija in empirično preverja koncept usklajenosti lokalne stanovanjske politike z dejanskimi potrebami prebivalcev Mestne občine Koper. S kombinacijo analize dokumentov in kvantitativne ankete

ter uporabo indeksov raznolikosti raziskava uvaja metodološko novost pri ocenjevanju javnih politik. Rezultati prinašajo prvo sistematično oceno stanovanjskega področja v občini po letu 2016 ter ponujajo praktične, z dokazi podprte predloge za oblikovanje trajnostne in vključujoče stanovanjske strategije, uporabne tudi za druge slovenske mestne občine.

*Mojca Hilj Trivić, Žiga Čepar, PhD, Malči Grivec, PhD*

## **Housing Policy in the City Municipality of Koper**

*Housing includes property with land and improvements. Housing units vary by size, age, ownership, and occupancy. New housing is sold for the first time, while used housing is over three years old. Ownership housing is recorded in the land registry, while rental housing includes non-profit, market, service, and institutional rentals. As of December 31, 2021, the Public Housing Fund of the City Municipality of Koper (PHF CMK) managed 546 rental units, most of them non-profit.*

*Ownership and rental housing differ in legal, economic, and social aspects. Ownership provides economic and psychological benefits, while rental housing does not always indicate a lower living standard. In Slovenia, over 75% of housing is owner-occupied, mainly single-family homes. Older residents may struggle with maintenance. Slovenia lacks an effective housing policy, affecting sector efficiency.*

*The housing policy, managed at the national level, focuses on availability, affordability, rental agreements, housing construction, and market regulation. EU countries aim to balance the housing supply and demand while ensuring accessibility. Housing costs are rising, with 11.3% of EU citizens spending over 40% of their income on housing. The private rental sector plays a crucial role in housing accessibility.*

*Koper's 20th-century development led to housing shortages. A Housing Cooperative was established in 1908 but declined after World War I. Post-war construction increased but slowed after 1980. Today, the demand exceeds the supply, raising prices. Koper's role as a logistics and tourism hub attracts migration, necessitating a long-term housing strategy.*

*In 2021, the City Municipality of Koper (CMK) formed a housing commission. Past policies included the Development Plan (2003–2006) and PHF CMK Business Policy (2012–2016). After 1991, funds from public property sales were redirected to infrastructure, limiting housing fund financing. PHF CMK, founded in 2002, provided 250 non-profit units by 2007 and started renovations. Recent efforts focus on maintenance, but in 2020, approval was granted for the Dolinska Phase 3 project, adding 195 units by 2024. Private construction slowed after 2008, increasing the demand and prices.*

*A key issue is vacant housing. Many officially vacant units serve as seasonal tourist rentals. The informal rental market has grown due to the high demand and weak*

oversight. Municipal housing programs, mandated by the Housing Act, guide housing provisions. Policies must adapt to demographic shifts, especially in urban areas.

The PHF CMK's responsibilities include: implementing the CMK's housing program; investing in housing construction; acquiring non-profit rental units; managing public housing; allocating and exchanging housing units; providing financial aid for housing; managing municipal properties; securing housing investment loans; performing administrative housing tasks; selling housing units; supporting public-private partnerships and the National Housing Program. The PHF CMK plays a vital role in Koper's housing sector, ensuring sustainable policies and improved living conditions.

The purpose of this research is to investigate the alignment between the CMK's housing policy and actual housing needs. The four key research questions examine the public opinion on property availability, long-term housing strategy, rental preferences, and housing policy adequacy:

Research Question 1 (RQ1): What do the CMK residents think about the adequacy of the real estate supply in the municipality?

Research Question 2 (RQ2): What concerns do the CMK residents have regarding the development of a long-term housing strategy in the CMK?

Research Question 3 (RQ3): Would most CMK residents prefer to rent from JSS MOK rather than from a private landlord?

Research Question 4 (RQ4): What are the CMK residents' opinions on the adequacy of the current housing policy in the CMK?

Data collection relied on the relevant literature from the CMK, PHF CMK, and housing-related organizations. A quantitative survey was conducted via the Ika.si platform, gathering demographic data and opinions on housing policy.

The survey included 195 respondents, primarily aged 26–55 (80%), with a gender distribution of 69% women and 31% men. Most were employed full-time (57%), with a predominant income range of €1,000–1,500. Around 60% owned property, while 40% rented – 74% from private landlords and 26% from public housing.

The questionnaire included 33 questions, divided into two sections: demographic and opinion-based section. Statistical methods, especially descriptive statistics, were used for the analysis. Limitations included sample size, digital access barriers for older residents, and timeframe constraints (2018–2022).

RQ1: The survey results show that 80% of the respondents believe there is a lack of available housing in the CMK. The main issue is high property prices relative to average income levels, with 65% considering them disproportionate. The average price per square meter in Koper exceeds €3,500, making homeownership difficult, especially for young families. Additionally, 74% highlight the shortage of non-profit rentals, while over 4,000 vacant apartments remain unused, further driving up prices.

RQ2: The survey results indicate that only 7% of the respondents have no concerns about the CMK's long-term housing strategy. The main issues include the PHF CMK's insufficient efforts to provide rental housing (45%), high municipal fees (40%),

poor planning, and lack of public involvement (27%). Additionally, 70% demand greater transparency in non-profit housing allocation. About 60% are poorly informed about the CMK's housing strategies, leading to uncertainty and distrust in the municipal policies.

*RQ3: The majority of the respondents prefer renting from the PHF CMK, but the supply of non-profit housing is insufficient. The survey results show that 70% would choose the PHF CMK due to greater housing stability, predictable and affordable rents, and lower risk of sudden price increases or lease termination. In contrast, only 13% prefer private rentals for flexibility, despite challenges like high costs, unstable leases, and unclear rental agreements.*

*RQ4: The survey results show that 82% of the CMK residents are dissatisfied with the current housing policy, believing it fails to meet real needs and provide adequate solutions. Only 5% are satisfied. Additionally, 60% think that the municipality invests too little in affordable housing, worsening the situation. Furthermore, 75% support increasing the housing subsidies, as current aid is insufficient to ease high housing costs, especially for young families and vulnerable groups.*

*The research indicates that the current housing policy in the CMK does not sufficiently address the residents' needs. The key findings related to each research question are summarized below.*

*Most CMK citizens believe there is an insufficient supply of affordable housing due to high prices, limited non-profit rentals, and vacant apartments creating artificial shortages. Young people face additional challenges with strict mortgage conditions, unsuitable housing for families, and competition from investors. The current housing policy does not ensure adequate access to housing. The citizens are dissatisfied with the PHF CMK's passive role in providing non-profit rentals and high municipal fees, and many feel that the long-term housing strategy lacks transparency and citizen involvement. The majority prefers renting from the PHF CMK, but the supply is too low, forcing many into private rentals. There is a strong demand for more investment in affordable housing, better subsidy distribution, and a more active municipal role in addressing the housing crisis.*

*Given these challenges, the CMK needs a comprehensive housing policy reform that includes both short-term and long-term measures to improve housing market accessibility and stability, stabilize the rental market, and increase citizen involvement in policymaking.*

*One key measure is increasing the stock of public non-profit housing. The municipality should invest in the construction of a new non-profit housing, potentially partnering with private entities, the National Housing Fund, and securing national or EU funds to develop affordable housing projects. Another solution is renovating and activating vacant apartments, as over 4,000 units remain unutilized. By introducing incentives, such as renovation subsidies, tax relief for owners, and opportunities for non-profit rentals, these apartments could be brought into the long-term rental market, thereby expanding housing availability.*

*To reduce tenant risks and curb rental price surges, the municipality, in collaboration with the national authorities, could implement additional rental market regulations. One proposal is to cap rent increases for private landlords, similar to policies in other European cities where maximum allowable rent hikes are set over a given period. This would provide market stability and predictable housing costs. The municipality could also encourage long-term rentals by offering tax benefits to landlords who commit to leases exceeding five years, reducing short-term rental practices that drive up prices and limit housing availability for permanent residents.*

*Since young families and vulnerable groups are most affected by high housing costs, introducing subsidies for young families purchasing or renting homes – similar to the policies in Maribor and Ljubljana – could be beneficial. This would ease first-time home purchases or provide more accessible rental conditions. Additionally, a long-term leasing model could be developed, allowing tenants the option to purchase the property after a specified period at a subsidized rate. This approach would particularly benefit those currently unable to buy, but who wish to own property in the long run.*

*To enhance citizen participation in housing policy formation, the municipality should organize regular public discussions where residents can voice concerns and suggest solutions. These meetings would foster greater interaction between the municipality, the housing fund, and citizens, leading to improved decision-making. Furthermore, the municipal website should publish all calls for applications and criteria for non-profit housing allocation, increasing transparency and trust in the system. Finally, promoting sustainable, affordable, and environmentally friendly housing construction is crucial, with an emphasis on energy efficiency and sustainable materials.*

*The original contribution of the article is shown primarily in the fact that it develops and empirically tests the concept of coherence between local housing policy and the actual needs of the residents in the City Municipality of Koper. By combining document analysis with a quantitative survey and applying diversity indices, the study introduces a methodological innovation in the evaluation of public policies. The results provide the first systematic assessment of the municipality's housing policy since 2016 and offer evidence-based, practical recommendations for designing a sustainable and inclusive housing strategy applicable to other Slovenian urban municipalities.*

### *Izjava o dostopnosti podatkov*

Članek temelji na raziskovalnih podatkih, ki se hranijo v osebni arhivu prve avtorice Mojce Hilj Trivić in niso javno dostopni; dostopni so pri avtorju na podlagi utemeljene prošnje.

## LITERATURA

1. Bei, G. in Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research*, 101, članek 103605. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605>

2. Bengtsson, B. (2001). Housing as a social right: Implications for welfare state theory. *Scandinavian Political Studies*, 24(4), 255–275. <https://doi.org/10.1111/1467-9477.00056>
3. Benkoč, M., Cunk, K., Jerant, T., Jokšič, K., Kahuna, A., Paučić, A. in Tepeš, N. (2017). Stanovanjska problematika mladih v obalnih občinah: Delovni dokument. Kulturno-izobraževalno društvo PiNA.
4. Cigler Kralj, J. (2021, 11. november). Izjava ministra za delo, družino in socialne zadeve na 32. posvetu Poslovanja z nepremičninami, Portorož.
5. Cirman, A. (2002). Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. V S. Mandič in M. Filipovič (ur.), *Stanovanjske študije* (str. 45–67). Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede.
6. Cirman, A. (2007). *Ekonomika in poslovanje z nepremičninami*. Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.
7. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I. in Zakrajšek, P. (2000). *Poslovanje z nepremičninami*. Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.
8. Dasso, J. in Ring, A. (1984). *Real estate principles and practices*. Simon in Schuster.
9. De Boer, R. in Bitetti, B. (2014). A revival of the private rental sector of the housing market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands. OECD. <https://doi.org/10.1787/5jxv9f32j0zp-en>
10. Eurofound. (2023). Unaffordable and inadequate housing in Europe. Publications Office of the European Union. <https://www.eurofound.europa.eu/system/files/2023-05/ef22024en.pdf>
11. European Commission. (2016). Pilot project – Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions (VT/2013/056): Full report – Final version. Publications Office of the European Union. <https://op.europa.eu/s/AdMq>
12. Eurostat. (9. 3. 2017). Housing costs – An excessive burden for 11% of Europeans. European Commission. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20170309-1>
13. Filipovič Hrast, M. (2007). Ranljivost na stanovanjskem področju: Slovenija v evropski perspektivi. V R. Sendi (ur.), *Stanovanjska reforma: Pričakovanja, potrebe in realizacija* (str. 35–53). Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
14. Filipovič, M. (2002). Javna politika in konstruiranje družbenega vprašanja – primer stanovanja starejših. V S. Mandič in M. Filipovič (ur.), *Stanovanjske študije* (str. 45–67). Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede.
15. Franco, S. F. in Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, članek 103667. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>
16. Geodetski inštitut Slovenije. (2021). Pripravljalna dela za začetek javnega najema stanovanj: Projektna naloga.
17. Housing Europe. (10. 6. 2022). The state of housing in the European Union 2022. Housing Europe Observatory. <https://www.housingeurope.eu/the-state-of-housing-in-europe-2022>
18. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper. (2011). Poslovna politika Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper 2012–2016.
19. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper. (2012). Stanovanjski program Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper 2012–2016.
20. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper. (2018). Poslovni in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper.
21. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper. (2019). Poslovni in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2020.
22. Kerbler, B., Sendi, R. in Filipovič Hrast, M. (2017). Odnos starejših ljudi do doma in domačega bivalnega okolja. *Urbani izziv*, 28(2), 18–31. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-2017-28-02-002>
23. Mestna občina Koper. (2017). Izvedbeni načrt Trajnostne urbane strategije mesta Koper.
24. Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper. (2009). Uradni list RS.

25. OECD (2021). Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/5d9127d4-en>
26. Sendi, R. (2016). Je zasebni najemni sektor v Sloveniji zaželen? Proučitev vloge države pri njegovem razvoju. *Urbani izziv*, 27(2), 29–40. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-2016-27-02-003>
27. Sendi, R. (2017). Lastništvo stanovanj v Sloveniji: Iskanje alternativne teorije o njegovi čezmerni rasti. *Urbani izziv*, 28(1), 55–66. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-2017-28-01-005>
28. Statistični urad Republike Slovenije. (2016). Metodološko pojasnilo: Stanovanja, Slovenija, 1. 1. 2011, 1. 1. 2015. <https://www.stat.si/statweb/File/DocSysFile/8224>
29. Štritof Brus, M. (2009). Stanovanjska zakonodaja v praksi. Planet GV.
30. Todić Curk, M. (2014). Najeti ali kupiti nepremičnino? Prednosti in slabosti obeh. Doma v Ljubljani. [https://www.domavljubljani.si/BLOG/NAJETI\\_KUPITI\\_NEPREMICNINA/](https://www.domavljubljani.si/BLOG/NAJETI_KUPITI_NEPREMICNINA/)
31. Vlada Republike Slovenije. (2022). Stanovanjska politika. <https://www.gov.si teme/stanovanjska-politika>
32. Zavec, B. (2021). Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin: Metodološko pojasnilo. Statistični urad Republike Slovenije.
33. Žerjal, B. (2015). Società cooperativa per la costruzione di case in Capodistria: Ljudska gradnja v Evropi v 19. in 20. stoletju: Primer Kopra [Diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta].

---

*Mojca Hilj Trivić*

*Zaposlena na Občini Piran*

*E naslov: [mojca.hiljtrivic@piran.si](mailto:mojca.hiljtrivic@piran.si)*

*Dr. Žiga Čepar*

*Zaposlen na Univerzi v Novem mestu Fakulteta za ekonomijo in informatiko*

*E-naslov: [ziga.cepar@uni-nm.si](mailto:ziga.cepar@uni-nm.si)*

*Dr. Malči Grivec*

*Zaposlena na Univerzi v Novem mestu Fakulteta za ekonomijo in informatiko*

*E-naslov: [malci.grivec@uni-nm.si](mailto:malci.grivec@uni-nm.si)*