

PRISTOJNOST: Občinski svet Občine Kranjska Gora

PREDLAGATELJ: Henrika Zupan, Županja Občine Kranjska Gora

POROČEVALEC: Robert Klinar, Direktor občinske uprave

Izdelovalci stanovanjske strategije (Urban Jeriha iz Inštituta za politike prostora - IPOP)

ZADEVA: STANOVANJSKA STRATEGIJA OBČINE KRANJSKA GORA 2025 - 2032

Gradivo za 20. redno sejo Občinskega sveta, dne 10. 12. 2025

ZAKONSKA PODLAGA: Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 – ZOUL).

Predlog za obravnavo: Na podlagi Poslovnika občinskega sveta Občine Kranjska Gora (Uradni list RS, št. 61/2018, 58/2020 in 82/25) gradivo obravnava Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe in Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

V Občini Kranjska Gora so se stanovanjske razmere v zadnjem obdobju zaostrele. Močan vpliv turizma, veliko število stanovanj, namenjenih kratkoročnemu oddajanju, ter veliko število sekundarnih bivališč, skupaj z dolgotrajnim pomanjkanjem jasne stanovanjske vizije in politike, pomembno vplivajo na trenutno stanje na stanovanjskem področju.

Dokument Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025-2032 predstavlja prvi korak k reševanju stanovanjskih izzivov v občini. Z jasno predstavljenimi izhodišči, poglobljeno analizo ter ciljno usmerjenim akcijskim načrtom prispeva k oblikovanju nove stanovanjske politike z vizijo ustvarjanja raznolikih in dostopnih možnosti bivanja za vse generacije ter dolgoročne izboljšave kakovosti bivanja v občini.

II. PRAVNA PODLAGA ZA SPREJEM DOKUMENTA

79. člen Poslovnika Občinskega sveta določa, da Občinski svet v skladu z zakonom in statutom sprejema akte, med drugim tudi planske in razvojne akte občine ter prostorske izvedbene akte.

III. BESEDILO GRADIVA

Predlog Stanovanjske strategije Občine Kranjska Gora 2025-2032 je priloga tega gradiva.

IV. POSTOPEK SPREJEMA DOKUMENTA

Stanovanjska strategije Občine Kranjska Gora je usmerjevalni strateški dokument, s katerim Občina opredeli učinkovito zaporedje ukrepov na stanovanjskem področju. Strategija se sprejme z enkratnim potrjevanjem občinskega sveta.

V. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Sprejem Stanovanjske strategije občine Kranjska Gora 2025-2032 trenutno nima finančnih posledic.

VI. PREDLOG SKLEPA:

Predlagamo, da po obravnavi občinski svet sprejme naslednji

SKLEP:

Občinski svet sprejme Stanovanjsko strategijo občine Kranjska Gora 2025-2032.

Številka: 032-16/2025-7

Datum: 27. 11. 2025

Pripravila:
Anita Svetina Kirac
Svetovalka II



Županja
Henrika Zupan

Priloge:

- Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025-2032.



Občina Kranjska Gora

ipop

STANOVANJSKA STRATEGIJA

Občine Kranjska Gora



Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora

02

Analize stanja

Kazalo	2
Uvod	5
Nagovor županje	7

01

Izhodišča in kontekst

/Stanovajska politika	9
/Cenovno dostopna stanovanja	10
/Neprofitna najemna stanovanja v Sloveniji	11
Posebnosti stanovanj v Alpah in urejanje problematike v mednarodnih dokumentih	12
Proces priprave stanovajske strategije	14
/Načrt aktivnosti	14
/Seznam ključnih aktivnosti	16
Pravni okvir	17

Demografija	19
/Demografska projekcija	20
/Sprememba sestave gospodinjstev po rezultatih projekcije	22
Gibanje prebivalstva	24
/Stalna in začasna prebivališče	24
/Delovne migracije	24
Prostorske zmogljivosti	26
/Pregled stavbnega fonda	26
/Starost stanovanjskega stavbnega fonda	28
/Lastništvo stanovanjskega stavbnega fonda	29
/Pregled stavbnih in degradiranih zemljišč v občini	30
Turistične zmogljivosti	32
/Nastanitveni obrati v OKG	32
Ekonomija	36
/Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu	36
/Evidenca modelov vrednotenja	38
Gradnja stanovanjskih nepremičnin	39
/Ugotovitve	39
Potrebe po stanovanjih	41
/Anketa o potrebah po vrstah stanovanjskega fonda	41
/Stališča občanov	42
/Vpliv turizma na stanovajske razmere	43
/Izseljevanje mladih	44
/Intervjuji	45
/Ocena potreb	46
/Sklep ocene potreb	46

03

Želeno stanje

/Povzetek ugotovitev	49
/Vizija stanovanjskega področja	49

Cilj stanovanjske politike	50
-----------------------------------	-----------

04

Ukrepi stanovanjske politike in akcijski načrt

/Strateški okvir ukrepov	53
--------------------------	----

Ukrep 1.1	54
/Izobraževanje obstoječih kadrov in zaposlovanje novih strokovnjakov za učinkovitejše upravljanje stanovanjskih politik.	

Ukrep 1.2	55
/Vključevanje prebivalcev v načrtovanje stanovanjske politike ter izvajanje promocijskih in izobraževalnih aktivnosti.	

Ukrep 1.3	56
/Vzpostavitev centralne baze	

podatkov za stanovanja in turizem, letni monitoring ter javni portal za STR in prijavo zlorab.

Ukrep 1.4	57
/Krepitev občinskega nadzora nad uporabo stanovanj in spodbujanje učinkovitejšega delovanja državnih inšpekcij.	

Ukrep 2.1	58
/Novelacija obstoječih pravnih in prostorskih aktov.	

Ukrep 2.2	59
/Zagotavljanje večletnih proračunskih sredstev za izvajanje stanovanjske strategije.	

Ukrep 2.3	60
/Vzdrževanje in prenova občinskega stanovanjskega fonda.	

Ukrep 2.4	61
/Priprava in opremljanje zemljišč.	

Ukrep 3.1	62
Spremljanje stanja na področju potreb delodajalcev v javnem sektorju in javni razpisi na področju javnih službenih stanovanj.	

Ukrep 3.2	63
/Vzpostavitev alternativnih oblik bivanja, kot so medgeneracijsko sobivanje, stanovanjske zadruge in druge skupnostne oblike bivanja.	

Ukrep 3.3	64
/Priprava in izvedba stanovanjskih investicij.	

Akcijski načrt	66
-----------------------	-----------

Glosar	71
Viri	74
Zaključek	76

Uvodna pojasnila

Uvod

Pomen stanovanjske strategije za občino

Eden ključnih dejavnikov uspešne in stabilne skupnosti je zmožnost njenih članov, da imajo **zagotovljen dostop do primernega stanovanja**.

To je zapisano tudi v 78. členu Ustave Republike Slovenije (URS).

Tako kot država mora tudi občina poskrbeti, da imajo njeni prebivalci možnost bivanja v domačem kraju. To spodbuja ljudi, da ostanejo v občini, kar pomaga pri njenem razvoju. Stalno prebivalstvo je pomembno za lokalno gospodarstvo in povezanost skupnosti.

V Občini Kranjska Gora so se stanovanjske razmere v zadnjem obdobju zaostrole. Močan vpliv turizma, veliko število stanovanj, namenjenih kratkoročnemu oddajanju, ter veliko število sekundarnih bivališč, skupaj z dolgotrajnim pomanjkanjem jasne stanovanjske vizije in politike, pomembno vplivajo na trenutno stanje na stanovanjskem področju.

Dokument Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora predstavlja prvi korak k reševanju stanovanjskih izzivov v občini.

Z jasno predstavljenimi izhodišči, poglobljeno analizo ter ciljno usmerjenim akcijskim načrtom prispeva k oblikovanju nove stanovanjske politike z vizijo ustvarjanja raznolikih in dostopnih možnosti bivanja za vse generacije ter dolgoročne izboljšave kakovosti bivanja v občini.

Strategija služi kot podlaga za pripravo občinskih proračunov, prostorskih aktov ter sodelovanje z državnimi in zasebnimi partnerji na stanovanjskem področju.

»Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.«



Slika 1:

Alpska vasica v centru Kranjske Gore.

Foto: Manca Baša



Henrika Zupan
Županja Občine Kranjska Gora

Nagovor županje

Spoštovani,

pred nami je **Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032**, dokument, s katerim prvič celovito naslavljamo izzive na stanovanjskem področju.

V zadnjih letih se soočamo z izrazitim dvigom cen nepremičnin, rastjo turističnih namestitev in odseljevanjem mladih. To vpliva na dostopnost stanovanj in dolgoročno vitalnost naše skupnosti.

Strategija temelji na treh jasnih usmeritvah: izboljšanju upravljanja stanovanjskega področja, odgovornem ravnanju z omejenim prostorom ter ustvarjanju nove ponudbe dostopnih stanovanj. Vključuje ukrepe, kot so krepitev občinske ekipe, okrepljen nadzor nad kratkoročnimi najemi, posodobitev prostorskih aktov, boljše upravljanje občinskih zemljišč ter postopna gradnja javnih najemnih stanovanj. Pomembno mesto imajo rešitve za mlade.

Pri pripravi strategije smo se opirali na analize, podatke in pogovore z vami. To nam je omogočilo, da oblikujemo ukrepe, ki so izvedljivi in prilagojeni razmeram v alpskem prostoru. Strategija bo služila kot podlaga za proračunsko načrtovanje in partnerstva z državnim stanovanjskim skladom ter drugimi organizacijami.

Naš cilj je preprost: zagotoviti, da Kranjska Gora ostane kraj, kjer lahko domačini živijo, delajo in načrtujejo svojo prihodnost. Izvedba bo postopna, redno jo bomo spremljali, leta 2028 pa bomo opravili vmesno evalvacijo.

Hvala vsem, ki ste prispevali k pripravi dokumenta. Verjamem, da lahko s skupnimi močmi dosežemo pomemben premik na področju stanovanj in s tem okrepimo našo skupnost.

Izhodišča in kontekst

01

Stanovanjska politika

Stanovanjska politika je zbor ukrepov države in občin, vključno z zakonodajo in izvajanjem programov, ki neposredno ali posredno vplivajo na ponudbo in dostopnost stanovanj, stanovanjske standarde ter prostorsko načrtovanje. Ne gre zgolj za vprašanje gradnje novih stanovanj, temveč za to, kako in kje ljudje živijo, kdo ima dostop do varnega, dostojnega in cenovno dosegljivega bivališča ter kdo je iz tega izključen.

Stanovanjska politika zajema:

- rabo prostora in prostorsko načrtovanje;
- dostop do stavbnih zemljišč;
- ukrepe proti špekulaciji;
- prenovo in energetske učinkovitost;
- zaščito najemnikov;
- sodelovanje prebivalcev;
- podporo ranljivim skupinam.



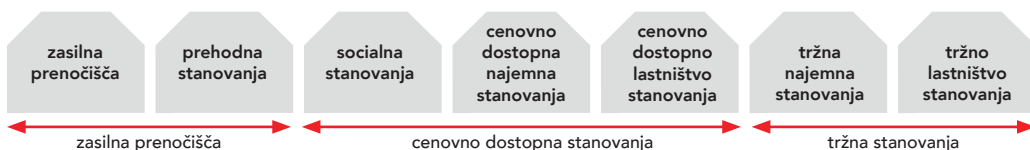
Slika 2:
Prikaz tradicionalne
»stanovanjske lestvice«
(Grabkowska, 2012)

Dolga desetletja je stanovanjska politika temeljila na t. i. »stanovanjski lestvici« – linearni poti od bivanja pri starših, prek najema, do lastništva stanovanja. Danes ta model ne odraža več realnosti. Zaradi višjih cen, nestalnih dohodkov in spremenjenih družinskih oblik mnogi nikoli ne bodo »napredovali« po tej lestvici.

Zato je ključnega pomena, da govorimo o dostopnih stanovanjih, o stanovanjih, ki bodo za vse danes izključene družbene skupine, ki v času trenutnih gospodarskih razmer ne konkurirajo trgu oz. jih trg sistematično izključuje.

Cenovno dostopna stanovanja

Stanovanje je cenovno dostopno, če stroški bivanja ne presegajo 30 % dohodka gospodinjstva.



Slika 3: Prikaz cenovno dostopnih stanovanj znotraj stanovanjskih možnosti (vir: The housing partnership, 2018).

Na ravni EU (The housing partnership, 2018) cenovno dostopna stanovanja zajemajo širok spekter stanovanjskih sistemov:

Socialna stanovanja so lahko občinska, regionalna ali druga oblika javnih stanovanj, ali z dohodkovno vezanimi oz. socialnimi najemninami (npr. v Lizboni), ali z najemninami, ki temeljijo na kritju stroškov vzdrževanja in prenove (npr. na Dunaju).

Cenovno dostopna najemna stanovanja v zasebnem sektorju vključujejo različne modele: agencije za socialno oddajanje stanovanj, dobrodelna stanovanja, stanovanjskih skladi v javnem interesu, službena stanovanja, regulirana tržna stanovanja, subvencije tržne najemnine (izplačane fizičnim osebam), zasebna stanovanja prenovljena ali zgrajena z javnimi sredstvi (subvencije gradnji), ter stanovanjske zadruge.

Cenovno dostopno lastništvo stanovanja lahko pomeni bivanje v nekdanjih javnih stanovanjih, subvencionirana gradnja ali prenova stanovanj z individualnimi posojili bank (npr. Bausparkasse, Caisse des dépôts) ali preko davčnega sistema (kot v Belgiji). Takšna stanovanja so lahko zasebna in z omejenim dobičkom ter podvržena regulaciji. Obstajajo tudi modeli, kjer najemniki subvencioniranih najemnih stanovanj pod določenimi pogoji preidejo v lastništvo (npr. v Poznanu).

Ta stanovanja niso namenjena le najrevnejšim, ampak so ključna za delavske družine, mlade, upokojence in vse ostale, ki jih trg izključuje.

Cenovno dostopno stanovanje je ključno za boj proti marginalizaciji in socialni izključenosti. Ljudem omogoča bivanje v mestih in jih varuje pred izbiro med plačilom najemnine ali osnovnimi potrebščinami (hrana, izobraževanje, zdravstvo).

Podatki kažejo, kako nujna je stanovanjska politika (European Commission, 2025, OECD, 2025 in SiStat, 2024):

- Od 2015 do 2025 so se realne cene stanovanj v EU zvišale za več kot 20 %, v SLO pa so se podvojile.
- Od leta 2014 so v večjih mestih najemnine enosobnih stanovanj zrasle do 48 %, v SLO tudi za skoraj 80%.
- Med 2022 in 2024 so stanovanjske investicije v EU padle za 6 %.
- V SLO gradimo še manj kot večina držav. Stanovanjske naložbe predstavljajo le 12,9 % vseh naložb. EU povprečje je 26,4 %.
- Stopnja prenaseljenosti v SLO je 14,5 %.

Razlika med potrebami in vlaganji v stanovanja se veča, javna sredstva pa upadajo – celo pod raven izdatkov za stanovanjske subvencije.

Javna najemna stanovanja v Sloveniji

Glavni aktivni ukrep za cenovno dostopna stanovanja v Sloveniji je sistem javnih (neprofitnih) najemnih stanovanj.

Stanovanja se dodeljujejo preko javnih razpisov, upravljajo pa jih občine, država, stanovanjski skladi in neprofitne organizacije. Najemnine so administrativno določene in praviloma bistveno nižje od tržnih. Dostop je omejen na dohodkovno in premoženjsko ogrožene, s prednostjo za ranljive skupine.

Gradnja neprofitnih stanovanj je eno najpomembnejših elementov stanovanjske politike, saj predstavlja sistemsko rešitev za dostopno in kakovostno bivanje. Če so ta stanovanja dobro načrtovana, umeščena v urbane celote in podprta z javnimi storitvami, lahko ustvarjajo celovita, trajna bivanjska okolja.

Gradnja večjih, zaključenih sosesk z jasno urbano zasnovo je ena najbolj učinkovitih rešitev, ki omogoča stabilno in dostojno bivanje za širši krog ljudi.

Slovenija ima 16 stanovanjskih skladov in neprofitnih organizacij:

- **državni**
(Stanovanjski sklad RS),
- **pokojninski**
(Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o.),
- **7 javnih občinskih stanovanjskih skladov,**
- **7 neprofitnih organizacij,**
ki delujejo v okviru oziroma v sodelovanju z občinami.



Posebnosti stanovanj v Alpah

in urejanje problematike v mednarodnih dokumentih

Turizem kot uspešna gospodarska panoga v Sloveniji privablja številne obiskovalce, ki jih navdušujejo naravne danosti in kulturne znamenitosti. V zadnjih letih je posebej priljubljen alpski svet, kjer je turistična ponudba močno razvita, število nastanitev pa visoko. Hkrati raste potreba po stanovanjih za sezonske delavce, kar dodatno obremenjuje stanovanjski trg. Zaradi turistifikacije in vikendaštva se zvišujejo cene nepremičnin in zemljišč.

Naselja so pogosto razpršena, prevladujejo enodružinske in večdružinske hiše, javnih in dostopnih stanovanj pa je malo. Vikendaštvo prinaša novogradnje in nakupe nepremičnin s strani ljudi, ki v kraju ne bivajo stalno, medtem ko visoko povpraševanje po kratkoročnih najemih še dviguje vrednost nepremičnin. To omejuje dostop do stanovanj lokalnim prebivalcem in tistim, ki bi želeli v kraju živeti, kar zavira demografski ter gospodarski razvoj in spreminja identiteto kraja.

Švica

V Švici tovrsten problem rešujejo z omejenim 20-odstotnim stanovanjskim fondom za namen vikendov, kar je urejeno z zakonom. Prav tako je omejeno število vikendov v lasti tujih državljanov, določene so kvote za novogradnje, od katerih je določen procent namenjen stalnim prebivalcem območja. Turističnim nastanitvam, sekundarnim domovom in priključitvam na komunalno omrežje zaračunajo dodatne davke.

Odnos med prebivalci kraja in obiskovalci urejajo z ločenim coniranim območjem, namenjenim hotelskim nastanitvam.

Francija

V Franciji problem kratkoročnega turističnega oddajanja naslavlja z zakonom Le Maire, ki velja od leta 2025. Vsi taki najemi morajo biti prijavljeni prek nacionalne platforme, najemodajalci pa morajo dokazati, da gre za njihovo glavno prebivališče. Nove nastanitve bodo morale imeti energetska izkaznica.

Župani dobivajo več pooblastil: lahko uvedejo kvote dovoljenj ter omejijo oddajanje glavnega prebivališča s 120 na 90 dni letno. V večstanovanjskih stavbah bo za dovoljenje potrebna dvotretjinska večina etažnih lastnikov. Že leta 2023 so občinam omogočili, da na območjih z močnim stanovanjskim pritiskom zvišajo davek na sekundarna bivališča do 60 %. Davek velja za vse nepremičnine, ki niso glavno prebivališče, višino pa določa občina.

Avstrijska Tirolska

Avstrijska Tirolska ima med alpskimi regijami najstrožje stanovanjske predpise. Počitniški domovi lahko predstavljajo največ 8 % stanovanjskega fonda občine, nakupi sekundarnih domov za tujce pa so omejeni.

Počitniška hiša lahko nastane le, če ima lastnik naslednjih pet let stalno prebivališče v Avstriji, ki mora biti zasedeno najmanj 170 dni letno. Spremembe namembnosti v počitniško hišo so dovoljene le v določenih conah, kmetijska zemljišča pa se ne smejo spreminjati v zazidljiva za sekundarne domove. Zaradi teh omejitev pogosto kritizirajo, da številne hiše in kmetije ostajajo prazne ali dolgoročno v najemu pri tujcih.



Slika 4:

Vikend naselje v Jasni v Kranjski Gori.

Foto: Manca Baša

Proces priprave stanovanjske strategije

Načrt aktivnosti

Analiza obstoječega stanja

- Demografska analiza in opredelitev demografskih trendov
- Analiza stanovanjskega fonda
- Zazidljiva stavbna zemljišča
- Stavbe v občinski lasti
- Pregled cen nepremičnin
- Turistične zmožljivosti kraja
- Ocena stanovanjskih potreb

Željeno stanje

- Oblikovanje vizije
- Izbor vizije skupaj s prebivalci na javni razpravi
- Opredelitev ciljev s ključnimi deležniki
- Postavitev ciljev

Nabor in oblikovanje akcijskega načrta

- Oblikovanje nabora ukrepov
- Potrditev seznama ukrepov
- Akcijski načrt s finančnim okvirom
- Potrditev in sprejem strategije
- Seznanimatev javnosti s sprejeto strategijo
- Izvajanje ukrepov

Slika 5:
Shematski prikaz sklopov
in korakov priprave
stanovanjske strategije.



Seznam ključnih aktivnosti

Datum	Aktivnost
2. 12. 2024	Sestanek z naročnikom. Prisotni: župan, podžupanja, direktor občinske uprave, zaposlena na oddelku za okolje in prostor ter nosilka naloge.
5. 11. 2024	Izdana naročilnica za izdelavo stanovanjske strategije.
7. 1. 2025	Priprava ankete o stanovanjih na spletnem orodju 1ka.si in za občinsko glasilo. Od 7. 1. do 1. 2. je anketo v celoti izpolnilo 175 oseb.
14. 1. 2025	Intervjuji z upravnico z Dominvest, nepremičninsko agentko, predstavnikom agrarne skupnosti in lastnikom nastanitvenih objektov.
	Izvedba terenske ankete.
	1. javna razprava v občini Kranjska Gora.
januar in februar 2025	Intervju z zaposleno na CSD, predstavnico naročnika, predstavnicama občinske uprave, intervju z direktorjem Hit Alpine, s predstavnico občinske uprave in intervju s predstavnico Občin Bohinj.
25. 3. 2025	Usklajevalni sestanek z ožjo skupino.
7. 4. 2025	Ankete o kadrovskem stanovanjskem področju na spletnem orodju 1ka.si. Od 7. do 19. 4. je anekto v celoti izpolnilo 20 oseb.
10. 4. 2025	2. javna razprava v občini Kranjska Gora.
20. 5. 2025	Fokusna skupina o kadrovskih stanovanjih.
maj 2025	Intervju z direktorjem JSS MOL, pripravljalko OPN OKG, predstavnico inštituta Prelomi.
29. 5. 2025	Sestanek z občinsko upravo o akcijskem načrtu.
5. 6. 2025	Sestanek s predstavnico inštituta Prelomi.
11. 6. 2025	Prezentacija za sejo občinskega sveta.
9. 10. 2025	Usklajevalni sestanek z ožjo skupino.
14. 10. 2025	Sestanek županje in pripravljalcev strategije z državnim sekretarjem in predstavnikom na Ministrstvu za solidarno prihodnost.
5. 11. 2025	3. javna razprava v občini Kranjska Gora.
25. 11. 2025	Oddaja strategije.
11. 12. 2025	Sprejem strategije na občinskem svetu.

Pravni okvir

GLOBALNA RAVEN	EVROPSKA RAVEN	DRŽAVNA RAVEN	REGIONALNA RAVEN	OBČINSKA RAVEN
Agenda 2023	Uredba Evropskega parlamenta in sveta o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve	Ustava Republike Slovenije	Regionalni prostorski plan	Občinski prostorski načrt
Nova urbana agenda	Direktiva Evropskega parlamenta in sveta z dne 19. maja 2010 o energetske učinkovitosti stavb	Stanovanjski zakon (SZ-1)		Odlok o določitvi območja predkupne pravice Občine Kranjska Gora
	Resolucija Evropskega parlamenta z dne 21. januarja 2021 o dostopu do dostojnih in cenovno dostopnih stanovanj za vse	Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS)		Odlok o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Kranjska Gora
	Evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja	Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ)		Strategija trajnostnega razvoja Občine Kranjska Gora
	Akcijski načrt partnerstva za stanovanja Urbana agenda EU	Zakon o gostinstvu (ZGos-1)		Strategija razvoja in upravljanja turizma v Občini Kranjska Gora 2025-2035
	Resolucija Evropskega parlamenta o dostopu do dostojnih in cenovno dostopnih stanovanj za vse	Nacionalni stanovanjski program (NPSta)		

Analize stanja

02

Demografija

Sestava prebivalstva je pokazatelj sedanjih in bodočih stanovalcev občine Kranjska Gora. Pri tem nas ne zanima samo trenutno demografsko stanje, ampak tudi projekcija za prihodnjih nekaj let.

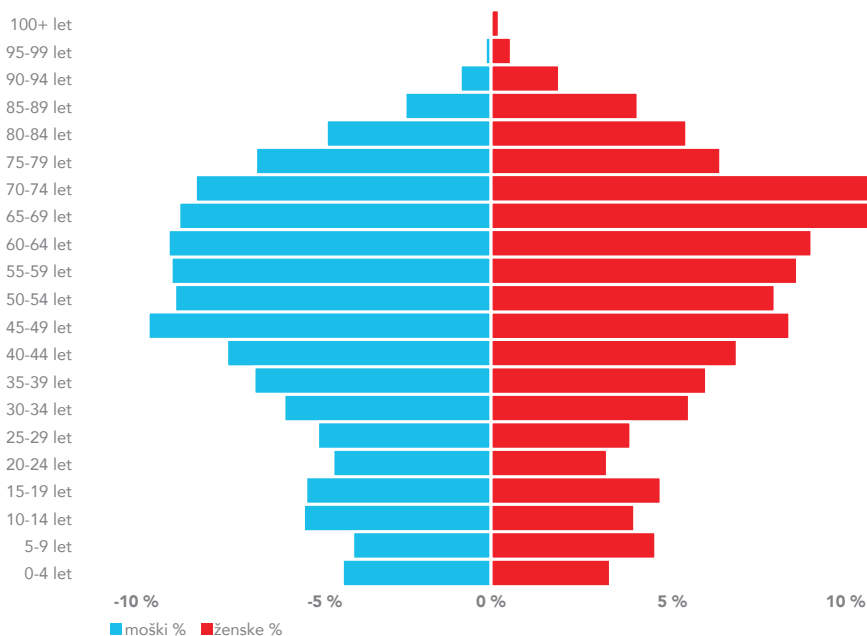
Podatki v projekciji vključujejo podatke o številu prebivalcev občin in gospodinjstev v občini, kar je ključnega pomena za strateško načrtovanje stanovanjskih zmogljivosti.

Leta 2024 je v občini Kranjska Gora živel 5.189 prebivalcev, med katerimi je bilo 41 moških več kot žensk. Največ prebivalcev je bilo starih med 45 in 75 let (slika 5), kar nakazuje na proces staranja prebivalstva.

To potrjujejo podatki Statističnega urada Republike Slovenije (SURS, 2024) ter študija Demografska projekcija za Občino Kranjska Gora do leta 2038, ki jo je februarja 2025 pripravil Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti, Geografski inštitut Antona Melika.

Slika 6: Prikaz starostne piramide v letu 2024
Vir: SURS

Prebivalstvena piramida za leto 2024

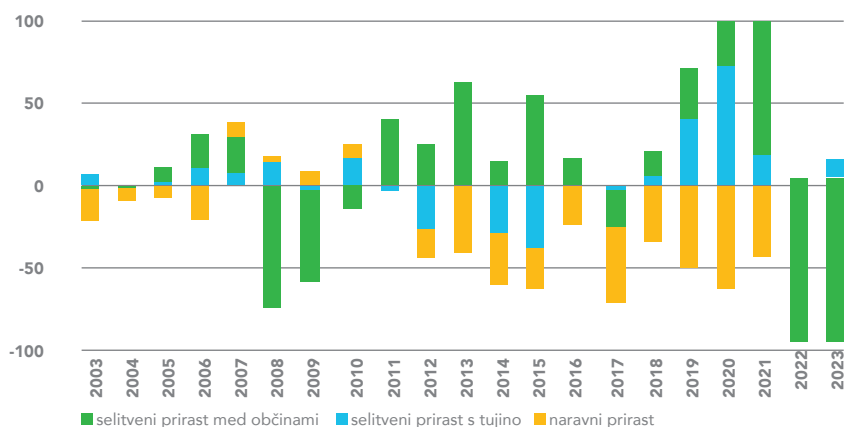


Demografska projekcija

Študija navaja demografske razvojne trende med leti 2008 in 2017 ter projekcijo do leta 2038. V tem času se je število prebivalcev v občini znižalo za 151 oseb (slika 6). V letih 2021 in 2022 je bilo zaznati opaznejšo rast prebivalstva v Kranjski Gori, predvsem zaradi množičnih prijav začasnega prebivališča v času pandemije covid-19 (slika 3). Od leta 2022 se število prebivalcev v občini ponovno znižuje in je bilo leta 2024 ponovno manjše od izhodiščnega leta 2008 in sicer za 190.

Slika 7: Struktura prirastka prebivalstva v Občini Kranjska Gora med letoma 2013 in 2023. Vir: SURS, 2024

Struktura prirasta prebivalstva v Občini Kranjska Gora med letoma 1995 in 2023



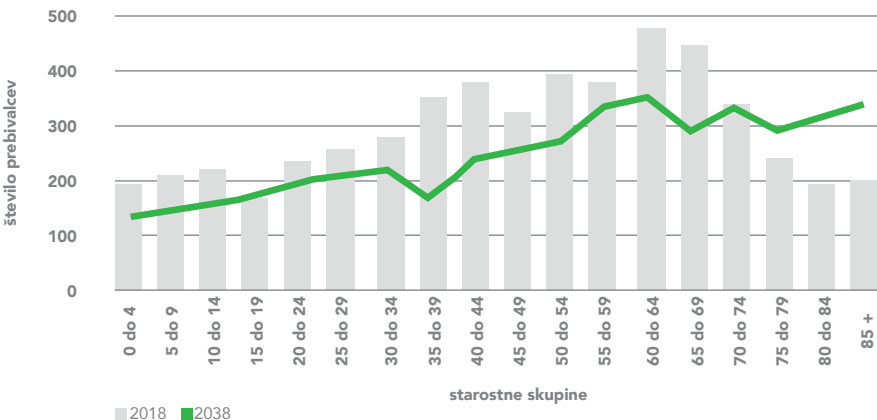
Analiza za občino Kranjska Gora je bila prostorsko izvedena za občino kot celoto. Občina ima namreč le dve večji naselji, Kranjsko Goro in Mojstrano, ki imata več kot 1000 prebivalcev. Ostalih osem naselij je precej manjših. Tri naselja imajo dobrih 600 prebivalcev, pet naselij pa šteje manj kot 400 prebivalcev.

Kranjska Gora sodi med demografsko najbolj ogrožene občine v Sloveniji. Po projekciji bi se prebivalstvo Občine Kranjska Gora do leta 2038 zmanjšalo za 946 oseb, oziroma za 18 odstotkov. Prebivalstvo je v občini upadalo že pred izhodiščnim letom projekcije 2018, tak trend pa naj bi se nadaljeval tudi v prihodnje.

Konstantno upadanje števila prebivalstva se bo z leti še povečevalo. Najmočnejši upad, za skoraj 300 oseb, je predviden med leti 2033 in 2038.

Slika 8: Spremembe št. prebivalcev po petletnih starostnih skupinah .
Vir: SURS, 2025

Spremembe števila prebivalcev po petletnih starostnih skupinah, skupni rezultati demografske projekcije 2018/2038 za Občino Kranjska Gora



	2018	2023	2028	2033	2038	indeks rasti od 2018 do 2028	indeks rasti od 2018 do 2038
Kranjska Gora	5.254	5.086	4.867	4.600	4.308	92,63	81,99
gorenjska statistična regija	204.398	203.639	200.578	196.081	186.066	98,13	91,03
ruralno 2 – upadanje števila prebivalstva, Gorenjska	132.317	131.965	129.969	126.974	123.462	98,23	96,22
Slovenija	2.066.880	2.080.088	2.068.562	2.039.018	1.998.337	100,08	96,68

Preglednica 1: Spremembe števila prebivalcev po rezultatih demografske projekcije 2018/2038 - Občina Kranjska Gora, gorenjska statistična regija, demografsko-naselbinski tipi, Slovenija. Vir: podatki SURS, demografska projekcija GIAM ZRC SAZU.

Sprememba sestave gospodinjstev po rezultatih projekcije

Leta 2018 je imela Občina Kranjska Gora nekoliko višji delež enočlanskih gospodinjstev kot celotna Slovenija (34,3 % v Kranjski Gori oziroma 34 % v Sloveniji), manj dvo- in tričlanskih ter več štiri- in veččlanskih gospodinjstev (preglednica 2).

Na število gospodinjstev, predvsem starejših, bo imela vpliv tudi lokalna in regionalna politika pri obnovi ali vzpostavljanju domov za starejše občane. Število gospodinjstev se bo do leta 2028 zmanjšalo za približno 170, do leta 2038 pa skupno za več kot 400.

	2018	2023	2028	2033	2038
1 član	981	950	909	859	804
2 člana	567	549	525	496	465
3 člani	375	363	347	328	307
4 člani	238	230	220	208	195
5 članov	92	89	85	81	75
6 in več članov	66	64	61	58	54
Občina Kranjska Gora Skupaj	2319	2245	2148	2030	1901

Preglednica 2: Spreminjanje števila gospodinjstev po rezultatih demografske projekcije 2018/2038 - Občina Kranjska Gora.
Vir: GIAM ZRC SAZU

Ugotovitve

18 %

manj prebivalcev
do leta 2038

rodnost

je prenizka za
obnavljanje generacij

starejši

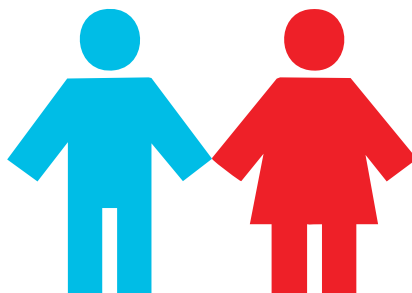
so edina starostna
skupina, ki bo
številčno naraščala

Po podatkih Študije demografske projekcije (ZRC SAZU, 2025) se je število prebivalcev v občini Kranjska Gora začelo zmanjševati že pred letom 2018, trend pa se bo nadaljeval. Do leta 2038 naj bi bilo prebivalcev za 18 % manj kot leta 2018. Glavni razlogi so nizka rodnost, večje število smrti ter selitveni odliv. Indeks staranja je med najvišjimi v državi. Naravni prirast (negativen) in prenizka rodnost ne omogoča obnavljanja generacij – kar je sicer splošen trend v Sloveniji.

Edina starostna skupina, ki bo številčno naraščala, so starejši. Drugi najštevilčnejši bodo dijaki in študenti. Stanovanjska politika bo zato morala zagotoviti več prilagojenih rešitev za starejše (npr. varovana stanovanja, prilagoditve stanovanj, večgeneracijsko bivanje, ...) in hkrati ustvariti pogoje, da mladi lažje rešijo stanovanjsko vprašanje in ostanejo v občini.

Čeprav bi glede na demografske trende lahko sklepali, da bo zaradi manjšega števila prebivalcev tudi potreba po stanovanjih postopoma upadala in da se bo stanovanjska problematika sčasoma razrešila sama od sebe, ne drži.

Stanovanja, ki ostajajo prazna zaradi odseljevanja in staranja prebivalstva, že zdaj v vedno večji meri prehajajo v turistično rabo ali služijo kot počitniška stanovanja. Ta proces se torej že odvija, kar pomeni, da zmanjševanje prebivalstva ne prinaša sproščanja stanovanj za lokalno prebivalstvo, temveč nasprotno, še dodatno omejuje njihovo dostopnost.



Gibanje prebivalstva

Za razumevanje sestave prebivalstva iz vidika selitev in dnevnih migracij, smo preverili razmerje med stalno in začasno prijavljenimi prebivalci v Centralnem registru prebivalstva (Občin Kranjska Gora, stanje na dan 9. 1. 2025) ter statističen podatek o občini delovnega mesta za delovno aktivne prebivalce (SURS, 2024).

Stalna in začasna prebivališča

4840
stalno prebivališče v
Občini Kranjska Gora

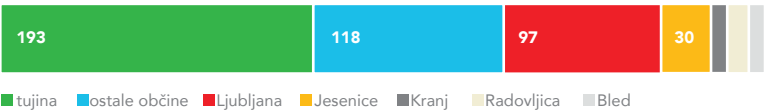
V občini Kranjska Gora živi 4.840 občanov s stalnim prebivališčem, ki nimajo prijavljenega začasnega prebivališča drugje. Poleg njih je v občini še približno 10 % prebivalcev, ki so začasno prijavljeni in prihajajo iz drugih krajev Slovenije ter tujine.

472
začasno prebivališče v
Občini Kranjska Gora

Med začasno prijavljenimi prebivalci jih največ prihaja iz tujine – skupno 193 oseb, 97 oseb ima stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana in 30 oseb prihaja iz občine Jesenice. 64 oseb ima tako stalno kot začasno prebivališče v občini Kranjska Gora, zato jih prištevamo v število stalnega prebivalstva.

Število prebivalcev z začasnim prebivališčem

Slika 9: Število prebivalcev z začasnim prebivališčem v OKG.
Vir: OKG, CRP 2025



Delovne migracije

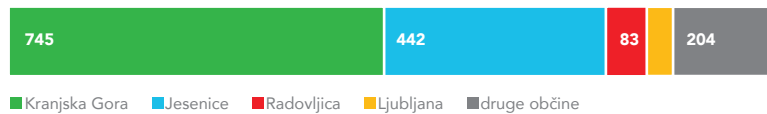
V občini Kranjska Gora je zaposlenih 745 domačinov, kažejo podatki SURS za leto 2023. Vsak dan pa se v občino pripelje še 776 ljudi, ki tu delajo, a živijo drugje – največ jih prihaja z Jesenic, nekaj tudi iz Radovljice, Ljubljane in drugih krajev.

Prebivalci občine se pogosto vozijo na delo v druge občine. Največ jih dela na Jesenicah (456) in Ljubljani (446), nekaj tudi v Radovljici ter drugod po Sloveniji.

Skupaj se torej zunaj občine na delo vozi kar 1.373 prebivalcev Kranjske Gore – skoraj dvakrat več, kot jih dela doma. To pomeni, da je občina bolj izvoznica delovne sile, hkrati pa privablja tudi precejšnje število dnevnih migrantov.

Delovno aktivni prebivalci zaposleni v OKG

Slika 10: Delovno aktivni prebivalci ki so zaposleni v Občini Kranjska Gora.
Vir: SURS 2023

**Delovno aktivni občani Kranjske Gore**

Slika 11: Delovno aktivni občani Kranjske Gore.
Vir: SURS, 2023

**Ugotovitve****745**

**delovno aktivnih
prebivalcev iz občine,
zaposleni v občini**

1.373 oseb

**iz Občine Kranjska
Gora je zaposlenih
zunaj njenega
območja**

V občini Kranjska Gora v letu 2025 živi 4.840 prebivalcev. Okoli 10 % prebivalcev je prijavljenih začasno – večinoma prihajajo iz tujine, Ljubljane, Jesenic in drugih občin. Skupaj v občini živi 5.312 oseb s stalnim ali začasnim prebivališčem.

Med stalnimi prebivalci je 745 delovno aktivnih oseb, ki so zaposleni v občini. Hkrati pa se vsak dan v Kranjsko Goro na delo pripelje 776 ljudi, predvsem z Jesenic. Velik del domačinov pa dela drugje – več kot polovica. Najpogosteje se vozijo na Jesenice, Ljubljano in Radovljico. Skupaj jih zunaj občine dela kar 1.373, kar je skoraj dvakrat več kot tistih, ki delajo doma.

Posebno pozornost zasluži tudi začasno prijavljeno prebivalstvo. Domnevno je med njimi precej takih, ki so prijavljeni zgolj zaradi oddajanja turističnih namestitev, kar lahko izkrivlja oceno dejanskih potreb po stanovanjih.

Prostorske zmogljivosti

Da razumemo stanje prostora v občini Kranjska Gora, je potrebno podrobneje prikazati, kakšne so prostorske zmogljivosti v občini. S tem bomo bližje odgovorili na vprašanja:

- ▶ kakšno je stanje stavbnega fonda v občini,
- ▶ kako je primeren za nadaljnji stanovanjski razvoj,
- ▶ kdo so lastniki stanovanj v občini in
- ▶ ali je v občini še kaj prostora za stanovanjsko gradnjo.

Pregled stavbnega fonda

Pregled stavb iz prostorskih podatkov (GURS, 23. 2. 2025) pove, da je v občini 3.797 stavb. Od tega je v stanovanjski rabi 2.117 stavb oz. so deli stavb po vrsti dejanske rabe bivalne enote, stanovanja, stanovanja v dvostanovanjskih stavbah in stanovanja v večstanovanjskih stavbah (GURS, 2024).

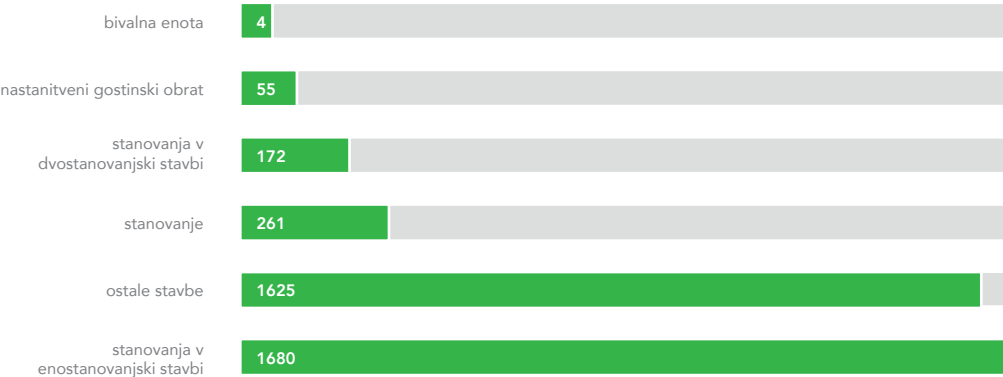
Slika 12: Število stanovanjskih in nestanovanjskih stavb v Občini Kranjska Gora.
Vir: GURS, 2025



Največ stanovanjskih stavb predstavljajo enostanovanjske stavbe (1680), ki jih je skupaj toliko kot vseh ostalih nestanovanjskih stavb, večstanovanjskih stavb je 261, dvostanovanjskih stavb je 172. Med nestanovanjske stavbe spadajo tudi nastanitveni gostinski obrati, ki jih je 55 oz. predstavljajo 1,4% vseh stavb. Del stavbnega fonda so tudi ruševine in jih je v občini 14.

Slika 13: Število vseh stavb glede na vrsto dejanske rabe v OKG.
Vir: GURS, 2025

Število vseh stavb glede na vrsto dejanske rabe



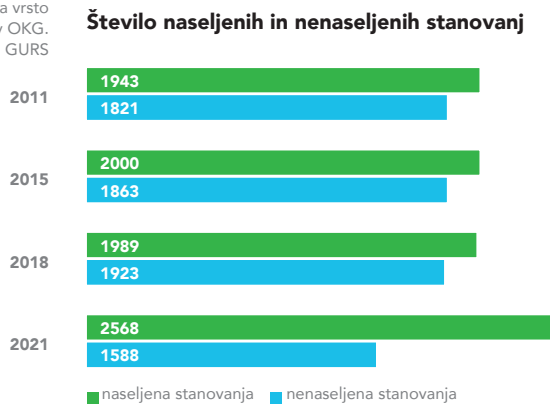
Med podatki lahko razberemo tudi, koliko je tistih stavb, ki niso komunalno opremljene. Teh je med stanovanjskimi objekti 54, od tega je največ enostanovanjskih stavb, kar 46.

Slika 14: Število vseh stavb stanovanjske rabe brez komunalne opremljenosti v Občini Kranjska Gora.
Vir: GURS, 2025



Po podatkih SURS, ki so na voljo za leta od 2011 do 2021 število naseljenih stanovanj narašča, nenaseljenih pa pada. V letu 2021 je bilo 62% vseh stanovanj naseljenih. To še vseeno pomeni, da je nenaseljenih stanovanj več kot tretjina.

Slika 15: Število vseh stavb glede na vrsto dejanske rabe v OKG.
Vir: GURS



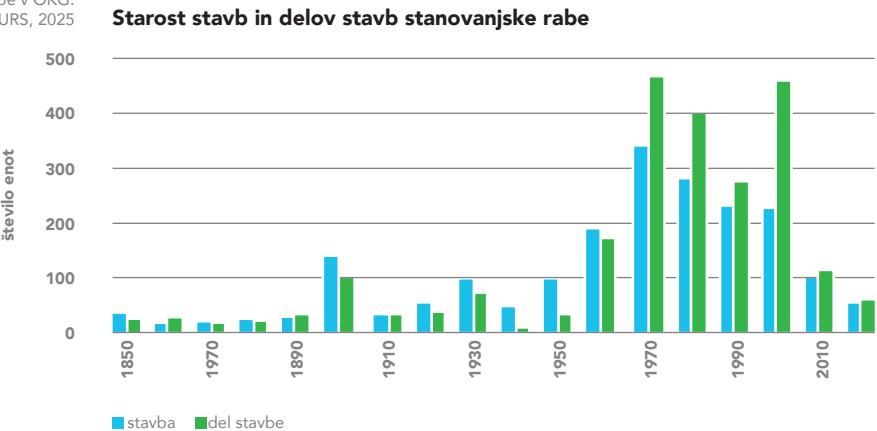
Slika 16: Delež lastniških in najetih stanovanj v OKG.
Vir: GURS



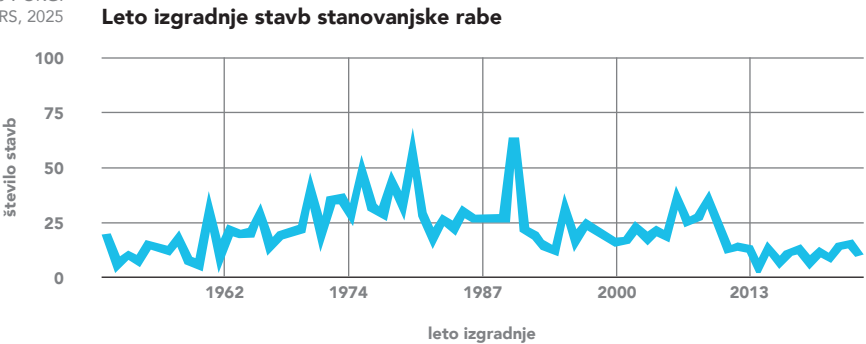
Starost stanovanjskega stavbnega fonda

Gradnja stanovanjskih stavb je naraščala od leta 1960 do 1980, s tem, da je bil višek gradnje stanovanjskih stavb v letu 1990. Od takrat je gradnja stanovanjskih stavb padala, z izjemo let 2006 in 2009.

Slika 17: Starost stavb in delov stavb stanovanjske rabe v OKG.
Vir: GURS, 2025



Slika 18: Leto izgradnje stavb stanovanjske rabe v OKG.
Vir: GURS, 2025



Lastništvo stanovanjskega stavbnega fonda

Lastništvo stavb je v 95,1% v lasti fizičnih oseb. Med ostalimi 103 stanovanjskimi stavbami, je delno ali v večinski občinski lasti 54 stavb.

Slika 19: Lastništvo stanovanjskih stavb v OKG.
Vir: GURS, 2025

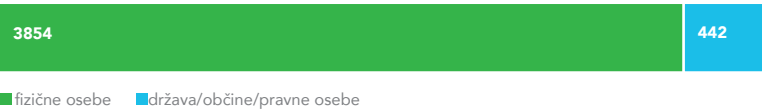
Lastništvo stanovanjskih stavb v občini



Pri pregledu delov stavb v stanovanjski rabi je še vedno večina delov v lasti fizičnih oseb, vendar jih je desetina tudi v lasti javnih in pravnih oseb. Od 442 vseh stanovanjskih delov stavb, ki niso v lasti fizičnih oseb, sta 102 dela v lasti Občine Kranjska Gora.

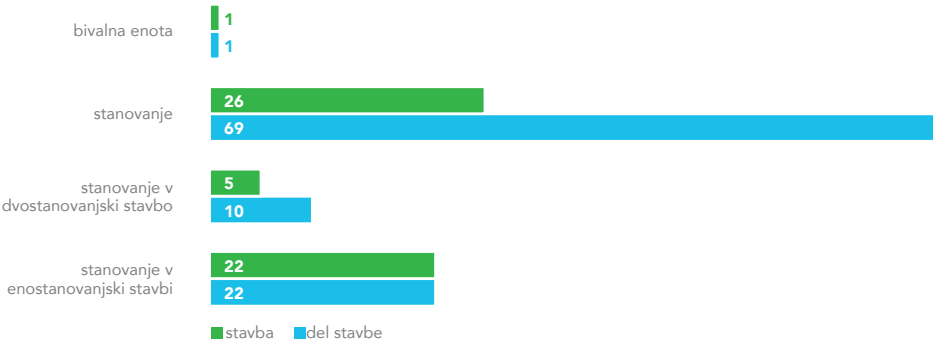
Slika 20: Lastništvo delov stavb v stanovanjski rabi.
Vir: GURS, 2025

Lastništvo delov stavb v stanovanjski rabi



Slika 21: Število stanovanjskih stavb in delov stavb v lasti OKG.
Vir: GURS, 2025

Število stanovanjskih stavb in delov stavb v lasti Občine Kranjska gora



Pregled stavbnih in degradiranih zemljišč v občini

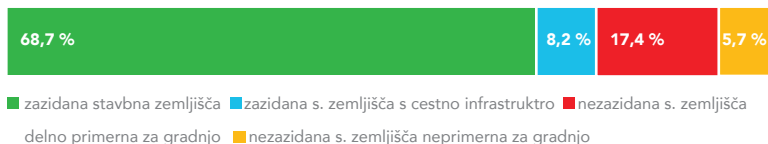
Pri pregledu osnutka Občinskega prostorskega načrta (Občina Kranjska Gora, 2025) in podatkov poseljenih zemljišč (PIS, 2025) in evidence dejanske rabe zemljišč javne cestne infrastrukture (DRABA, stanje na 14. 3. 2025) je razbrati, da bo, glede na še ne sprejet Občinski prostorski načrt, na območju občine Kranjska Gora nezazidanih 23,1 % stavbnih zemljišč, vprašanje pa ostaja ali bodo vse širitve/spremembe namembnosti v stavbna zemljišča tudi potrjena.

Če upoštevamo osnutek OPN OKG, kjer mora zemljišče namenjeno gradnji stanovanjskih objektov meriti najmanj 450 m², je takih zemljišč 452 oziroma 17,4 % vseh stavbnih zemljišč v občini. To je 52,8 ha zemljišč.

Od vseh 452 parcel je 18 parcel v lasti Občine Kranjska Gora, vendar to še ne pomeni, da je vseh 18 primernih za gradnjo.

Slika 22: Razmerje med zazidanimi in nezazidanimi stavbnimi zemljišči v OKG.
Vir: ESZ, 2025, osnutek OPN OKG

Razmerje med zazidanimi in nezazidanimi stavbnimi zemljišči v OKG



V bazi in pregledovalniku funkcionalno razvrednostneih območji (v nadaljevanju FRO) so na območju Občine Kranjska Gora tri popisana zemljišča:

- Aparthotel Mojstrana – stoji na mestu nekdanjega Hotela Triglav.
- Tovarna Koop v Mojstrani – nekdanje območje kovinske proizvodnje.
- Območje nekdanjega Hotela Erika v Kranjski Gori.

(Vir: Baza FRO, 2023)

Ugotovitve

50 let

je povprečna
starost stanovanj

23,1 %

nezazidanih stavbnih
zemljišč v občini

450

parcel primernih za
stanovanjsko gradnjo

50 ha

skupna površina
teh zemljišč

Stanje stavbnega fonda v občini Kranjska Gora kaže, da je večina stavb namenjena bivanju, pri čemer je velik del stanovanj starejših – največ jih je bilo zgrajenih med letoma 1970 in 1990. Povprečna starost stanovanj je okoli 50 let, kar pomeni, da jih bo v prihodnje treba tudi obnavljati.

Za nadaljnji stanovanjski razvoj je izziv predvsem omejena razpoložljivost kakovostnih in dolgoročno dostopnih stanovanj. Številna stanovanja so nenaseljena, a to še ne pomeni, da so prazna – mnoge enote so lahko v uporabi za kratkoročno turistično oddajanje, kar zmanjšuje dostopnost za stalne prebivalce. Najemnih stanovanj je uradno zelo malo, kar dodatno otežuje selitev mladih in novih prebivalcev v občino.

Večina stanovanj je v zasebni lasti – predvsem fizičnih oseb. Občina ima v lasti le manjši delež stanovanj, zato ima omejene možnosti neposrednega vpliva na stanovanjsko ponudbo.

V občini je po osnutku OPN OKG približno petina stavbnih zemljišč še nezazidanih. Med temi je okoli 450 parcel ocenjenih kot primernih za stanovanjsko gradnjo, skupno okrog 50 hektarjev površin.

Vendar ni vsaka parcela samodejno gradbeno primerna. Občina ima v lasti le majhen delež teh zemljišč, zato bo pri razvoju stanovanjske politike pomembno sodelovanje z zasebnimi lastniki ter jasna prostorska usmeritev.



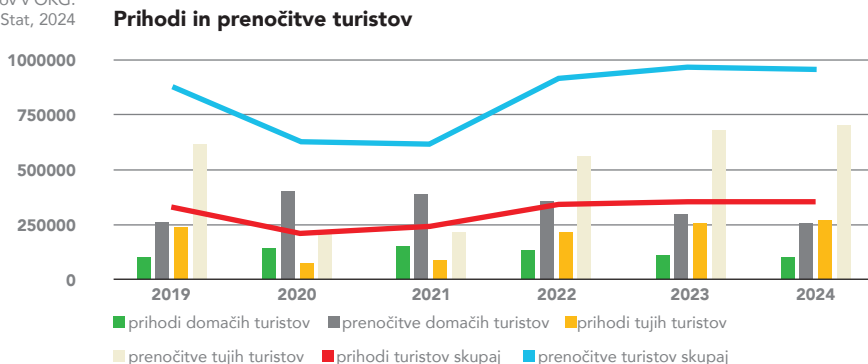
Turistične zmogljivosti

Turizem v občini Kranjska Gora predstavlja najpomembnejšo gospodarsko panogo, zato nas zanima, kakšen je vpliv turističnih zmogljivosti na lokalno ponudbo stanovanj. Analiza se osredotoča na razporeditev turističnih namestitev po krajih, prevladujoče vrste nastanitev, profil obiskovalcev in ponudnikov ter razmerje med kratkoročnim in dolgoročnim oddajanjem.

Nastanitveni obrati v OKG

Prihodi in število prenočitev turistov iz leta v leto naraščajo. Z izjemo leta 2020 in 2021, ko se je v turizmu čutil vpliv epidemije covid-19, je v občini Kranjska Gora število turistov vedno večje. Leta 2019 je bilo zabeleženih 870.949 prenočitev, v letu 2024 pa že 949.122.

Slika 23: Prihodi in prenočitve turistov v OKG.
Vir: SiStat, 2024

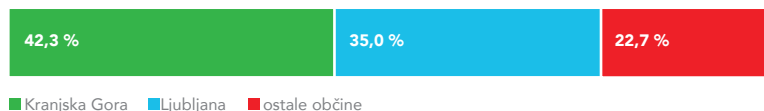


Povpraševanje po nastanitvenih kapacitetah raste in s tem tudi ponudba. Po podatkih AJ PES je bilo na dan 18. 2. 2025, evidentiranih 555 aktivnih in neaktivnih ponudnikov (od tega 546 aktivnih).

Od tega jih je imelo v občini Kranjska Gora sedež 42,3 %, ostalo so bili tuji ponudniki. Največ ostalih ponudnikov je iz Ljubljane, skoraj četrtina.

Sedež aktivnih ponudnikov nastanitvenih obratov v OKG

Slika 24: Sedež aktivnih ponudnikov nastanitvenih obratov v OKG.
Vir: AJ PES, 2025)



Največ nastanitev je v Kranjski Gori, kar 60 % vseh, sledita Gozd Martuljek in Rateče s po 9 %. Po podatkih je v občini na voljo skoraj 9250 ležišč.

Od vseh vrst nastanitev je največ ležišč urejenih v apartmajih, teh je več kot 31,8 %, petina ležišča je organiziranih v hotelih, sledijo kamp z desetino vseh ležišč in planinski dom/koča, ki ima 8 % ležišč. Sobe, počitniška stanovanja ali počitniška hiša in sobe ali stanovanja v stanovanjskih hišah 8,4 % vseh ležišč.

Slika 25: Število ležišč po posameznih naseljih v OKG.
Vir: AJPES, 2025



Slika 26: Število ležišč po vrsti nastanitvenega obrata v OKG.
Vir: AJPES, 2025

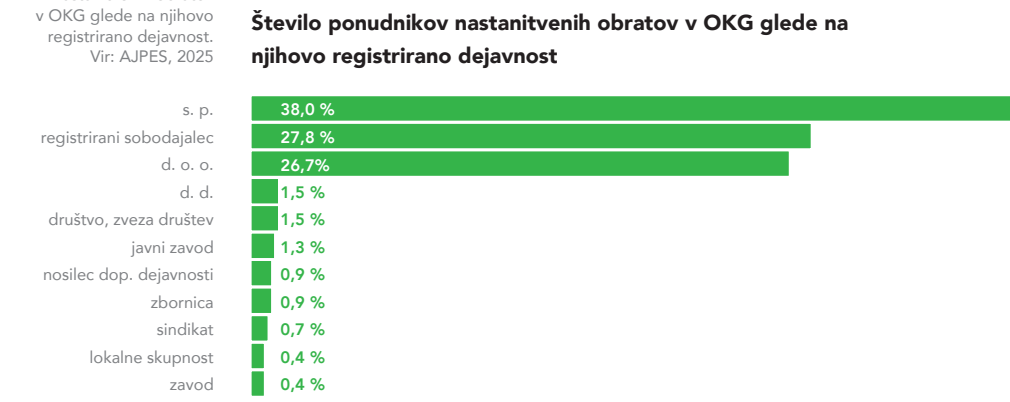


Tudi sprejeta Strategija razvoja in upravljanja turizma v Občini Kranjska Gora 2025–2035 (Občina Kranjska Gora, 2024) navaja podobne podatke za leto 2024. V registru nastanitvenih obratov januarja 2024 je bilo evidentiranih 10.534 ležišč in 809 ponudnikov. Povprečna zasedenost vseh ležišč (vključujoč tudi sezonskih) v letu 2023 je bila 27 %. V 20 letih, v obdobju od 2003 do 2024, se je število ležišč povečalo za 2,4-krat (Strategija razvoja in upravljanja turizma v OKG, 2024).

Strategija navaja tudi zanimive podatke SURS za leto 2023, kjer je bilo povprečno v občini Kranjska Gora 1,87 ležišča na prebivalca, po podatkih AJPES (januar 2024) pa že 2 ležišča na prebivalca. Najvišja koncentracija ležišč je v središču destinacije, Kranjski Gori, kjer je že 2,7 ležišč na prebivalca. Od 809 ponudnikov ima 42 % ali 343 ponudnikov sedež dejavnosti v občini, kar 48 % pa izven občine, v 10 % sedež dejavnosti nosilca ležišč iz registra ni razviden.

Po podatkih AJPES je razbrati, da je največ ponudnikov nastanitvenih obratov registriranih kot samostojnih podjetnikov, nekaj manj je registriranih sobodajalcev in družb z omejeno odgovornostjo, obojih malo več kot četrtna.

Slika 27: Število ponudnikov nastanitvenih obratov v OKG glede na njihovo registrirano dejavnost. Vir: AJPES, 2025



Ugotovitve

42 %

ponudnikov ležišč ima
sedež v občini

60 %

vseh nastanitev je
v Kranjski Gori

31,8 %

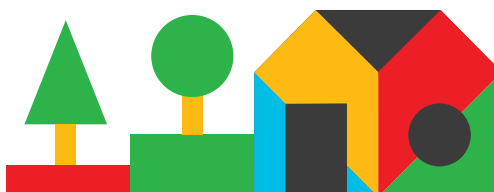
ležišč predstavljajo
apartmaji

Turizem je v občini Kranjska Gora osrednja gospodarska dejavnost, število turistov in prenočitev pa dolgoročno narašča. Število ležišč se je v zadnjih dveh desetletjih povečalo za 2,4-krat, kar potrjuje stalno rast turističnih zmogljivosti.

Po podatkih AJ PES ima le okoli 42 % ponudnikov sedež v občini, preostali prihajajo predvsem iz Ljubljane in drugih krajev. Največ ponudnikov je registriranih kot samostojni podjetniki, sledijo sobodajalci in družbe z omejeno odgovornostjo, oboji z nekaj več kot četrtno deleža.

Največja koncentracija ležišč je v Kranjski Gori (60 % vseh nastanitev, 2,7 ležišča na prebivalca). Gozd Martuljek in Rateče imata po okoli 9 % vseh nastanitev, v povprečju pa sta v občini 2 ležišči na prebivalca, kar je izjemno visoka gostota v primerjavi z drugimi destinacijami.

Apartmaji so najpogostejša oblika nastanitve (31,8 % vseh ležišč), sledijo hoteli s približno petino kapacitet. Kampi imajo 10 % ležišč, planinske koče in domovi 8 %, sobe, počitniška stanovanja in hiše pa skupaj predstavljajo okoli 8,4 %. Povprečna letna zasedenost vseh ležišč v letu 2023 je znašala 27 %, kar kaže na izrazito sezonskost in neenakomerno obremenitev prostora.



Ekonomija

Dostopnost stanovanj je najbolj razvidna prav iz podatkov trga nepremičnin. Pregled evidence trga nepremičnin, ki zajemajo aktualne podatke o kupoprodajnih pravnih poslih in o najemnih pravnih poslih ter evidenco modela vrednotenja nakažejo trenutno sliko stanja, koliko je potrebno investirati za nakup zemljišča ali nepremičnine v občini Kranjska Gora.

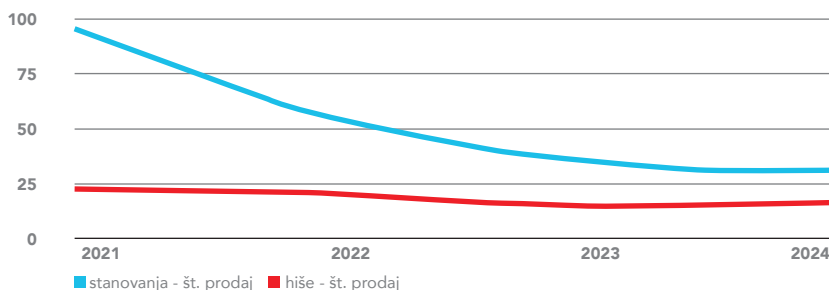
Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024, 2023 in 2022

Po podatkih analiziranih poročil GURS iz let 2023, 2024 in 2025 je za alpsko turistično območje podrobneje opredeljeno tudi lokalno analitično območje Kranjska Gora (v nadaljevanju LAO). Na tem območju je bilo leta 2021 prodanih 95 stanovanj in 22 hiš. Tri leta kasneje se je obseg prodaje občutno zmanjšal – prodanih je bilo le še 28 stanovanj in 15 hiš.

Trend je prikazan tudi na priloženem grafu. Medtem, ko se je število transakcij zmanjšalo, so se tržne cene stanovanj občutno zvišale. Po podatkih poročila so se v treh letih povprečne cene stanovanj zvišale za 30,4 %. Mediana cene na kvadratni meter je leta 2021 znašala 3.690 evrov, tri leta kasneje pa že 4.810 evrov na območju Kranjske Gore.

Slika 28: Gibanje prodaj stanovanj in prodaj hiš, lokalno analitično območje Alpsko turistično območje.

Gibanje prodaj stanovanj in prodaj hiš



	Tržno analitično območje Slovenija	Tržno analitično območje Ljubljana	Lokalno analitično območje Kranjska Gora z okolico
cena stanovanja na m ² , mediana, 2021 (EUR)	€ 2.060,00	€ 3.410,00	€ 3.690,00
cena stanovanja na m ² , mediana, 2024 (EUR)	€ 2.920,00	€ 4.510,00	€ 4.810,00
sprememba	29,45 %	24,39 %	23,28 %

Preglednica 3: Srednja cena stanovanja na (m²) med leti 2021 in 2024.

	Tržno analitično območje Slovenija	Tržno analitično območje Ljubljana	Lokalno analitično območje Kranjska Gora z okolico
povprečna neto plača, 2021 (EUR)	€ 1.331,00	€ 1.514,00	€ 1.173,00
povprečna neto plača, 2024 (EUR)	€ 1.526,02	€ 1.716,00	€ 1.370,73
sprememba (%)	12,78 %	11,77 %	14,43 %

Preglednica 4: Povprečna neto plača med leti 2021 in 2024.

	Tržno analitično območje Slovenija	Tržno analitično območje Ljubljana	Lokalno analitično območje Kranjska Gora z okolico
število mesečnih neto plač za 1 m ² , 2021	€ 1,55	€ 2,25	€ 3,15
število mesečnih neto plač za 1 m ² , 2024	€ 1,91	€ 2,63	€ 3,51

Preglednica 5: Število mesečnih neto plač za 1 m² za leto 2021 in 2024.

Kot kažejo podatki, so cene stanovanj najbolj narasle prav v LAO Kranjska Gora z okolico, kjer je tudi potrebno največje število mesečnih neto plač za nakup enega kvadratnega metra stanovanja.

Evidenca modelov vrednotenja

Za ilustracijo spremembe vrednosti nepremičnin so predstavljeni podatki modela vrednotenja GURS.

629 %

povečanje vrednosti
stavbnih zemljišč v 4
letih

Stavbna zemljišča v OKG najvišje vrednosti:

- ▶ leto 2020: 76.800 €
- ▶ leto 2024: 560.000 €
- ▶ Povečanje: 629 %

Referenčna enota modela za stavbna zemljišča je stavbno zemljišče, namenjeno stanovanjski rabi, s površino 1000 kvadratnih metrov. Zemljišče ne leži v vplivnem območju linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.

62,6 %

povečanje vrednosti
stanovanj v 4 letih

Stanovanja v OKG najvišje vrednosti:

- ▶ leto 2020: 150.100 €
- ▶ leto 2024: 254.600 €
- ▶ Povečanje: 69,6 %

Referenčna enota modela za stanovanja je stanovanje veliko 50 m², zgrajeno med letoma 1975 in 1979. Nima obnovljene strehe, fasade, oken in inštalacij. Večstanovanjska stavba v kateri je stanovanje nima dvigala in vsebuje od 6 do 50 stanovanj. Ne leži v vplivnem območju linijskih objektov gospodarske javne infrastrukture.

Ugotovitve

4.810

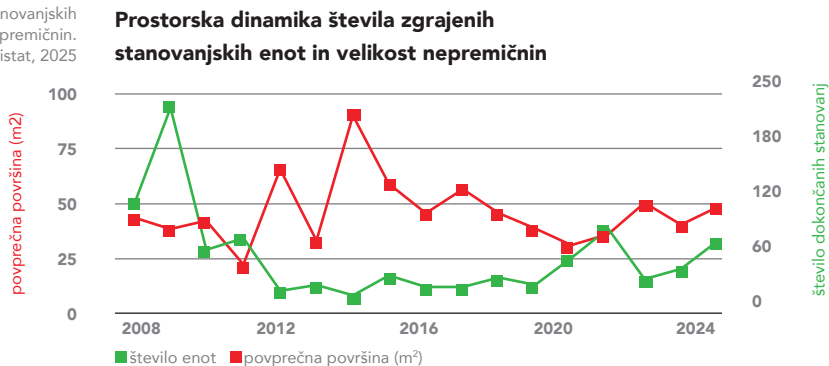
povprečna vrednost
cen zemljišč leta 2024
v kraju Kranjska Gora

Cene nepremičnin so v občini Kranjska Gora visoke. Še posebej izstopajo cene nepremičnin v kraju Kranjska Gora, za katerega je tudi na voljo največ podatkov. Ti kažejo, da je mediana cene na kvadratni meter leta 2021 znašala 3.690 evrov, tri leta kasneje pa že 4.810 evrov. To predstavlja 30,41 % zvišanje cen. Če je trenutno v Sloveniji potrebno za kvadratni meter investirati povprečno 1,91 povprečne neto plače, v Ljubljani 2,63 plače, je v Kranjski Gori za to potrebno investirati še več, kar 3,51 povprečne neto plače.

Dostopnost do stanovanj se je v Kranjski Gori v zadnjih letih poslabšala, kar kaže na trend elitizacije trga in večje težave prebivalcev ter potencialnih kupcev pri reševanju stanovanjskega vprašanja na tem območju.

Gradnja stanovanjskih nepremičnin

Slika 29: Prostorska dinamika števila zgrajenih stanovanjskih enot in velikost nepremičnin.
Vir: Sistat, 2025



V večini let med 2008 in 2024 je bilo v občini Kranjska Gora zgrajenih manj kot 50 stanovanj, pogosto celo manj kot 10, na primer leta 2014 le 5 enot. Takšna nizka gradbena aktivnost kaže na omejen razvoj stanovanjske infrastrukture, verjetno usmerjene v individualne stanovanjske objekte. Povprečne površine zgrajenih stanovanj so zelo nihale, od 50 m² leta 2011 do 226 m² leta 2014. Med letoma 2012 in 2015 je opazen skok v velikosti stanovanj, po letu 2015 pa se velikosti nekoliko stabilizirajo, večinoma med 110 in 120 m². Po letu 2020 beležimo zmeren porast števila dokončanih enot (npr. 27 v 2020, 32 v 2024), a povprečne kvadrature ostajajo visoke – med 119 in 123 m².

Ugotovitve

velike enote
gradnja prostorna in
usmerjena v trg, ne v
lokalne potrebe

višji razred
nepremičnine za
premožnejše ali
občasne obiskovalce

Med letoma 2008 in 2024 se je v Kranjski Gori razvijal vzorec gradnje, ki ni bil enoten in je bil močno prilagojen posameznim projektom. Zaradi majhnega števila zgrajenih stanovanj ima vsaka novogradnja velik vpliv na statistiko, kar se kaže v velikih nihanjih povprečne velikosti stanovanj. Prevladujejo večje enote, pogosto nadstandardne, kar nakazuje, da gradnja ni namenjena reševanju lokalnih stanovanjskih potreb, temveč je usmerjena v turizem.

Tudi ob rahlem porastu gradenj po letu 2020 ostajajo enote prostorne, kar potrjuje domnevo, da razvoj stanovanjske infrastrukture ni usmerjen v dostopna stanovanja za stalne prebivalce, ampak v nepremičnine višjega razreda, namenjene premožnim uporabnikom ali občasnim obiskovalcem.

Stanovanjska strategija Občine

Kranjska Gora



1. javna razprava, 14. 1. 2025

ANKETA O STALIŠČIH PRED JAVNO RAZPRAVO

Navodilo: z nalepkami označite, kako se strinjate z navedenimi stališči.

	Strinjam se	Ne strinjam se	Ne vem
Mladi prebivalci zapuščajo domači kraj zaradi pomanjkanja dostopnih stanovanj.	●●●●		
Podpiram gradnjo stanovanjskih projektov za neprofitni javni najem.	●●●●		
Turizem je bolj donosen, zato je prav, da stanovanja najemajo ali kupujejo turisti.		●●●●	
Kratkoročni najem je treba strogo omejiti.	●		●●●●●
Turizem meni in moji družini koristi.		●●●●	●

ipop

Slika 30:

Anketa o stališčih pred prvo javno razpravo.

Foto: Manca Baša

Potrebe po stanovanjih

Anketa o potrebah po vrstah stanovanjskega fonda

Ministrstvo za solidarno prihodnost je v letu 2023 izvedlo Anketo o potrebah po vrstah stanovanjskega fonda v občinah zaradi potrebe po aktualnih podatkih. Predstavljeni so rezultati ankete, ki jo je izpolnila Občina Kranjska Gora.

V občini je trenutno na voljo omejeno število javnih stanovanjskih enot:

- Število neprofitnih stanovanj: 49
- Od tega število bivalnih enot: 1
- Od tega število službenih stanovanj: 2

Skupno občina razpolaga s **49 stanovanjskimi enotami**, kar je glede na potrebe nezadostno.

V letu 2024 so potrebe po neprofitnih stanovanjih po občinskih ocenah narasle:

- 1-člansko: 6
- 2-člansko: 4
- 3-člansko: 3
- 4-člansko: 4
- 5-člansko: 1
- 6-člansko: 1

Skupaj: **19 stanovanj** (50 stanovalcev)
+ 1 dodatna bivalna enota

Na podlagi zadnjega javnega razpisa za občinska najemna stanovanja iz leta 2022 je bilo prejetih 11 upravičenih vlog (skupaj 21 prebivalcev), s sledečo razporeditvijo po velikosti gospodinjstva:

- 1-člansko: 7
- 2-člansko: 1
- 3-člansko: 1
- 4-člansko: 1
- 5-člansko: 1

Skupaj: **11 stanovanj** (21 prebivalcev)

Občina se sooča tudi z dodatnimi potrebami po stanovanjih, usmerjenih v posebne ciljne skupine:

1. Stanovanja za mlade (groba ocena potreb):

- stanovanja za mlade: 2
- stanovanja za mlade družine: 3

2. Stanovanja za starejše (groba ocena potreb):

- stanovanja za starejše: 5
- oskrbovana stanovanja za starejše: 10

3. Službena stanovanja: 2

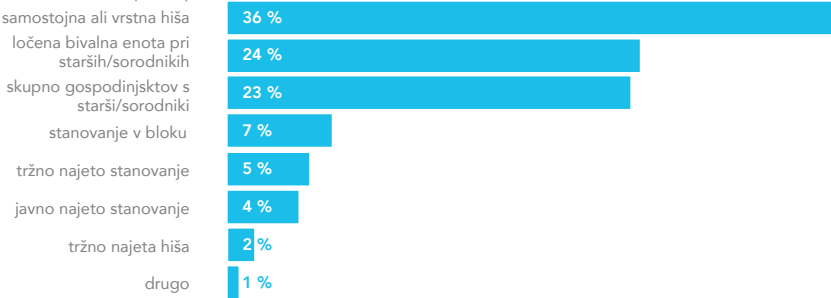
Rezultati ankete Ministrstva za solidarno prihodnost kažejo, da število prejetih prošenj za občinska najemna stanovanja ni zanesljiv pokazatelj dejanskih potreb, saj so bile razpoložljive kapacitete izjemno omejene.

Posledično se številni potencialni upravičenci sploh niso prijavljali, ker niso verjeli v možnost dodelitve stanovanja. Nasprotno pa so se nekateri prijavili izključno z namenom pridobitve upravičenosti do subvencije za tržno najemnino.

Stališča občanov

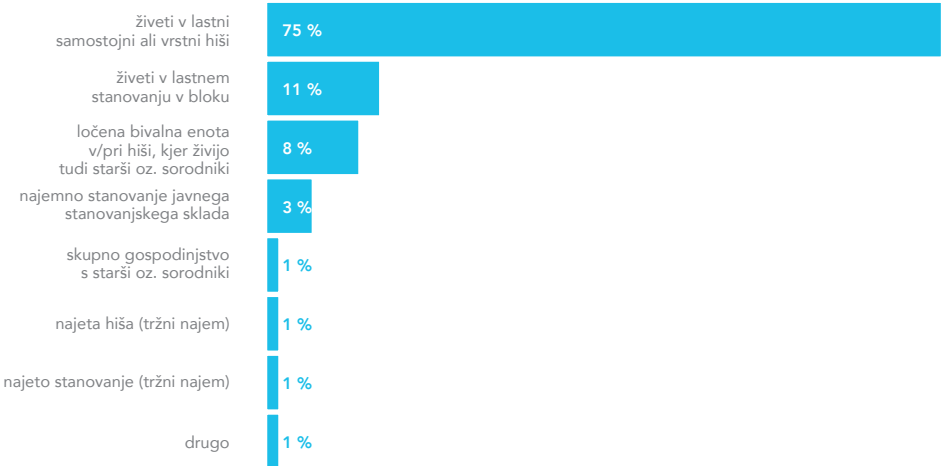
Spletna anketa o stanovanjskih razmerah v občini Kranjska Gora je bila izvedena z namenom pridobitve vpogleda v izkušnje, potrebe in stališča prebivalcev glede stanovanjske problematike. Anketa, sestavljena iz 22 vprašanj, je bila aktivna od 7. januarja do 1. februarja 2025 in je zabeležila skupno 569 vnosov, pri čemer je anketo v celoti izpolnilo 175 oseb. Raziskava je bila izvedena prek spletnega orodja 1ka.si. Večina sodelujočih je do ankete dostopala preko neposredne povezave.

Slika 31: Grafičen prikaz stanovanjske situacije. (n=200)



Stanovanjska situacija

Slika 32: Katera oblika stanovanj bi vam najbolj ustrezala? (n=193)



Oblika stanovanja, ki bi vam najbolj ustrezala

Anketiranci, ki živijo v občinskih stanovanjih, so večinoma zadovoljni, 27 % pa jih izraža nezadovoljstvo. Najmanj zadovoljni so tisti, ki bivajo v tržnem najemu. 58% anketirancev, ki živi v tržnem najemu so nezadovoljni ali zelo nezadovoljni s tako obliko bivanja. Tri četrtine vprašanih si želi živeti v lastni samostojni ali vrstni hiši.

Spletna anketa je pokazala na stanovanjsko stisko med posamezniki, ki bivajo v tržnem najemu. Od 12 anketiranih v tržnem najemu je bilo:

- 7 nezadovoljnih
- 4 niti zadovoljnih niti nezadovoljnih
- 1 zadovoljen

Skupni rezultati ankete med širšo populacijo kažejo:

- Niti zadovoljen niti nezadovoljen: 36 oseb (18 %)
- Nezadovoljen: 22 oseb (11 %)
- Zelo nezadovoljen: 13 oseb (7 %)

Vpliv turizma na stanovanjske razmere

Slika 33: Kakšen je vpliv na dostopnost stanovanj v OKG? (n=179)

zaradi turizma so stanovanja v občini manj dostopna

turizem nima vpliva na dostopnost stanovanj

drugo

zaradi turizma so stanovanja bolj dostopna

Vpliv na dostopnost stanovanj v občini



Večina anketirancev meni, da so stanovanja v občini manj dostopna prav zaradi turizma.

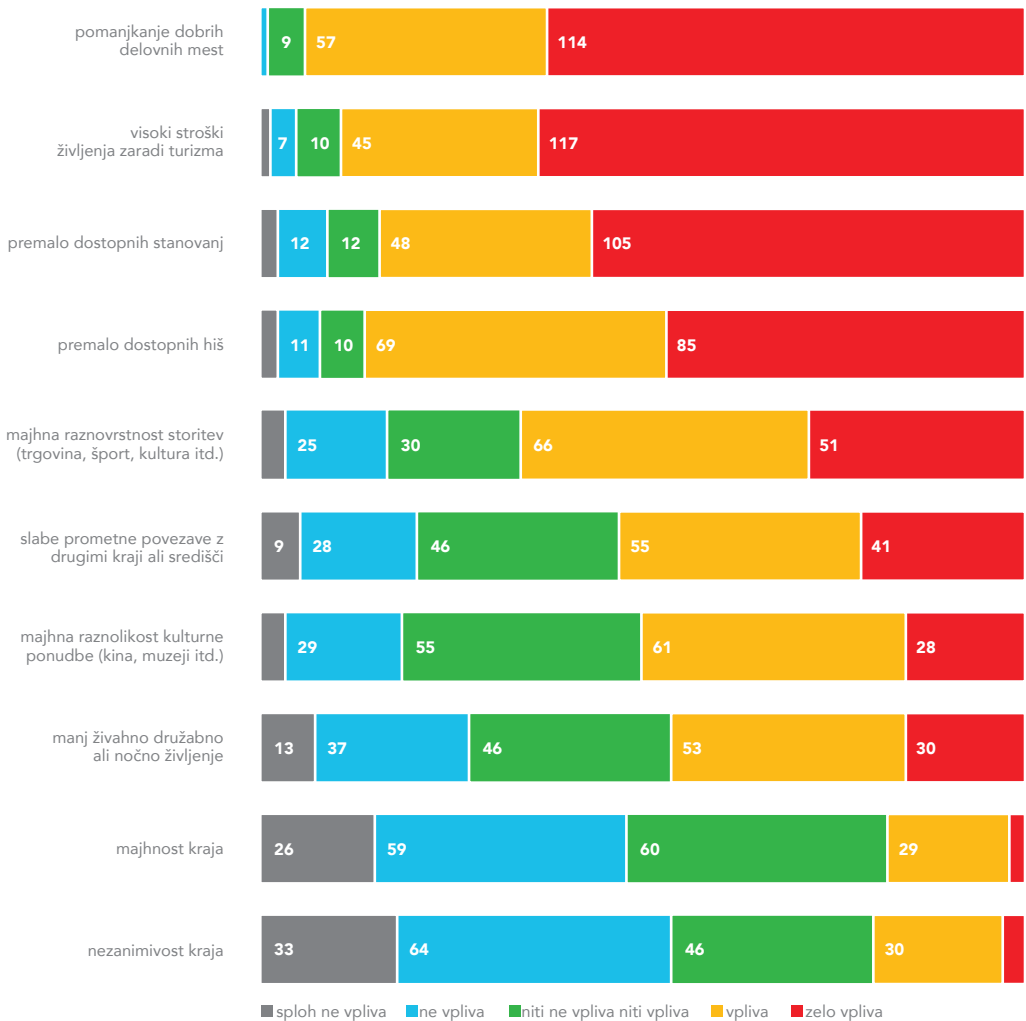
Turizem prinaša finančne koristi za občino, a se premalo prostora izkorišča za gradnjo stanovanj za mlade in ranljive skupine. Visoke cene stanovanj so posledica velikega povpraševanja po kratkoročnih turističnih najemih in gradnji vikend hiš.

Turistični najemi so veliko bolj donosni kot dolgoročni najem stanovanja, kar vpliva na pomanjkanje najemnih stanovanj za prebivalce.

Izseljevanje mladih

Slika 34: Dejavniki, ki vplivajo na izseljevanje mladih iz OKG. (n=180)

Dejavniki, ki vplivajo na izseljevanje mladih v občini



Ključni razlogi za odselitev mladih so pomanjkanje kakovostnih delovnih mest, visoki življenjski stroški zaradi turizma, pomanjkanje dostopnih stanovanj in omejena raznovrstnost storitev. Anketiranci v samostojnih odgovorih ponovno poudarjajo, da visoke cene nepremičnin, neupoštevanje mladih in neugodna stanovanjska politika spodbujajo izseljevanje.

Intervjuji

»Noben Ljubljčan ni zemlje s seboj prinesel, domačini smo jo prodali.«

»Danes srečujemo tujce, včasih pa si poznal vsakega, ki je šel mimo.«

»Za naše potomce ne bo več prostora.«

Občina Kranjska Gora je izvedla intervjuje z desetimi deležniki (zaposlenimi na občini, nepremičninariji, hotelirji, upravniki stavb in drugimi), da bi pridobila vpogled v stanovanjske razmere in izzive.

Ugotovljeno je, da v občini močno primanjkuje dolgoročnih in cenovno dostopnih najemnih stanovanj za mlade in delavce, kar je posledica visokih cen nepremičnin in vpliva kratkoročnih najemov, ki jih spodbuja turizem.

Občina razpolaga z omejenimi zemljišči, predkupna pravica se redko uporablja za stanovanjske namene, celovita strategija in sodelovanje z državnimi institucijami pa še nista vzpostavljena.

Turizem prinaša pomembne prihodke, hkrati pa povečuje pritisk na lokalno skupnost in zmanjšuje dostopnost bivanja za prebivalce. Med priložnostmi so večji nadzor nad kratkoročnimi najemi, aktivnejša raba predkupne pravice, prenova obstoječih objektov ter razvoj alternativnih oblik bivanja, kot so združno in medgeneracijsko bivanje.

Ugotovitve

Občina Kranjska Gora trenutno razpolaga z 49 stanovanjskimi enotami, kar je glede na zaznane potrebe nezadostno. Stanovanjske potrebe so prisotne tako med socialno šibkejšimi prebivalci kot tudi med specifičnimi ciljnimi skupinami, zlasti mladimi in starejšimi.

Rezultati ankete kažejo, da so stanovanjske razmere v občini močno pod vplivom turizma, ki zvišuje cene nepremičnin in omejuje dostopnost stanovanj, predvsem za mlajšo in ranljivo populacijo.

Večina prebivalcev se strinja, da je potrebna večja občinska podpora pri reševanju stanovanjske problematike, vključno s prenovo obstoječih objektov in omejevanjem kratkoročnih najemov ter vikend hiš. Hkrati so mladi v občini soočeni z omejenimi zaposlitvenimi možnostmi in visokimi stroški življenja, kar vodi v njihovo izseljevanje. Anketiranci izražajo močno potrebo po ukrepih za izboljšanje dostopnosti stanovanj.

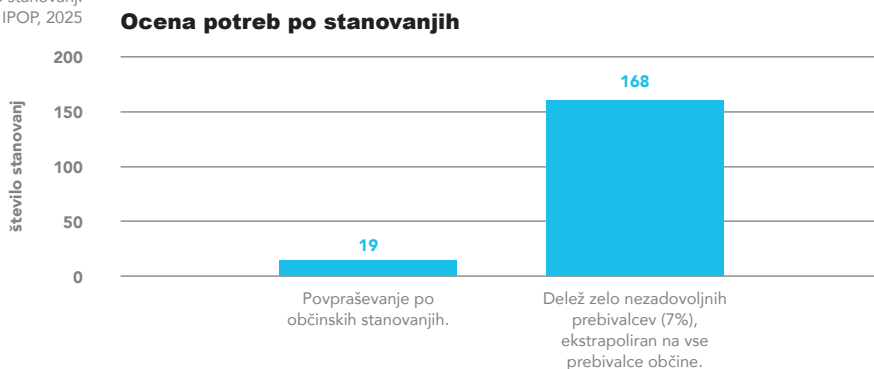
Ocena potreb

Ocena stanovanjskih potreb iz leta 2025 kaže, da primanjkljaj v občini Kranjska Gora ni le količinski, temveč predvsem vprašanje dostopnosti, najemnih pogojev, lokacije in velikosti stanovanj. Prebivalci bi se za občinsko stanovanje pogosto odločili le ob ustrezni najemnini in lokaciji, kar potrjuje potrebo po celostni stanovanjski politiki.

Po metodologiji Stanovanjskega zakona občina uporablja prednostna seznama A in B, ki omogočata pravično razporeditev stanovanj. Analiza kaže nujno potrebo po vsaj 19 novih javnih stanovanjih, razširjene potrebe pa dosegajo približno 170 enot. Med ključnimi trendi izstopa rast velikosti stanovanj, pri čemer Slovenija zaostaja za povprečjem EU po kvadraturi na prebivalca. Starejši želijo ohranяти večja stanovanja, turistične apartmajske gradnje pa dodatno zmanjšujejo ponudbo za stalne prebivalce.

Za dolgoročno stanovanjsko stabilnost bo občina morala povečati javni stanovanjski fond, razviti cenovno dostopnejše tipe stanovanj in izboljšati upravljanje obstoječega fonda.

Slika 35: Ocena potreb stanovanj.
Vir: OKG, anketa IPOPOP, 2025





Slika 36:

Javno anketiranje.

Foto: Manca Baša

Želeno stanje

03

Povzetek ugotovitev

DEMOGRAFIJA

Zmanjševanje in staranje prebivalstva. Potrebne stanovanjske rešitve za ohranjanje mladih v občini.

GIBANJE PREBIVALSTVA

Večina občanov dela zunaj občine. Polovica delovno aktivnih se v občino vozi.

EKONOMIJA

Visoke cene nepremičnin in zemljišč močno zmanjšujejo dostopnost do stanovanj.

PROSTORSKE ZMOGLJIVOSTI

Staranje stavbnega fonda in pomanjkanje kakovostnih, dolgoročno dostopnih stanovanj. Velik delež enot je namenjen kratkoročnemu oddajanju. Stanovanja so večinoma v zasebni lasti, občinskih zemljišč je malo.

TURISTIČNE ZMOGLJIVOSTI

Turistične zmogljivosti stalno rastejo. Večina ponudnikov prihaja izven občine, najpogostejša oblika nastanitve pa so apartmaji.

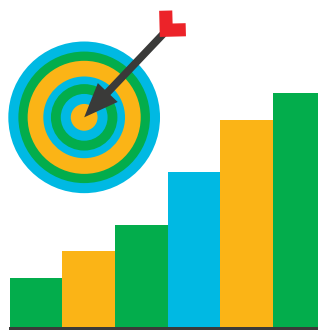
GRADNJA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Prevladujeta gradnja večjih, nadstandardnih enot in projektna, nepovezana stanovanjska gradnja.

Vizija stanovanjskega področja

Občina Kranjska Gora z aktivno stanovanjsko politiko ustvarja raznolike in dostopne možnosti bivanja za vse generacije.

Sodelovanje prebivalcev in odgovorno upravljanje prostora sta ključna pri razvoju dolgoročnih rešitev, ki krepijo skupnost in ohranjajo ravnovesje med življenjem domačinov in obiskovalcev.



Cilji stanovanjske politike

Občina Kranjska Gora si smer ukrepanja na področju stanovanjske politike zastavlja prek štirih ključnih strateških ciljev, ki celovito naslavljajo izzive in potrebe tega področja.

Čeprav je splošni cilj zagotoviti primerna in cenovno dostopna stanovanja, strateški cilji usmerjajo, kako naj se ta cilj doseže.

Osredotočamo se na gradnjo dostopnih stanovanj, pri čemer je že v osnovi ključno, da se s pomočjo

aktivne zemljiške politike zagotovijo ustrezne pogoje za takšno gradnjo.

Poleg tega je treba razviti in izobraziti ustrezen kader ter okrepiti organizacijske zmogljivosti za izvajanje stanovanjske politike.

Pri tem je pomembno tudi, da razvoj turizma ne ogroža lokalnega okolja in stanovanjske dostopnosti, temveč podpira skupnosti, v katerih deluje.

Strateški cilji občine Kranjska Gora na stanovanjskem področju so:

Gradijo se naj primerna in cenovno dostopna stanovanja.

Prostorsko načrtovanje in zemljiška politika naj podpirata gradnjo primernih in cenovno dostopnih stanovanj za lokalno prebivalstvo.

Razvijajo se naj kadrovske in organizacijske kapacitete za izvajanje stanovanjske politike.

Turizem naj podpira lokalne skupnosti in ne ogroža stanovanjske dostopnosti.

...
UTRAŠNJE

...

Ni neprofitnih
stanovanj na
razpisu.

Ko se oddajajo bi
lahko pristeli v
stanovanju vsaj
kuhinjo.

Nekateri čakam
že več let na
stanovanje.

stanovanje le
vredno financirati
ne moremo

PREVISOKE CENE
STANOVANJ

Premalo stanovanj
Ljubljancem in
ostali ...

- PREVEČ SE JIH
ODDAJA V TURISTIČNE
NAMENE
- PREMALO JE
NEPROFITNIH
- PREVEČ "VIKENDAŠEV"

VIŠINA NAJEMNINE
NOV PREDLOG ZAKONA
O KRATKOROČNI ODDAJI

Premalo stanovanj
in premalo
apartmajev

stanovanj ni

... gradbene
zakonodaje
Prepočasen odziv vodstva
občine

Slika 37:

Odgovori na vprašanje »Kaj je dobro in kaj slabo
pri stanovanjih v Občini Kranjska Gora?«
iz 2. javne razprave.

Foto: Manca Baša

Ukrepi stanovanjske strategije in akcijski načrt

04

Strateški okvir ukrepov

Skupna značilnost vseh navedenih ukrepov je, da sistematično krepijo upravljanje in izvajanje stanovanjske politike občine – tako organizacijsko, kadrovsko, podatkovno kot finančno.

Gre za vzpostavljanje celovitega sistema vodenja stanovanjske politike, ki vključuje:

- kadrovsko in strokovno krepitev (izobraževanje, zaposlovanje),
- vključevanje prebivalcev in transparentno komunikacijo,
- digitalizacijo in podatkovno podporo (baze, monitoring, portali),
- učinkovitejši nadzor in zakonodajno usklajenost,
- zagotavljanje stabilnih finančnih virov, ter
- pripravljalne in investicijske aktivnosti (urejanje zemljišč, vzdrževanje fonda, razpisi).

Skupni cilj vseh ukrepov je vzpostaviti profesionalno, pregledno in trajnostno upravljanje stanovanjskega sistema v občini, ki temelji na podatkih, sodelovanju in učinkovitem izvedenju.

Sklop ukrepov	Opis	Št.	Ukrep
Upravljanje	Ukrepi, ki pomenijo vzpostavitev sistema upravljanja z občinskim stanovanjskim fondom.	1.1	Izobraževanje obstoječih kadrov in zaposlovanje novih strokovnjakov za učinkovitejše upravljanje stanovanjskih politik.
		1.2	Sistematično vključevanje prebivalcev v načrtovanje stanovanjske politike ter izvajanje promocijskih in izobraževalnih aktivnosti.
		1.3	Vzpostavitev centralne baze podatkov za stanovanja in turizem, letni monitoring ter javni portal za kratkoročno oddajanje in prijavo zlorab.
		1.4	Krepitev občinskega nadzora na stanovanjskem področju in spodbujanje učinkovitejšega delovanja državnih inšpekcij.
Optimizacija in nadgradnja	Ukrepi, ki pomenijo optimizacijo ali nadgradnjo obstoječih aktivnosti Občine.	2.1	Novelacija obstoječih pravnih in prostorskih aktov.
		2.2	Vzpostavitev večletnega finančnega okvira za izvajanje stanovanjske strategije.
		2.3	Vzdrževanje in prenova občinskega stanovanjskega fonda.
		2.4	Priprava in opremljanje zemljišč
Nova ponudba	Ukrepi novih naložb ali večjih rekonstrukcij, ki pogosto zahtevajo pridobitev zemljišča ali stanovanj, oziroma gradnjo.	3.1	Spremljanje stanja na področju potreb delodajalcev v javnem sektorju in javni razpisi na področju javnih službenih stanovanj.
		3.2	Vzpostavitev alternativnih oblik bivanja, kot so medgeneracijsko sobivanje, stanovanjske zadruge in druge skupnostne oblike bivanja
		3.3	Priprava in izvedba stanovanjskih investicij.

Preglednica 6: Sklop ukrepov Stanovanjske strategije Občine Kranjska Gora.

Ukrep 1.1

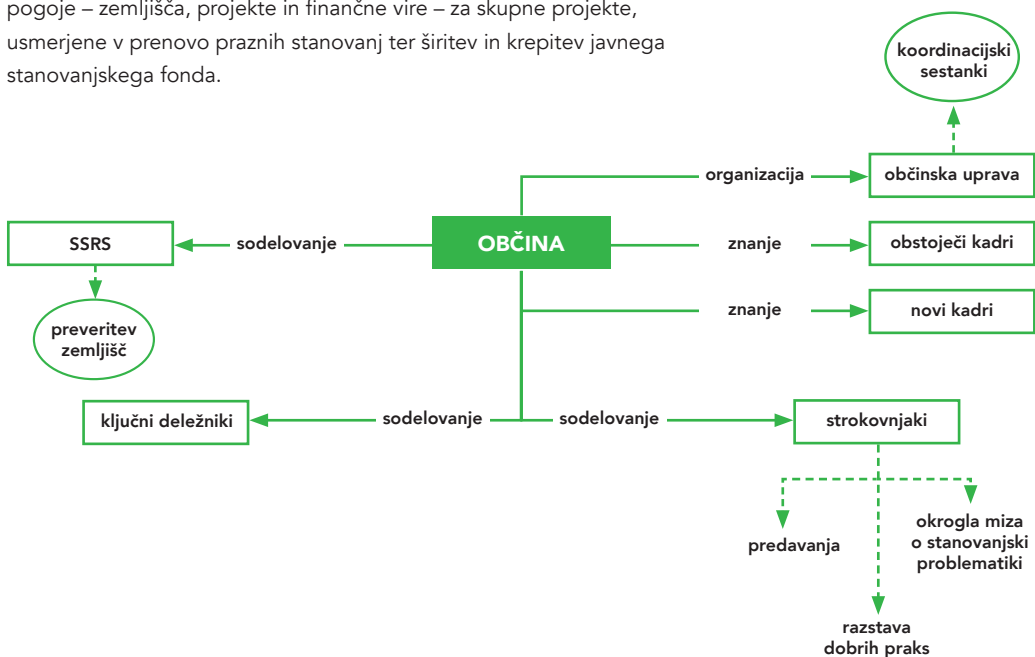
Izobraževanje obstoječih kadrov in zaposlovanje novih strokovnjakov za učinkovitejše upravljanje stanovanjskih politik.

Občina bo okrepila strokovne in organizacijske kapacitete na področju stanovanjske politike z **nadgradnjo znanja** obstoječih kadrov ter tesnim sodelovanjem s strokovnjaki, turističnim zavodom, sobodajalci in drugimi ključnimi deležniki.

V ta namen se bosta dva zaposlena na občini enkrat letno udeležila strokovnega izobraževanja in ene konference, namenjene izmenjavi dobrih praks in poglobljanju znanja s področja stanovanjske politike, kar bo prispevalo k večji usposobljenosti za učinkovito izvajanje ukrepov in upravljanje stanovanjskega področja.

Občina bo sodelovala s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije (SSRS) in drugimi neprofitnimi organizacijami ter pripravila pogoje – zemljišča, projekte in finančne vire – za skupne projekte, usmerjene v prenovu praznih stanovanj ter širitev in krepitev javnega stanovanjskega fonda.

Slika 38: Shematski prikaz ključnih akterjev in sodelovanja pri upravljanju stanovanjske politike.



Ukrep 1.2

Sistematično vključevanje prebivalcev v načrtovanje stanovanjske politike ter izvajanje promocijskih in izobraževalnih aktivnosti.

Ukrep vključuje vzpostavitev rednega dialoga z lokalnim prebivalstvom ter ohranjanje kulture vključevanja.

Občina bo enkrat letno organizirala **participativni posvet** za pregled stanja, zbiranje predlogov in iskanje rešitev za izboljšanje stanovanjskega stanja v občini.

Vzpostavitev **komunikacijske platforme** za stanovanjske teme, ki obsega različne kanale (npr. spletna stran o stanovanjih, facebook skupina, rubrika v lokalnem časopisu, radijska oddaja) za komunikacijo med prebivalci in občino ter med prebivalci samimi.



Slika 39:

Zbiranje mnenj očanov na drugi javni razpravi.

Foto: Manca Baša

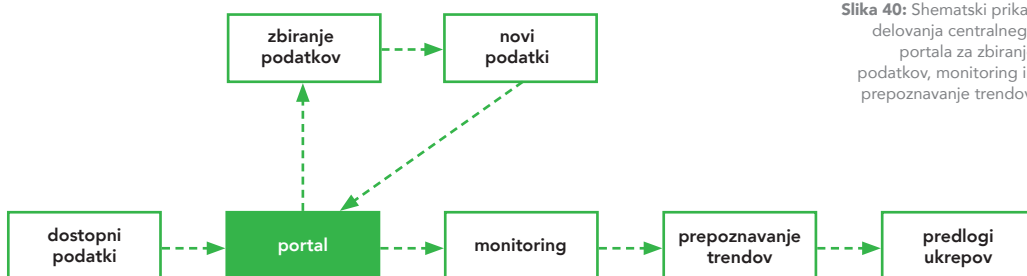
Ukrep 1.3

Vzpostavitev centralne baze podatkov za stanovanja in turizem, letni monitoring ter javni portal za kratkoročno oddajanje in prijavo zlorab.

Vzpostavitev javno dostopnega **informacijskega portala**, ki bo na enem mestu združeval ključne in ažurne podatke s področja stanovanjske problematike, kot so podatki GURS in registra nepremičnin, število javnih in tržno najetih stanovanj ter stanovanjih za kratkoročno oddajanje, podatki o številu prebivalcev in demografski strukturi ter delež nestalnih prebivalcev.

Portal bo zasnovan transparentno in vključujoče, z namenom omogočiti enostaven dostop do relevantnih informacij občanom, odločevalcem in drugim deležnikom.

Na podlagi zbranih in združenih podatkov bo občina izvajala letni monitoring stanovanjskega področja in sestave prebivalstva, kar bo omogočilo pravočasno prepoznavanje trendov ter sprejemanje ustreznih ukrepov.



Ukrep 1.4

Krepitev občinskega nadzora na stanovanjskem področju in spodbujanje učinkovitejšega delovanja državnih inšpekcij.

Občina bo okrepila delovanje svojih nadzornih organov

(medobčinskega redarstva) ter po pridobitvi ustreznih pooblastil izvajala dodatni nadzor nad kratkoročnim oddajanjem.

Občina bo hkrati nadaljevala z aktivnim podajanjem pobud ter spodbujanjem **državnih inšpekcijskih služb** (gradbene in stanovanjske), da učinkoviteje ukrepajo na tem področju. Kljub številnim že podanim pobudam občina opaža, da se državni organi pogosto odzovejo le v primerih neposredne ogroženosti življenj, zato bo občina iskala možnosti za izboljšanje sodelovanja in sistemske rešitve na državni ravni.



Slika 41:

Pogled na Mojstrano.

Foto: Manca Baša

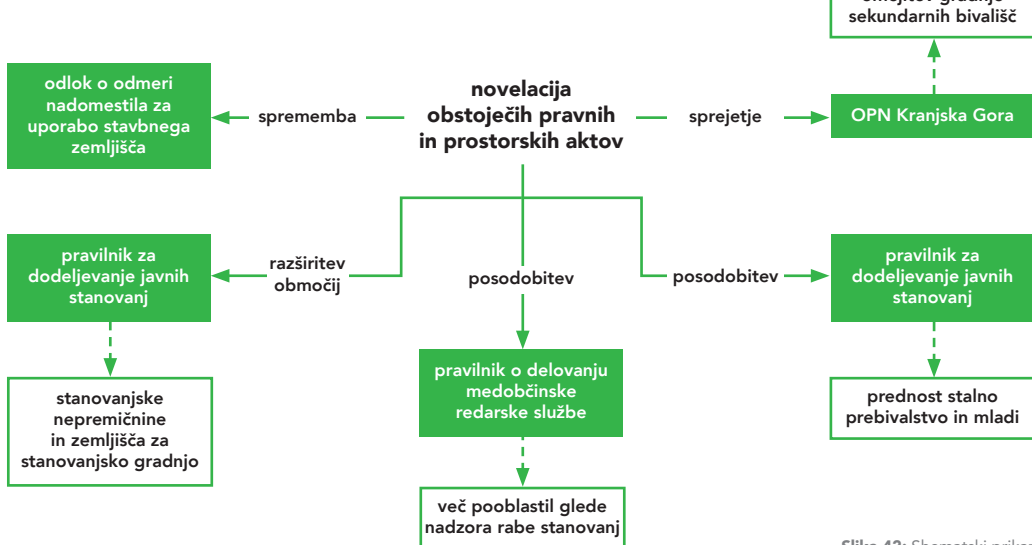
Ukrep 2.1

Novelacija obstoječih pravnih in prostorskih aktov.

Ukrep vključuje **sprejetje občinskega prostorskega načrta** (OPN OKG) z vključenimi cilji stanovanjske politike, pogoji gradnje nastanitvenih objektov, rabe nestanovanjskih delov stavb ter omejitvami za gradnjo sekundarnih bivališč.

Predvidena je priprava evidence strateških zemljišč in nepremičnin ter posodobitev relevantnih pravilnikov, vključno s Pravilnikom za dodeljevanje javnih stanovanj (s prednostnimi listami za stalne prebivalce in več stanovanj za mlade) in Pravilnikom o delovanju medobčinske redarske službe.

Ukrep zajema tudi razširitev območij predkupne pravice občine na stanovanjske nepremičnine in zemljišča za stanovanjsko gradnjo, pripravo nove verzije odloka o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (na podlagi odločbe Ustavnega sodišča) ter določitev in obrazložitev pogojev za kratkotrajni najem v občini (glede na novelacijo Zakona o gostinstvu).



Slika 42: Shematski prikaz novelacije obstoječih pravnih in prostorskih aktov.

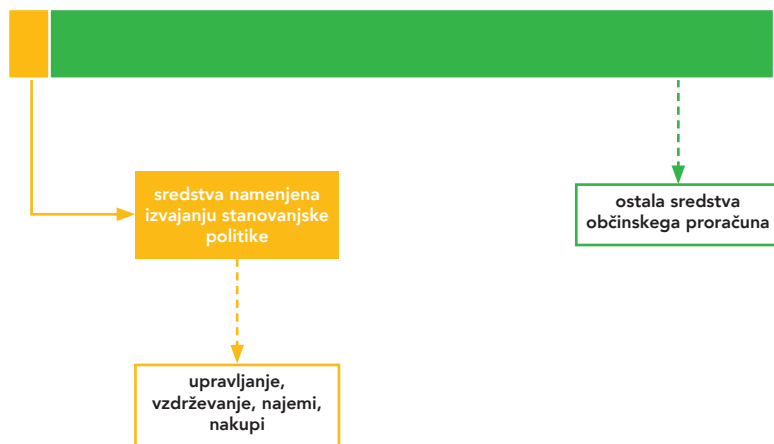
Ukrep 2.2

Zagotavljanje večletnih proračunskih sredstev za izvajanje stanovanjske strategije.

Občina bo vzpostavila **večletni finančni okvir** za izvajanje stanovanjske strategije, s katerim bo omogočeno načrtno zagotavljanje sredstev v obdobjih po dveh oziroma treh letih.

Občina bo pri tem aktivno iskala in vključila tudi dodatne finančne vire iz nacionalnih in evropskih razpisov, s čimer bo povečala obseg razpoložljivih sredstev za gradnjo in prenovo stanovanjskega fonda. Namen finančnega okvira je zagotoviti stabilno financiranje ključnih stanovanjskih projektov v daljšem časovnem obdobju.

Cilj občine je, da se v sedmih letih zagotovi sredstva za izgradnjo približno 24 javnih najemnih stanovanj, pri čemer bodo sredstva razporejena skladno z dinamiko izvedbe posameznih investicij.



Slika 43: Delež proračunskih sredstev namenjenih izvajanju stanovanjske politike.

Ukrep 2.3

Vzdrževanje in prenova občinskega stanovanjskega fonda.

Občina bo nadaljevala z rednim **vzdrževanjem in prenovo občinskega stanovanjskega fonda**, s poudarkom na energetski učinkovitosti, funkcionalnih izboljšavah ter aktivaciji praznih občinskih stanovanj za stanovanjsko rabo.

Cilj ukrepa je ohraniti kakovost bivanja, zmanjšati porabo energije in povečati število primernih javnih najemnih stanovanj v občini.

Občina bo sredstva za prenovo načrtovala v okviru večletnega finančnega okvira ter se po potrebi vključevala v nacionalne in evropske razpise, namenjene izboljšanju energetske učinkovitosti in bivalnih pogojev javnih stanovanj.



Slika 44:

Vas Rateče.

Foto: Manca Baša

Ukrep 2.4

Priprava in opremljanje zemljišč.

Ukrepi priprave in opremljanja zemljišč so temelj za ustvarjanje pogojev za kakovostno in trajnostno stanovanjsko gradnjo v občini Kranjska Gora, kjer so prostorske možnosti omejene zaradi naravnih danosti in varstvenih režimov.

Namen ukrepa je **zagotoviti komunalno opremljena in pravno urejena zemljišča** za različne oblike stanovanj, s poudarkom na dostopnosti za lokalno prebivalstvo in javne stanovanjske programe.

Ukrep vključuje identifikacijo primernih zemljišč, parcelacijo in komasacijo, ureditev lastniških in služnostnih razmerij, načrtovanje ter izvedbo komunalne infrastrukture in protipoplavne zaščite, ob podpori finančnih in organizacijskih mehanizmov, kot so komunalni prispevki, javno-zasebna partnerstva in občinski zemljiški sklad. S tem občina omogoča večjo razpoložljivost gradbenih zemljišč, znižuje stroške gradnje, povečuje predvidljivost prostorskega razvoja in spodbuja gradnjo javnih ter neprofitnih stanovanj, kar prispeva k uravnoteženemu in trajnostnemu razvoju naselij.



Ukrep 3.1

Spremljanje stanja na področju potreb delodajalcev v javnem sektorju in javni razpisi na področju javnih službenih stanovanj.

Občina bo redno **spremljala potrebe delodajalcev v javnem sektorju in javnih službah** po stanovanjih ter letno organizirala posvet z javnimi zavodi o kadrovskih potrebah in možnostih sodelovanja.

Na podlagi ugotovljenih potreb bodo pripravljene **javni razpisi** in skupne pobude za **gradnjo ali pridobitev stanovanj, namenjenih javnim uslužbencem**.

Ukrep prispeva k večji dostopnosti do stanovanj za zaposlene v javnem sektorju ter k izboljšanju kadrovske stabilnosti in kakovosti izvajanja javnih storitev v občini.



Slika 45:
Pogled na vas Rateče.
Foto: Manca Baša

Ukrep 3.2

Vzpostavitev alternativnih oblik bivanja, kot so medgeneracijsko sobivanje, stanovanjske zadruge in druge skupnostne oblike bivanja.

Občina bo **razvijala in preizkušala inovativne oblike bivanja**, ki dopolnjujejo klasične stanovanjske rešitve in odgovarjajo na potrebe različnih skupin prebivalcev, kot so mladi, starejši, enostarševske družine in posamezniki z nižjimi dohodki.

Poseben poudarek bo na **medgeneracijskem bivanju**, ki spodbuja povezovanje med generacijami in večjo socialno vključenost, ter na **stanovanjskih zadrugah** in drugih skupnostnih oblikah bivanja, ki temeljijo na sodelovanju in delitvi skupnih prostorov.

Ukrep vključuje pripravo pravnih in prostorskih podlag, iskanje ustreznih zemljišč in partnerjev ter prijave na nacionalne in evropske razpise.

Cilj je povečati raznolikost in dostopnost stanovanj ter spodbujati trajnostne, solidarne in finančno dostopne oblike bivanja.



Ukrep 3.3

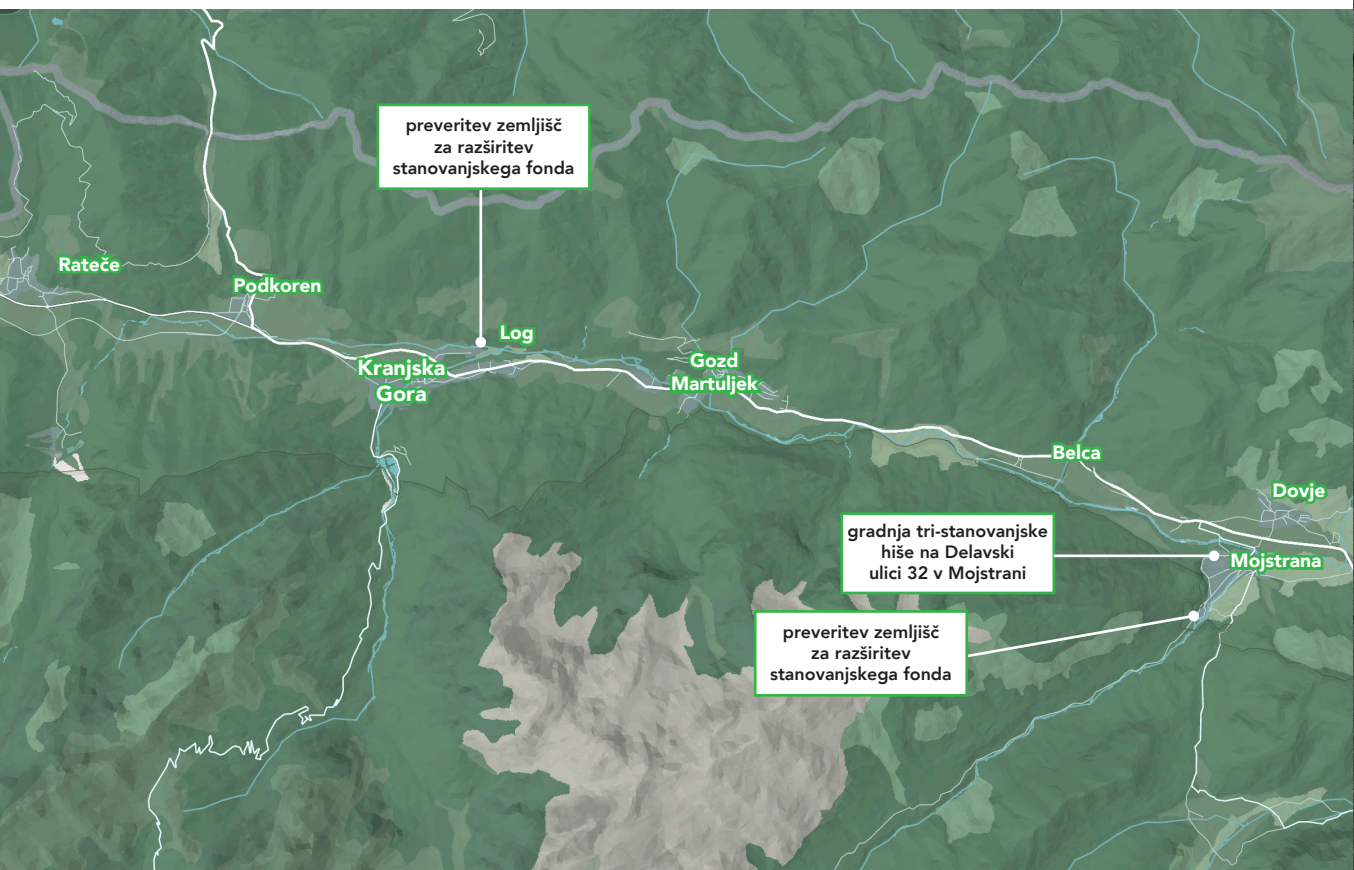
Priprava in izvedba stanovanjskih investicij.

Kratkoročno je predvidena **gradnja ali pridobitev 15–18 stanovanj**, dolgoročno pa **širitev javnega stanovanjskega fonda** preko občine, morebitnega občinskega stanovanjskega sklada in/ali Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

Stanovanja bodo na voljo za najem po stroškovni najemnini, ki bo pokrivala stroške gradnje, vzdrževanja in prenove ter omogočala postopno širjenje fonda.

Predvidena je gradnja sodobnih, kakovostnih in energetske učinkovitih stanovanj z nizkimi obratovalnimi stroški, ki bodo privlačna za stanovalce ter predstavljala dolgoročno varno in trajnostno naložbo javnih sredstev.

Slika 46: Prikaz lokacij načrtovanih stanovanjskih investicij v OKG.





Slika 47:

Dovje 41.

Foto: Urban Jeriha

Aksijski načrt

Št. Ukrep	1.1 Izobraževanje obstoječih kadrov in zaposlovanje novih strokovnjakov za učinkovitejše upravljanje stanovanjskih politik.
Deležniki	Občina Kranjska Gora
Opis stroška, predpostavke	1x na leto izobraževanje za 2 zaposlena, 1 konferenca za 2 zaposlena
Enota kazalnika	udeležba na izobraževanju za 2 osebi
Strošek na enoto kazalnika	€ 1.500,00
Ciljna vrednost	14
Strošek	€ 21.000,00

Št. Ukrep	1.2 Sistematično vključevanje prebivalcev v načrtovanje stanovanjske politike ter izvajanje promocijskih in izobraževalnih aktivnosti.
Deležniki	Občina Kranjska Gora, zunanji izvajalci
Opis stroška, predpostavke	1x na leto dogodek (okrogla miza, javna razprava, razstava) s stanovanjsko tematiko
Enota kazalnika	letni dogodek
Strošek na enoto kazalnika	€ 3.000,00
Ciljna vrednost	7
Strošek	€ 21.000,00

Št. Ukrep	1.3 Vzpostavitev centralne baze podatkov za stanovanja in turizem, letni monitoring ter javni portal za STR in prijavo zlorab.
Deležniki	Občina Kranjska Gora, zunanji izvajalci
Opis stroška, predpostavke	zunanji izvajalec za vzpostavitev centralne baze l. 2026, monitoring
Enota kazalnika	vzpostavitev podatkovne baze
Strošek na enoto kazalnika	€ 10.000,00
Ciljna vrednost	1
Strošek	€ 10.000,00

Št. Ukrep	1.4 Krepitev občinskega nadzora na stanovanjskem področju in spodbujanje učinkovitejšega delovanja državnih inšpekcij.
Deležniki	Občina Kranjska Gora, Ministrstvo za solidarno prihodnost, Ministrstvo za naravne vire in prostor
Opis stroška, predpostavke	pobuda za sodelovanje, sofinanciranje 0,5 FTE za okrepitev nadzora
Enota kazalnika	letna spodbuda
Strošek na enoto kazalnika	€ 18.000,00
Ciljna vrednost	7
Strošek	€ 126.000,00

Št. Ukrep	2.1 Novelacija obstoječih pravnih in prostorskih aktov.
Deležniki	Občina Kranjska Gora, zunanji izvajalci
Opis stroška, predpostavke	notranji viri, zunanji izvajalci za pripravo aktov
Enota kazalnika	pravni akt
Strošek na enoto kazalnika	€ 5.000,00
Ciljna vrednost	7
Strošek	€ 35.000,00

Št. Ukrep	2.2 Vzpostavitev večletnega finančnega okvira za izvajanje stanovanjske strategije.
Deležniki	Občina Kranjska Gora
Opis stroška, predpostavke	načrtovana sredstva za izgradnjo 24 stanovanj v obdobju sedmih let, skladno z večletnim finančnim načrtom občine
Enota kazalnika	zagotovitev virov
Strošek na enoto kazalnika	€ 0,00
Ciljna vrednost	1
Strošek	€ 0,00

Št. Ukrep	2.3 Vzdrževanje in prenova občinskega stanovanjskega fonda.
Deležniki	Občina Kranjska Gora, Stanovanjski sklad RS, Eko sklad, zunanji izvajalci
Opis stroška, predpostavke	subvencija 70.000 € ali več za vzdrževanje občinskega stanovanjskega fonda
Enota kazalnika	investicija
Strošek na enoto kazalnika	€ 70.000,00 ali več
Ciljna vrednost	7
Strošek	€ 490.000,00

Št. Ukrep	2.4 Priprava in opremljanje zemljišč.
Deležniki	Občina Kranjska Gora
Opis stroška, predpostavke	strošek uveljavljanja predkupne pravice za nakup zemljišč 1000 m2 po ceni 500 eur/m2 ali priprava ali komunalno opremljanje zemljišč
Enota kazalnika	pridobitev ali priprava zemljišča
Strošek na enoto kazalnika	€ 500.000,00
Ciljna vrednost	5
Strošek	€ 2.500.000,00

Št. Ukrep	3.1 Spremljanje stanja na področju potreb delodajalcev v javnem sektorju in javni razpisi na področju javnih službenih stanovanj.
Deležniki	Občina Kranjska Gora, Stanovanjski sklad RS, zunanji izvajalci
Opis stroška, predpostavke	prednostne liste na razpisih za javna stanovanja
Enota kazalnika	letni dogodek
Strošek na enoto kazalnika	€ 1.000,00
Ciljna vrednost	7
Strošek	€ 7.000,00

Št. Ukrep	3.2 Vzpostavitev alternativnih oblik bivanja, kot so medgeneracijsko sobivanje, stanovanjske zadruge in druge skupnostne oblike.
Deležniki	Občina Kranjska Gora, zunanji izvajalci
Opis stroška, predpostavke	priprava pilotnega projekta
Enota kazalnika	investicija
Strošek na enoto kazalnika	€ 500.000,00
Ciljna vrednost	1
Strošek	€ 500.000,00

Št. Ukrep	3.3 Priprava in izvedba stanovanjskih investicij.
Deležniki	Občina Kranjska Gora, zunanji izvajalci
Opis stroška, predpostavke	ocenjena vrednost izgradnje stanovanja v večstanovanjski stavbi, vključno z dokumentacijo in komunalno opremo, brez nakupa zemljišča.
Enota kazalnika	stanovanje v novi gradnji
Strošek na enoto kazalnika	€ 250.000,00
Ciljna vrednost	24
Strošek	€ 6.000.000,00

Monitoring izvajanja strategije bo občina izvajala letno na podlagi javno dostopnih podatkov GURS, CRP in lastne baze. Evalvacija bo pripravljena v letu 2028, 2030 in 2032.

Priloge

Glosar

Aktivna zemljiška politika vključuje upravno-zakonodajne, finančne in prostorsko načrtovalske ukrepe za učinkovito gospodarjenje z zemljišči, za delovanje trga in posledično za vzdržen prostorski razvoj. Država in občine z ukrepi zemljiške politike omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjajo razvoj poselitve ter zagotavljajo učinkovito gospodarjenje s prostorom kot virom. Ključni ukrepi vključujejo razvoj stavbnih zemljišč, varovanje zemljišč, pridobivanje zemljišč in pravice na njih, finančne instrumente kot so komunalni prispevek in taksa na neizkoriščena zemljišča, ukrep prenove obstoječega stavbnega fonda ter zagotavljanje ustrezne urejenosti prostora za omogočanje splošne rabe prostora in varovanje grajenega javnega dobra. (Vir: Republika Slovenija, Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2025)

Cenovno dostopna stanovanja (ang. affordable housing) nimajo enotne definicije, saj se njihov pomen razlikuje glede na kontekst. Najpogostejše se nanašajo na razmerje med stanovanjskimi stroški in dohodkom gospodinjstva, pri čemer ključne interpretacije vključujejo splošno razmerje, fiksno referenčno razmerje (npr. 30 % dohodka) ter natančna razmerja, ki upoštevajo različne oblike stanovanjske oskrbe, kot so socialna stanovanja, dostopna stanovanja za najem in dostopno lastniško stanovanje. Dostopnost stanovanja je odvisna od številnih dejavnikov, zato ostaja prilagodljiv koncept, oblikovan glede na specifične cilje in okoliščine. (Vir: Rosenfeld, 2017)

Demografska kriza Demografske spremembe so dolgoročni strukturni procesi, ki vključujejo upadanje rodnosti, podaljševanje življenjske dobe, staranje prebivalstva, povečano presežno umrljivost, zmanjševanje števila prebivalcev in gospodinjstev v določenih državah ali regijah ter spreminjanje migracijskih tokov. V strokovnih in strateških dokumentih Evropske unije se izraz

demografske spremembe uporablja kot nevtralna alternativa pojmu »demografska kriza«, ki se pogosto pojavlja v političnem in populističnem diskurzu z enostransko negativno konotacijo. Demografske spremembe pomembno vplivajo na družbeni razvoj, javne storitve, trg dela in potrebe po stanovanjski politiki. (Vir: European Commission, 2022)

Zasebno gospodinjstvo je skupnost prebivalcev (ali prebivalec, ki živi sam), ki prebivajo v istem stanovanju in imajo opredeljeno isto številko gospodinjstva. (Vir: Žnidaršič & Miklič, 2022)

Kadrovsko/službeno stanovanje je stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb. (Vir: SZ-1, 2003)

Kratkoročno oddajanje stanovanja je gostinska dejavnost, ki se opravlja v lastnem ali najetem stanovanju ponudnika kratkotrajnega najema. Dovoljena je ob soglasju solastnikov stavbe, časovno omejena, z omejitvijo števila gostov glede na površino stanovanja in tip stavbe, prepovedana pa v oskrbovanih stanovanjih. Določene občine lahko dodatno omejijo obseg dejavnosti z lokalnimi akti. (Vir: ZGos-1, 2025)

Mlade družine so družine z enim ali več vzdrževanimi otroki, pri katerih so starši oziroma skrbniki relativno mladi. V kontekstu pravilnika o dodeljevanju namenski najemnih stanovanj v najem mladim so mladi odrasle osebe, ki so stare med 18. in 29. let. (Vir: Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, 2021)

Tuja delovna sila so zaposlene osebe, ki nimajo državljanstva države, v kateri delajo, in imajo za to veljavno dovoljenje za prebivanje. (Vir: Foreign Labour Force, 2025)

Sezonski delavec je tujec, ki ni državljan EU, s stalnim prebivališčem v tretji državi, ki v Republiki Sloveniji opravlja sezonsko delo, kot je to opredeljeno v zakonu, ki ureja zaposlovanje, samozaposlovanje in delo tujcev. (Vir: ZTuj-2, 2011)

Medgeneracijsko sobivanje (intergenerational living) je v ožjem pomenu besede oblika »namerne skupnosti« (intentional community), katere osnovni namen je preko ustvarjanja priložnosti za medgeneracijsko solidarnost omogočiti kakovostno in aktivno staranje. Obstaja več oblik takih skupnosti, od takih, da dve generaciji živita v skupnem gospodinjstvu, do celih sosesk,

sestavljenih iz gospodinjstev različnih generacij. Namerne skupnosti običajno združujejo skupine sorodstveno nepovezanih oseb, ki živijo skupaj z določenim namenom in pri tem spodbujajo socialne interakcije ter soodvisnost prebivalcev. (Vir: *Pristavec Đogić, 2016*)

Neprofitna najemna stanovanja z javnim razpisom dodeljuje občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija. Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas in za neprofitno najemnino, ki jo določa Stanovanjski zakon. (Vir: *Republika Slovenija, Vlada RS, 2025*) Sekundarno bivališče je stanovanje za sezonsko ali sekundarno rabo je po definiciji stanovanje, ki se občasno ali več mesecev v letu uporablja za počitek in rekreacijo ali se uporablja samo občasno. (Vir: *Žnidaršič & Miklič, 2022*)

Službeno najemno stanovanje je stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb. (Vir: *SZ-1, 2025*)

Izraz **socialno stanovanje** se je uporabljal v starem Stanovanjskem zakonu: "Stanovanje, ki se namenja za oddajo socialnemu upravičencu." Izraz se ne uporablja več. (Vir: *SZ, 1991*)

Stavbno zemljišče je zemljišče, določeno s prostorskimi izvedbenimi akti za graditev objektov (ZUreP-3). Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, namenjenem za gradnjo, skladno s prostorskim planom, zazidano stavbno zemljišče pa je parcela na istem območju, na kateri je že zgrajen objekt. (Vir: *ZSZ, 1997*)

Stanovanjska kriza nastopi, ko dostop do primernega, trajnostnega in cenovno dostopnega stanovanja postane resna težava za vse več gospodinjstev. To se zgodi zaradi kombinacije dejavnikov, kot so hitro naraščajoči stroški bivanja, ki prehitvevajo rast dohodkov, zmanjšanje gradenj in naložb v stanovanjski sektor (tako javni kot zasebni), pomanjkanje kakovostnih stanovanj, zlasti v mestih, kar vodi v prenatrpanost ali neustrezne bivalne razmere, ter naraščajoče brezdomstvo, saj vse več posameznikov in družin ne more več zagotoviti stabilnega bivališča. Pomemben dejavnik stanovanjske krize je tudi vse pogostejše obravnavanje stanovanj kot investicije in ne kot osnovne življenjske potrebe. V tem okviru postajajo stanovanja naložbeni produkti, zato pogosto ostajajo prazna ali se oddajajo za kratek čas. To

zmanjšuje njihovo dejansko razpoložljivost za bivanje in še dodatno otežuje dostop do stanovanj, saj je dobiček postavljen pred pravico do doma. (Vir: *Sasse & Talita Berz, 2025*)

Komodifikacija stanovanj predstavlja transformacijo dobrine, v tem primeru stanovanja, v komoditeto (blago) oz. objekt z ekonomsko vrednostjo, ki ga je na trgu mogoče zamenjati za drugo vrednost (kapital). Komodifikacija vodi v nenehno višanje cen, kar ima za posledico nedostopnost lastništva domov in neprimerne življenjske pogoje. (Vir: *Eko kolektiv. (b.d.)*)

Financionalizacija stanovanj je fenomen, pri katerem se stanovanje obravnava kot komoditeta oziroma blago, namenjeno investiciji in akumulaciji kapitala. Gre za popolno preobrazbo stanovanj v tržno blago na nepremičninskih in finančnih trgih, kar omogoča špekulacijo in vodi v postopno krčenje družbene funkcije stanovanja kot temeljne človekove pravice in osnovne življenjske potrebe. (Vir: *Eko kolektiv. (b.d.) in EAKPSM, 2018*)

Samski domovi so po Zakonu o prijavi prebivališča (ZPPreb-1, 2016), ena od oblik nastanitvenih objektov, ki so namenjeni nastanitvi posameznikov in so namenjeni skupinski nastanitvi ali izvajanju dejavnosti, ki vključuje 24-urno bivanje. Po evropski tipologiji brezdomstva in stanovanjske izključenosti kot jo je oblikovala FEANTSA so samski domovi imenovani kot bivališča za priseljenke delavce. Izraz se dandanes redkeje uporablja in ga redko najdemo v sodobni zakonodaji. (Vir: *Filipovič Hrast idr., 2023*)

Pravica do **subvencije najemnine** je namenjena tistim, ki nimajo zadostnih sredstev za kritje stroškov najemnine ter izpolnjujejo dohodkovne in premoženjske pogoje. Do nje je lahko upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju, bivalni enoti, tržnem najemnem in hišniškem stanovanju. (Vir: *Republika Slovenija, Vlada RS, 2023*)

Subvencija neprofitne najemnine se določi v višini razlike med neprofitno najemnino določeno po predpisih, ki urejajo stanovanjske zadeve in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 % ugotovljenega dohodka. Subvencija se določi največ v višini 85 % neprofitne najemnine. (Vir: *Republika Slovenija, Vlada RS, 2023*)

Subvencija k plačilu tržne najemnine se določi v višini razlike med priznano neprofitno najemnino (neprofitni del), povečano za razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino (tržni del) in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 odstotkov ugotovljenega dohodka. Posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, se upošteva minimalni dohodek za samsko osebo, zvišan za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka po predpisu, ki ureja socialnovarstvene prejemke. (Vir: Republika Slovenija, Vlada RS, 2023)

Stanovanjska revščina je stanje, ki se navezuje na stopnja preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški. To se stopnja, ki pove, kolikšen delež oseb, ki živijo v gospodinjstvih, v katerih so stanovanjski stroški višji od 40 % celotnega razpoložljivega dohodka gospodinjstva. (Vir: Stare idr., 2025)

Javna najemna služba je oblika stanovanjske pomoči države, s katero je Stanovanjski sklad RS posrednik med lastniki in najemniki stanovanj, ki si iz različnih razlogov sami ne morejo zagotoviti primerne stanovanja z nakupom ali z najemom na običajnem stanovanjskem najemnem trgu, ali pa so njihova razmerja z najemodajalci nezanesljiva. Javni najem stanovanj je dejavnost sklada, ki zaradi javnega interesa oskrbe z najemnimi stanovanji najema stanovanja na trgu in jih oddaja v podnajem po neprofitni najemnini. Javni najem stanovanj se izvaja v skladu z določbami tega zakona o stanovanjskih najemnih razmerjih in stanovanjski najemnini, razen če ni v tem podpoglavju določeno drugače. (Vir: SSRS, 2019 in SZ-1, 2021)

Stanovanjska zadruga je organizacija, ki združuje posameznike ali gospodinjstva z namenom skupnega lastništva in upravljanja stanovanj ali nepremičnin. Glavni cilj pri ustanovitvi in upravljanju stanovanjske zadruga je omogočiti njenim članom dostop do primerne stanovanja po dosegljivih cenah, hkrati pa spodbujati skupnostno povezanost in sodelovanje med stanovalci. Stanovanjske zadruga svojim članom omogočajo, da soodločajo pri upravljanju in vzdrževanju svojih bivalnih prostorov, saj praviloma delujejo po načelu demokratičnega odločanja, kjer člani skupaj sprejemajo pomembne odločitve glede vzdrževanja, financ in drugih vidikov

skupnega življenja. S tem se ustvarja okolje, ki spodbuja medsebojno pomoč, varnost in stabilnost za vse člane skupnosti. Sodelovanje članov zadruga lahko dodatno izboljša tudi njihov pregled nad informacijami ter jim da večjo pogajalsko in tržno moč. (Vir: Novak in Pristavec Dogič, 2023)

Stroškovna najemnina je najemnina, ki je določena glede na investicijsko vrednost nabave najemnega stanovanja. V določenem obvladljivem obdobju povrne vložke investitorju ter omogoča normalno poslovanje in upravljanje z nepremičnino. Pojma stroškovni najem stanovanj in stroškovna najemnina se uporabljata za stanovanja, ki so v lasti občin, stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ter so oddana v tržnem stroškovnem najemu. (Vir: SSRS, 2016)

Univerzalna graditev in uporaba objektov je po Gradbenem zakonu (GZ-1) zasnovana kot graditev in uporaba objektov, dostopnih vsem ljudem, vključno s prilagodljivimi objekti. Pomeni takšno projektiranje, gradnjo in uporabo, ki zagotavlja neoviran dostop in omogoča uporabo objektov ne glede na morebitno trajno ali začasno oviranost posameznika. (Vir: GZ-1, 2022)

Viri

- European Commission. (2022). Demography report 2022. https://commission.europa.eu/system/files/2023-01/Demography_report_2022_0.pdf
- Evropska akcijska koalicija za pravico do stanovanja in mesta [EAKPSM]. (2018). Roke stran od naših domov: financiralizacija stanovanj v Evropi – Poziv k dnevom akcije, oktober 2017 (K. Ploštajner, Prev.). Časopis za kritiko znanosti, 46(273), 231–235.
- Filipovič Hrast, M., Rakar, T., Smolej Jež, S., Narat, T., & Hurtado Monares, M. (2023). Brezdomstvo v Sloveniji: stanje in pogledi ljudi. Fakulteta za družbene vede, Založba FDV. https://www.fdv.uni-lj.si/docs/default-source/zalozba/brezdomstvo_e-knjiga_final.pdf
- Foreign labour force. (2025). Pridobljeno 15. julija 2025, <https://www.bfs.admin.ch/content/bfs/en/home/statistics/work-income/employment-working-hours/economically-active-population/foreign-labour-force.html>
- Gradbeni zakon (GZ-1). (2022, 6). <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO8244>
- GURS. (2025). Javne geoprostorske podatke (JGP) [podatkovni portal]. eProstor. <https://ipi.eprstor.gov.si/jgp/data>
- GURS. (2025). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024. https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2024/Letno_porocilo_za_leto_2024.pdf
- GURS. (2024). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023. https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2022/Letno_porocilo_za_leto_2022.pdf
- GURS. (2023). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022. https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2022/Letno_porocilo_za_leto_2022.pdf
- MNVP (2024) Pregledovalnik baze funkcionalno razvrstjenih območij v Sloveniji [podatkovni portal]. <http://crp.gis.si/>
- Novak, R., & Pristavec Đogić, M. (2023). Zakonske ureditve stanovanjskih zadrug: Primerjalni pregled (PP). Republika Slovenija, Državni zbor, Raziskovalno-dokumentacijski sektor.
- Pristavec Đogić, M. (n.d.). Medgeneracijsko sodelovanje/sobivanje: Primerjalni pregled (PP). Republika Slovenija, Državni zbor, Raziskovalno-dokumentacijski sektor. Pridobljeno 12. maja 2025, s https://fotogalerija.dz-rs.si/datoteke/Publikacije/Zborniki_RN/2016/Medgeneracijsko_sodelovanje_-sobivanje.pdf
- Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim. (2021). Uradni list RS, št. 85/16 in 184/21. <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2016-01-3739/pravilnik-o-dodeljevanju-namenskih-najemnih-stanovanj-v-najem-mladim>
- Republika Slovenija, Ministrstvo za naravne vire in prostor. (2025). Zemljiška politika. Pridobljeno s <https://www.gov.si teme/zemljiska-politika/>
- Republika Slovenija, Vlada RS. (2023). Subvencija najemnine. Pridobljeno s <https://www.gov.si teme/subvencija-najemnine/>
- Žnidaršič, M., & Miklič, E. (2022). Registrski popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj.

- Republika Slovenija, Vlada RS. (2025). Stanovanjska politika. Pridobljeno s <https://www.gov.si/teme/stanovanjska-politika/>
- Rosenfeld, D. (2017). Interpreting the term “affordable housing” in the Housing Partnership. European Commission. https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/briefing_note_2017_interpreting_the_term_affordable_housing_-_march_2017.pdf
- Sasse, L., & Talita Berz, H. (2025, marec 31). Housing Crisis in the European Union. European Parliament. <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/en/sheet/353487/housing-crisis-in-the-european-union>
- SSRS. (2016). Odgovori na novinarska vprašanja — Demokracija — SSRS. Pridobljeno 12. maja 2025, s https://ssrs.si/ssrs_nv/odgovori-na-novinarska-vprasanja-demokracija/
- SSRS. (2019). Javna najemna služba. Pridobljeno s <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2019/11/Javna-najemna-slu%C5%BEba.pdf>
- Stanovanjski zakon. (2021). Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, ... 90/21. <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-1868/>
- Stanovanjski zakon. (1991). Uradni list RS, št. 18/1991. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO125>
- Stanovanjski zakon (SZ-1). (2003) Uradni list RS, št. 69/2003. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO125>
- Stanovanjski zakon (SZ-1). (2025). Uradni list RS, št. 57/25. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008>
- Stare, M., Inglič, R. T., Intihar, S., Pirnat, U., & Šuštar, M. (2025). Življenjski pogoji. Statistični urad Republike Slovenije. <https://www.stat.si/StatWeb/File/DocSysFile/8291>
- SURS (2024). Prebivalstvo po velikih in petletnih starostnih skupinah in spolu, občine, Slovenija, polletno [podatkovna tabela]. SI-STAT podatkovni portal. <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C4004S.px/table/tableViewLayout2/>
- SURS (2023). Delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov) po občinah prebivališča in občinah delovnega mesta po spolu, občine, Slovenija, letno [podatkovna tabela]. SI-STAT podatkovni portal. <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C4004S.px/table/tableViewLayout2/>
- SURS (2025). Ocena dokončanih stanovanj - izbrani kazalniki, po občinah, Slovenija, letno [podatkovna tabela]. SI-STAT podatkovni portal. <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/1906911S.px/>
- The Housing Partnership. (2018). Final action plan: EU Urban Agenda – Housing Partnership. European Commission. https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final_action_plan_euua_housing_partnership_december_2018_1.pdf
- Zakon o gostinstvu (ZGos-1). (2025). Uradni list RS, št. 77/25. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO9019>
- Zakon o prijavi prebivališča. (2016, 8). Uradni list RS, št. 52/16, 36/21, 3/22 in 62/24. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO6046>
- Zakon o prijavi prebivališča (ZPPreb-1). (2016). Uradni list RS, št. 62/24. Pridobljeno s <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO6046>
- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ). (1997, 7). Uradni list RS, št. 199/21. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO1690>
- Zakon o tujcih. (2011, 7). Uradni list RS, št. 46/25. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO5761>
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3). (2022). Uradni list RS, št. 75/25. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO8249>
- ZRC SAZU (2025). Demografska projekcija za občino Kranjska Gora do leta 2038. Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti, Geografski inštitut Antona Melika.

Naslov	Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora
Naročnik	Občina Kranjska Gora Kolodvorska ulica 1B, 4280 Kranjska Gora
Predstavnica naročnika	Anita Svetina Kirac
Številka naročilnice	NAR/24524
Izdellovalec	IPoP – Inštitut za politike prostora Tržaška 2, Ljubljana
Odgovorni vodja	Urban Jeriha, mag. inž. arh.
Avtorja	Urban Jeriha Zala Koleča
Oblikovanje	Manca Baša



Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora

2025–2032 predstavlja temeljni dokument občine za usmerjeno in odgovorno upravljanje stanovanjskega razvoja v prihodnjih letih. V obdobju, ko se občina sooča z visokimi cenami nepremičnin, vplivi turizma in demografskimi spremembami, strategija postavlja jasne cilje: povečati dostopnost do kakovostnih stanovanj, zagotoviti uravnotežen prostorski razvoj ter ohraniti naselja občine Kranjska Gora kot kraje, kjer lahko ljudje vseh generacij živijo in delajo.

Z njeno izvedbo občina uveljavlja načela solidarnosti, trajnostnega razvoja in medgeneracijske povezanosti, pri čemer bo posebno pozornost namenila mladim, starejšim in zaposlenim v ključnih poklicih, ki soustvarjajo življenje skupnosti.

S sprejemom te strategije se Občina Kranjska Gora zavezuje, da bo aktivno in pregledno razvijala stanovanjsko politiko, ki bo temeljila na javnem interesu, dostopnosti in kakovosti bivanja, ter s tem prispevala k dolgoročni stabilnosti in vitalnosti lokalne skupnosti.

