

Boštjan KERBLER
Robi KOŠČAK
Tjaša KOLAR
Ajda ŠEME
Andraž KAPUS
Maša HAWLINA
Anja LAZAR
Anja PLANIŠČEK
Klara SUŠA VAČOVNIK

Modeli aktivacije velikih družinskih hiš s praznimi ali delno praznimi bivalnimi površinami

Časovni okvir projekta: 1. 9. 2025–31. 8. 2027 (24 mesecev)

Akronim: PRAZNE HIŠE

Šifra projekta: V5-2545

Financiranje projekta

Projekt poteka v okviru ciljnega raziskovalnega programa CRP 2025. Financirajo ga Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije, Ministrstvo za solidarno prihodnost ter Ministrstvo za naravne vire in prostor.

Izhodišča projekta

Stanovanje je ena temeljnih človekovih potreb, ki presega le fizični prostor za bivanje. Pomeni dom – kraj identitete, varnosti, zasebnosti in družbene vključenosti. Zadovoljuje ne le materialne, temveč tudi psihološke in družbene potrebe, od odnosov do samouresničevanja. Njegova vrednost narašča s starostjo posameznika, saj je povezan s spomini, dosežki in občutkom pripadnosti. Med Slovenci ima stanovanje poseben

pomen, saj je večina nepremičnin lastniških, pri čemer prevladuje predvsem lastništvo hiš. Lastništvo hiše pomeni več kot le posest nepremičnine – je simbol neodvisnosti, stabilnosti in povezanosti z naravnim okoljem. Ponazarja uresničitev življenjskih ciljev in hkrati kulturno zasidran ideal. Zgodovinski razvoj te stanovanjske strukture sega v obdobje po drugi svetovni vojni, ko so družbene in gospodarske reforme omogočile večje zasebne investicije, čeprav še v pogojih planskega gospodarstva. Ljudje so v času inflacije vlagali denar v gradnjo lastnih hiš, saj so v njih videli varno naložbo in pot do osebne svobode. Pojav samograditeljstva je postal množičen, predvsem na podeželju in v manjših mestih, kjer je bila zemlja dostopnejša, hkrati pa je bilo bivanje v hiši nadaljevanje tradicionalnega življenjskega sloga, pogosto vezanega na kmečko poreklo. Ker je za Slovence značilno, da se ne selijo radi, so ljudje, ki so si v preteklosti zgradili

hiše, v njih večinoma ostali vse življenje. Hiše so bile v glavnem grajene kot večgeneracijska bivališča, saj so graditelji pričakovali, da bodo v njih živeli tudi njihovi otroci. V številnih primerih so se otroci iz teh hiš odselili in starši so ostali v njih sami. Posledično so postale številne velike družinske hiše polprazne ali celo prazne, saj so po smrti ali preselitvi starejših prebivalcev v domove starejših pogosto nenaseljene. Starejši, ki še živijo v njih, pogosto prebivajo v neustreznih razmerah, saj so hiše prevelike, energetske neučinkovite in težke za vzdrževanje. Kljub temu se številni starejši ne želijo preseliti zaradi čustvene navezanosti. Njihove hiše zanje niso le stanovanjski objekti, temveč rezultat dolgotrajnega fizičnega in finančnega vložka, življenjskega dela in odrekanja. V njih vidijo simbol osebne stabilnosti, samostojnosti in življenjskega dosežka. V okviru sodobnih demografskih in stanovanjskih izzivov so velike dru-

žinske hiše s polpraznimi ali praznimi bivalnimi površinami pomemben stanovanjski potencial. Slovenija se namreč sooča z izrazitim pomanjkanjem cenovno dostopnih stanovanj in omejenimi možnostmi najema javnih najemnih stanovanj. V tem smislu so lahko prazne in polprazne velike družinske hiše eden ključnih virov, ki bi jih bilo smiselno vključiti v reševanje stanovanjske problematike, še posebej ker se bivanjske preference še vedno nagibajo k individualnemu načinu bivanja, torej k hišam. Vprašanje, kako aktivirati ta stanovanjski potencial, je pomembno z vidika učinkovite rabe obstoječega stanovanjskega fonda ter tudi medgeneracijske solidarnosti in trajnostnega prostorskega razvoja. Pri tem ne gre le za fizični vidik stanovanjskih nepremičnin, ampak za kompleksen družbeni izživ, ki zahteva razumevanje družbenih, gospodarskih in psiholoških dimenzij, ki vplivajo na ravnanje lastnikov, ter poznavanje želja, potreb in bivanjskih preferenc potencialnih uporabnikov teh bivalnih enot, ne glede na to, ali bi jih uporabljali kot najemniki ali lastniki.

Namen in cilji projekta

Namen raziskovalnega projekta je razvoj mogočih modelov za aktivacijo velikih družinskih hiš s praznimi ali delno praznimi bivalnimi površinami, ki bodo vključevali tehnične in zakonodajne prilagoditve, organizacijske rešitve in predloge za spodbude.

Cilji raziskovalnega projekta so:

1. opredeliti pojem velike družinske hiše z določitvijo gabaritov in značilnosti;
2. analizirati razloge za nizko zasedenost in ohranjanje praznih velikih družinskih hiš;
3. raziskati pripravljenost lastnikov za aktivacijo velikih družinskih hiš ali njihovih delov in načine, kako jih spodbuditi k temu;

4. ugotoviti pripravljenost potencialnih najemnikov ali prihodnjih lastnikov za bivanje v (delih) velikih hiš, vključno z njihovimi potrebami in pričakovanji;
5. razmisliti o tehničnih posegih, ki bi omogočili bivanje več gospodinjstev v velikih družinskih hišah;
6. pripraviti različne modele aktivacije velikih družinskih hiš (npr. dolgoročni najem dela hiše, etažiranje in prodaja novega dela stavbe, spodbujanje aktivacije praznih hiš) s predlogi tehničnih rešitev, organizacijske strukture in potrebne državne ali občinske podpore.

Vsebina posameznih sklopov projekta (tako imenovani delovni svežnji) in njihovo trajanje:

1. pregled spoznanj o družbeno-kulturnih vidikih lastništva in rabe stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji in opredelitev pojma velike družinske hiše (5 mesecev);
2. proučitev pripravljenosti lastnikov za aktivacijo velikih družinskih hiš ali njihovih delov ter opredelitev načinov motiviranja lastnikov za tovrstno aktivacijo (6 mesecev);
3. proučitev pripravljenosti potencialnih najemnikov ali prihodnjih lastnikov za bivanje v (delih) velikih hiš, vključno z njihovimi potrebami in pričakovanji (5 mesecev);
4. priprava različnih modelov aktivacije velikih družinskih hiš s predlogi tehničnih rešitev, zakonodajne prilagoditve, organizacijske strukture in potrebne državne ali občinske podpore (8 mesecev);
5. poročanje in diseminacija (24 mesecev);
6. vodenje in koordinacija (24 mesecev).

Pomen projekta in njegovih rezultatov

Projekt bo pomemben z več vidikov:

- bo izviren, saj obravnava segment stanovanjskega fonda, ki je bil doslej v raziskavah pogosto spregledan;
- nadgradila se bodo obstoječa raziskovalna znanja ter razvili novi, inovativni metodološki in konceptualni pristopi;
- razvili se bodo novi teoretični in metodološki okviri, ki bodo omogočili širše razumevanje stanovanjske problematike v Sloveniji;
- uporaba participativnih pristopov bo pomembna za znanost in stroko, saj bo omogočila globlje razumevanje razmišljanja in delovanja lastnikov velikih družinskih hiš ter tudi potreb in pričakovanih potencialnih najemnikov ali novih lastnikov oziroma prihodnjih uporabnikov teh hiš oziroma njihovih delov;
- projekt bo prispeval k razvoju zakonodajnih okvirov, saj bo proučevanje tehničnih in organizacijskih rešitev za prilagoditev velikih družinskih hiš vključevalo tudi analizo zakonodajnih ovir in predlogov za izboljšave;
- projekt bo pomembno vplival na slovensko gospodarstvo, saj bo neposredno obravnaval področja, kot so stanovanjski trg, gradbeništvo, energetska sanacija, podjetništvo in prostorski razvoj;
- velike prazne hiše po Sloveniji so pomembno nepremično premoženje, ki trenutno pogosto nima tržne funkcije – ne prinaša dohodka, ne ustvarja delovnih mest in ne spodbuja investicij, zato bo projekt s konkretnimi modeli aktivacije lastnikom ponudil priložnost za monetizacijo lastnine;
- projekt ima potencial za razvoj novih poslovnih modelov, zlasti na področju stanovanjskih zadrug,

platform za deljeno rabo stanovanjskih nepremičnin in njihovega pametnega upravljanja;

- z aktivacijo praznih in polpraznih družinskih hiš se bodo v lokalno okolje vrnili novi prebivalci, kar pomeni večje povpraševanje in večjo porabo lokalnih storitev, več otrok v šolah, večjo potrebo po lokalnem transportu in oskrbi – vse to bo povečalo stabilnost lokalnih gospodarstev, odprlo prostor za nova delovna mesta, krepilo trajnostne lokalne verige vrednosti in zmanjšalo ekonomsko izseljevanje z lokalnih (predvsem podeželskih) območij;
- projekt ima mednarodni potencial, saj lahko rezultati projekta služijo kot model tudi za druge države, kar pomeni priložnost za izvoz znanja, svetovalnih storitev in inovativnih rešitev slovenskega izvora;
- projekt bo imel pomembne posledice za družbo kot celoto, saj bo neposredno obravnaval aktualna vprašanja slovenske družbe, povezana z demografskimi spremembami, stanovanjsko pravičnostjo, bivalnimi razmerami, kakovostjo bivanja, medgeneracijskimi odnosi, lokalnimi skupnostmi in trajnostnim razvojem;
- projekt bo ponujal konkretne rešitve za ponovno uporabo praznih ali delno praznih velikih družinskih hiš, s čimer se neposredno odziva na pereč problem stanovanjske krize v Sloveniji, ki jo zaznamujejo visoke cene stanovanjskih nepremičnin in nizka dostopnost javnih najemnih stanovanj;
- pomemben bo prispevek za medgeneracijsko sožitje in solidarnost, saj bo lahko aktivacija velikih družinskih hiš omogočila nove oblike bivanja z različnimi generacijami;
- projekt bo prispeval k opolnomočenju lokalnih skupnosti, saj lahko aktivacija praznih hiš pomeni povečanje števila prebivalcev, več

življenjskih dejavnosti, večjo družbeno dinamiko in možnosti za razvoj lokalnih pobud;

- rezultati bodo uporabni tudi za lokalne in državne oblikovalce politik, saj bodo prispevali k oblikovanju bolj ciljno usmerjenih ukrepov – na primer subvencij za prenovo praznih hiš, davčnih spodbud za oddajo sob, zakonodajnih rešitev za olajšanje dedovanja in delitve lastnine in spodbud za nastanek skupnostnih oblik bivanja;
- projekt bo prispeval k racionalnejši rabi zemljišč, zmanjševanju potrebe po širjenju pozidave na nova, pogosto kmetijska zemljišča in ponovni uporabi že obstoječih stavb.

Partnerji pri projektu in člani projektne skupine

Pri projektu sodelujejo slovenske raziskovalne organizacije, in sicer Urbanistični inštitut Republike Slovenije, ki je vodilni partner projekta, Inštitut Republike Slovenije za socialno varstvo in Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani.

Pri projektu sodelujejo ti sodelavci Urbanističnega inštituta Republike Slovenije:

- prof. dr. Boštjan Kerbler, znanstveni svetnik (vodja projekta),
- Robi Koščak, raziskovalec,
- Tjaša Kolar, raziskovalka,
- Ajda Šeme, mlada raziskovalka.

Pri projektu sodelujejo ti sodelavci Inštituta Republike Slovenije za socialno varstvo:

- dr. Andraž Kapus, višji raziskovalec,
- Maša Hawlina, raziskovalka,
- Anja Lazar, raziskovalka.

Pri projektu sodelujeta ti sodelavki Fakultete za arhitekturo Univerze v Ljubljani:

- prof. mag. Anja Planišček, univ. dipl. inž. arh.,
- asist. razisk. Klara Suša Vačovnik, raziskovalka.

Prof. dr. Boštjan Kerbler, znanstveni svetnik
Urbanistični inštitut Republike Slovenije,
Ljubljana
E-pošta: bostjan.kerbler@uirs.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR



INŠTITUT RS ZA
SOCIALNO VARSTVO
SOCIAL PROTECTION INSTITUTE OF THE REPUBLIC OF SLOVENIA



FA
Fakulteta
za arhitekturo