



CEESEN-BENDER

**Building intErventions in vulNerable Districts against
Energy poveRty**

**Poročilo Republike Slovenije o tehničnih in
ekonomskih ovirah pri prenovi stavb**

Priloga 3 k Dosežku 3.2 – Poročilo o tehničnih in ekonomskih ovirah pri prenovi stavb v petih pilotnih državah in v regiji Srednje in Vzhodne Evrope (CEE)

Delovni sklop 3 (WP3): Odpravljanje ovir za izvajanje ukrepov na stavbah v socialno ranljivih območjih



**Co-funded by
the European Union**



**CENTRAL & EASTERN EUROPEAN
SUSTAINABLE ENERGY NETWORK
CEESEN-BENDER**

SLOVENIJA

Nacionalno poročilo o prenovi stavb – tehnične in ekonomske ovire

1. Povzetek in priporočila

Energetska prenova večstanovanjskih stavb (VSS) v Sloveniji napreduje postopno, predvsem s podporo Eko sklada, ki zagotavlja nepovratne finančne spodbude in ugodna posojila. Vendar pa ozaveščenost o obstoječih programih ni enakomerno razširjena, določene skupine – zlasti najemniki v VSS – pa so izključene iz večine podpornih shem, saj so te namenjene zgolj lastnikom stanovanj.

Čeprav je področje prenove na splošno dobro razvito, še naprej predstavljajo izziv naraščajoči stroški gradnje in pomanjkanje usposobljene delovne sile. Opažene so tudi regionalne razlike: vzhodna Slovenija izkazuje večjo energetske revščino in počasnejše izvajanje prenov kot zahodni del države.

Ključna priporočila:

1. **Povečati ozaveščenost in prepoznavnost podpornih programov za prenavo** – izboljšati promocijo in obveščanje, da bodo razpoložljive spodbude in posojila Eko sklada znane med lastniki, upravniki in prebivalci večstanovanjskih stavb.
2. **Okrepiti podporo ranljivim gospodinjstvom** – razširiti obstoječe sheme Eko sklada tako, da pokrivajo 100 % delež sofinanciranja za energetske revna gospodinjstva ter vključijo najemnike, ki trenutno niso upravičeni do pomoči.
3. **Poenostaviti administrativne in postopkovne zahteve** – poenostaviti prijavne postopke, zagotoviti boljša navodila za upravnike stavb in okrepiti lokalne svetovalne službe za pospešitev prenov.
4. **Ohraniti in razširiti ugodne posojilne možnosti** – zagotoviti kontinuiteto nizko-obrestnega financiranja prek Eko sklada ter dopolnilnih mehanizmov, kot so posojila SID banke in finančne sheme Evropske investicijske banke.

2. Pregled stanja na področju energetskih prenov

Prenova večstanovanjskih stavb je v Sloveniji na splošno dobro organizirana in finančno podprta. Ključno vlogo ima Eko sklad, ki zagotavlja subvencije in ugodna posojila za celovite energetske prenovе. Projekti običajno vključujejo izolacijo fasade in strehe, zamenjavo oken ter posodobitev ogrevalnega sistema.

Povprečni stroški prenove znašajo približno 150–200 €/m² za izvedbo toplotne izolacije in zamenjavo oken, pri večjih stavbah nekoliko manj (strokovna ocena, 2024). Med letoma 2020 in 2023 so se gradbeni in delovni stroški znatno povečali [1][2], hkrati pa je EURIBOR zrasel na približno 4 % [3], kar je nekoliko podražilo zadolževanje. Kljub temu dostop do kreditov ni bistveno slabši, saj Eko sklad in partnerske banke še naprej ponujajo ugodne pogoje.

Večina prenov se izvaja v urbanih območjih in v stavbah, kjer so etažni lastniki dobro organizirani. Težave se pojavljajo v stavbah z revnejšimi gospodinjstvi, ki kljub subvencijam ne zmorejo zagotoviti svojega deleža sofinanciranja. Takšni primeri so

pogosti predvsem v vzhodni Sloveniji, kjer so dohodki nižji in energetska revščina pogostejša.

3. Motivacija lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah

Odločitve za prenovo v Sloveniji večinoma temeljijo na finančnih spodbudah in tehničnem stanju stavb. Glavni motivatorji so:

- razpoložljivost nepovratnih sredstev,
- znižanje mesečnih življenjskih stroškov,
- odprava dotrajanih in neustreznih sistemov (npr. elektrika, voda, ogrevanje, kanalizacija).

Drugi dejavniki, kot so estetika, izboljšanje notranjega ugodja ali zmanjšanje emisij toplogrednih plinov, niso bili ocenjeni kot pomembni.

V praksi se večina prenov izvaja, ko so na voljo subvencije ali posojila, in ko je stavba tehnično nujno potrebna obnove. Energetski prihranki in nižji stroški ogrevanja so oprijemljive koristi, vendar so odločitve še vedno močno vezane na razpoložljive finančne podpore.

4. Ovire za prenovo

Finančni vidik

Slovenski sistem financiranja prenov je dobro razvit v primerjavi z drugimi državami srednje in vzhodne Evrope, predvsem zaradi Eko sklada, ki nudi nepovratna sredstva in nizko-obrestna posojila. Vendar vsi lastniki niso seznanjeni z možnostmi, intenzivnost sofinanciranja (običajno do 40 %) pa je za gospodinjstva z nizkimi dohodki pogosto nezadostna.

Za ranljive lastnike Eko sklad omogoča 100-odstotno subvencijo njihovega deleža sofinanciranja, vendar najemniki niso upravičeni, kar izključuje del najrevnejših prebivalcev in pogloblja neenakosti med stanovalci.

Neprioritetne ovire: inovativni finančni instrumenti so bili omenjeni, vendar ne ocenjeni kot ključna ovira, saj obstoječi mehanizmi Eko sklada že zagotavljajo ustrezne modele..

Tržni vidik

Trg prenov na splošno dobro deluje, vendar so prisotne regionalne in sektorske razlike. Izvajalci so skoncentrirani v mestih, medtem ko imajo manjše občine omejen dostop do specializiranih podjetij. Povečano povpraševanje po prenovah in rast stroškov dela sta povzročila višje projektne cene, ki včasih presegajo razpoložljive meje financiranja.

Neprioritetne ovire: pomanjkanje ozaveščenosti in primerov dobre prakse ni bilo ocenjenih kot kritično, saj so uspešni primeri prenov v državi že dobro znani. Glavna omejitev trga izhaja iz pomanjkanja delovne sile, ne iz pomanjkanja informacij..

Tehnični vidik

Strokovnjaki so kot najpomembnejšo kadrovsko oviro izpostavili pomanjkanje usposobljenih delavcev. Čeprav so inženirji in projektanti praviloma dostopni, pomanjkanje izkušenih obrtnikov povzroča zamude in zvišuje stroške izvedbe.

Obstoječi programi usposabljanja ne morejo v celoti nadomestiti izseljevanja in staranja delovne sile. Pomanjkanje kvalificiranih izvajalcev na terenu predstavlja dolgoročen izziv za širjenje obsega prenov.

Neprioritetne ovire: projektanti, nadzorniki in svetovalci so bili navedeni, a ne ocenjeni kot glavna ovira, saj je raven strokovnega znanja pri pripravi projektov v Sloveniji primerjalno dobra.

Družbeni/drugi dejavniki

Čeprav je splošna ozaveščenost o pomenu energetske prenove visoka, je motivacija revnejših gospodinjstev nizka zaradi stroškovne nedosegljivosti in administrativnih zahtev. Nekateri upravniki stavb imajo pomanjkljivo znanje o tehničnih in finančnih vidikih prenov.

Neprioritetne ovire: inovativne tehnološke rešitve so bile omenjene, vendar ne ocenjene kot ključne; tehnologija je dostopna, glavni omejitvi pa sta socialne in finančne narave.

5. Kontekst energetske revščine

Energetska revščina v Sloveniji je opredeljena v Energetskem zakonu (EZ-2) [4], Zakonu o oskrbi z električno energijo [5] in Uredbi o merilih za opredelitev in oceno energetske revščine [6]. Po tej zakonodaji se energetska revščina ocenjuje glede na kakovost bivališča in zmožnost plačevanja energije. Gospodinjstva z zamakanjem streh, vlažnimi stenami ali tlemi ter nezmožnostjo zagotavljanja ustreznega ogrevanja so opredeljena kot energetska revna.

Regionalne razlike so izrazite: leta 2023 je energetska revščina prizadela 9,2 % gospodinjstev v vzhodni Sloveniji in 5,1 % v zahodni Sloveniji. Eko sklad sicer zagotavlja 100-odstotno subvencijo deleža sofinanciranja za ranljive lastnike v večstanovanjskih stavbah, a najemniki so izključeni, kar pomeni, da pomemben del gospodinjstev z nizkimi dohodki ostaja brez podpore..

6. Ozadje in metodologija

Ugotovitve v tem poročilu temeljijo na strokovnih ocenah, zbranih s strukturiranim vprašalnikom spomladi 2024. Odgovori so bili analizirani za prepoznavo najpomembnejših ovir in spodbud, rezultate pa je preverila in povzela Lokalna energetska agentura Spodnje Podravje (LEA Spodnje Podravje) ter jih novembra 2024 združila Regijska energetska agencija Tartu (TREA).

To nacionalno poročilo je del rezultata projekta CEESEN-BENDER – Izdelek 3.2: Poročilo o tehničnih in ekonomskih ovirah pri prenovi stavb v petih pilotnih državah in regiji Srednje in Vzhodne Evrope (CEE). Poročilo na ravni CEE primerja ugotovitve vseh pilotnih držav ter izpostavlja podobnosti in razlike v praksah prenove, ovirah in političnem okviru.

Viri

- [1] Eurostat. (brez datuma). Indeksi cen ali stroškov v gradbeništvu, nove stanovanjske stavbe – letni podatki. Pridobljeno 6. februarja 2025 s spletne strani: doi.org/10.2908/STS_COPI_A
- [2] Eurostat. (brez datuma). Urni stroški dela (NACE Rev. 2, sektorji B–S). Pridobljeno 24. januarja 2025 s spletne strani: doi.org/10.2908/LC_LCI_LEV
- [3] Bank of Finland. (brez datuma). Povprečna 12-mesečna obrestna mera EURIBOR. Pridobljeno 6. februarja 2025 s spletne strani: suomenpankki.fi
- [4] Vlada Republike Slovenije. (2024). Energetski zakon (EZ-2).
- [5] Vlada Republike Slovenije. (2021). Zakon o oskrbi z električno energijo.
- [6] Vlada Republike Slovenije. (2022). Uredba o merilih za opredelitev in ocenjevanje števila energetske revnih gospodinjstev.



Co-funded by
the European Union

Projekt CEESEN-BENDER je prejel sredstva iz Programa Evropske unije za okolje in ukrepanje na področju podnebja (LIFE 2021–2027) po pogodbi o dodelitvi sredstev št. LIFE 101120994. Informacije in stališča, predstavljena v tem gradivu, so mnenja avtorja(ev) in ne odražajo nujno uradnega stališča Evropske unije ali agencije CINEA. Evropske unije niti dodeljevalec sredstev ne moreta odgovarjati za vsebino tega gradiva..