

## Stanovanjski trg in stanovanjska politika

V zadnjih desetletjih se je stanovanjska politika večine razvitih družb intenzivno razvijala in postala zelo kompleksna. Tudi cilji stanovanjskih politik postajajo celoviti in obsežni: zadevajo količinske, kakovostne in cenovne parametre stanovanjske potrošnje gospodinjstev, mobilnost in izbiro stanovanj, stanovanjske investicije itd. (več o ciljih stanovanjskih politik v Mandič, v tisku). Ali je ob teh spremembah ostal »stanovanjski trg« nespremenjen ali pa so spreminjale tudi njegove značilnosti? To situacijo je nazorno opisal že Donnison (1967: 113, 97):

*»Mnoge vlade v Zahodni Evropi prevzemajo vse večjo odgovornost za stanovanje. Tržni mehanizmi ostajajo pomembni, toda ti mehanizmi delujejo v okviru kontrole, subvencij, posojilnih politik in gradbenih programov pod pokroviteljstvom javnih teles, vse to pa pelje k rezultatom, ki se zelo razlikujejo od onih, ki jih je pričakovati od »prostega trga« ... Državno posredovanje ... se je razširilo do točke, ko ga več ni možno pojmovati za »intervenco« v sicer »normalni« trg; vlade ta trg oblikujejo in kontrolirajo.«*

V teh okoliščinah označuje pojem »trg« prej »mešano ekonomijo« kot pa »prosti trg«. Dodaten dejavnik, ki nasprotuje enačenju »stanovanjskega trga« s »prostim trgov«, pa je: nekatere omejitve, ki jih idealni model prostega trga ne dopušča, so stanovanjskemu trgu imanentne že zaradi specifičnosti stanovanja kot dobrine. Prav to vprašanje pa je nosilna tema tega članka. V njem povzemamo nekaj novejših ugotovitev o konfrontaciji »realno delujočega stanovanjskega trga« z »idealnim modelom prostega trga«. Poudarjamo tiste posebnosti stanovanja, zaradi katerih model »prostega trga« ne deluje (optimalno), šele stanovanjska politika pa lahko izboljšuje alokativno učinkovitost trga.

Med okoliščinami, ki »prostemu trgu« kot modelu jemljejo moč pojasnjevanja in krčijo maneverski prostor delovanja, je tudi vse bolj uveljavljajoči se korporativizem. Tako nastali novi načini sodelovanja med državo in predstavniki funkcionalnih interesov – tudi tržnih akterjev – se ne ujemajo ne z modelom »prostega trga«, ne s predstavami o demokraciji kot parlamentarni demokraciji.

### *Model prostega trga in stanovanjski trg*

Pojasnjevalno paradigmo »prostega trga« lahko strnemo na ta način. Osrednjo vlogo v tej paradigmi ima »tržna menjava«. Ko poteka ob prostem tržnem določanju cene (price-fixing market), tržna menjava opravlja funkcijo gospodarskega povezovanja v družbi, gospodarskega povezovanja akterjev. Harvey (1973) opozarja, da se lahko tržna menjava odvija tudi ob cenah, ki jih določa neki drug družbeni mehanizem, vendar pa v tem primeru nima te povezovalne funkcije. Šele menjava, ki se ustali ob tržnem določanju cene, postane »natančno naravnan mehanizem za usklajevanje in integracijo velikega števila posameznikov, ki delu-

\* Srna Mandič, višja strokovna sodelavka na Inštitutu za družbene vede FDV.

jejo neodvisno« (Harvey, 1973:211). Cene, ki so prosto oblikovane na trgu (menjalna vrednost), so signali, ki subjektom omogočajo, da se primerno odzivajo. Prav na tem temelji logika učinkovitosti tržnega sistema in tudi koristnosti njegovih spodbud za razvoj družbe – npr. investicijske odločitve spodbujajo delitev dela ter sprejetje novih oblik organizacije in novih tehnologij.

Ta idealni model trga pa predpostavlja tudi neke pogoje, ki so nujni za to, da ta logika učinkovitosti in racionalnosti res deluje. Mueller (1979) poudarja kot temeljno zahtevo tole: kupci in prodajalci se lahko svobodno odzivajo le, če so popolnoma mobilni in imajo povsem prost vstop in izstop s trga; npr. kupci pokažejo svoj odnos do ponujenih cenovnih in kakovostnih značilnosti blaga tako, da povečajo ali zmanjšajo svoje povpraševanje (vstopajo in izstopajo s trga). Vsaka omejitev pri vstopu ali izstopu s trga pomeni odstopanje od tega modela.

Med preostalimi pogoji optimalnega delovanja trga so še dostopnost informacij o blagu kot pogoj za racionalnost izbire in izidov konkurenčnosti; popolna konkurenca, uravnovešenost ponudbe in povpraševanja in odsotnost monopolov; odsotnost prenašanja stroškov na druge subjekte – eksternalizacija (Stafford, 1979).

Vprašanja o splošni uresničljivosti predpostavk tega modela se tukaj ne bomo dotaknili. Omenimo le močno kritiko samonosilnosti oz. samoregulativnosti prostega trga nasploh (npr. Polany) ali pa z vidika konkretnih pogojev, ki jih potrebuje za svoj obstoj, a jih sam ne more zagotoviti: izobražena delovna sila, grajena infrastruktura (več o tem v: Rus, 1990, Gantar 1993) ali storitve države pri oblikovanju in varovanju »pravil igre«, zlasti lastninskih pravic (North, 1986).

Stanovanjski trg pa ima tudi inherentne specifične omejitve. Prav zaradi njih je deduciranje ugotovitev iz občega modela trga na stanovanjski trg zelo problematično. Natančneje, nekatere omejitve, ki jih idealni model prostega trga sploh ne dopušča, so stanovanjskemu trgu inherentne že zaradi same specifičnosti stanovanja kot dobrine. To so neprožnost ponudbe, visok strošek transakcije, ki omejuje prosto mobilnost kupcev in prodajalcev, omejenost informacij o stanovanju ter eksternalizacija stroškov v obliki slumov in degradiranih območij, katerih sanacijo zasebni lastniki prevalijo na skupnost.

Drug problem v zvezi z uporabnostjo idealnega modela »prostega trga« za stanovanjsko sfero pa je, da koncept zajame le majhen del akterjev in stanovanjskega sklada – le t.i. »prosti trg« ali »špekulativni sektor« (ali zasebni najemni sektor). Ta je v moderni družbi ne le relativno majhen (delež zasebnih najemnih stanovanj), ampak tudi le relativno »prost«, saj je država tista, ki postavlja gradbene standarde, daje kupcem stanovanj davčne ugodnosti in npr. sodeluje v mestni prenovi. Model »prostega trga« ni uporaben za korporativistične sisteme, ki so prav na stanovanjskem sektorju zelo razviti in o čemer bo posebej govor v poglavju o determinantah stanovanjske politike.

Kako je stanovanjski trg že v osnovi strukturiran različno od »prostega« ali »čistega trga«, plastično prikazujejo običajni grafični modeli razmerja med stanovanjsko politiko in trgom (Skica 1).

Za trg običajno medsebojno vplivanje med »ponudbo« in »povpraševanjem« se tukaj odvija s posredovanjem stanovanjske politike. Zato izraz »stanovanjski trg« v govoricah zahodnih analitikov večinoma že implicira kontekst mešane ekonomije.

V primerjavi s takimi predstavami o trgu pa se zdi, da v »postsocialističnih družbah« izraz »stanovanjski trg« večinoma implicira »prosti« oziroma »čisti« trg, kar se kaže tudi v močno zakoreninjeni sintagmi »država ali trg«. Redke so analize, ki stanovanju priznavajo tudi druge značilnosti kot le »čisto tržne dobrine« – na primer meritorne dobrine (Stanovnik, T. in Lavrač, I. 1994).



Povzeto po Harsmanu in Quigleyju 1991, str.22.

Predstavljena izhodišča pa nas peljejo k reformulaciji pri nas pogoste implicitne predpostavke, da je stanovanjska politika potrebna le za urejanje neekonomskih vidikov stanovanja, medtem ko ekonomske vidike ureja mehanizem prostega trga sam. V nasprotju s takim pojmovanjem pa kaže stanovanjska ekonomika na imanentno funkcijo stanovanjske politike v zagotavljanju oz. večanju same ekonomske učinkovitosti stanovanjskega trga. Ker so v domači literaturi neekonomski razlogi stanovanjske politike verjetno nadreprezentirani, argumenti ekonomske učinkovitosti pa podreprezentirani, se bomo v nadaljevanju nekoliko pomudili pri njih, saj kažejo, da so nekatera implicitna pričakovanja do učinkovitosti prostega stanovanjskega trga nerealistična.

To je še posebej pomembno s pragmatičnega vidika oblikovanja uspešne stanovanjske politike in obvladovanja rezultatov, ki jih daje »realno obstoječi« stanovanjski trg. Ali, kot ugotavljata Harsman in Quigley (1991: 29), »k boljšemu delovanju stanovanjskega trga bo več prispevala natančna analiza delovanja obstoječih institucij kot pa bodisi ideološka zavezanost k nadomeščanju ekonomskih spodbud z bolj prosvetljeno državno alokacijo na eni strani bodisi naivne karikature o vrlih prostega in nereguliranega trga«.

### *Posebnosti stanovanja kot tržne dobrine*

Med tistimi, ki so zelo sistematično predstavili posebnosti stanovanja v primerjavi z drugimi tržnimi dobrinami in posebnosti stanovanjskega trga v primerjavi s trgi drugih dobrin in storitev, lahko posebej omenimo študijo Harsmana in Quigleyja (1991), ki jo upoštevamo tudi pri naslednji predstavitvi.

Stanovanje nastopa v dveh oblikah – kot dobrina, objekt oz. enota stanovanjskega sklada in kot storitev (uporaba, zakup, najem). Zato Beyer (1965) celo govori o obstoju dveh različnih trgov: trga nepremičnin in trga najemnih stanovanj. Stafford (1978) pa loči trg stanovanjskega sklada in trg stanovanjskih storitev.

Vsekakor lahko poudarimo, da je v konceptih stanovanjskega trga, ki prevladujejo v danes postsocialističnih državah in tudi pri nas, zelo močno prisotna sestavina trga nepremičnin, zapostavljena pa sestavina trga najema stanovanj. Razlago za to gre iskati predvsem v zapuščini socializma: medtem ko je trg nepremičnin obstajal v takšni ali drugačni obliki, pa je bilo oddajanje stanovanj praviloma postavljeno v domeno države (ali paradržavnih ustanov). Zato je bilo v teh državah oddajanje stanovanj percipirano predvsem kot ena od storitev v paketu socialne države in ne kot gospodarska dejavnost. Zdi se, da ima ta element siceršnje dediščine socializma pomembno vlogo tudi danes, saj kot implicitno privzeta predpostavka vpliva na nastajanje novega sistema. Npr. trg nepremičnin ima znatno bolj razvito pravno in finančno infrastrukturo kot pa trg najemnih stanovanj, temu vzorcu pa sledi tudi državna regulativa pri postavljanju standardov.

### Kompleksna dobrina

Stanovanje je kompleksna dobrina, kar pomeni, da jo je komplicirano presojati in vrednotiti, pa tudi proizvajati. Značilnosti stanovanja so številne: je staro ali novo, ima določeno strukturo, gradbene sestavine, funkcionalno in estetsko členitev prostorov, površino, opremo, nadstropnost, vsebuje pa tudi značilnosti lokacije v ožjem smislu soseške in širšem smislu urbane strukture. Zaradi te kompleksnosti MacLennan (1987) celo sodi, da ekonometričnega modeliranja stanovanjskega povpraševanja ni možno opreti na »stanovanje kot tako«, ampak na stanovanje kot zbirko različnih značilnosti, ki se vsaka zase uporablja za zadovoljevanje raznoterih, osnovnejših potreb gospodinjstva, kot so zavetišče, udobje, lepota, dostopnost itd.

Ob upoštevanju tolikšnega nabora značilnosti in množice možnih kombinacij med njimi je tudi tipizacija stanovanj zelo zahtevna. Dodatna težava je tudi to, da so nekatere značilnosti stanovanja deljive, nekatere pa nedeljive od njega oziroma jih je pri danem stanovanju mogoče ali pa nemogoče spremeniti: v nekem času pomeni npr. visoko prestižna soseščina dano in nesprenmenljivo lastnost stanovanja, velikost ali pa komunalna opremljenost pa spremenljivo in jo hišni posestnik lahko prilagodi povpraševanju. Hkrati pa se lahko obe značilnosti v času tudi spremenita.

Takšna kompleksnost stanovanja pa pomeni, da ga je komplicirano vrednotiti in proizvajati. Prav tako je zapletena tudi učinkovita menjava med ponudniki in povpraševalci, saj je ocenjevanje razmerja med kakovostjo in ceno zelo zahtevno in veliko bolj zapleteno kot pri drugih dobrinah, kjer se presoja manj parametrov. Taka kompleksnost seveda kupcu zelo otežuje racionalno izbiro – tehtanje vseh koristi in stroškov in jasno postavljanje prednosti. Dodatna težava je kompleksnost, dostopnost in zanesljivost informacij o vseh teh značilnostih. Pri njihovi poenostavitvi in zagotavljanju zanesljivosti ima nepogrešljivo vlogo država

s sistemom standardizacije nekaj cenovnih in kakovostnih parametrov in njihovim nadzorom. Kolikor manj so akterji informirani, toliko manjša je možnost racionalne izbire – torej najboljšega razmerja med ceno in kakovostjo.

Stanovanje kot fiksna, neprenosna dobrina in strošek transakcije

Stanovanje je nepremična dobrina. Zato je izbor stanovanja obenem tudi izbor soseske, prostorske oddaljenosti in dostopnosti do delovnega mesta in množice drugih omejenih urbanih dobrin (kulturnih, rekreacijskih, izobrazbenih itd.). Prostorska fiksnost stanovanja pa ima štiri pomembne posledice.

Prvič, z vidika lastnika stanovanja ali pa hišnega posestnika je del determinant cene nepremičnine ali najemnine zunaj njegovega vpliva in odvisne od dogajanja v okolju. Na ceno nepremičnine ali na lokacijsko rento lahko močno vplivajo dejanja javnega sektorja (npr. ukinitve ali uvedba javnih prevoznih sredstev, komunalnih prituklin itd.).

Drugič, zaradi fizične neprenosljivosti stanovanja tudi ne obstaja centralni menjalni prostor, pa tudi tehnologija tržne menjave je specifična. Tisto, kar se med menjavo prenese, ni dobrina sama, ampak denar, posojila, jamstva, vrednostni papirji, obveznosti v zvezi z nepremičnino (npr. zastavna pravica), zavarovanja, pravni naslovi za razpolaganje oz. uporabo stanovanja, pooblastila in zastopništva, davki na prodano nepremičnino itd. Zato stanovanjski trg večkrat plastično ponazarjajo s kompleksnim sistemom cevi, po katerih tečejo omenjene transakcije, inštrumente stanovanjske politike pa kot črpalke in ventile, ki na kritičnih mestih uravnavajo pretok. Te kompleksne transakcije potekajo ob uporabi kompleksne pravne, ekonomske in druge storitvene infrastrukture (posredniki, zastopniki, nepremičninski agenti, svetovalci itd.), ki je pri transakcijah večine drugih tržnih dobrin bistveno manjša in tudi stroškovno ne bremeni kupca v tolikšni meri. Na moč in vplivnost te »infrastrukture« pri oblikovanju preferenc kupcev in deloma tudi stanovanjske politike opozarjajo zlasti ob britanski izkušnji s »pregretim trgom nepremičnin« (Forrest and Murie, 1994).

Tretjič, stanovanjski trg je lokalni, saj zaradi neprenosnosti dobrine lahko deluje konkurenca le lokalno: ponudba v kraju A se praviloma ne odziva na spremembe v povpraševanju v kraju B. Obstoj specifičnosti lokalnih trgov tudi relativizira uporabnost enotnih nacionalnih instrumentov stanovanjske politike in postavlja težo tudi na raven lokalne države. Delovanje lokalnih stanovanjskih trgov se je pri nas zelo jasno pokazalo ob, denimo, odkupu najemnih stanovanj, ki je bil najvišji v tistih krajih, kjer je bila tudi največja razlika med enotno, odkupno ceno ter realno tržno ceno, kar je pokazal Stanovnik (1994).

Četrtyč, sprememba stanovanjske potrošnje praviloma implicira spremembo stanovanja, torej preselitev oz. mobilnost gospodinjstva. To pa pomeni izredno visok strošek. Najprej strošek v denarju, ki poleg plačila pravne in finančne infrastrukture in plačila specifičnih storitev posrednikov, zastopnikov itd. zajema tudi strošek same preselitve in prilagoditve stanovanjske opreme. Preselitev pa je poleg časovnega bremena lahko tudi psihično in organizacijsko breme, saj zadeva navezanost na sosede, sosesko, šolo, vrtec itd. Ker je sam strošek transakcije na stanovanjskem trgu tako visok, se povpraševanje odziva zelo selektivno in svoje preference izraža zelo omejeno. Denimo, najemnik se bo odločil za drugo najemno stanovanje le, če bo to imelo toliko ugodnejše razmerje med ceno in kakovostjo, da bo odtehtalo stroške preselitve in zamenjave socialnega okolja.

Zato prihaja na trgu najemnih stanovanj do velikih motenj in odstopanj od predpostavk, ki so nujne za optimalno delovanje prostega trga. Ena od demonstracij te motnje je pojav, da stanovanjske najemnine ne padejo: kadar je primanjkljaj najemnih stanovanj, vse najemnine zrastejo, ko jih je preveč, pa ne padejo, ampak stagnirajo, saj najemniki raje pristanejo na višjo najemnino, kot da bi se preselili v nekaj cenejše stanovanje. Na ta specifični pojav opozarja Ball (1983) in ga imenuje »učinek zobatega kolesa« – ta se že po definiciji vrti le v eno smer.

Z vidika racionalnosti in učinkovitosti prostega trga pa ta pojav tudi pomeni, da je popačeno izražanje preference povpraševanja. Ker se ne izražajo dejanske preference po razmerju med stroškom in kakovostjo, se tudi ponudba ne more odzivati temu ustrezno. Zato prilagoditvene dejavnosti ponudbe ne sledijo logiki, ki utemeljuje racionalnost tržnega mehanizma.

Stanovanje je draga dobrina:

Ker je proizvodnja stanovanja draga, se stroški pridobitve običajno porazdelijo čez daljše časovno obdobje; zato sta razširjena najemništvo in uporaba posojil med lastniki. Stanovanje kot draga dobrina je na splošno tudi znaten del gospodinjstkih proračunov in nacionalnih naložb.

Dolga življenjska doba:

Ta lastnost stanovanja ima dve pomembni posledici. Prvič, novozgrajena stanovanja so le majhen del vseh stanovanj in stanovanjskih storitev v nekem času. Zato je prispevek novih stanovanj k spremembam celote majhen, obratno pa so ponudniki stanovanj zelo ranljivi že ob spremembah, ki se zdijo z vidika celote le minimalne in težko predvidljive. Drugič, dolga življenjska doba stanovanja tudi pomeni, da bodo imele naložbene odločitve dolgoročne učinke na grajeni prostor.

Stanovanje je nujna in nenadomestljiva dobrina

Vsa gospodinjstva, sicer še tako revna, so nujno udeležena v potrošnji stanovanjskih storitev (npr. najetja stanovanja) in se temu trajno ne morejo odpovedati.

Obravnavo teh posebnih značilnosti stanovanja lahko sklenemo s Quigleyjevo ugotovitvijo o sinkreziji teh posebnosti. Preostale dobrine imajo namreč eno ali več teh značilnosti. Na primer, avtomobil je draga in kompleksna dobrina, letala imajo dolgo življenjsko dobo, kmetijska zemljišča so neprenosna, hrana je nujna in nenadomestljiva. Toda težko se je spomniti kakšne dobrine, ki ima obenem vse te značilnosti.

*Vidiki stanovanja kot javne dobrine in »dilema zapornikov«*

Ob omenjenih in še nekaj drugih pojavih Harsman in Quigley ugotavljata, da stanovanje v nekaterih elementih nima značilnosti zasebne dobrine (private good), ampak javne dobrine (public good).

Specifiko čiste javne dobrine – v primerjavi s čisto zasebno dobrino – povzema Mueller (1979: 11–17). Značilnost javne dobrine je, da je njena oskrba nedeljiva (indivisibilities of production oz. jointness of supply) ter neekskluzivnost. To pomeni: če se zagotovi nekemu, se zagotovi vsem, saj drugih ni možno (učinkovito) izključiti iz njene uporabe. Nadalje, pri javni dobrini ni konkurenčnosti – njeno uživanje enega subjekta ne manjša možnosti drugemu subjektu. Običajni primer čiste javne dobrine je nacionalna obramba: nihče si je ne more zagotoviti, ne da bi jo imeli tudi preostali. S tem ko jo nekdo uživa, ne zmanjšuje uporabe drugemu. Kot primer lahko dodamo tudi ureditev osnovne komunalne infrastrukture konec prejšnjega stoletja: edini način, da si hišni posestniki zagotovijo varnost pred nalezljivimi boleznimi, je bila ureditev odplak na vsem mestnem ozemlju brez izključitve revnih uporabnikov.

V primerjavi s konceptom čiste javne dobrine je za zasebno dobrino značilno obratno: najprej ekskluzivnost rabe, kar je vključeno že v definicijo zasebne dobrine oz. zasebne lastnine – pravica lastnika, da druge prosto izključi iz njene uporabe. Nadalje konkurenčnost, kar pomeni, da uživanje enega subjekta ovira uživanje drugega subjekta. Običajen primer take dobrine je jabolko, katerega lastnik ga užije ekskluzivno, souporaba s kom drugim pa bi mu zmanjšala njegov delež. Čeprav se po »teoriji klubov« (Mueller, 1979: 129–134) zagotavljanje te zasebne dobrine lahko napravi učinkovitejše s kolektivno kooperativno aktivnostjo zasebnih lastnikov,<sup>1</sup> pa je seveda koncept zasebne dobrine tisti, ki je podmena racionalnosti prostega trga.

Medtem ko je prosti trg – že po definiciji – najučinkovitejši in najracionalnejši mehanizem uporabe zasebnih dobrin, pa to ne velja za javne dobrine. Te – že po definiciji – ne zadoščajo predpostavkam modela prostega trga, zato problem njihove učinkovite uporabe rešuje javno odločanje, »javna izbira«.

Harsman in Quigley (1991) pri stanovanju poudarjata ta vidik javne dobrine (public good aspects of housing). Predvsem gre za stanovanje kot urbano dobrino. Z vidika urbanizma imajo namreč nekatere značilnosti stanovanja in tudi celotnega stanovanjskega sklada pomen javne dobrine, ki jo uživajo vsi, ne da bi uživanje enega subjekta oviralo drugega. Seveda so stanovanja, ki jih zasedajo gospodinjstva, zasebne dobrine, katerih uživanje je konkurenčno in z vidika gospodinjstva izključno. Vendar pa imajo stanovanja v individualni lasti in posesti tudi več lastnosti, ki jih uživa celotna populacija. Fizični videz zgradbe, njena arhitekturna podoba, njen položaj v odnosu do infrastrukture in prometnih pritklin so vrednosti, ki koristijo vsem. Dobro oblikovana in načrtovana mestna konfiguracija, ki temelji na primerni lociranosti stanovanjskega sklada glede na preostale mestne dobrine, je javna dobrina, ki jo uživajo vsi – od turističnih ponudnikov do prihodnjih generacij, ki jo bodo prejele kot dediščino. Tega vidika stanovanja prosti trg z deljenim lastništvom ne more upoštevati in zato je neka državna ureditev nujna.

Stanovanjski sklad, njegova oblika in zunanja kakovost so v urbanem sistemu odvisni od učinka eksternalitete (externality effect). Gre za pojav, da proizvodnja enega elementa urbanega sistema proizvede (koristne ali škodljive) učinke za druge elemente in da se to ne more izraziti v ceni (Harvey 1973: 57 – 60). Harsman in Quigley v zvezi s tem predvsem opozarjata na problem prenove. Zaradi učinka

<sup>1</sup> Gre za prostovoljno odločitev zasebnih lastnikov za skupno nabavo večjih količin jabolk, ki bo prinesla prihranek. Ta logika kolektivne akcije, ki vsakemu posamezniku prinese korist iz ekonomije obsega, torej prostovoljna kooperacija je po Muellerjevem mnenju tista, ki razlaga nastanek zadrug, zlasti zadrug potrošnikov.

eksternalitete hišni posestniki pogosto nimajo motivov za vlaganje v prenovu lastnega objekta: najdonosnejše je, da lastnik sam vanj ne vlaga, da pa so vzdrževani in prenovljeni vsi sosednji objekti, saj to dviga ceno njegovemu. Seveda tudi drugi hišni posestniki preudarjajo enako, kar pogosto pripelje do nenameravane degradacije celotne soseske. Gre za primer »dileme zapornikov« iz teorije iger (Elster 1986: 1–33; Parfit 1986: 34–59; Mueller 1979: 1–18): ali naj posestnik s preostalimi sodeluje (vlaga v prenovu), kar zanj ni najbolj donosno, ali naj ne sodeluje in ima možnost največjega donosa (če bodo preostali – tudi lokalna skupnost – prenavljali), vendar pa tudi tvega najslabši izid (če preostali ne bodo prenavljali). Za Harsmana in Quigleyja (1991:4) je prav »priznanje, da se hišni posestniki srečujejo z »dilemo zapornikov«, osnova za raznotere javne dejavnosti v zvezi z mestno prenovu«.

Ob tem lahko sami le dodamo, da se ista igra dogaja tudi med posameznimi lastniki stanovanj v isti zgradbi in da je skupni načrt vzdrževanja tudi osnovni cilj njihove povezave v kondominij. Brez skupnega načrta vzdrževanja in prenavljanja pa zasebna lastnina, če gre za aglomerat lastnikov, prav zaradi »zapornikove dileme« ne omogoča racionalnega odločanja z vidika celotne hiše. Seveda pa je stvar javne izbire, koliko iger z najslabšim izidom bo zasebnim lastnikom dopustila, preden bo vpeljan sistem spodbud, ki bo akterje prepričal, da se jim bolj splača kooperativna opcija.

Eksternalitete v zvezi s stanovanjem v urbanem sistemu pa so lahko ne le denarne, ampak tudi socialne, zdravstvene, psihološke, varnostne itd. Logika eksternalitete je tista, ki razlaga nastanek poslovnih središč, iz katerih so izločena stanovanja in so zato zunaj delovnega časa sinonim kriminala in drugih oblik patologije, ki bremenijo vse mesto. Podobno je tudi z nastajanjem getov, ki pravzaprav pomenijo stopnjevano obliko negativne socialne eksternalizacije, ali s pritiskom po komercialni uporabi zelenih površin.

### *Boljšanje alokativne učinkovitosti stanovanjskega trga in korporativizem*

Eden od zelo razširjenih in v zgodovini potrjenih ugovorov zadostnosti prostega stanovanjskega trga je, da ne pokriva spodnjega cenovnega spektra stanovanjske preskrbe, ali vsaj ne na način, ki bi bil za družbeno skupnost sprejemljiv, pa naj si bo to iz zdravstvenih, etičnih, kulturnih ali kakršnih koli že vidikov. »Stanovanjska vrzel«<sup>2</sup> in brezdomstvo sta empirična problema, ki v modernih družbah utemljujeta stanovanjsko politiko, ki je usmerjena vsaj k marginalnim skupinam. Ta ugovor, ki utemljuje potrebo po oblikah preskrbe, ki naj dopolnijo tržno ponudbo, sodi v tisto skupino ugovorov, ki problematizirajo učinke prostega stanovanjskega trga z več vidikov.

Druga vrsta ugovorov prostemu stanovanjskemu trgu pa je, kot smo že omenili, da ima stanovanje kot dobrina nekaj značilnosti, ki se ne prilegajo samim predpostavkam modela prostega trga. Najprej, v razmerju med stanovanjem in urbanim okoljem obstaja vrsta možnosti za eksternalizacijo stroškov. Nadalje, zaradi kompleksnosti in fiksnosti te dobrine so stroški transakcije oz. tržne menjave zelo visoki, ponudba in povpraševanje pa se ne prilagajata gladko. Poleg

<sup>2</sup> Gre za razliko med tržno ceno primernega stanovanja in zneskom, ki je še razumen delež dohodka gospodinjstva.



tega potrebuje ponudba veliko časa<sup>3</sup> za to, da se odzove na spremembe v povpraševanju, v tem času pa jo lahko prizadene sprememba vrste drugih dejavnikov, kot so obrestna mera, splošna raven cen, raven nezaposelnosti itd.

V teh posebnostih pa po mnenju Harsmana in Quigleyja (1991) tudi leži razlog za sprejetje stanovanjske politike v funkciji boljšanja uporabne učinkovitosti trga, kar se kaže v naslednjem.

Stanovanjski trgi bremenijo proizvajalca in potrošnika z velikim stroškom transakcije, standardizacija pa ta strošek lahko zmanjša. Sprejetje splošnih standardov in norm lahko olajša pogajanje in dejavnosti med posredniki v proizvodnji, izboljšuje ceno in kakovost informacij o alternativnih stanovanjih, nižajo stroške nadzora zdravstvenih in varnostnih pogojev. Poleg tega opogumlja ponudnike k ekonomiji obsega, česar sicer ne bi bilo, brez velikoserijske proizvodnje pa tudi ne relativne pocenitve stanovanja.

Zelo pomembna je tudi možnost stanovanjske politike, da stabilizira proizvodnjo. Pri tem ne gre le za odpravljanje nevarnosti cikličnosti proizvodnje in neujemanja s cikličnimi nihANJI povpraševanja (t.i. berlinska bolezen), ampak tudi to, da stabilnost obsega proizvodnje spodbuja tehnične inovacije – večjo mehanizacijo, specializacijo in tudi kapitalsko trdnost sektorja. Načrtovanje omogoča stabilizacijo proizvodnje in pogoje, da sta ponudba in povpraševanje dolgoročno predvidljiva in usklajena. V tem smislu je lahko eksplicitna politika glede načrtovane ravni stanovanjske gradnje pomemben način nacionalne in regionalne razvojne politike.

Seveda pa je usklajevanje obsega ponudbe in povpraševanja tudi pomembna naloga lokalne stanovanjske politike, saj pomeni preveliko povpraševanje pritisk na dvig cene, ki ni sorazmerno kakovosti in gre torej za tržno motnjo, ki je logika racionalnosti prostega trga nikakor ne prenese.

Stabilizacija in načrtovanje proizvodnje in povpraševanja, njuno usklajevanje, standardizacija storitev in ekonomija obsega pa so tipični rezultati, h katerim ciljajo korporativistični sistemi: v njih (tržni) akterji na podlagi pogajanja, pogodb in dogovorov sodelujejo z državo, s čimer si pri svojem poslovanju zagotavljajo racionalizacijo, večjo učinkovitost in manjše tveganje, odpovedo pa se tekmovalnosti in možnosti maksimalnih dobičkov ob hkratnem velikem tveganju. S temi aranžmaji državi uspeva zagotoviti sodelovanje akterjev in njihove naložbe tudi v segment, ki bi sicer zaradi prevelikega tveganja in premajhnega donosa ostal »nepokrit«- tipičen primer so najemna stanovanja zmerne kakovosti in cene.

Korporativizem kot model ciljnega sodelovanja med državo in predstavniki funkcionalnih interesov (tudi tržnih akterjev), ki se je značilno razvil po drugi svetovni vojni,<sup>4</sup> prinaša nove oblike gospodarskih in političnih odnosov, ki se ne prilagajajo tradicionalnemu razumevanju ne prostega trga, ne parlamentarne demokracije.

Na koncu še dodajmo, da je »ekonomija obsega« kot cilj politike oz. korporativističnih sistemov v sedemdesetih letih začel izgubljeni težo, saj se je z odpravo stanovanjskega primanjkljaja začela končevati tudi »fordistična era« stanovanja, ki je temeljila na množični proizvodnji in potrošnji, najbolj očitno upredmeteni v velikih, enoličnih stanovanjskih soseskah. Medtem ko so velikoserijski proizvodni cilji

<sup>3</sup> Čas, potreben za proizvodnjo stanovanja, je veliko daljši kot pri proizvodnji drugih dobrin, še dodaten čas pa je potreben za načrtovanje, pridobivanje in pripravo gradbenega zemljišča.

<sup>4</sup> To obliko kdaj imenujejo tudi (neo)korporativizem, da bi poudarili njegovo razliko do državno-partijskega korporativizma fašističnih in drugih avtoritarnih režimov.

izgubili politično prednost, pa so drugi razlogi za sodelovanje med državo in tržnimi akterji ostali nespremenjeni ali so se celo povečali. Slednje se kaže npr. v izboljšanih informacijskih storitvah, ki jih država s svojimi agencijami in podporo raziskovanju ponuja tržnim akterjem. Prav tako se je okrepilo pogodbeno in pogojno sodelovanje države z raznoterimi izvajalci stanovanjskih storitev.

#### LITERATURA:

- BEYER, H. (1965): *Housing and Society*. New York: The Macmillan Company.
- DONNISON, D. (1967): *The Government of Housing*. Middlesex: Penguin Books.
- ELSTER, J. (ur.) (1986): *Rational choice*; Oxford: Basil Blackwell.
- FORREST, R. and Murie, A. (1994). Home Ownership in Recession. *Urban Studies*, Vol. 31, No. 1, pp. 55-74.
- GANTAR, P. (1993). *Sociološka kritika teorij planiranja*; Ljubljana: Fakulteta za družbene vede, Znanstven knjižnica.
- HARVEY, D.(1973): *Social Justice and the City*. London: Edward Arnold.
- HARSMAN, B. and QUIGLEY, J. (1991): *Housing Markets and Housing Institutions – an International Comparison*. Hingham, M. A.: Kluwer Academic Publishers.
- MACLENNAN, D., MUNRO, M. and WOOD, G. (1987): Housing Choices and the Structure of Housing Markets, v: Bengt Turner, Jim Kemeny and Lennart Lundqvist (Ur.): *Between State and Market: Housing in the Post-Industrial Era*. Stockholm: Almqvist&Wiksell, str. 26-52.
- MANDIČ, S. (v tisku): Cilji in instrumenti stanovanjskih politik; IB revija
- MUELLER, D. (1979): *Public Choice*. London New York: Cambridge University Press.
- NORTH, D. (1986): A Neoclassical Theory of the State; v: Elster, J.(Ur.): *Rational Choice*; Oxford: Basil Blackwe ll.
- PARFIT, D.(1986): Prudence, Morality, and the Prisoner's Dilemma, v: Jon Elster (ur.): *Rational Choice*; Oxford: Basil Blackwell.
- RUS, V. (1990): *Socialna država in družba blaginje*. Ljubljana: Inštitut za sociologijo.
- STAFFORD, D. C., (1978): *The Economics of Housing Policy*; London: Croom Helm.
- STANOVNIK, T. (1994): The Sale of the Social Housing Stock in Slovenia: What Happened and Why. *Urban studies*, Vol. 31, No. 9, str. 1559-1570.
- STANOVNIK, T. in LAVRAČ, I. (1994): *Osnovni ekonomski in socialni elementi nacionalnega stanovanjskega programa*; Ljubljana: Inštitut za ekonomska raziskovanja.