

Srna MANDIČ

Dostopnost stanovanj in stanovanjska politika v Ljubljani: primerjalna perspektiva

Stanovanjska oskrba,
Stanovanjska prikrajšanost,
Stanovanjske strategije

Housing provision,
Housing deprivation,
Housing strategies

Članek podaja pregled sodobnih konceptualnih izhodišč za analizo in razumevanje dostopnosti stanovanja v sodobnem slovenskem in evropskem prostoru. Najprej obravnava rezultate »tranzicije«, ki še dandanes določajo neugodni položaj stanovanjske oskrbe v MOL. Sledi pregled pristopov k obravnavi stanovanjske prikrajšanosti v sodobnem evropskem prostoru, zlasti v kontekstu usmeritev evropskih politik. Vprašanje stanovanjske oskrbe in prikrajšanosti umesti tudi v koncept »konstelacije blaginje« in razmerja med državo, trgov in družino kot njenimi ključnimi tvorniki; posebej izpostavi pomen sorodstva in njegovo vlogo v stanovanjskih strategijah, ki jih prebivalstvo uporablja v našem prostoru.

The focus of the article is on access to housing and the conceptual basis for its analysis and understanding in contemporary slovenian society. First the housing outcomes of the process of »transition« are highlighted, still causing unfavourable conditions in the system of housing provision. This is followed by an overview of the discussion of housing deprivation, vulnerability and homelessness in the context of contemporary EU policy making. Finally the issue of housing deprivation is discussed in relation to the concept of »welfare production«, where the three sources of welfare are inter-related – the welfare state, the market and the family. The focus is on the family and its role within popular housing strategies of the Slovenian population.

1. Uvodno o raziskavi

Prispevki, ki jih predstavljamo v tem sklopu, so rezultat raziskovalnega projekta »Stanovanjska politika mesta« (naročnik Mestna občina Ljubljana, 2006). Raziskava je imela za cilj predstaviti stanovanjske razmere različnih skupin prebivalcev Ljubljane, analizirati njihove stanovanjske strategije in vire ter ugotoviti potrebe po stanovanjih in drugih stanovanjskih virih v Ljubljani. Želeli smo identificirati vrzeli v stanovanjski oskrbi MOL, ki jih lahko stanovanjska politika premosti in tako izboljša dostopnost stanovanj. Stanovanjski program MOL za leto 2005 ima namreč za glavni cilj občanom ob njihovem lastnem prizadevanju omogočiti pridobitev primerne stanovanja, skladno z njihovimi potrebami in možnostmi.

Stanovanjske potrebe in primanjkljaj stanovanjskih virov so za družbene skupine kajpak dokaj specifični, zato analiziramo ta vprašanja za celotno prebivalstvo MOL in posebej še za ranljive skupine. Primerjamo pa

tudi razmere v Ljubljani s tistimi v drugih slovenskih naseljih in skušamo identificirati lokalne specifičnosti stanovanjske oskrbe v prostoru Slovenije; takšnih primerjav pri nas zelo primanjkuje. Natančneje, primerjamo stanje na področju MOL s tistimi v Mariboru, z drugimi slovenskimi mestnimi naselji in z nemestnimi naselji.

Mestna občina Ljubljana se morda še bolj kot druge občine v Sloveniji srečuje s stanovanjskimi problemi, ki so nastali po spremembah političnega in ekonomskega sistema. Predstavlja namreč eno izmed stanovanjsko najbolj obremenjenih območij; poleg tega je tukaj koncentracija različnih ranljivih skupin, ki so vitalno odvisne od sistemskih vzvodov, ki olajšujejo dostop do stanovanja (posojila, subvencije, neprofitna stanovanja). Kot ugotovlja Stanovanjski program MOL za leto 2005, je velik problem Občine Ljubljana prav splošno pomanjkanje stanovanj, ter specifično stanovanj za ranljive skupine (neprofitnih stanovanj in bivalnih enot).

Raziskava uporablja podatke, zbrane v okviru projekta Stanovanjska anketa 2005 (več o podatkih in izsledkih raziskave na ravni Slovenije v Mandič in Cirman (ur.) 2006). Podatki so bili zbrani aprila in maja 2005 za celotno Slovenijo, z metodo CATI – računalniško podprto telefonsko anketiranje. Anketni vzorec je zajel 4009 gospodinjstev. Na anketna vprašanja so odgovarjale osebe, ki so v gospodinjstvu najbolj seznanjene z zadevami, povezanimi s stanovanjem. Zaradi pričakovane odstopanja realiziranega vzorca od populacijske strukture so bili podatki v bazi uteženi glede na število gospodinjstev v posameznih statističnih regijah, glede na kombinacijo dveh spremenljivk hkrati: gospodinjstva po številu članov/tipu naselja (mestna – nemestna naselja), glede na stanovanja po številu sob in glede na stanovanja po letu zgraditve stavbe. Uteženi vzorec je tako reprezentativen na ravni populacije slovenskih gospodinjstev (več v Hlebec in Gnidovec 2006). Podatki so primerni za analizo naseljenih stanovanj, nikakor pa ne za vsa stanovanja, saj so med njimi tudi nenaseljena ali pa se uporabljajo kot poslovni prostor. Za potrebe raziskave Mestne občine Ljubljana smo se omejili na območje MOL in tako dobili vzorec 661 gospodinjstev; vzorec je reprezentativen le za gospodinjstva in naseljena stanovanja v mestnem naselju; zato interpretacijo podatkov zožujemo le na mestno naselje, pa tudi primerjave z drugimi naselji v Sloveniji strogo upoštevajo razliko med mestnimi in nemestnimi naselji. Da dobimo celovitejši vpogled, na nekaterih mestih podatke dopolnjujemo tudi s podatki Statističnega urada in Popisa prebivalstva 2002, ter mednarodne podatkovne baze Urban Audit.

Pričujoči članki podrobneje obravnavajo naslednje problemske sklope. V tem članku predstavimo izhodišča glede pomena dostopnosti stanovanja in političnih implikacij tega vprašanja v sodobni EU. Drugi članek podaja začetni pregled razmer v Mestu Ljubljana glede sklada stanovanj, značilnosti prebivalstva in stanovanjskih razmer; ugotavlja morebitne posebnosti Ljubljane v primerjavi z drugimi naselji v Sloveniji. Tretji članek analizira stanovanjski trg v Ljubljani in ugotavlja, kakšne so stanovanjske strategije gospodinjstev, pri čemer identificira na eni strani napovedane in na drugi strani že v preteklosti realizirane stanovanjske strategije. Četrty članek se osrediča na specifične skupine ranljivega prebivalstva, njihovih te-

žav in potreb, pa tudi na njihove vire in strategije, kot osnovo za oblikovanje primerne politike. Peti članek obravnava prenavo kot področje delovanja, ki s svojimi viri in potrebami na specifičen način prispeva k dinamični stanovanjske oskrbe.

2. Stanovanjska oskrba po »tranzicijskem pretresu«

Današnji sistem stanovanjske oskrbe na nacionalni in lokalni ravni je pri nas še vedno v veliki meri določen s »tranzicijskimi« spremembami, ki so ustvarile slab izhodiščni položaj stanovanjske oskrbe, kar je analiziralo že več avtorjev (glej Sendi 1995 in 2000, Stanovnik 1992 in 1994, Cirman 2006). Čeprav so se ti koreniti posegi zgodili že pred poldrugim dešletjem, so njihovi učinki še danes močno prisotni. V času tranzicije je namreč stanovanjski sektor beležil nazadovanje, velik upad novogradenj in zamudo pri razvoju podpornih ukrepov za ranljive skupine. Ta trend je bil opažen tudi v drugih državah. Naložbe v gradnjo stanovanj in možnost za pridobitev stanovanja so se močno zmanjšale (Hegedus, Mayo in Tosics 1996; Struyk 1996). S privatizacijo se je delež javnih (državnih/občinskih/družbenih) najemnih stanovanj zmanjšal: upošteva povprečje dvanajstih srednje- in vzhodnoevropskih državah je upadel s 27 % leta 1991 na 19 % leta 1994 (Hegedus, Mayo in Tosics 1996: 15); na češkem, Poljskem in Slovaškem je bil upad manj izrazit, v drugih državah bolj izrazit; med najizrazitejšimi je bil v Sloveniji, kjer je odstotek najemnih stanovanj v tem času upadel s 33 % na 9 %.

Stanovanjske reforme so se začele z drastičnim zmanjšanjem ali celo odpravo večine prejšnjih ukrepov stanovanjske politike (odprava prejšnjega sistema), novi pa so se uvažali zelo počasi, najpočasneje za najbolj ranljive. V študiji, ki jo je pripravil Svet Evrope (Tosics in Erdosi 2001), so analizirali razvitost teh ukrepov v različnih državah. Ugotovili so, da so tedanje pristopne članice EU razvile znatno manjše število ukrepov kot stare članice EU: povprečje prve skupine je bilo 3,31, druge pa celo 5,35. Podoben vzorec je tudi pri številu storitev, ki jih nevladne organizacije nudijo ranljivim skupinam: povprečje v državah pristopnicah je 2,18, v

starih članicah pa 4,25. Pokazalo se je, da nove članice znatno zaostajajao v svojih zmožnostih reševanja stanovanjskih potreb ranljivih skupin in posledično tudi pri prepoznavanju njihovih potreb.

Tudi pri nas se dostopnost stanovanja s stanovanjsko reformo pravgotovo ni izboljšala. Medtem ko so bili leta 1991 odpravljeni vsi ključni inštrumentni starega sistema stanovanjske oskrbe (t.j. programi solidarnostnih stanovanj po občinah; družbena najemna stanovanja in ugodna posojila v podjetjih in javnih ustanovah za zaposlene), so se novi inštrumenti (pomoč pri nakupu in gradnji, socialna in neprofitna stanovanja, subvencije obresti, subvencije najemnine) razvili šele kasneje in postopoma ter tudi v zelo omejenem obsegu. Tako se je v Ljubljani prvi razpis za socialna stanovanja pojavil šele leta 1995, za neprofitna stanovanja 1996, za bivalne enote, namenjene najbolj ranljivim pa še znatno kasneje; v desetletju in pol do vključno leta 2005 je bilo pridobljenih in danih v najem borih 1080 socialnih in neprofitnih stanovanj, odstotek pokritih potreb pa je – glede na število vlog – letno znašal le med 6,7 % in 32 % (MOL 2005). V teh petnajstih letih se je tako nakopičilo veliko nerešenih problemov, primanjkljaj primernih stanovanj v mestni občini Ljubljana pa je ocenjen na 40.000 enot (MOL 2005). Ob drastičnem splošnem zmanjšanju števila novogradenj ter ob tem, da so cene na stanovanjskem trgu narastle (Sendi in Cirman 2004), v Ljubljani še veliko izraziteje kot v večini drugih slovenskih naselij, je razumljivo, da je Ljubljana vstopila v novo tisočletje s primanjkljajem ne le stanovanj, ampak tudi razvitih inštrumentov stanovanjske politike.

Posebno vprašanje zadeva dostopnost stanovanja ranljivim skupinam; to so tiste skupine, ki imajo v primerjavi z drugimi že v izhodišču slabši položaj v tržni tekmi, saj imajo manj virov kot so na primer denar, informacije, povezanost v sorodstvena, prijateljska in poklicna omrežja, socialne in druge večine itd., zaradi vsega tega pa tudi lahko hitreje od drugih zaidejo v težave in različna tveganja (družine z nizkim dohodkom, brezposelni in tisti z obrobni položajem na trgu dela, ljudje odvisni od alkohola in mamil, enoroditeljska gospodinjstva, velike družine, etnične manjšine, ljudje z psihosocialnimi prizadetostmi, mladina, ki je ostala brez podpore staršev (Duffy 1998)).

Tu so tudi novi strukturni razlogi, ki prispevajo k sodobnemu večanju stanovanjskih tveganj prebivalstva. To so pojavljanje nove revščine in odpiranje povsem obrobni položajev na trgu dela; razvoj skupnostne skrbi na področju duševnega zdravja, pri kateri se ljudem s težavami namesto zavodske oskrbe ponuja bivanje na lastnem domu ob primerni podpori; novi demografski trendi, zlasti trend naraščanja števila majhnih, netradicionalnih tipov gospodinjstev (samska, enostarševska, nedružinska gospodinjstva), pri katerih imajo prav najemna stanovanja veliko vlogo.

Na stanovanjska tveganja različnih skupin prebivalstva je bilo v Sloveniji že opozorjeno (glej Mandič 2000; Flaker 2000; Černič Mali 2000; Boškič in Filipovič 2002). Tudi Varuh človekovih pravic (2006) je v svojem poročilu za leto 2005 opozoril, da se povečuje število obravnavanih pobud na stanovanjskem področju. Zaostrujejo se predvsem možnosti reševanja stanovanjskih vprašanj mladih družin in materialno šibkejših. Varuh opozarja, da občine premalo pozornosti namenijo ravno tem najbolj ranljivim prosičcem, in celo ignorirajo zaščito, ki jim jo daje zakon. Navaja primer, ko občina ni upoštevala, da je pri razpisu za neprofitna stanovanja lahko razpisano plačilo lastne udeležbe in varščine le za polovico stanovanj. To pomeni, da vsaj polovica mora biti dostopna resnično najbolj ranljivim slojem.

Ključno vprašanje, ki se tako odpira za našo analizo je, kako se te okoliščine odražajo v MOL in kako uspešno se na to odziva stanovanjska politika, kot se to kaže v njenih rezultatih – stanovanjski oskrbi prebivalstva.

3. Stanovanjska prikrajšanost v sodobnem evropskem kontekstu

Kljub vsestranskemu napredku v razvitih družbah pa vprašanje stanovanjske prikrajšanosti ostaja tema družboslovnega raziskovanja in javnih politik; seveda pa se spreminja obravnavanje tega vprašanja. Način, kako je bila stanovanjska prikrajšanost problematizirana v socializmu – kot »še nerešeno stanovanjsko vprašanje« in kot težava zaradi neenake dostopnosti do stanovanja, je s tranzicijo izginil,

in ni ga še uspel dovolj zaznavno nadomestiti kak drug način. V EU se je v tem času stanovanjska prikrajšanost problematizirala predvsem kot »brezdomstvo«, »stanovanjska ranljivost« in »stanovanjska izključenost«, vse to v širšem kontekstu navezave na revščino in socialno izključenost. Brezdomstvo je tu razumljeno v širšem smislu, kot odsotnost primernege osebnege stalnega stanovanja (Meert, Edga in Doherty, 2004; več o pojmovanjih brezdomstva v Filipovič 2006). Ker pri nas izraz »brezdomstvo« največkrat razumemo drugače, t.j. v najožjem smislu, kjer označuje specifično stigmatizirano marginalno skupino »brezdomcev-klošarjev«, smo pri uporabi tega izraza v našem okolju previdni in poudarjamo širši pomen brezdomstva kot »stanovanjske ranljivosti« in »stanovanjske izključenosti«.

Za sodobno širše razumevanje brezdomstva v EU je ključna študija Avramov (1995), ki je opredelila njegove tri pojavne oblike (od najožjega do najširšega pomena), ocenila njegov obseg v EU ter opredelila njegove strukturne (družbene) in neposredne (posameznikove) značilnosti. Med strukturnimi določnicami brezdomstva je izpostavila tri dejavnike: prvič, sociodemografske procese, zlasti da gospodinjstva postajajo manjša, večja pa se njihovo število in s tem potreba po samostojnih stanovanjskih enotah; drugič, stanovanjsko ponudbo, ki zaradi manjšanja števila cenovno dostopnih najemnih (socialnih) stanovanj ter deregulacije stanovanjskih trgov ni več sposobna slediti potrebam; in tretjič revščino, še zlasti povečevanje prepada med bogatimi in revnimi ter druge oblike socialne izključenosti. Stanovanjska izključenost je povezana tudi z vprašanji, kot so človeško dostojanstvo, socialna povezanost in socialne pravice (Duffy 1998).

Edgar, Doherty in Meert (2002:1) pa sodobno stanovanjsko izključenost povezujejo z dvema družbenima dejavnikoma. Prvi je »način, kako evropski stanovanjski trg – tako zasebni kot državni sektor – nekatera gospodinjstva sprejme, druga pa izključi ter tako vedno znova ustvarja pogoje za stanovanjsko ranljivost znatnega dela evropskega prebivalstva«. Drugi dejavnik stanovanjske ranljivosti pa je »način, kako civilna družba deluje v razmerju do trga in države ter kako omogoča shajati tistim, ki do stanovanja ne morejo priti po tržni poti ali ob podpori države«. Govorijo o »strategijah shajanja«, ki so del življenjskega poteka posameznika;

poudarjajo dinamični vidik »stanovanjske ranljivosti« – t.j. dogodkov in okoliščin, ko posameznik v to stanje »vstopi« oz. »izstopi« ter vlogo, ki jo pri tem igrajo družbena omrežja. Obravnavajo tudi potrebo po novih načinih odzivanja držav vlad na to situacijo, zlasti podpora ponudnikom stanovanj, kot so lokalne organizacije, nevladne organizacije, zasebne organizacije in osebna družbena omrežja.

Dostop do primernege stanovanja sodi med vprašanja, ki so našla pomembno mesto tudi v sodobni politiki EU. V »Skupnem poročilu o socialni vključenosti 2001« (2002), ki ga je Evropski Svet sprejel v Laekenu, so ga takratne članice prepoznale kot enega od osmih ključnih izzivov, s katerimi se naj spopadejo politike boja proti revščini in izključenosti: *»Dostop do stanovanja dobre kakovosti in dosegljive cene je osnovna potreba in pravica. Kako zagotoviti, da bo tej potrebi zadoščeno, je velik izziv za številne države. Dodaten velik izziv za nekatere države je, kako razviti primeren okvir povezanib političnih ukrepov, ki bi obravnavali in tudi preprečevali brezdomstvo.«*

Natančneje, gre za Strategijo boja proti revščini in socialni izključenosti, ki določa ukrepe socialne politike v okviru Lisbonske strategije. V tem okviru je – upošteva je prenovljeno Lisbonsko strategijo in vključitev novih držav članic – Skupno poročilo o socialni zaščiti in socialni vključenosti (SEC 2006-410) opredelilo »zagotavljanje dostojnega stanovanja in boj proti brezdomstvu« kot eno izmed sedmih ključnih političnih prioritet. Težave, ki jih je s tem v zvezi izpostavilo 25 držav-članic, so zadevale izboljšavo stanovanjskih razmer, ukrepanje ob pomanjkanju socialnih stanovanj za ranljive skupine in oblikovanje bolj integriranih pristopov boja proti brezdomstvu. Tudi Skupno poročilo o socialni vključenosti 2004 (COM 2003 773 final) je izpostavilo potrebo, da »države članice zagotovijo upoštevanje standardov, ki določajo spodobno stanovanje in pravično ravnovesje med pravicami in obveznostmi najemnikov in stanodajalcev«.

Tudi Evropska socialna listina (revidirana leta 1996) v 31. členu zavezuje podpisnice k preprečevanju brezdomstva, k omogočanju cenovno dosegljivege stanovanja tistim brez sredstev in k zagotavljanju dostopa do stanovanja primernege standarda.

4. Stanovanjska oskrba in strategije: med državo, trgom in družino

Dosežene stanovanjske razmere prebivalstva so posledica delovanja številnih dejavnikov, ključni med njimi so stanovanjska politika (na državni in lokalni ravni), stanovanjski trg s svojimi akterji in civilna družba (nevladne organizacije in neformalna omrežja socialne opore, zlasti družine in sorodstva). V naši raziskavi namenjamo veliko pozornost stanovanjskih virom in strategijam prebivalstva, kjer imata družina in sorodstvo zelo pomembno vlogo. Zato to vprašanje nekoliko podrobneje obravnavamo v nadaljevanju.

Država, trg in družina so kot trije ključni dejavniki izpostavljeni tudi na celotnem področju zagotavljanja blaginje, zlasti kot »blaginjski trikotnik« oz. »mešanica blaginje« (Abrahamson 1999). Med sabo so povezani in lahko do neke mere medsebojno kompenzirajo šibko delovanje drugih. Zlasti je poudarjen pomen delovanja družinske in sorodstvene pomoči v okoljih, kjer sta država (blaginje) in trg (dela) relativno slabo razvita in učinkovita; s tem v zvezi v EU izpostavljajo razliko med dvema skrajnima skupinama držav. Na eni strani je Skandinavija, kjer sta država blaginje in trg močna in učinkovita, pomoč družine pa zaradi tega manj potrebna in obsežna. Druga skrajnost so Južno-evropske države, kjer sta prva dva dejavnika relativno šibka, družina pa ima zelo pomembno vlogo (Vogel 2003).

Ti vzorci se izrazito kažejo tudi v stanovanjski oskrbi in ker je tu vloga sorodstva zelo močna tudi pri nas, je relevantna primerjava z Južno-evropskim modelom (Italija, Grčija, Španija). Ta model so analizirali Allen in dr. (2004) in menili, da je za njegovo razumevanje vloga družine in sorodstvenih stanovanjskih strategij enako pomembna kot je formalna stanovanjska politika. Šibka država blaginje (malo socialnih stanovanj) in neučinkovit stanovanjski trg puščata veliko prostora za angažiranje sorodstva. Pridobitev stanovanja je tako najpogostejše »projekt celotnega sorodstvenega omrežja«, družina pa predstavlja ključno organizacijsko načelo pri tem. Za ta model je značilen zelo visok odstotek lastniških stanovanj; to je funkcionalno povezano s trgom dela, ki znatne dele aktivnega prebivalstva

pušča v obrobem položaju, medtem ko jim lastniško stanovanje pomeni neke vrste »varnostno sidro«, obenem pa jim služi tudi kot pomembna oblika naložbe, ki jo lahko pridobijo skozi neformalno ekonomijo (Castles in Ferrera 1996). Prav lastniško stanovanje pa je tisto, ki omogoča najširšo mobilizacijo družinske pomoči, solidarnosti in medgeneracijskega pretoka virov.

Družinske stanovanjske strategije po definiciji teh avtorjev tvori skupno upravljanje z viri z namenom, da se uresniči skupni cilj. Cilji so lahko različni in segajo od golega preživetja na eni strani, do večanja premoženja in bolj užitkarske uporabe življenjskega prostora. Ločijo dve vrsti virov za stanovanjske strategije. Prva vrsta virov vključuje materialne in ekonomske vire, kot so dohodek, posojilni potencial, nepremičnine, subvencija za stanovanje ter omrežja samopomoči in vzajemne pomoči. Druga vrsta so viri, ki so povezani z institucionalnimi in organizacijskimi okviri uporabe stanovanjskih virov.

Allen in dr. (2004) tudi ugotavljajo, da se Južno-evropske stanovanjske strategije za razliko od Severno-evropskih manj opirajo na materialne vire (nižji so dohodki in posojilni potencial), uporabljajo pa širši spekter virov (raznolike oblike samopomoči). Ker so načini uporabe teh virov manj natančno formalizirani, lahko peljejo tudi do nenačrtovanih posledic (npr. črne gradnje ali drugi nedovoljeni posegi v prostor). Ločijo dve vrsti družinskih stanovanjskih strategij: »agresivne« in »obrambne«.

»Agresivne strategije« so usmerjene k pridobivanju novih stanovanjskih enot in k lastništvu novih nepremičnin, z gradnjo v lastni režiji ali nakupom na trgu. V tem okviru je prva od ključnih oblik pomoči sorodstvena finančna pomoč. V Lombardiji npr., jo je prejelo 27 % lastnikov stanovanj, enako v Atenah (direktno ali s prodajo dediščine) (Allen in dr. 2004: 147). Druga oblika je pomoč sorodstva pri samo-gradnji, kar je pogosto vzejamno. Nadaljnja oblika pomoči je pridobitev gradbenege zemljišča; v Atenah so ugotovili, da je družina prispevala zemljišče v 35 % samogradenj.

»Obrambne strategije« pa so tiste, ki so usmerjene k ohranitvi obstoječih enot in k njihovi prilagoditvi novim potrebam. Vključujejo prenos premoženja znotraj sorodstva (dedovanje, vplačilo depozita za posojilo, dovoljenje za

brezplačno začasno uporabo nepremičnine), skupno uporabo stanovanj (pogosto je ostajanje v domu staršev do pridobitve lastne nepremičnine ali pomoč ranljivim skupinam, npr. mati-samohranilka se po razvezi vrne v stanovanje staršev) in »stanovanjsko bližino« (sorodniki se naselijo blizu drug drugega ter si tako nudijo vrsto pomoči, od gospodinjstkih storitev in vzdrževanja stanovanja, do varstva otrok in nege ranljivih članov).

Allen in dr. (2004) tudi ugotavljajo, da so bile »agresivne stanovanjske strategije« zelo značilne za povojni času, v sodobnosti pa jih je manj. Lastniško stanovanje je namreč postalo bolj socialno diferencirano in dostopno premožnejšim: v Španiji so se med leti 1985 in 1997 cene stanovanj potrojile, plače podvojile; v Grčiji se je zmanjšala pogostnost samogradenj s tem, da se je gradbeni sektor moderniziral; tako ljudje več niso bili usposobljeni za lastno gradnjo, saj njim znane tradicionalne tehnologije gradnje niso več bile uporabne. V Italiji in Grčiji je postala gradnja v lastni režiji v novejšem času vse bolj domena najpremožnejših. Tako je v novejšem času postal prenos denarja oz. premoženja med družinskimi člani prevladujoča »agresivna družinska stanovanjska strategija«, ki pa služi predvsem družinam srednjega sloja. Ob tem se seveda postavlja vprašanje, kako je s temi strategijami pri nas, v prostoru Ljubljane in kako jih uporabljajo različne družbene skupine. So ranljive družbene skupine ranljive prav zato, ker prejema manj pomoči sorodstva? Ali pa so ranljive kljub temu, da jim sorodstvo pomaga enako pogosto ali celo pogosteje kot drugim, vendar pa so njihovi viri, ki jih lahko temu namenijo, manjši ali pa manj uporabni?

V zvezi s stanovanjskimi strategijami prebivalstva v prostoru Mesta Ljubljana pa posebej izpostavimo še en vidik: kakovost bivalnega okolja, torej značilnosti, ki zadevajo zunanost in okolico stanovanj. Ta vidik namreč nastopa kot en od najpomembnejših kriterijev, s katerim slovensko prebivalstvo vrednoti pomen stanovanja (Mandič in Cirman 2006); zato ima ta dimenzija tudi pomembno mesto med motivi stanovanjskih strategij prebivalstva.

Ohranjanje in izboljševanje kakovosti zunanjega bivalnega okolja ima zelo pomembno vlogo v sodobnih urbanih politikah razvitih družbah in se posebej poudarjeno kaže v pre-

navljanju (preoblikovanju, revitaliziranju) velikih sosesk, zgrajenih v petdesetih in šestdesetih letih. S posegi, kot so združevanje manjših stanovanj v večja, večanje rekreativnih površin sosesk z izločanjem dela stavbnega sklada, preoblikovanje nefunkcionalnih in nevarnih delov ter odpravljanje nezdravih materialov itd.boljšajo tehnično in oblikovno kakovost sosesk, ki naj napravijo mesto prijetno in prijzno za bivanje (»livable« in s tem tudi pritegnejo oz. ohranjajo vitalno populacijo).

Pri nas se degradacija bivalnega okolja v velikih starejših soseskah še vedno nadaljuje. Urbanizem (kot poseganje nacionalne in/ali lokalne države v prostor), ki ima načelno legitimiteto in moč, da javni interes v zvezi s kakovostjo zunanjega okolja v prostoru definira, vzdržuje in brani, je pri nas zelo šibek, tudi vloga lokalne oblasti na tem področju. Kar je bilo sprememb, so bile stilhijske in praviloma v smeri slabšanja začetnega stanja, od tega je najbolj vidno spreminjanje rekreativnih in drugih zelenih površin v parkirišča ter nadaljnje zgoščanje zidave. Trend slabšanja zunanje ureditve v soseskah se je s tranzijo še okrepil, zgoščanje zidave v primeru novogradenj pa je ob tem umeven korelat nenadzorovane rasti cen zemljišč.

Ker se pri nas ta nov kakovostni razvojni cikel v prostoru mestnih sosesk sistemsko še ni začel, je razumljivo, da se ljudje na spremenjene razmere in potrebe v zvezi z zunanjim bivalnim prostorom odzivajo individualno; nadzor nad kakovostjo svojega okolja skušajo potemtakem uresničiti na način, ki je v domeni posameznika – s preselitvijo v primernejše okolje in zlasti v enodružinsko hišo. Posledica tega je že viden trend izseljevanja vitalnejših in premožnejših skupin prebivalstva iz osrednjih mestnih delov na obrobje in s tem v zvezi odpiranje novih problemskih žarišč v prihodnosti.

Doc. dr Srna Mandič, znanstvena svetnica,
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede
E-pošta: srna.mandic@fdv.uni-lj.si

Viri

- Abrahamson, P. (1999): *The Welfare Modelling Business*, Social Policy Administration, vol. 33, 4: 394–415.
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T. in Padovani, L. (ur.) (2004): *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd.

- Avramov, D. (1995): Homelessness in the European Union: social and legal context of housing exclusion in the 1990s. Brussels: Feantsa.
- Boškić, R., Filipović, M. (2002): Ranljivost na stanovanjskem področju – kako jo zaznavajo organizacije in oblikovalci politik v Sloveniji. V Mandič, S., Filipović, M. (ur.): Stanovanjske študije. Ljubljana: FDV, Znanstvena knjižnica 51.
- Castles, F. G., Ferrera, M. (1996): Home Ownership and the Welfare State: is Southern Europe Different? *South European Society and Politics* 1, 2: 163–185.
- Cirman, A. (2006): Housing tenure preferences in the post-privatisation period : the case of Slovenia. *Housing studies*, vol. 21, no. 1, str. 113–134.
- Černič Malī, B. (2000): Programi stanovanjske oskrbe s cenovno dosegljivimi stanovanji in podpore brezdomcem. V Mandič, S.: Programi stanovanjske oskrbe posebnih družbenih skupin – kakovost in nove povezave. Poročilo. Ljubljana.
- Duffy, K. (1998): Opportunity and Risk: Trends of Social Exclusion in Europe. Council of Europe, *Project on human Dignity and Social Exclusion*.
- Edgar, B., Doherty, J., Meert, H. (2002): Access to housing: homelessness and vulnerability in Europe. Bristol: Policy press.
- Evropski svet (2002): Common objectives on poverty and social inclusion. Brussels. http://feantsa.horus.be/files/social_inclusion/eu_common_objectives/common_objectives_en.pdf.
- Filipović, M. (2006): National report on homelessness in Slovenia. Report prepared for FEANTSA. Ljubljana, Brussels: Feantsa.
- Flaker, V. (2000): Stanovanjski programi za ljudi z napetko duševno boleznijo. V Mandič, S.: Programi stanovanjske oskrbe posebnih družbenih skupin – kakovost in nove povezave. Poročilo. Ljubljana.
- Hegedus, J., Mayo, S. in Tosics, I. (1996): Transition of the housing sector in the East-Central European Countries. Budapest: MRI.
- Hlebec, V., Gnidovec, M. (2006): Metodologija raziskave. V Mandič, S., Cirman, A. (ur.): Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana: FDV.
- Mestna občina Ljubljana (2005): Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2005. Ljubljana.
- Mandič, S. (2000) Ur. : Pravica do stanovanja. Brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin. Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
- Mandič, S., Cirman, A. (ur.) (2006): Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana: FDV.
- Meert, H., Edgar, B., Doherty, J. 2004: Towards an operational definition of homelessness and housing exclusion. Cambridge: ENHR conference. Available on: <http://www.enhr2004.org/delegates.asp>.
- Popis 2002. Statistični urad RS. Dostopno na www.stat.si.
- Sendi, R. (1995): Housing reform and housing conflict: the privatization and denationalization of public housing in the Republic of Slovenia in practice; *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 19, no.3, pp. 435–446.
- Sendi, R.(2000): Zasebna najemna stanovanja. *Urbani izziv, letnik 11, št.2* (2000), Ljubljana, Urbanistični inštitut RS.
- Sendi, R. in Cirman, A. (2004): Analiza trga stanovanj v Sloveniji. *IB revija*, letn. 38, št. 3, str. 18–36.
- Social protection Committee 2001. Report on indicators of poverty and social exclusion.
- Social protection Committee, 2001. Report on indicators in the field of poverty and social exclusion: http://www.europa.eu.int/comm/employment_social/news/2002/jan/report_ind_en.pdf
- Stanovanjski zakon 2003. Uradni list. RS, 69/2003.
- Stanovnik, T.(1994): Položaj najemnega sektorja in njegovo mesto v nacionalnem stanovanjskem programu; Zbornik posvetovanja Država-državljeni-stanovanja, Portorož 1994, str. 17–21.
- Stanovnik, T.(1992): Obletnica stanovanjskega zakona: kaj se je zgodilo in zakaj? *IB Revija*, let. XXVI, št. 6–7, str. 23–28.
- Struyk, R.(1996): *Economic Restructuring of the Former Soviet Block – The Case of Housing*; Washington: The Urban Institute Press.
- Tosics, I., Erdosi, S. Jr. (2001): *Access to Housing for Vulnerable Categories of Persons*. Final Draft Report. Brussels: Group of Specialists on Access to Housing.
- Varuh človekovih pravic (2006): Letno poročilo 2005. Varuh človekovih pravic, Ljubljana.
- Vogel, J. (2003): The Family. V *Social indicators research*. Netherland: Kulwer academic publisher 64, 393–435.