

Srna Mandič

## O DISTRIBUCIJI STANOVANJSKIH VIROV V SLOVENIJI

*V članku analiziramo stanovanjsko politiko z aspekta, ki ga njeni akterji ne upoštevajo: distribucija stanovanjskih virov različnim skupinam prebivalstva. Analiziram dve vrsti virov. Prvi so družbeni. Njihovo ustvarjanje in distribucija je organizirana v formaliziranem sistemu stanovanjskega gospodarstva. Distribucija teh virov ne podlega ekonomski logiki, pač pa predstavlja svojevrstno obliko subvencije njihovih uporabnikov. Druga vrsta so zasebni, neformalni viri, med katerimi dominirajo viri sorodstva. Rezultati analize empiričnih podatkov so pokazali naslednje. Prvič, dostop do družbenih stanovanjskih virov je v zvezi z družbeno-ekonomskim statusom uporabnikov. Tako je formalna stanovanjska politika en izmed neregistriranih kanalov večanja realnega dohodka višjih statusnih skupin. Drugič, dostop do družbenih stanovanjskih virov ima premajhen delež prebivalstva, da bi lahko govorili o dominaciji formalnega nad neformalnim sistemom stanovanjskih virov.*

*The article analyses a specific aspect of our housing policy ignored by the originators: of this policy distribution of housing resources to the different parts of the population. Two kinds of resources were analysed. First, the social housing resources, established and distributed through the formal housing policy. Their distribution is not subject to economic laws, but rather function as a form of a subsidy. Second, the private resources, dominated by the kinship resources.*

*Analysis of empirical data indicates the following. First, the access to social housing resources is related to the socioeconomic status of the users with the necessary implication that the formal housing policy performs a hidden redistribution of the real income in favour of the upper social strata. Second, access to the formal resources is not guaranteed to such a proportion of the population that one could speak of the formal system as dominant.*

*stanovanjska politika, socialna politika, družbene neenakosti realni dohodek*

Namen tega prispevka je analiza distribucije stanovanjskih virov v naši družbi.

Gre za izrazito aktualno družbeno problematiko, ki se zdi na prvi pogled tudi dovolj natančno opredeljena. Vendar pa sama na sebi ta problematika ne pomeni že tudi sociološko vzpostavljenega predmeta analize.

Sociološka tematizacija in razumevanje stanovanjske problematike v jugoslovanski družbi nista možni brez upoštevanja stanovanjskega gospodarstva kot specifičnega družbenega podsistema, v katerem poteka stanovanjska reprodukcija.

V procesu stanovanjske reprodukcije lahko razlikujemo tele enostavne momente: proizvodnjo v ožjem smislu (zidava in prenova stanovanj), potrošnja kot uporabo teh proizvodov (prebivanje v stanovanju določene velikosti, opremljenosti, lokacije itd.) ter moment distribucije (proces določitev posameznikovega deleža v proizvodih — stanovanjih).

Zaradi svojega redukcionizma tako pojmovanje sicer pušča številna konceptualna vprašanja odprta, je pa uporabno za shematični prikaz tematiziranosti različnih delov stanovanjskega gospodarstva.

Medtem ko akterji stanovanjskega gospodarstva tematizirajo skoraj izključno moment proizvodnje (število zgrajenih in prenovljenih stanovanj kot ključna točka planiranja), pa jugoslovanska urbana sociologija ni kritično tematizirala le njega, temveč še bolj moment potrošnje. Rogić (1980) ob tem ugotavlja prevlado »humanistične kritike na fenomenološki ravni« (kritika spalnih naselij, uniformiranosti stanovanj itd. kot prevlado logike kapitala in odstotnost specifično socialističnih vrednot pri proizvodnji in uporabi stanovanj, sosesk in urbanega prostora nasploh). V tematiko, ki jo lahko shematično uvrstimo v omenjena dva momenta, je jugoslovanska urbana sociologija investirala večji del konceptualnih interesov, v moment distribucije stanovanj in stanovanjskih virov pa manj.

Vprašanje distribucije stanovanjskih virov je bilo v jugoslovanski urbani sociologiji tematizirano predvsem kot fenomen družbene neenakosti, še zlasti pa kot eden njenih specifičnih vidikov — kot vprašanje stanovanjske segregacije. Pri tem je stanovanjska segregacija pojmovana kot izraz oziroma preslikava družbene neenakosti v prostor, v prostorsko grupiranje prebivalstva. Mehanizem te preslikave je družbeno diferencirana distribucija stanovanj.

V okviru take zastavitve je več empiričnih raziskav pokazalo, da so delavci z nižjo stopnjo strokovne usposobljenosti pri pridobivanju družbenih stanovanj podreprezentirani, delavci z višjo stopnjo strokovne usposobljenosti ter strokovnjaki pa nadreprezentirani.

Tako Živković (1968) ob analizi petih novih naselij v Sarajevu ugotavlja, da delavci predstavljajo 70 % sarajevske populacije, v populaciji stanovalcev v družbenih stanovanjih novih naselij pa le 30 %.

Čaldarović (1975) je za Zagreb ugotovil koncentracijo prebivalcev z višjo in visoko strokovno usposobljenostjo na štirih področjih, kjer je tudi višji stanovanjski standard.

Seferagić (1977) na podlagi sekundarne analize podatkov (popis prebivalstva 1971) za Zagreb ugotavlja, da v občinah, kjer prevladuje višja izobrazbena struktura prebivalstva, prevladuje tudi višji stanovanjski standard ter več družbenih stanovanj, za razliko z nekaj drugimi občinami, v katerih sovпада nižja izobrazbena struktura prebivalstva z nižjim stanovanjskim standardom in nižjim deležem družbenih stanovanj.

Do podobnih rezultatov je prišla empirična raziskava pojava segregacije v Ljubljani v krajevnih skupnostih (Mandič 1984).

Petovar in Janković (1980) na podlagi empiričnih raziskav v Sarajevu, Novem Sadu in Beogradu ugotavljata, da so delavci pri pridobivanju družbenih stanovanj podreprezentirani ter da so ta stanovanja, če jih že dobijo, slabša in v slabših naseljih.

Burič (1982) na podlagi podatkov na vzorcu 598 gospodinjstev v šestih občinah ožje Srbije ugotavlja, da so delavska gospodinjstva dvakrat pogostejše lastniki hiš (56 %) kot gospodinjstva uslužbencev (21,5 %). Vujović (1986) v raziskavi kvalitete življenja 1.360 gospodinjstev na Čukarici ugotavlja, da je med lastniki stanovanja ali hiše 45,3 % delavskih gospodinjstev in 37,5 % gospodinjstev uslužbencev oz. strokovnjakov.

Med pomembnejše ugotovitve empiričnih raziskav lahko štejemo tudi naslednje:

Vujović (1986) analizira pričakovanja anketiranih gospodinjstev glede bodočega načina reševanja stanovanjskega vprašanja. Ugotavlja, da so izražena pričakovanja v tesni zvezi z institucionalnimi možnostmi: vodilni delavci, strokovnjaki in uslužbenci nasploh najpogosteje dobijo stanovanje od delovne organizacije in to tudi pričakujejo. Nekvalificirani delavci pa se v največji meri opredeljujejo za solidarnostno stanovanje.

Živković (1977) je prišel do druge pomembne ugotovitve; to je rezultat analize 70 pravilnikov o delitvi stanovanj beograjskih delovnih organizacij. Živković ugotavlja, da je med pravilniki velika razlika v številu vključenih kriterijev in točkovanju; po njegovem mnenju je to pogosto posledica konkretne distribucije moči in vpliva v kolektivih. Nadalje Živković razkriva vrsto podatkov, ki govore o diskriminaciji enih in privilegiranosti drugih družbenih skupin (npr.: kot dva posebna kriterija se navajata »strokovna usposobljenost« in »položaj na delovnem mestu«, ki prineseta veliko večje število točk kot kriterij »stanovanjske razmere«).

Povzela sem ugotovitve nekaj najpomembnejših empiričnih raziskav te tematike. Nasploh lahko ugotovimo, da je to raziskovanje še v povojih. Pomanjkljivost dosedanjega raziskovanja je v tem, da se omejuje na ugotavljanje različnega stanovanjskega statusa (lastniško versus družbeno stanovanje); drugi viri za stanovanje (kot so npr. krediti, pomoč sorodstva) v glavnem niso vključeni. Med različnimi karakteristikami družbenoekonomskega statusa izrazito prevladuje obravnava stopnje strokovne usposobljenosti oz. višina izobrazbe. Očitna je tudi uporaba najenostavnejših statističnih metod.

Seveda pa je bila problematika distribucije stanovanj oz. stanovanjskih virov v jugoslovanski urbani sociologiji tematizirana širše kot v njenem empiričnem delu.

Večina avtorjev, implicitno ali eksplicitno, sprejema Castellsovo (1977) tezo, da distribucija stanovanj sledi obćemu zakonu distribucije dobrin. V kapitalističnih deželah je to trg, torej gre za dominacijo ekonomskega faktorja. Tu je ekonomska moč posameznikov in skupin tisti odločilni faktor, ki določa dostop do stanovanja. Država posega: prvič, v korist socialno ogroženih skupin in, drugič, z ukrepi, ki so namenjeni zagotavljanju pogojev za nemoteno delovanje stanovanjskega trga.

Kar zadeva ugotavljanje zakonitosti distribucije stanovanj v deželah realnega socializma, prevladuje (deloma pod vplivom R. Pahla in I. Szélenyija), teza o dominaciji političnega faktorja (npr.: Petovar in Jančkovič, 1980, Vujović, 1986). Država nadzira investicije in alokacijo redkih urbanih dobrin in tudi stanovanj, poleg tega pa obstajajo tudi skriti tržni mehanizmi v prid višjih dohodkovnih skupin ter številni neformalni postopki znotraj birokratskega aparata, ki favorizirajo tiste, ki vedo, kako sistem deluje (Pahl, 1975).

Szélenyi in Konrād (1971) ugotavljata, da država vpliva na stanovanjsko politiko in politiko dodeljevanja stanovanj ter krepi družbene

neenakosti s tem, da dodeljuje več novih, bolje opremljenih stanovanj tistim, ki imajo višji status.

Po Szélenyiju (1983) odloča o delitvi stanovanj državni aparat, in sicer po arbitrarno določenih kriterijih, med katerimi je na prvem mestu kriterij zasluga za narod (položaj v družbenopolitični hierarhiji ter pripadnost nekaterim poklicem). V »etastičnih deželah« so po B. Horvatu (1983) velikost stanovanja, njegova opremljenost in lokacija ter status odvisni od uporabnikovega položaja v birokratski hierarhiji.

Ugotovitev, da se pri nas na stanovanjskem področju, tako kot v globalni družbi, prepletajo tržni, etastični in samoupravni odnosi (npr. Lay, 1980; Vujovič, 1986), je seveda neogibna.

Vendar pa razločevanje vplivov trga, države in samoupravljanja na stanovanjskem področju in njenih segmentih nikakor ni enostavno.

Prvič, ker je stanovanjsko gospodarstvo, kot ga definirajo njegovi akterji, izredno kompleksno. Hiperkompleksnost, sicer občesistemska karakteristika, je tu še posebej izrazita. Hiperkompleksnost stanovanjskega gospodarstva se kaže tako v predmetu oz. na področju odločanja kot v samem sistemu odločanja.<sup>1</sup>

Drugič, v njem neprestano prihaja do delnih normativnih sprememb.<sup>2</sup>

Tretjič, zaradi neustrezne podatkovne osnove v smislu kontinuirane socialne statistike ter zaradi nezadostnega samoupravnega feed-backa je ugotavljanje dejanskega stanja ter razkoraka med njimi in normiranim v veliki meri stvar arbitrarne ocene udeležencev odločanja ter zlasti subjektivnih sil.

Četrto, te značilnosti se odražajo tudi v sociološki obravnavi fenomenov stanovanjskega gospodarstva. Večina kritičnih socioloških razprav o tej tematiki sledi strukturi stanovanjskega gospodarstva, kot jo določajo njegovi akterji, ter teži k pokritju celotnega področja, pri čemer konceptualni problemi ostajajo v ozadju.

Tako ostaja stanovanjsko gospodarstvo na pragmatični in konceptualni ravni težko obvladljivo in dokaj nepregledno.

Na te probleme pa trči tudi poskus analize posamičnih segmentov stanovanjskega gospodarstva.

Preden navedem nekaj hipotez o usmerjenosti in značilnostih distribucije stanovanjskih virov, bom na kratko izpostavila globalnejše dejavnike, ki jo določajo.

Vprašanje distribucije stanovanjskih virov, oziroma dostopnost do teh virov, je aktualno ob dveh predpostavkah:

— ti viri so omejeni in torej ne zadoščajo za vse manifestne potrebe,

— pri alokaciji teh virov obstajajo mehanizmi selekcije potencialnih uporabnikov.

Med stanovanjske vire lahko štejemo že proizveden stanovanjski sklad, gradbeno zemljišče in ustrezno komunalno infrastrukturo, gradbeni material, »trdo« in »mehko« gradbeno tehnologijo in informacije ter seveda denar kot univerzalno menjalno sredstvo.

Glede na subjekt razpolaganja in upravljanja s temi viri, torej glede na pravico odločanja o njihovi alokaciji, je možno razločevati družbene in zasebne vire. Obravnavo družbenih virov bom omejila na dva: družbeni stanovanjski fond in družbena namenska sredstva za stanovanjska posojila. Prav pomanjkanje teh dveh virov je v zadnjih letih najbolj pereče.<sup>3</sup>

Obstaja več kanalov distribucije družbenih stanovanj. Najpomembnejši so delovne organizacije, ki razpolagajo s svojimi stanovanjskimi

skladi in pravilniki o njihovi delitvi. Na občinski ravni obstajajo skladi za solidarnostna stanovanja, namenjeni predvsem delavcem z nizkimi dohodki, upokojencem, udeležencem NOV in invalidom. Poleg tega obstajajo stanovanja iz splošnega ljudskega premoženja, ki se ukinjajo in prehajajo v solidarnostni sklad. Potem so še nadomestna stanovanja za primere rušenja ter kadrovska stanovanja za nosilce pomembnejših družbenih funkcij. Poseben kanal distribucije družbenih stanovanj je prenos stanovanjske pravice na uporabnika stanovanja, z zakonom določenega. Med manj razširjene načine dostopa do družbenega stanovanja sodijo nasilne vselitve, preureditev nestanovanjskih prostorov, zamenjava stanovanj itd.

Ta stanovanja se z dodelitvijo stanovanjske pravice dajejo v uporabo, uporabniki pa plačujejo stanarino.

Obstajajo trije kanali distribucije namenskih družbenih sredstev za stanovanjska posojila. To so skladi skupne porabe delovnih organizacij, bančna kreditna sredstva (na osnovi namenskega varčevanja ali vezave dinarskih sredstev in vezave ali prodaje deviz) ter združena sredstva vzajemnosti na ravni občine.

Družbeni stanovanjski viri niso podvrženi ekonomski logiki. Ker ne obstaja trg najemniških stanovanj in trg (posojilnega) kapitala, ceno uporabe teh virov ne določa razmerje med ponudbo in povpraševanjem, pač pa je ta administrativno/samoupravno<sup>4</sup> določena.

Cena uporabe družbenega najemnega stanovanja je zelo nizka,<sup>5</sup> pomembno nižja, kot je strošek, potreben za pridobitev drugačne možnosti uporabe stanovanja (nakup, zidava, podnajemništvo).

Tudi v stanovanjski kreditni politiki ni ekonomske logike. Zaradi zelo velike razlike med letno obrestno mero na posojilo (ta redko presega enotno določeno najnižjo obrestno mero 4 %) in letno stopnjo inflacije se v obliki odplačil vrne le majhen del realne vrednosti posojila.<sup>6</sup>

Glede na vse to lahko ugotovimo, da alokacija teh družbenih stanovanjskih virov pomeni hkrati že svojevrstno obliko subvencije uporabnikom teh virov.

Kako je z zasebnimi viri?

Pridobitev zasebnega, torej lastniškega stanovanja je možna z gradnjo (legalno ali »črno«), z nakupom na trgu,<sup>7</sup> dedovanjem ali darovanjem.

Kar zadeva zasebna finančna sredstva kot stanovanjski vir posameznika, pa nastopajo poleg dohodka iz dela in sive ekonomije še zelo pomembna sredstva sorodstva (družinska medgeneracijska solidarnost). Omenimo še dejstvo, da so v zasebni sferi finančna sredstva nadomestljiva z drugimi, denimo naturalnimi viri (zemljišče, les, predvsem pa neformalno delo). Način, ki to nadomestljivost nudi v največji meri, je samogradnja. Drastične posledice tega na kvaliteto delovnega in »nedelovnega« življenja tu puščam ob strani.

Povzemimo značilnosti družbenih in zasebnih stanovanjskih virov.

Družbeni stanovanjski viri ne podlegajo ekonomskim zakonitostim, medtem ko jim zasebni viri podlegajo, vendar ne le njim, temveč predvsem tudi zakonom *naturalne proizvodnje*, v kateri ima družina zelo pomembno vlogo.

Vsekakor pa je šele v tem kontekstu razviden pomen, ki ga ima vprašanje distribucije stanovanjskih virov v naši družbi.

Ker gre za distribucijo različnih finančnih možnosti dostopa do stanovanja, ima to vprašanje izrazito stratifikacijske značilnosti in posledice.

Dostop do družbenih stanovanjskih virov je bistvena konstituenta realnega dohodka. Ker je v naši družbi ugotavljanje dohodka iz dela in premoženja edini način ugotavljanja dohodka, ostaja dostop do stanovanjskih virov povsem neregistriran<sup>8</sup> in neulovljiv. Medtem ko sta delitev in višina dohodka iz dela deležna velike družbene pozornosti in tudi omejitev, ostaja distribucija družbenih stanovanjskih virov skrit mehanizem večanja realnega dohodka. Zato se nujno postavlja vprašanje, predvsem katerim družbenim skupinam distribucija stanovanjskih virov veča realni dohodek.

Vprašanje dostopnosti do družbenih in zasebnih stanovanjskih virov je aktualno tudi v kontekstu razmerja med mestom in podeželjem. Mestna populacija ima na voljo manj razpoložljivih naturalnih virov, kot sta zazidalno zemljišče<sup>9</sup> in delo (lastno in sorodstva), ki ju je možno v največji meri mobilizirati pri zasebni gradnji.

Tam, kjer je na voljo manj naturalnih in sorodstvenih virov (velik del prebivalcev mest je priseljen), je odvisnost od družbenih virov večja. Zato je vprašanje razpoložljivosti družbenih stanovanjskih virov aktualno predvsem v mestih.

## NIČELNE HIPOTEZE IN PREVERJANJE LE-TEH

### 1. Ničelne hipoteze

Prva hipoteza: Med karakteristikami družbenoekonomskega statusa (pripadnost socialni kategoriji, povprečni dohodek na člana družine ter družbena moč) in stopnjo mobilizacije družbenih ter sorodstvenih stanovanjskih virov ni zveze.

Hipoteza sestoji iz vrste izvedenih hipotez o zvezi vsake izmed statusnih karakteristik s stopnjo mobilizacije dveh vrst stanovanjskih virov.

Druga hipoteza: Stopnja urbaniziranosti kraja bivanja ni v zvezi s stopnjo mobilizacije družbenih ter sorodstvenih stanovanjskih virov.

Tudi ta hipoteza sestoji iz dveh ločenih hipotez, ki jih zaradi gospodarnosti ne navajam posebej.

Omejitev zasebnih virov na sorodstvene so narekovali dostopni podatki.

### 2. Operacionalizacija hipotez

Sestavila sem indeks INSORVIR kot instrument merjenja stopnje mobilizacije sorodstvenih virov. S kombinacijo podatkov o načinu dostopa do stanovanja ter porabljenih pomožnih stanovanjskih virov<sup>10</sup> sem izoblikovala 4 vrednosti tega indeksa:

1. stanovanjski problem je rešen brez uporabe sorodstvenih virov;
2. stanovanjski problem je rešen ob delni pomoči sorodstvenih virov;
3. stanovanjski problem je rešen v celoti s sorodstvenimi viri;
4. stanovanjski problem ni rešen oz. ni ustreznih informacij.

Analogno prejšnjemu indeksu sem tvorila INDRVIR<sup>11</sup> kot instrument merjenja stopnje mobilizacije družbenih virov:

1. stanovanjski problem je rešen brez uporabe družbenih virov;
2. stanovanjski problem je rešen ob delni pomoči družbenih virov;
3. stanovanjski problem je rešen v celoti z družbenimi viri;
4. stanovanjski problem ni rešen oz. ni ustreznih informacij.

Kot družbene stanovanjske vire sem upoštevala družbeno stanovanje in stanovanjsko posojilo, kot sorodstvene vire pa možnost prebivanja v sorodnikovem stanovanju, dedovanje stanovanja po sorodniku in stanovanje, ki ga je odstopil sorodnik, ter raznotere oblike pomoči sorodstva pri zidavi in nakupu.

Kot pokazateljke karakteristik družbenoekonomskega statusa ter stopnje urbaniziranosti kraja bivanja sem uporabila in nekoliko modificirala indekse, ki so bili oblikovani v okviru projekta Kvaliteta življenja v Sloveniji (ISU, nosilec dr. V. Rus).

Pripadnost socialni kategoriji:

1. strokovnjaki in vodilni delavci;
2. srednji strokovni kader;
3. delavci;

v te skupine so bili razvrščeni tudi upokoјenci in gospodinje (na osnovi izobrazbe in prejšnje zaposlitve oz. zaposlitve soproga) ter kmetje.<sup>12</sup>

Povprečen dohodek na člana gospodinjstva:

1. do 5.000 din
2. 5.000 do 10.000 din
3. 10.001 do 15.000 din
4. 15.001 din in več

— 1 ni informacije

Družbena moč:

1. brez družbene moči
2. srednje velika družbena moč
3. velika družbena moč

Vrednosti so oblikovane glede na funkcije anketiranca v ZS in ZK ter delegatstvo na občinski in nadobčinski ravni.<sup>13</sup>

Urbaniziranost kraja:<sup>14</sup>

1. prebiva v Ljubljani, Mariboru
2. prebiva v drugih mestnih naseljih
3. prebiva v podeželskem naselju

### 3. Opis populacije anketiranih

Anketa je bila opravljena na reprezentativnem vzorcu slovenske populacije ( $N = 2471$ ) maja 1984. Zajeta je bila populacija v starosti od 15 do 75 let. Uporabila sem subpopulacijo, v kateri ni šolajoče se in študirajoče mladine ( $N = 2303$ ). Pri obdelavi podatkov sem napravila še dodatno selekcijo: izločila sem tiste, za katere lahko z gotovostjo trdim, da niso rešili stanovanjskega problema (podnajemniki, bivajoči v študentskem in samskem domu), ter tiste anketirance, pri katerih ni bilo ustrezne informacije o uporabljenih virih (113). Gre za relativno veliko število, ki kaže na to, da je najti žrtve nepreglednosti stanovanjskega gospodarstva celo v osnovnih dejstvih tudi med anketiranci in anketarji.

### 4. Preverjanje hipotez

Ničelne hipoteze sem preverila s  $\chi^2$  testom. Rezultat tega testa je pokazal, da lahko vse ničelne hipoteze zavrnem. Med variablami je statistično signifikantna zveza. Tesnost zveze sem ugotavljala s kontingenčnim koeficientom ter koeficientom gamma, saj so variable ordinalne. Ugotovljene zveze so večinoma šibke, vendar statistično signifikantne (preglednice 1). Z izračunom parcialnega koeficienta gamma sem zvezo med dvema variablama kontrolirala s tretjo.

Preglednica 1: Zveza med spremenljivkami

	Stopnja mobilizacije stan. virov: sorodstvenih	družbenih
1. Pripadnost socialni kategoriji (padajoča lestvica)	$\chi^2 = 33,9$ sig. 0,000 $c = 0,12$ $\text{gamma} = 0,152$	$\chi^2 = 70,13$ sig. 0,000 $c = 0,17$ $\text{gamma} = -0,248$
2. Povprečni dohodek na člana gospodinjstva	$\chi^2 = 45,57$ sig. 0,000 $c = 0,146$ $\text{gamma} = -0,157$	$\chi^2 = 120,8$ sig. 0,000 $c = 0,234$ $\text{gamma} = 0,267$
3. Družbena moč	$\chi^2 = 29,869$ sig. 0,000 $c = 0,11$ $\text{gamma} = -0,183$	$\chi^2 = 53,693$ sig. 0,000 $c = 0,16$ $\text{gamma} = 0,263$
4. Urbaniziranost kraja (padajoča lestvica)	$\chi^2 = 263,5$ sig. 0,000 $c = 0,331$ $\text{gamma} = 0,460$	$\chi^2 = 411,9$ sig. 0,000 $c = 0,401$ $\text{gamma} = -0,539$

Vrednosti partial gamma pri kontrolni variabli urbaniziranost:

Pripadnost socialni kategoriji	0,097	-0,207
Družbena moč	-0,96	0,195

### 5. Vsebinske implikacije ugotovljenih zvez

Predpostavka o neodvisnosti karakteristik družbenoekonomskega statusa in stopnje mobilizacije družbenih oz. sorodstvenih stanovanjskih virov se je pokazala za nesprejemljivo.

Zveza med karakteristikami družbenoekonomskega statusa in stopnjo mobilizacije sorodstvenih virov je zelo šibka. Kaže na trend, da se z nižanjem statusa večja verjetnost mobilizacije sorodstvenih stanovanjskih virov.

Zveza med karakteristikami statusa in stopnjo mobilizacije družbenih virov je tesnejša. Kaže se trend, da se z višanjem statusa večja verjetnost večje mobilizacije družbenih virov. To pa tudi pomeni, da z višjim statusom raste verjetnost prejemanja družbene stanovanjske subvencije kot skritega mehanizma večanja realnega dohodka.

Rezultati pa omogočajo tudi sklep glede vprašanja, ali nižjo mobilizacijo ene vrste virov kompenzira večja mobilizacija druge vrste virov. Rezultati kažejo na tendenco take kompenzacije. Nižje statusne skupine nižjo stopnjo mobilizacije družbenih virov skušajo kompenzirati z relativno višjo stopnjo mobilizacije sorodstvenih virov, vendar je uspeh le relativen: verjetnost, da bo pripadnik nižje statusne skupine mobiliziral več sorodstvenih virov, je manjša od verjetnosti, da bo pripadnik višje statusne skupine mobiliziral več družbenih virov.

Primanjkljaj v sorodstvenih in družbenih virih nižje statusne skupine krijejo z več lastnimi, z vprašalnikom neulovljenimi viri. To razlago potrjujejo tudi deskriptivni podatki.<sup>15</sup>

S stopnjo mobilizacije družbenih stanovanjskih virov je v najtesnejši zvezi povprečni dohodek, sledita družbena moč ter pripadnost socialni kategoriji. To pa tudi pomeni, da teze o »dominaciji političnega faktorja« na tej ravni ni možno ubraniti. Politični faktor je pomemben, ni pa dominanten.

Rezultati o zvezi med stopnjo urbaniziranosti kraja bivanja in stopnjo mobilizacije družbenih oz. sorodstvenih stanovanjskih virov kažejo,



da je tip mobilizacije stanovanjskih virov tudi prostorsko definiran. Z bližanjem podeželju raste navezanost na sorodstvene, upada pa vezanost na družbene vire.

Ta ugotovitev nikakor ni nova, vendar pa omogoča zanimivo primerjavo teže prostorskega in statusnega faktorja. Izračunana vrednost gamma kaže, da je pri obeh tipih virov prostorski faktor pomembnejši od statusnega.

Če zvezo med pripadnostjo socialni kategoriji in stopnjo mobilizacije sorodstvenih virov kontroliramo s prostorskim faktorjem, zveza izgine. Isto velja tudi za družbeno moč. To pa tudi pomeni, da lahko zvezo med omenjenima karakteristikama socialnega statusa in uporabo sorodstvenih virov razložimo s prostorskim faktorjem.

Kako pa je pri uporabi družbenih stanovanjskih virov? Izločitev vpliva urbaniziranosti pokaže, da se zveza med statusnimi karakteristikami in uporabo družbenih stanovanjskih virov sicer zmanjša, vendar ostane.

Vsekakor podatki omogočajo sklep, da stopnja urbaniziranosti pomembno pliva na uporabo družbenih, še bolj pa sorodstvenih stanovanjskih virov.

## 6. Omejitve pri interpretaciji

Detaljnější statistična obdelava ni mogoča zaradi narave zbranih podatkov. Podatki so namreč zajeli statusne karakteristike anketiranih v času anketiranja, ne pa v času, ko so bile te aktualne za reševanje stanovanjskega vprašanja in torej za sprožanje mehanizmov mobilizacije stanovanjskih virov. Zato s sedanjim statusom anketiranca ne morem razložiti njegovega dostopa do stanovanjskih virov v preteklosti. Lahko pa ugotavljam posledice: katere statusne skupine so v preteklosti uspele mobilizirati več družbenih oz. sorodstvenih stanovanjskih virov in kakšne so aktualne razlike v razpolaganju s temi viri. Gre za ugotavljanje aktualne distribucije koristi od pretekle distribucije stanovanjskih virov.

## SKLEPI

Rezultati nedvomno potrjujejo tezo, da so višje statusne skupine (glede na dohodek, družbeno moč in pripadnost socialni kategoriji) ter prebivalci mest uspeli v večji meri mobilizirati družbene stanovanjske vire in s tem tudi ustrezne ugodnosti.

Aktualna distribucija ugodnosti pa kaže tudi na strukturo interesov: odpoved že pridobljenih ugodnostim je težka, z naraščanjem družbene moči pa čedalje manj verjetna.

S politiko distribucije družbenih stanovanj ter s politiko nizkih stanarin je bil odprt kanal distribucije dobrin v prid višjih statusnih skupin. Ta kanal poteka vzporedno z distribucijo dohodka iz dela in skrito.

Zato ni naključje, da se v času gospodarske recesije in upadanja realne vrednosti dohodka iz dela ta kanal kot kompenzacija širi. Strmo upadanje realne vrednosti stanarine v tem času tako ni naključno.

V času splošne, tudi politične krize pa distribucija vse bolj redkih in vse bolj ugodnih stanovanjskih virov nujno deluje tudi kot eden izmed mehanizmov zagotavljanja lojalnosti tistih, »ki dajejo ton političnemu življenju«.

Skušajmo ta fenomen kvantificirati s podatki, ki so bili dostopni v okviru te raziskave. Poudarjam, podatki ne kažejo aktualnih tendenc, temveč sumarne rezultate distribucije družbenih stanovanjskih virov v vseh številnih povojnih fazah in usmerjenostih stanovanjske politike. Izračunani indeks disimilarnosti<sup>16</sup> za skupino z največjo družbeno močjo znaša 12 %. To pomeni, da bi 12 % pripadnikov te skupine moralo v manjši meri uporabiti družbene stanovanjske vire, da bi se ta skupina po uporabi družbenih virov izenačila z ostalo populacijo.

Žal nam v raziskavi uporabljena anketa ne omogoča analize in kvantifikacije tendenc v aktualni stanovanjski politiki.

Z raziskavo zbrani opisni podatki pa omogočajo tudi dodatno osvetlitev razmerja med uporabo družbenih in sorodstvenih stanovanjskih virov.

Ključna točka normirane paradigme stanovanjske politike so organizacije združenega dela (kot temeljni subjekti odločanja o zbiranju, uporabi ter delitvi sredstev za zadovoljevanje stanovanjskih potreb delavcev). Glede na to je dostop do stanovanjskih virov normativno predvsem oblika ugodnosti iz zaposlitve. Na normativni ravni se paradigma naše stanovanjske politike približuje »zaslužnostnemu modelu« socialne politike po Titmussu (Titmuss, 1973).

Podatki o razširjenosti in dejanskem dosegu tega modela (glej podatke pod opombo 15) pa sprožajo vprašanje, ali je ta model sploh še paradigmatičen.

Tako je v naši stanovanjski politiki zaslediti koeksistenco dveh Titmussovih modelov: formaliziranega zaslužnostnega in neformaliziranega rezidualnega (dominacija družine in tržnih institucij).

Žal podatki omogočajo le sklep o koeksistenci teh modelov kot sumarni posledici različnih povojnih usmeritev stanovanjske politike, ne omogočajo pa sklepa o aktualnih tendencah.

## POVZETEK

— *S stanovanjskimi viri razumem vse vire, ki omogočajo zadovoljevanje potrebe po stanovanju. To so že proizvedena stanovanja ter dejavniki, ki so udeleženi pri proizvodnji stanovanj: zemljišče, gradbena tehnologija, material, delo ter denar kot univerzalno menjalno sredstvo.*

— *Distribucija stanovanjskih virov med prebivalstvo je bistven element stanovanjske politike. To, sicer samoumevno dejstvo, je potrebno posebej poudariti, ker ostaja v govorici akterjev stanovanjske politike praktično zamolčano in neflektirano.*

— *Distribucija družbenih stanovanjskih virov ne podlega ekonomskim zakonitostim (cena uporabe družbenih stanovanj in stanovanjskih posojil ni ekonomska) in predstavlja svojevrstno obliko subvencije njihovim uporabnikom. Kot taka torej predstavlja bistveno, a praktično neregistrirano konstituanto njihovega realnega dohodka.*

— *Družbeni stanovanjski viri so (vse bolj) omejeni in ne zadoščajo za vse manifestne potrebe. Zato prvič, obstajajo mehanizmi selekcije njihovih uporabnikov in drugič, ti viri se dopolnjujejo ali nadomeščajo z zasebnimi stanovanjskimi viri. Med temi pa glede na poreklo prevladujejo viri, ki jih nudi podsistem sorodstva.*

— *Med tem, ko je mobilizacija družbenih stanovanjskih virov organizirana in formalizirana v sistemu stanovanjskega gospodarstva, tvori mobilizacija zasebnih virov njegov komplementarni del, »sivo stanovanjsko gospodarstvo«.*

— *Z analizo empiričnih podatkov v okviru projekta Kvaliteta življenja v Sloveniji sem skušala ugotoviti: prvič, kakšna je stopnja mobilizacije družbenih stanovanjskih virov glede na različne statusne karakteristike prebivalstva ter drugič, kakšna je razširjenost oziroma domet mobilizacije družbenih stanovanjskih virov.*

— Rezultati raziskave so pokazali naslednje:

prvič, višje statusne skupine (glede na dohodek, družbeno moč in pripadnost socialni kategoriji) so v večji meri uspele mobilizirati družbene stanovanjske vire in s tem tudi ustrezne ugodnosti. Stanovanjska politika torej predstavlja skrit kanal večanja realnega dohodka predvsem višjih statusnih skupin. Ta ugotovitev pa kaže tudi na aktualno strukturo realnih interesov v zvezi s stanovanjsko politiko;

drugič, razširjenost uporabe zasebnih, predvsem sorodstvenih virov (izključno na osnovi sorodstvenih virov je rešilo stanovanjski problem 40 % prebivalstva) pa kaže na to, da je stanovanjsko gospodarstvo kot formaliziran sistem stanovanjskih virov komajda še paradigmatično.

## OPOMBE

<sup>1</sup> V stanovanjsko gospodarstvo sodijo stanovanjska gradnja, zagotavljanje sredstev zanjo, vključevanje stanovanjske gradnje v zemljiško in komunalno politiko, organiziranje in določanje metodologije za določanje cene stanovanjske gradnje, vzajemnost in solidarnost, gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in stanovanji v družbeni lasti, vzdrževanje in prenova, pravnolastninska razmerja pri uporabi in prometu s stanovanjskimi hišami, planiranje in samoupravna organiziranost. V proces odločanja je vključeno tudi izredno veliko število različnih tipov subjektov.

<sup>2</sup> Zakon o stanovanjskem gospodarstvu SR Slovenije, sprejet leta 1981 se je spreminjal leta 1983, 1985 in 1986. Ob izidu je ukinil gradnjo stanovanj za trg in uveljavil koncept družbeno usmerjene gradnje stanovanj. Leta 1986 ponovno vpeljuje možnost gradnje tudi za trg. Drug primer stalnega spreminjanja je cena stanovanj; z zakonom iz leta 1978 je bila vpeljana ena metodologija določanja cene, 1980 druga, 1985 naslednja.

<sup>3</sup> Število dokončanih stanovanj po letih

Leto	Družbena gradnja	Zasebna gradnja	Skupaj
1981	8.206	6.393	14.674
1986	8.206	6.393	14.674
1982	7.105	6.140	13.245
1983	5.634	6.710	12.344
1984	4.910	6.702	11.512
1985	4.940	6.062	11.002

Vir: Poročilo o stanovanjskem gospodarstvu; Poročevalec 5. 8. 1986. Krčijo se tudi finančna sredstva, namenjena stanovanjski reprodukciji. Realno upada višina sredstev vzajemnosti; upadli so tudi stanovanjski skladi ozdov, ko so se začeli finansirati iz čistega dohodka delovnih organizacij. Upadel je tudi bančni kapital: realni finančni potencial bank se je kljub normalnemu porastu zaradi visoke inflacije realno znižal od leta 1978 do 1985 za več kot 50 % (Poročilo o stanovanjskem gospodarstvu, Poročevalec, 5. 8. 1986). Delež zaposlenih, ki so v tekočem letu dobili stanovanjsko posojilo ali stanovanje od delovne organizacije, se je od leta 1975 do leta 1983 znižal s 5 % na 4,6 % (Mandič, 1985). Vendar pa zbrana sredstva sama na sebi še ne predstavljajo končnega omejitvenega faktorja: to je njihova smotrna uporaba. Zaradi slabe organiziranosti zbrana sredstva ostajajo neuporabljena (vzajemnost, prenova, gradnja).

<sup>4</sup> Menim, da se dihotomija etatizem (administriranje) ali samoupravljanje pri sestopu v empirijo kaj kmalu pokaže kot problematična. Kot dober, ne naključno izbran primer lahko naveden citat iz Družbenega dogovora o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji (UL. SRS, št. 15/1981). Udeleženci tega dogovora so številni: družbenopolitične organizacije, IS Skupščine SRS, Gospodarska zbornica Slovenije, Zveza stanovanjskih skupnosti, Skupnosti družbenih dejavnosti, skupščine občin v Sloveniji ter temeljne banke. 2. člen dogovora navaja: »Udeleženci se **zavezujejo**, da se bodo **zavzemali**, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnosti **oblikovali** za stanovanjsko gradnjo sredstva iz čistega dohodka v taki višini, da bo zadovoljen s plani predviden obseg reševanja stanovanjskih potreb **njihovih** delavcev in upokoencev...« (Podčrtala S. M.) Do kod torej sega manevrski prostor samoupravljanja?

<sup>5</sup> Uvajanje ekonomskih zakonitosti v smislu ekonomske stanarine je že dolgo predmet razpravljanja. O tem, kaj je ekonomska stanarina, obstajata dve stališči: po prvem je to stanarina, ki omogoča enostavno reprodukcijo stanovanjskega sklada, po drugem pa naj bi krila tudi del za razširjeno reprodukcijo. Leta 1978 so bila sprejeta izhodišča za postopni prehod na ekonomske stanarine (pokrivanje enostavne reprodukcije), »vsakoletna družbena intervencija pa je kljub izoblikovanim kriterijem preprečila prehod na ekonomske stanarine« (Poročilo o stanovanjskem gospodarstvu, 1986). Isti vir tudi navaja, da je bila kot ekonomska stanarina definirana tista letna stanarina, ki bi znašala 3,4 % revalorizirane vrednosti stanovanjskega sklada. Leta 1981 je letna stanarina znašala 1,56 % vrednosti stanovanjskega sklada, leta 1982 1,41 %, leta 1983 1,40 %, leta 1984 0,99 %, leta 1985 pa 0,79 %. Rast vrednosti stanarin je bila v obratnem sorazmerju s številom in intenziteto javnega zavzemanja zanjo. Prej omenjeno poročilo navaja tudi oceno izgube, ki je bilo stanovanjsko gospodarstvo v teh letih deležno zaradi razlike med dejansko in ekonomsko stanarino. Vrednost te izgube je enaka 9.000 novim stanovanjem s površino 60 m<sup>2</sup>. Ta sredstva se prelivajo v osebno potrošnjo uporabnikov najemnih stanovanj. Omenjena vrednost za petino presega vrednost v tem času zgrajenega solidarnostnega stanovanjskega sklada.

<sup>6</sup> Andreevski (1982) je že v času pomembno nižje inflacije napravil oceno, da se z odplačili vrne manj kot tretjina realne vrednosti posojila, in ta proces imenoval »denacionalizacijo«.

<sup>7</sup> V naših razmerah je stanovanjski trg nujno nepopoln. Na eni strani zaradi monopolnega položaja gradbenih podjetij, na drugi strani zaradi kroničnega neravnovesja med ponudbo in povpraševanjem.

<sup>8</sup> Strošek v zvezi s stanovanjem ni uporabljen kot kriterij niti pri ugotavljanju upravičenosti do socialnovarstvenih pomoči.

<sup>9</sup> Manj razpoložljivega zazidalnega zemljišča v mestu ni naravna danost, marveč posledica urbanističnega planiranja in planiranja (in finansiranja) stanovanjske gradnje. Tu gre za izrazito favorizacijo družbene in omejevanje zasebne gradnje. Posledica tega je, da se zasebna gradnja nujno preliva prek meja legalnega v fenomen črne gradnje.

#### <sup>10</sup> INSORVIR

1. dobil stanovanje od delovne organizacije, solidarnostno stanovanje ali drugače, kupil brez pomoči sorodstva, gradil brez pomoči sorodstva ali postal lastnik kako drugače brez pomoči sorodstva

2. kupil ali gradil s pomočjo sorodstva

3. prebiva v stanovanju sorodnika; na anketiranca je bila prenesena stanovanjska pravica s sorodstva; stanovanje je dedoval ali so ga odstopili starši

— 1. je podnajemnik, živi v študentskem ali samskem domu; ni ustreznih informacij

#### <sup>11</sup> INDRVIR

1. živi v stanovanju sorodnika; stanovanje je dedoval ali so ga odstopili sorodniki; stanovanje je kupil ali gradil brez uporabe kreditov; solastnik postal kako drugače brez uporabe kreditov

2. kupil ali gradil ali postal solastnik kako drugače ob uporabi kreditov

3. dobil je stanovanje od delovne organizacije, solidarnostno, s prenosom stanovanjske pravice ali družbeno stanovanje kako drugače

— 1. stanuje kot podnajemnik, v samskem ali študentskem domu ali ni ustreznih informacij

#### <sup>12</sup> Pripadnost socialni kategoriji

1. strokovnjaki, vodilni delavci, upokojenci, po prejšnji zaposlitvi in višini izobrazbe; gospodinje po višini izobrazbe in prejšnji zaposlitvi ali zaposlitvi moža; študentje

2. srednji strokovni kader, predelavci, obrtniki pod rangom tehnika z zaposlenimi; kmetje z najmanj 10 ha obdelovalne zemlje; ustrezajoči upokojenci in gospodinje ter dijaki

3. delavci s poklicem pod rangom tehnika, obrtniki brez zaposlenih, kmetje z manj kot 10 ha obdelovalne zemlje; ustrezajoči upokojenci, gospodinje in učenci

— 1. ostali, ni informacije

<sup>13</sup> DRMOC, glej datoteko indeksov v okviru projekta Kvaliteta življenja v Sloveniji (ISU 1986; nosilec dr. V. Rus)

<sup>14</sup> Glej spremenljivko URBVAS omenjene datoteke

<sup>15</sup> Subpopulacije po uporabi stanovanjskih virov

Delež subpopulacije, ki je rešil stanovanjski problem v celoti

	na osnovi sorodstvenih v. v %	na osnovi družbenih v. v %	z lastnimi viri (brez dr. in sor. virov)
Celotna populacija	(2083) 39,9	25,5	5,5
Prebiva v Ljubljani, Mariboru	(375) 24,3	44,3	4,3
Prebiva v drugem mestnem naselju	(568) 24,5	46,1	3,0
Prebiva na podeželju	(1181) 52,7	9,4	7,2
Strokovnjaki in vodilni	(234) 33,3	33,3	1,3
Srednji strokovni kader	(195) 30,9	29,1	3,8
Delavci	(1395) 44,5	22,7	6,9
Najnižji povprečni dohodek	(280) 55,4	10,0	13,6
Najvišji povprečni dohodek	(361) 35,2	29,9	2,6
Brez družbene moči	(1573) 43,4	23,1	6,7
Skupina z največ družbene moči	(78) 35,9	37,2	1,3

\* Razlika med seštevkom in 100 % je delež tistih, ki so stanovanjski problem rešili z delno pomočjo družbenih ali/in sorodstvenih stanovanjskih virov.

UPORABLJENI IN CITIRANI VIRI:

- Andreevski, U.: Ekonomska stanarina neobhodnost — konverzija kredita imperativ; Socijalizam 1/1982
- Burič, G.: Porodica i društveni sistem; ISI, Beograd, 1982
- Čaldarovič, O.: Neki pokazatelji prostorne socijalne diferencijacije i socijalne segregacije stanovništva Zagreba 1971; Revija za sociologiju 1975/4, Zagreb
- Horvat, B.: Politična ekonomija socijalizma; Globus, Zagreb 1983
- Castells, M.: The Urban Question; Edward Arnold, London 1977
- Klemenčič-Zlodre Bojana et al.: Opredelitev stanovanjsko bivalnih tipov za tipologijo samoiniciative in sodelovanja uporabnikov, Urbanistični inštitut SRS, Ljubljana 1979
- Lay, V.: Prilog razumijevanja korijena postojeće prakse u proizvodnji prostorno-socijalnih struktura za stanovanje; Iskustva 80; Zagreb 1980
- Mandič, S.: Segregacijski moment v prostorskem in socialnem razvoju mesta Ljubljana; ISU, Ljubljana 1984
- Mandič, S.: Konkretne oblike obstoječih in možnih načinov uveljavljanja solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu SRS; ISU, Ljubljana 1985
- Pahl, R.: Whose City?, Penguin Books, 1975
- Petovar, K. in Jankovič, I.: Rezidencijalna segregacija; Dometi 11/80
- Poročilo o stanovanjskem gospodarstvu v SR Sloveniji (ESA-84), Skupščinski Poročevalec, XII, št. 21; Ljubljana, 5. 8. 1986
- Rogič, I.: Sociološke odrednice stambene reprodukcije; Dometi 11/80
- Szélenyi, I. and Konrád, G.: Sociological aspects of the allocation of housing: Experiences from a Socialist non-market economy; Institut of Sociology, Hungarian Academy of Sciences; Budapest 1969
- Szélenyi, I.: Urban Inequalities under State Socialism; Oxford University Press, New York 1983
- Titmuss, R. M.: Social Policy — An Introduction; Allen and Urwin; London 1973
- Seferagič, D.: Socijalna segregacija u rezidencijalnom prostoru; magistarski rad, Zagreb 1977
- Vujovič, S.: Društvena nejednakost i stanovanje; rad u okviru projekta »Klasno-slojne nejednakosti u jugoslovenskom društvu«, nosilec M. Popović
- Živkovič, M.: Jedan primer segregacije u razvoju naših gradova; Sociologija 3/1968
- Živkovič, M.: Uvod u sociologiju stanovanja, ICS, Beograd 1975