

# STANOVANJE, KAKOVOST ŽIVLJENJA IN SPREMEMBE V ZADNJEM DESETLETJU

## POVZETEK

*Članek obravnava stanovanje kot sestavino kakovosti življenja ter opredeljuje in analizira s tega vidika relevantne značilnosti stanovanja. Pri tem poudarja pomen ne le fizičnih lastnosti stanovanja, ki tvorijo t.i. stanovanjski standard, ampak tudi vrsto nematerialnih značilnosti, ki tvorijo stanovanjski status in zadevajo posameznikov nadzor nad stanovanjem in potrebo po varnosti. Prav slednje dimenzije so v zadnjem desetletju izrazito pridobile na pomenu in se uveljavile predvsem prek koncepta pravice do primernega stanovanja kot temeljne človekove pravice. Članek tudi prinaša empirične podatke o stanovanjskem standardu in stanovanjskem statusu slovenskega prebivalstva. Te podatke analizira v mednarodni primerjalni perspektivi, podaja pa tudi primerjavo stanja med leti 1984 in 1994 in ugotavlja učinke 'tranzicije' na tem področju.*

## ABSTRACT

*Housing is analysed as a component of the quality of life. Its relevant attributes are defined and analysed. It is argued that it is not only the physical qualities such as amenities and the size of housing which are important, but also the individual's control over housing and his safety, which constitute the housing tenure. These attributes of housing are recently gaining recognition particularly through definition and enforcement of the right to adequate housing as a human right. The article presents empirical data on different elements of housing quality of the Slovenian population and some international comparisons. Also a comparison between years 1984 and 1994 is made to evaluate some of the impacts of the 'transition' on the housing sphere.*

## Uvod

To besedilo je nekoliko posodobljena verzija članka, ki je izšel v letu 1996 v knjigi *Kakovost življenja v Sloveniji* in ki strnjeno in sintetično povzema smer raziskovanja, ki smo jo pri nas v sedemdesetih letih začeli na nekdanjem Inštitutu za sociologijo in filozofijo v Ljubljani in pozneje kasneje nadaljevali na Inštitutu za družbene vede.

V tem času se je obravnava stanovanjskih tem v družboslovju izjemno dinamično razvila, stanovanjske študije pa so na Zahodu postale eno od zelo hitro rastočih polj raziskovanja. Medtem ko je bilo pri nas 'pod socializmom' stanovanje tematizirano predvsem z vidika družbenih neenakosti pri dostopu do stanovanja, je kasnejši razvoj prinesel veliko kompleksnejšo in večdimenzionalno optiko. Ta članek obravnava stanovanje kot zelo kompleksno dobro in posebej izpostavlja spremenjen pristop k analizi kakovosti stanovanja in stanovanjske oskrbe. Namesto nekdanjega definiranja minimalnih stanovanjskih pogojev se danes razvijajo zelo kompleksne opredelitve primerne stanovanja, ki poleg fizičnih značilnosti stanovanja vsebujejo še vrsto elementov varne in primerne uporabe stanovanja. V zadnjih nekaj letih se je ta element še dodatno razvil in kodificiral v obliki pravice do stanovanja kot temeljne človekove pravice (več o tem v Mandič, 1999).

Stanovanje sodi med najkompleksnejše dobrine; to pomeni, da ga opisuje veliko število lastnosti, ki so pomembne za njegovega uporabnika. Najprej so tu fizične značilnosti stanovanja kot bivališča - to so npr. velikost, osvetljenost, trdnost strukture, opremljenost z infrastrukturo itd. Zatem je tu tudi vrsta drugih teže merljivih lastnosti, ki segajo od trajnosti in varnosti njegove uporabe, zasebnosti doma, premoženjskih tveganj in prijateljskih vezi v soseščini do uglednosti lokacije stanovanja. Ob tej večpomenskosti je seveda razumljivo, da je večplasten tudi sociološki pomen stanovanja, ki se prepleta z raznoterimi družbenimi pojavi. Denimo P. Saunders (1979, 1991) dokazuje, da vplivajo vloge in aktivnosti posameznika kot uporabnika stanovanja tudi na njegov socialni položaj in identiteto. Drugi, na primer, ugotavljajo, da stanovanjska preskrba zajema zelo kompleksne družbene procese, ki segajo tudi na druga družbena področja, ki se tako s stanovanjem prepletajo: "Stanovanje je delo, dom in politika" (Dickens, Duncan, Goodwin and Gray, 1985: 11).

V tem članku bomo obravnavali le tiste lastnosti stanovanja, ki so neposredno pomembne za koncept "kakovost življenja". Tako bomo najprej razgnili vrsto tistih lastnosti stanovanja, ki ustrezajo trem sklopom potreb iz Allardtove trihotomne klasifikacije "imeti-ljubiti-biti", to pa tudi dopolnili s konceptom "upravljanje virov". Pokazali bomo, da se te značilnosti stanovanja razvrščajo pod dva krovna pojma stanovanjske preskrbe: stanovanjski standard in stanovanjski status. Prvi pojem zadeva fizične značilnosti stanovanja in njegovo materialno kakovost, drugi pa tiste značilnosti stanovanja, ki so pomembne z vidika nadzora nad uporabo stanovanja (npr. varnost in trajnost uporabe ter finančni in premoženjski vidiki).

Nekatere od teh lastnosti stanovanja uravnavajo nacionalne stanovanjske politike, deloma tudi mednarodni programi, s tem pa so povezane opredelitve "primerne stanovanja". Pri tem bomo pokazali, da je opredelitev "primerne stanovanja" v zadnjih

desetletjih prešla od enostavnih opredelitev "minimalnega stanovanjskega standarda" k vse kompleksnejšemu varstvu človekovih ekonomskih, socialnih in kulturnih pravic v zvezi s stanovanjem.

Osrednje vprašanje, na katero skušamo v članku odgovoriti, pa je, kakšne stanovanjske vire ima prebivalstvo na voljo, da zadovoljuje raznovrstne potrebne. Vprašanje obravnavamo na dveh ravneh. Najprej na družbeni makro ravni. Tu nacionalni sklad stanovanj, njegova kakovost, struktura in obseg kažejo, kakšne so tovrstne priložnosti prebivalstva. Kjer je sklad stanovanj - v primerjavi s številom gospodinjstev - po številu in površini manjši, kjer dopušča manj različnih stanovanjskih statusov in stroškovnih bremen in kjer je slabše opremljen, tam imajo tudi posamezniki oz. gospodinjstva manj priložnosti za primerno stanovanje. Pri tem so bistvenega pomena mednarodne primerjave, za to bomo uporabili nekaj uveljavljenih kazalnikov mednarodnih stanovanjskih statistik.

Druga raven zadeva vprašanje, kako je sklad stanovanj dejansko porazdeljen med prebivalstvo. Tu je seveda osrednje vprašanje, kakšne stanovanjske vire imajo na voljo različne družbene skupine, ali so katere prikrajšane ter v čem se ta prikrajšanost najbolj kaže. Na to vprašanje bomo dogovorili s podatki projekta Kakovost življenja. Ker pa nam ta podatkovna osnova omogoča primerjati stanji v letih 1984 in 1994, skušamo tudi odgovoriti na vprašanje, kako se je v tem času spremenila kakovost stanovanja slovenskega prebivalstva ter ali se je spremenila tudi relativna prikrajšanost izbranih družbenih skupin.

Ker je v opazovanem obdobju - natančneje leta 1991 - prišlo do korenite spremembe sistema stanovanjske preskrbe ter do privatizacije stanovanj, s podatki tudi spremljamo njihove kratkoročne učinke na stanovanjsko preskrbo prebivalstva ter na njegove stanovanjske priložnosti.

## **Stanovanje kot sestavina kakovosti življenja**

Stanovanje je, kot smo uvodoma poudarili, kompleksen pojem, kompleksen pa je tudi koncept "kakovosti življenja". Ker je bil pri nas že večkrat predstavljen (glej Boh 1984, Drobnič 1984, Kolarič 1984, Rus 1984, Antončič in Boh 1991, černigoj Sadar 1992), tukaj poudarimo le nekaj najpomembnejših izhodišč. Kakovost življenja nastopa v kontekstu zadovoljevanja človekovih potreb. Medtem kot je najzgodnejši pristop - zlasti v okviru agencij OZN1 - izhajal iz osnovnih človekovih potreb, kot so hrana, obleka, stanovanje itd. in v ospredje postavljal življenjsko raven in potrebe, zadovoljive z materialnimi viri, so se ob tem uveljavili tudi širši pogledi. Denimo, pomembna je Allardtova trihotomna klasifikacija potreb v tri skupine glede na "imeti-ljubiti-biti". V kakšnem razmerju do teh treh skupin so posamezni stanovanjski atributi?

V prvo skupino pod krovnim nazivom "imeti" sodijo tiste potrebe, ki jih je možno zadovoljiti z materialnimi in neosebnimi viri in ki jih lahko označimo tudi kot "življenjska raven". Sem nesporno sodijo tiste značilnosti stanovanja, ki določajo kakovost stanovanja kot materialnega vira - torej stanovanjsko raven oz. stanovanjski standard. Manj je

jasno, pa tudi od družbenih okoliščin in norm odvisno, kje je meja med najnujnejšimi pogoji (npr. minimalne zahteve glede velikosti, trajnosti strukture, sanitarnih prituklin itd.), kar pomeni zavetišče ali "golo streho nad glavo", in tistim, kar je že nekaj več in je namenjeno tudi drugim funkcijam stanovanja. Smith (1977) tako loči osnovno - "zavetiščno" funkcijo stanovanja, poleg nje pa so še druge, ki so namenjene zadovoljevanju potreb v zvezi z zasebnostjo, lokacijo in naložbo oz. premoženjem.

Značilnosti stanovanja kot materialnega vira oz. fizične lastnosti stanovanja se v raziskovanju in tudi v aktivnostih stanovanjske politike obravnavajo pod krovnim nazivom "kakovost stanovanja", ali kar je pri nas običajnejše, "stanovanjski standard". Prav ta razsežnost je bila tudi najzgodnejši, izvoren in tudi danes še vedno pomemben predmet stanovanjske politike. Gre za postavljanje in nadzor standardov npr. pri gradnji in uporabi stanovanj, za definiranje tovrstnih ciljev stanovanjskih politik, spremljanje tozadevnih kazalcev in trendov itd. Tu je pomembno razlikovati med kazalniki minimalne zadovoljenosti stanovanjskih potreb, ki predvsem zadevajo detekcijo in podporo ogroženim skupinam, ter med občimi pokazatelji kakovosti nacionalnega sklada stanovanj, ki kažejo stopnjo doseganja razvojnih ciljev na tem področju (več o tem v Mandič in Kraigher, 1992).

V drugo skupino potreb iz Allardtove klasifikacije sodijo tiste iz sklopa "ljubiti". Gre za societalne potrebe, ki jih človek zadovoljuje z drugimi ljudmi, in kjer gre za ljubezen, solidarnost in pripadnost socialnim tvorbam. Ta vidik poudarja pomen stanovanja kot dejavnika, ki omogoča - ali pa ne - družabne stike, partnerske odnose, ustanavljanje samostojnega gospodinjstva in družine, vključitev v lokalno skupnost itd. Nekaj primerov, ko stanovanje to onemogoča: omejevanje obiskov v podnajemniških sobah; pravica države, da staršem začasno odvzame otroka, če so brez primerne stanovanja; diskriminacija ali izključitev pripadnikov npr. manjšin pri dostopu do stanovanja v stanovanjski hiši ali soseski itd. S temi societalnimi potrebami so povezane tudi tiste, ki zadevajo zasebnost in možnost izključitve drugih oseb (npr. načelo nedotakljivosti stanovanja, ločitev spalnic staršev in otrok, lastna soba itd.). Po drugi strani se ta razsežnost navezuje tudi na vprašanje 'socialne izključenosti' določenih skupin in njihove getoizacije v problematičnih soseskah, pa tudi vključevanje ljudi z različnimi hendikepi v običajna bivanjska okolja, pa naj si gre za gibalno motene ljudi ali ljudi, ki so zapustili različne ustanove. Pri tem ima pomembno vlogo trend dezinstucionalizacije, ko se namesto prisilne domske oskrbe psihiatričnih bolnikov vpeljujejo fleksibilnejše oblike nastanitve ob podpori skupnostne skrbi.

Tretja skupina potreb zadeva "biti". Pri teh personalnih potrebah gre v prvi vrsti za samouresničevanje in osebno identiteto. Med vsemi stanovanjskimi značilnostmi je s to ravni verjetno najtesneje povezana simbolna funkcija stanovanja. Stanovanje je (lahko) s svojim videzom, lokacijo in cenovnim razredom zunanji izraz tega, kar je posameznik "dosegel v življenju" in kakšna je njegova družbena veljava. Dodati pa je treba tudi razsežnost "doma", s katero je stanovanje intrinzično povezano. Po Saundersu (1991) daje lastno stanovanje oz. dom posamezniku občutek izpolnitve in življenjskega smisla, kar mu pomaga premagovati občutek odtujenosti, ki jo lahko doživlja v zunanjem svetu, zlasti pri zaposlitvi. V ta sklop sodi tudi vprašanje varnosti in izpostavljenosti

različnim stanovanjskim tveganjem t. i. ranljivih skupin, ki dosegajo vrhunec v pojavu sodobnega brezdomstva (več o tem v Mandič, 1999).

Ti trije sklopi potreb kažejo, da stanovanjski standard kot sinonim za materialni vir ni ne edini, ne najpomembnejši stanovanjski parameter kakovosti življenja, ampak da so pomembne tudi tiste značilnosti, ki zadevajo uporabo stanovanja in svobodnega odločanja o tem. Prav ta točka pa je tudi jedro Titmussovega koncepta "upravljanja virov". Po njem se kakovost življenja ne določa le z danimi viri, ampak tudi z možnostmi, da posameznik odloča o njihovi uporabi in jih upravlja, saj le tako lahko nadzira in zavestno upravlja svoje življenje (več o tem v Boh, 1984).

Upravljanje stanovanja je veliko kompleksnejše kot pri drugih dobrinah, kot so npr. hrana, obleka itd. Ta vidik je povezan z vprašanjem lastnine, vendar se nanj ne more omejiti. Ker je zasebna lastnina pravzaprav sinonim za pravico do prostega razpolaganja z neko dobrino, omogoča lastno stanovanje najvišjo stopnjo nadzora, saj je uporabnik hkrati tudi lastnik. Saunders (1991) je ob tem postavil tudi trditev, da je lastno stanovanje naravno superiorno vsem drugim oblikam prav zato, ker kot tako zagotavlja "ontološko varnost". Kljub temu da omogoča največji nadzor, pa lahko vsebuje tudi omejitve varnosti in svobodnemu razpolaganju. To so zlasti pokazali množični zasegi stanovanj obubožanih in prezadolženih lastnikov ter primeri, da je stanovanje postalo negativno premoženje<sup>2</sup>, do česar je prišlo v Vel. Britaniji ob začetku devetdesetih let. Ob množičnem vstopanju zmerno dohodkovnih skupin v lastništvo so ti pojavi opozorili, da lastno stanovanje kot tako ni vselej zagotovilo stanovanjske in premoženjske varnosti (Forrest in Murie, 1994; Bramley, 1994).

V primerjavi z lastnim stanovanjem in nekaj prehodnimi oblikami<sup>3</sup> so pomembne predvsem najemne oblike stalnega stanovanja, kjer so od razmerja med lastnikom in uporabniki odvisne tudi njihova svoboda, varnost in trajnost uporabe stanovanja. Pravice najemnikov, zlasti varstvo pred samovoljno (nezakonito) in prisilno prekinitvijo uporabe, so običajno standardizirane in zakonsko varovane na nacionalni ravni. Pri tem obstaja več tipov najemnega stanovanja, ki se po stopnji tovrstnega varstva lahko ločijo, običajni nabor teh tipov pa obsega združna, javna ali socialna ter zasebna najemna stanovanja. Po obliki nadzora in po premoženjski plati so združna stanovanja nekakšna vmesna stopnja med najemnimi in lastnimi stanovanji, saj vključujejo posameznikov lastninski delež, a kolektivizirano obliko upravljanja.

Dotatna, zelo pomembna značilnost stanovanja pri tem je strošek. Gre za vprašanje cenovne dosegljivosti stanovanja oziroma znosnosti stroška za stanovanje, ki naj ne ovira zadovoljevanja drugih osnovnih potreb. V abstraktnem Kemenyjevem modelu se tipi stanovanjske preskrbe ločijo tudi po višini stroška, ki ga plača uporabnik: v zasebnem najemnem stanovanju ta znaša stalno 21 % družinskega proračuna, v javnem najemnem 15 %, v lastnem stanovanju pa se spreminja z 39 % v zgodnjih letih na 6 % ob koncu (Kemeny, 1981).

Značilnosti stanovanja, ki zadevajo uporabnikove možnosti nadzora ter premoženjske in stroškovne vidike, se v stanovanjski politiki in pri raziskovanju običajno obravnavajo pod krovno oznako "stanovanjski status" (housing tenure). Ker so lastnosti stanovanjskih statusov zelo odvisne od okoliščin, so med njimi velike kulturne in mednarodne razlike.

Za ponazoritev kompleksnih implikacij stanovanjskega statusa na kakovost življenja posameznika navajamo nekaj tradicionalnih ameriških predstav o tem. Lastno stanovanje daje posamezniku te ugodnosti: varnost in stabilnost, varnost na stara leta, višji status v skupnosti, priložnost materializacije lastnih predstav o domu, pritiklino, kot je npr. vrt, možnost zapuščine dedičem, premoženje in naložbo, boljši dostop do posojil (z zastavno pravico), svobodo pred hišnim posestnikom. Najemno stanovanje pa ima te prednosti: boljša izraba poklicnih priložnosti in boljši pogajalski položaj do delodajalca (nevezanost na lokacijo stanovanja in na posojilne obveznosti za stanovanje), boljša stanovanjska mobilnost in možnost zadostitve spremenjenim stanovanjskim potrebam zaradi sprememb v družini (nastanek, povečanje ali razpad družine), ni tveganja izgube prihrankov zaradi znižanja tržne vrednosti stanovanja, ni treba prevzeti odgovornosti za vzdrževanje stanovanja, več priložnosti za prebivanje na lokacijah, ki so bližje delovnim mestom (Beyer, 1965).

Pregled raznovrstnih lastnosti stanovanja in njihovega pomena za kakovost življenja lahko sklenemo z naslednjim. Na kakovost življenja vpliva veliko različnih značilnosti stanovanja, ki tudi ima - vsaj v ekonomski teoriji - status najkompleksnejše dobrine (Harsman in Quigley, 1991). Obravnavanje stanovanja v raziskovanju in nacionalnih stanovanjskih politikah ter v mednarodnih programih zahteva omejitve le na nekaj značilnosti. Kljub opaznim kulturnim in mednacionalnim razlikam lahko vidimo, da se te značilnosti stanovanja običajno obravnavajo pod dvema velikima krovnama pojmom. Prvi je kakovost stanovanja ali stanovanjski standard, ki zadeva predvsem fizične značilnosti stanovanja. Kot predstavljajo življenjski pogoji oz. življenjski standard le materialno sestavino kakovosti življenja, tako so tudi stanovanjski pogoji oz. stanovanjski standard le materialna sestavina kakovosti stanovanja. Drugi krovni pojem - poleg stanovanjskega standarda - je stanovanjski status, ki zadeva predvsem uporabo in nadzor nad stanovanjem oziroma nematerialne vidike kakovosti stanovanja.

## **Od minimalnih stanovanjskih pogojev do kompleksnih opredelitev primerne stanovanja**

V nacionalnih in zlasti mednarodnih obravnavah primerne stanovanja je prišlo v zadnjih desetletjih do vse kompleksnejšega normiranja te dobrine. Najzgodnejši poskusi - npr. OZN v petdesetih letih - so pozornost namenjali minimalno sprejemljivim bivalnim pogojem (torej stanovanje kot zavetišče). Nekaj kasneje in seveda le za razvite države sta bili normirani primerna velikost in sodobna opremljenost s pritiklinami (npr. The OECD Social Indicators, ki ga je novembra 1980 sprejel Svet OECD).

Poznejše opredelitve primerne stanovanja pa so vključevale tudi dodatne elemente. Tako opredelitev "primerne stanovanja" iz leta 1991 (Komite za ekonomske, socialne in kulturne pravice pri OZN) vsebuje tudi te zahteve: pravno varnost stanovanjskega statusa (pravna varnost pred prisilno in arbitrarno izselitvijo), dostopnost komunalnih storitev in infrastrukture, cenovna dosegljivost stanovanja (affordability - znosen strošek,

ki ne ovira zadovoljevanja drugih osnovnih potreb), primernost za bivanje, dostopnost (dosegljivost tistim, ki so do stanovanja upravičeni), primernost lokacije, kulturna primernost (izraz kulturne identitete in raznolikosti). Pri tej rekonceptualizaciji je vidna preusmeritev pozornosti z zagotavljanja minimalnih stanovanjskih pogojev h kompleksnemu varstvu človekovih ekonomskih, socialnih in kulturnih pravic v zvezi s stanovanjem (Leckie, 1994).

Kompleksnejše definiranje kakovosti stanovanja oz. primerne stanovanja je bilo spremljevalec razvoja modernih stanovanjskih politik. Te namreč prehajajo iz t. i. marginalnega oz. dopolnilnega tipa, ki se je usmerjal v podporo ogroženim skupinam in k reševanju posebnih problemov (npr. zagotoviti minimalno stanovanjsko raven priseljencem), v kompleksni tip politike, ki si prizadeva za kompleksne razvojne cilje in zadeva celotno prebivalstvo in celoten stanovanjski sklad (Donnison, 1967; Adams, 1987; Lundqvist, 1991). Kot nasprotje cilju marginalne stanovanjske politike, da npr. zagotovi minimalno sprejemljive stanovanjske razmere, denimo, ljudem brez dohodkov, lahko navedemo ta primer kompleksnejšega cilja stanovanjske politike: "Omogočiti vsakemu gospodinjstvu resnično izbiro med stanovanjskimi opcijami, izmed katerih vsaka zagotavlja dobre fizične pogoje, varnost uporabe, privlačno sososko, primerno lokacijo in vse to po ceni, ki si jo gospodinjstvo lahko privošči" (Merrett, 1991).

## **Sklad stanovanj kot kazalec stanovanjskih priložnosti**

Nacionalni sklad stanovanj je pomemben, omejen in dolgoročen družbeni vir, katerega značilnosti, strukturo in prileganje potrebam prebivalstva sistematično spremljajo sodobne stanovanjske politike. Razpoložljivost (availability), kakovost in cenovna dosegljivost (affordability) stanovanj so temeljni podatki stanovanjskih statistik (npr. Statistics on Housing in the European Community, 1992). Poleg tega, da stanje sklada stanovanj kaže stopnjo razvitosti oz. doseganja specifičnih stanovanjskih razvojnih ciljev (npr. odprava stanovanj brez sodobnih prituklin), pa je to tudi pomemben kazalec splošnih priložnosti, ki jih imajo posamezniki, da izberejo stanovanje po lastnih željah. Gre torej za ugotavljanje prisotnosti oziroma razpoložljivosti stanovanj določene kakovosti in tipa kot omejenega družbenega vira.

### **a) Kakovost in velikost stanovanjskega sklada**

V tabeli 1 je navedenih nekaj osnovnih kazalcev kakovosti stanovanjskega sklada. Običajni kazalci moderniziranosti stanovanjskega sklada - delež stanovanj s tušem ali kopalnico - segajo v državah Evropske skupnosti od 76 % v Belgiji do 99 % na Nizozemskem in v Veliki Britaniji, medtem ko je Slovenija s 87 % v spodnji polovici. O slovenskem zaostajanju tu ni možno govoriti, je pa Slovenija dohitela to skupino držav šele v zadnjem desetletju; leta 1981 je bila namreč raven opremljenosti s to dobrino le 72-odstotna.

Drugače pa je pri velikosti stanovanju. Povprečna površina stanovanja sega od 80 m<sup>2</sup> v Grčiji do 107 m<sup>2</sup> na Danskem in v Luksemburgu. Slovensko povprečje zaostaja za najnižjo vrednostjo v skupini za 11 m<sup>2</sup>, čeprav je po številu oseb v stanovanju na vrhu. Zanimivo je, da znatno zaostaja tudi za državami, ki imajo primerljiv dohodek: zaostanek za Grčijo je 11 m<sup>2</sup>, za Španijo 17 m<sup>2</sup> in za Portugalsko 15 m<sup>2</sup>. Podobno je tudi glede števila sob v stanovanju, le da je tukaj slika nekoliko manj jasna zaradi razlik pri opredelitvah sobe (glej opombo pod tabelo).

**Tabela 1**  
**Izbrani kazalci kakovosti stanovanjskega sklada po državah Evropske skupnosti in v Sloveniji okoli leta 1990**

	% stanovanj s tušem/kopalnico	% stanovanj s centr. ogrevanjem.	povpr. število oseb na stanovanje	povpr. število sob na stanovanje	povpr. površina na stanovanje v m <sup>2</sup>
BELGIJA	76	51	2,5	4,9	82
DANSKA	90	95	2,1	3,7	107
ZRN	96	75	2,4	4,4	86,5
GRČIJA	84	37	3,0	3,8	79,6
ŠPANIJA	94	28	2,2	4,8	85,7
FRANCIJA	95	79	2,6	3,8	85,4
IRSKA	90	39	-	-	95,0
ITALIJA	86	57	2,8	4,2	92,3
LUKSEMBURG	-	-	-	-	107
NIZOZEMSKA	99	80	2,6	4,1	81
PORTUGAL.	78	-	2,4	3,6	84
VELIKA BRITANIJA	99	80	2,5	2,6	94
SLOVENIJA	87	63	3,1	2,6	69

*Viri: Za države Evropske skupnosti: Who is Who in Housing in the European Community, OTB Research Institute for Policy Sciences and Technology and European Network for Housing Research; Delft, 1994; povzeto iz nacionalnih tabel v danem vrstnem redu na str. 2, 0, 2, 62, 75, 106, 123, 133, 136, 146, 163, 176, ter Statistics on Housing in the European Community 1992; Ministry of housing, Physical Planning and the Environment, The Hague; str. 40 in 48.*



*Za Slovenijo: Statistični letopis RS 1993, preračunano po podatkih na str. 250; ocena za podatke popisa 1991 v Nacionalnem stanovanjskem programu - Sintezno gradivo za osnutek; MOP 1991; str. 45.*

*Opombe: Pri podatku o številu sob je treba upoštevati različne nacionalne opredelitve "sobe", saj ponekod vanjo sodi tudi kuhinja. Na Danskem in Nemčiji kuhinja ne spada med sobe; v Belgiji, Italiji in na Nizozemski kuhinja šteje med sobe; v naslednjih državah kuhinja ne šteje med sobe, če ni večja kot 12 m<sup>2</sup> v Franciji, 7 m<sup>2</sup> v Grčiji, 4 m<sup>2</sup> v Španiji, Luksemburgu, na Portugalskem in če ni širša od 2 m v Veliki Britaniji (Statistics od Housing, že navedeno). V Sloveniji kuhinje nismo šteli kot sobo.*

Eden od kazalcev razpoložljivosti stanovanj je tudi povprečna stanovanjska površina na osebo, ta kazalec pa je zlasti primeren za splošne primerjave - mednarodne in v času. V prejšnjih desetletjih se je Slovenija primerjala z drugimi jugoslovanskimi republikami in zadovoljno ugotavljala, da je vselej presegala "jugoslovansko povprečje": to je bilo leta 1951 9 m<sup>2</sup> stanovanjske površine na prebivalca, leta 1961 10 m<sup>2</sup>, leta 1971 12 m<sup>2</sup> in leta 1981 17 m<sup>2</sup> (Klemenčič 1985: 108). Slovensko povprečje je leta 1991 znašalo 22,6 m<sup>2</sup> (Statistični letopis RS 1993: 250), medtem ko je v razvitih državah<sup>5</sup> to znašalo 35 m<sup>2</sup>. Ta mednarodni primerjalni pogled na kakovost sklada stanovanj lahko sklenemo z ugotovitvijo, da je Slovenija v zadnjem desetletju ujela raven moderniziranosti stanovanj razvitih držav, dokaj pa je zaostala pri stanovanjski površini. To pa seveda ostaja odprta razvojna dilema.

Pri vprašanju razpoložljivosti stanovanj je pomembno zlasti razmerje med številom gospodinjstev in številom stanovanj, pri čemer se predpostavlja potreba vsakega gospodinjstva po samostojnem stanovanju. V Sloveniji velja ocena, da na nacionalni ravni obstaja primanjkljaj 19.500 stanovanjskih enot<sup>6</sup> (MOP,1994:2). Če bi pri tem upoštevali tudi potrebo po določenem številu praznih stanovanj - običajno 4%, ki so potrebna za to, da omogočajo mobilnost in s tem optimalno uporabo sklada (Whitehead, C. M. and Cross, D.T. 1991), bi bil primanjkljaj na nacionalni ravni še večji.

## **b) Tipi stanovanjske preskrbe**

Drugo pomembno značilnost stanovanjskega sklada je struktura po tipih stanovanjske preskrbe. Običajen nabor teh tipov ter njihov obseg po deželah Evropske unije sta razvidna v tabeli 2. Zasebna najemna stanovanja zaobsegajo v različnih deželah med 7 in 43% sklada, socialna oz. javna najemna med 1 in 36%, združna med 0 in 27% ter lastna (owner-occupied) med 38 in 81%. To kaže, da so med deželami velike razlike v zastopanosti posameznih tipov. Kljub splošni prevladi lastnega stanovanja - v večini dežel je postal večinski status - praviloma povsod obstaja tudi več tipov najemnega stanovanja, vsaj eden med njimi pa zajema okoli četrtno stanovanj in ni "marginalen".

**Tabela 2**

**Struktura stanovanjskega sklada po tipu stanovanjske preskrbe (v %) v izbranih evropskih državah ter Sloveniji okoli leta 1990**

	zasebna najemna	socialna/javna najemna	lastniško zasedena	zadružna, drugo
BELGIJA 1980	32	7	61	0
DANSKA 1991	18	17	51	13
ZAH.NEMČIJA 1991	43	15	38	4
GRČIJA 1991	23	0	77	0
ŠPANIJA 1990	17	1	76	6
FRANCIJA 1990	22	18	54	6
IRSKA 1991	10	9	81	-
ITALIJA 1990	21	7	67	5
LUKSEMBURG 1991	31	1	67	1
NIZOZEMSKA 1991	17	36	47	0
PORTUGALSKA 1980	39	4	57	0
VEL.BRITANIJA 1991	7	26	67	0
ŠVEDSKA 1980	20	23	41	14
NORVEŠKA 1981	14	14	59	27
SLOVENIJA 1991	0	*33	67	
SLOVENIJA 1993	**13	**13	87	0

*Viri: Who is who in Housing in the European Community; OTB, ENHR; Delft 1994. str. 2, 30, 42, 43, 62, 75, 106, 123, 136, 146, 163, 176. Za avdeško in Norveško je enota gospodinjstvo in ne stanovanje; Vir: Lundqvist, L.: Dislodging the Welfare State? Delft University press, 1992: str.98, 75.*

*Za Slovenijo 1991: Izhodišča za Nacionalni stanovanjski program, MOP, Ljubljana 1991, str. 5 (predhodna obdelava podatkov Popisa 1991); za 1993: Anketa o porabi gospodinjstev, Zavod RS za statistiko, Statistične informacije, št. 263, 1994.*

*Opombi: \* stanovanja v družbeni lasti*

*\*\* gospodinjstva v najemnem ali podnajemnem stanovanju*

V primerjavi z deželami Evropske skupnosti kaže slovenski sklad stanovanj ti značilnosti. Prvič, leta 1991 so najemna stanovanja s 33% predstavljala sicer manjšino, vendar ne obrobno; po letu 1991 je prišlo do zmanjšanja na praktično marginalnih 13%. Ta delež je v primerjavi z drugimi deželami zelo nizek, delež lastnih stanovanj pa zelo visok. Drugič, pri razvrščanju naših tipov stanovanjske preskrbe po običajni mednarodni tipologiji nastopijo težave. Za leto 1991 problema ni, saj so tedanja družbena stanovanja vsebinsko zelo podobna "javnim oz. socialnim" stanovanjem drugod in so v tabeli tako tudi razvrščena. Večja je težava s stanjem leta 1993, ko je že prišlo do zakonskih sprememb in denacionalizacije dela družbenih najemnih stanovanj. Podatkov o novi lastniški strukturi najemnih stanovanj (v lasti fizičnih oseb, zasebnih pravnih oseb (privatizirana podjetja) in javnih pravnih oseb) še ni, pravtako so se prejšnji podnajemniki v zasebnih stanovanjih preimenovali v najemnike. Zato smo za leto 1993 navedli le skupni podatek za najemna stanovanja.<sup>7</sup>

Podobno ugotovitev lahko izpeljemo tudi ob primerjavi z drugimi - prej socialističnimi državami. Tudi tam je bil nabor tipov preskrbe širši, delež lastnih stanovanj pa zelo različen: najnižji je bil na Poljskem in v Sovjetski zvezi - 21 % in 26 %, najvišji pa v Bolgariji - 81% in na Madžarskem - 74% (B. Turner, J. Hegedus in I. Tosics, 1992). S privatizacijo se je začela struktura postopno spreminjati. Bolgari so leta 1993 poročali o tem, da je lastno stanovanje že presešlo 90 % sklada (L.M. Hoffman in M. T. Koleva, 1993). V Sloveniji, Bolgariji in na Madžarskem je do leta 1993 privatizacija najhitreje potekala, saj je prešlo iz najemnih v lastna stanovanja več kot 20 % celotnega sklada (Baross, P. and Struyk, R., 1993).

Ob taki strukturi stanovanjskega sklada v Sloveniji torej lahko ugotovimo, da omogoča posameznikom ne le zelo majhno izbiro in možnost spremembe stanovanjskega statusa, ampak da se je zmanjšala tudi izbira znotraj samega najemnega sklada stanovanj. Po privatizaciji so tu namreč ostala predvsem manjša stanovanja slabše opremljenosti in na slabših lokacijah (Stanovnik, 1994).

## **Spremembe stanovanjskih razmer in struktura stanovanjskega statusa v zadnjem desetletju**

Poleg same kakovosti in količine stanovanjskega sklada kot takega je seveda zelo pomembno tudi vprašanje, kako je ta sklad porazdeljen med posameznike oz. gospodinjstva. Gre za vprašanje, kako ta vir uporabljajo različne skupine prebivalstva ter ali in v čem so prikrajšane. Pri analizi tega vprašanja bomo uporabili podatke reprezentativnega vzorca slovenskega prebivalstva v projektu Kakovost življenja ter na njih tudi izpeljali longitudinalno primerjavo med letoma 1984 in 1994.

**a) Stanovajske razmere prebivalstva**

Spremljanje takih podatkov je predvsem v funkciji stanovajske politike in njenih ciljev. Če je, denimo, njen cilj odpraviti prenaseljenost ali zastarela stanovanja, potem je treba te pojave definirati do ravni kazalcev (npr. razmerje med številom oseb in sob v stanovanju, izbrane sodobne pritikline itd.) ter potem ustrezne podatke zbirati in spremljati. Prisotnost pojave se lahko spremlja pri celotnem prebivastvu ali pa le v določenih ranljivih ("vulnerable") skupinah, kjer je tako tveganje največje ali pa je ocenjeno kot družbeno škodljivo (npr. med otroki, starejšimi osebami, enoroditeljskimi gospodinjstvi, brezposelnimi, fizično ali duševno prizadetimi osebami itd.).

**Tabela 3**

**Odstotek anketirancev v stanovanju brez tuša ali kopalnice v letih 1984 in 1994 po starostnih in izobrazbenih kategorijah**

	LETO 1984		LETO 1994**	
	%	N	%	N
VSI ANKETIRANCI	17,6	2454	8,2	1800
15 DO 24 LET*	16,1	355	5,5	242
25 DO 34 LET	15,8	607	8,0	365
35 DO 44 LET	11,2	472	6,1	359
45 DO 54 LET	15,9	470	6,5	295
55 DO 64 LET	23,2	371	11,7	538
65 LET IN VEČ	35,1	188		
MANJ KOT O.Š.	38,2	463	21,3	257
OSN. ŠOLA	20,2	764	12,6	502
POKL. ŠOLA	11,9	579	4,4	449
SREDNJA ŠOLA	6,9	434	2,1	425
VIŠJA, VISOKA	1,4	214	0,0	170

*Opombi:\** leta 1994 18 do 24 let

*\*\** leta 1994 brez kopalnice

*Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja v Sloveniji leta 1984 in 1994; podatki za leto 1994 so uteženi z RGH utežmi.*

Naša stanovajska politika še nima tovrstnih razvojnih ciljev in tudi ne opredelitev in meril za "probleme", ki jih želi odpraviti. Ker tovrstnih uradnih kazalcev<sup>8</sup> torej ni

(več o problemu površinskih stanovanjskih kazalcev v Mandič in Kraigher, 1992), si raziskovalci pomagajo z lastnimi merili. Pri projektu Kakovost življenja uporabljamo kot kazalec prostorske prikrajsanosti posameznika vrednost “do vključno 15 m<sup>2</sup> na osebo” (več o tem merilu v Mandič, 1992), kot kazalec zastarelosti (nemoderniziranosti) stanovanja pa “brez tuša ali kopalnice”. Oba nam omogočata tudi longitudinalno primerljivost, rezultati pa so navedeni v tabelah 3a in 3b.

Tabela 3 pokaže, da se problem neprimerno opremljenih stanovanj zgošča predvsem med najstarejšim prebivalstvom ter tistim z nižjo izobrazbo, medtem ko je v najvišji izobrazbeni skupini ta problem že popolnoma izginil. Od leta 1984 je v celotnem prebivalstvu vidna znatna izboljšava, saj je problem upadel za polovico. Najmanjši napredek pa je viden v skupini z najnižjo izobrazbo, ki ima tudi sicer ta problem najpogosteje.

**Tabela 4**

**Odstotek anketirancev v stanovanju s povprečno površino na osebo do vključno 15 m<sup>2</sup> v letih 1984 in 1994 po starostnih in izobrazbenih kategorijah**

	LETO 1984		LETO 1994	
	%	N	%	N
VSI ANKETIRANCI	33,8	2454	24,9	1800
15 DO 24 LET*	36,3	355	27,0	242
25 DO 34 LET	42,9	607	33,9	365
35 DO 44 LET	30,7	472	30,5	359
45 DO 54 LET	27,4	470	24,2	295
55 DO 64 LET	22,9	371	14,6	538
65 LET IN VEČ	20,9	188		
MANJ KOT O.Š.	41,1	463	29,9	257
OSN. ŠOLA	34,0	764	29,1	502
POKL. ŠOLA	33,3	579	26,4	449
SREDNJA ŠOLA	21,8	434	20,2	425
VIŠJA, VISOKA	17,4	214	12,8	170

*Opomba: \* leta 1994 18 do 24 let*

*Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja v Sloveniji leta 1984 in 1994; podatki za leto 1994 so uteženi z RGH-utežmi.*

V tabeli 4 so podatki o prostorski prikrajsanosti. Kažejo, da je med slovenskim prebivalstvom ta najvišja med srednjimi starostnimi kohortami, kaže pa tudi znatno večji obseg med nižje izobraženim delom prebivalstva. V zadnjem desetletju je opazno zmanjšanje tega pojava s tretjine na četrtno prebivalstva, pri čemer se relativni položaj nobene skupine ni spremenil glede na stanje v letu 1984.

Dodajmo še, da je uporabljeni kazalec grob in primeren za sledenje občemu trendu stanovanjske prikrajsanosti, vendar pa ima tudi omejitve. Kot enota je namreč uporabljen posameznik, medtem ko je po navadi realna enota uporabe stanovanjskega prostora gospodinjstvo oz. osebe v stanovanju. Ker večje število oseb s skupno uporabo prostora dosega boljši izkoristek, tzi posameznik potrebuje načelno manj prostora, kot če prebiva sam. Po drugi strani pa gre za statistični izračun povprečne površine na osebo, ki ničesar ne pove o tem, koliko prostora ima posameznik realno na voljo oz. kakšen je realni izid9 možnega "boja za prostor" med stanovalci.

Ob tem pa je treba opozoriti, da kljub splošnemu zmanjševanju prostorske prikrajsanosti obstajajo v Sloveniji tudi skupine v izjemno neugodnih razmerah. Denimo, med 5500 ljubljanskimi iskalci stanovanj jih 40 % ne presega 8 m<sup>2</sup> površine na osebo, kar običajno velja za patološki prag prenaseljenosti; polovica iskalcev tudi navaja, da imajo stalno skupno spalnico z otrokom, starejšim od 1 leta (Mandič, 1994).

## **b) Stanovanjski status**

Vprašanja stanovanjskega statusa smo se posredno dotaknili že v zvezi s stanovanjskim skladom in strukturo stanovanjske preskrbe<sup>10</sup>. Stanovanjski status se nanaša na posameznika in pomeni njegov pravni naslov za uporabo stanovanja. Obravnava na ravni posameznika in ne gospodinjstva pomeni, da upoštevamo bodisi lastni pravni naslov posameznika, če ga ima, bodisi pravni naslov druge osebe, če ga imata.

Tako smo razločili te 4 stanovanjske statuse anketirancev:

- najemnik (anketirani ali partner ima status najemnika),
- (so)lastnik (anketiranec ali partner ima status (so)lastnika stanovanja),
- pri sorodnikih (stanovanje pri anketirančevih ali partnerjevih starših ali drugih sorodnikih),
- drugo.

Bivanja v stanovanju, nad katerim imajo pravni naslov starši ali drugi sorodniki (ne vključujoč partnerja), ne gre omejiti le na formalnopravno plat, saj gre za problem neavtonomnega stanovanjskega statusa odraslih oseb. Ta pojav pojmuje kot kazalec neugodnega položaja, saj posamezniku ne zagotavlja avtonomnega nadzora nad stanovanjem in otežuje ustanavljanje samostojnega gospodinjstva odraslih oseb. Zato ta status posebej spremljamo. V statistikah razvitih industrijskih družb ga nismo zasledili, pač pa povejmo kot zanimivost, da so v Avstriji ugotovili, da v 28,2 % gospodinjstev prebivata dve ali več odrasli generaciji (Deutsch, E., 1993).

Do kakšnih sprememb je prišlo v zadnjem desetletju ter ob privatizaciji najemnih stanovanj? Se je delež prebivalstva z neavtonomnim statusom znižal, kar bi kazalo na

izboljšane priložnosti za vstop v avtonomni status? Podatki so navedeni v tabelah 5a, 5b in 5c.

**Tabela 5a**  
**Struktura populacije v letih 1984 in 1994 po stanovanjskem statusu**

Leto	Najemnik	(So) -lastnik	Pri sorodnikih	Drugo	Skupaj
1984	23,9	49,7	24,4	2,0	100 % N=2449
1994	7,8	64,1	25,6	2,5	100 % N=1800

*Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja leta 1984 in 1994; podatki za leto 1994 so uteženi z RGH- utežmi.*

**Tabela 5b**  
**Struktura starostnih kategorij po stanovanjskem statusu v letih 1984 in 1994 (v %)**

	NAJEMNIK		(SO)LASTNIK		PRI SORODSTVU		DRUGO	
	1984	1994	1984	1994	1984	1994	1984	1994
15 do 24 let*	6,2	2,4	7,7	6,8	84,9	87,7	1,2	3,1
25 do 34 let	31,0	9,8	34,5	45,5	29,9	40,9	4,8	3,4
35 do 44 let	34,2	10,4	55,1	77,8	9,6	10,0	1,1	1,7
45 do 54 let	21,6	5,4	72,7	86,1	4,4	7,0	1,3	1,5
55 in več	21,0	8,4	68,1	80,9	9,9	7,9	1,0	2,8

*Opomba: \* leta 1994: 18 do 24 let*

*Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja leta 1984 in 1994; podatki za leto 1994 so uteženi z RGH- utežmi.*

Leta 1984 je imela skoraj četrtina anketirancev status najemnika, polovica status (so)lastnika, četrtina jih je bivala pri starših oz. drugemu sorodstvu ter 2 % kaj drugega. Status najemnika je bil v srednjih starostnih skupinah pogostejši kot v drugih in v višjih starostnih skupinah kot v nižjih. Razprostranjenost solastniškega statusa je imela obratno sliko: višja je bila med starejšimi in med niže izobraženimi anketiranci.

Znatne razlike glede obsega bivanja pri starših pa so se kazale le med starostnimi skupinami - ta pojav je pod 10 % padel šele pri anketirancih nad 35 let, pred tem pa je bil na zelo visoki ravni - blizu tretjine.

**Tabela 5c****Struktura izobrazbenih kategorij po stanovanjskem statusu v letih 1984 in 1994 (v %)**

	NAJEMNIK		(SO)LASTNIK		PRI SORODSTVU		DRUGO	
	1984	1994	1984	1994	1984	1994	1984	1994
MANJ KOT O.Š.	20,5	9,4	64,4	71,5	12,2	15,2	2,9	3,9
OSN. ŠOLA	19,5	7,0	47,2	66,9	30,7	24,2	2,5	1,9
POKL. ŠOLA	26,6	9,6	49,2	60,2	22,8	27,0	1,4	3,2
SREDNJA ŠOLA26,1	6,8	42,9	58,3	30,1	32,7	0,9	2,3	
VIŠJA, VISOKA	36,2	6,5	41,1	68,3	20,8	23,9	1,9	1,3

*Opomba: \* leta 1994: 18 do 24 let*

*Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja leta 1984 in 1994; podatki za leto 1994 so uteženi z RGH-utežmi.*

Desetletje kasneje je ostal neavtonomni status enako pogost, zelo pa se je okrepilo (so)lastništvo stanovanja ter - komplementarno - zmanjšalo število najemnikov. Relativen položaj starostnih skupin je ostal nespremenjen: najemnikov je bilo največ med srednjimi starostnimi skupinami, lastnikov pa med starejšimi. Bivanje pri sorodnikih je ostalo najpogosteje med mlajšimi skupinami, kjer pa se je v zadnjih desetih letih tudi izrazito povečalo. To se najbolj dramatično kaže med starimi 25 do 34 let, teh danes pri sorodstvu stanuje tretjina več kot njihovih vrstnikov pred desetimi leti. V tej skupini je ta pojav namreč porastel s 30 % na 41 %. Tako sklepamo, da so se priložnosti za pridobivanje samostojnega stanovanja zelo zmanjšale. Ob tem je pomembno opozoriti tudi na možnost, da se je ob zmanjšanju priložnosti za avtonomno stanovanje povečalo "nadomeščanje stanovanjskih preferenc" z drugimi preferencami, kar bi pomenilo, da se mladi namesto zelo težavne avtonomne stanovanjske kariere raje odločajo za udobje, varnost, varčevanje in druge ugodnosti, ki jih omogoča bivanje v gospodinjstvu staršev.

Obseg najemnikov se je zmanjšal na približno tretjino vrednosti iz leta 1984. Med više izobraženimi anketiranci je upad najemnikov večji, kar kaže na to, da so stanovanje pogosteje odkupili in tako izstopili iz statusa najemnika. To, da so bili najemniki med više izobraženim prebivalstvom pred desetletjem nadreprezentirani, danes pa so podreprezentirani, kaže, da je ta stanovanjski status prešel iz preferiranega in prestižnega v bolj obrobnega. Tega trenda pa ne gre pripisovati "nujnemu razvoju", saj ni skupen vsem razvitim industrijskim družbam, če ima najemni stanovanjski sklad v Sloveniji podobne značilnosti kot v Veliki Britaniji, pa je na Nizozemskem povsem drugače.<sup>11</sup>

Kako pa je z najemniki, ki so stanovanje odkupili? Podatki o tem, kako so zadovoljni s tem dejanjem, so v tabeli 6a. Vidimo, da jih velika večina izjavlja, da so s tem zadovoljni. V tabelah 6b in 6c pa vidimo, da jih le dobra tretjina meni, da je vzdrževanje stanovanja in stanovanjske hiše po odkupu boljše, kot je bilo pred tem.



**Tabela 6a**  
**Zadovoljstvo anketiranca z odkupom stanovanja**

Nezadovoljen	7.2 %
niti zadovoljen, niti nezadovoljen	8.6 %
zadovoljen	84.2 %
vsi, ki so stanovanje odkupili n= 270	100 %

**Tabela 6b**  
**Ocena anketiranca, ali je stanovanja po odkupu vzdrževano bolje kot prej**

Slabše	0,5 %
Enako	61,9 %
Bolje	37,7 %
vsi, ki so stanovanje odkupili n=270	100,0 %

**Tabela 6c**  
**Ocena anketiranca, ali je stanovanjska hiša po odkupu bolje vzdrževana kot prej**

Slabše	6,4 %
Enako	58,4 %
Bolje	34,9 %
vsi, ki so stanovanje odkupili n=270	100,0 %

*Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja leta 1984 in 1994; podatki za leto 1994 so uteženi z RGH-utežmi.*

Tako nam pravzaprav ostaja skrita vsebina zadovoljstva - je to enostavno zaradi odlične kupčije, saj se je, kot ugotavlja Stanovnik (1992), najboljši del sklada odprodal po cenah, veliko nižjih od tržnih. Je to predvsem zaradi drugih izboljšav? Je visoko zadovoljstvo nemara posledica tega, da uspešni kupci primerjajo svoj položaj z najemniki v denacionaliziranih stanovanjih, ki stanovanja niso mogli odkupiti in ki marsikdaj več nimajo zagotovljene niti varnosti uporabe stanovanja? Razlaga ostaja odprta, saj zanjo nimamo na voljo podatkov. Zadovoljstvo z odkupom stanovanja kot subjektivna ocena pa seveda terja tudi pogled na "objektivno" stran: tukaj pa, kot ugotavlja Lavrač (1994),

kot posledico privatizacije stanovanj najdemo - tudi v evropskem merilu - nesorazmerno zastopanost dveh problemov: revnih lastnikov in težavnega vzdrževanja večlastniških objektov.

**Tabela 7**

**Odstotek anketirancev, ki prebivajo v podstandardnem\* stanovanju, po stanovanjskih statusih**

	%	N
NAJEMNIKI	54,3	139
(SO)LASTNIKI	40,7	1120
PRI SORODNIKIH	35,2	445
DRUGO	57,5	38
VSI ANKETIRANI	40,8	1742

\*Opomba: podstandardno imenujemo stanovanje, ki ima vsaj eno od teh pomanjkljivosti: brez kopalnice, brez stranišča na izplakovanje, vlažno, povprečna površina na osebo je 15 m<sup>2</sup> ali manj. Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja leta 1994; podatki so uteženi z RGH utežmi.

O najemnem stanovanjskem statusu povejmo, da se nista spremenila le njegov obseg in socialna zastopanost, ampak tudi njegova kakovost v smislu stanovanjskega standarda kot tudi pravne varnosti. Stanovnik (1994) je iz podatkov Ankete o porabi gospodinjstev ugotovil, da je bil odkupljeni del najemnih stanovanj boljše komunalno opremljen, novejši in večjih površin od neodkupljenega, gospodinjstva v teh stanovanjih pa so imela značilno višji dohodek od tistih, ki stanovanja niso odkupila. Kot vidimo v tabeli 7, imajo današnji najemniki na voljo slabše stanovanja od drugih statusov - več je podstandardnih stanovanj.

Tabela 8 pa pokaže, da je tudi nezadovoljstvo s stanovanjem med najemniki najvišje.

**Tabela 8**  
**Odstotek anketirancev, ki so s stanovanjem nezadovoljni\*, po stanovanjskih statusih**

	%	N
NAJEMNIKI	22,6	143
(SO)LASTNIKI	5,5	1154
PRI SORODNIKIH	9,4	461
DRUGO	16,4	45
VSI ANKETIRANI	8,3	1803

\*Opomba: Zadovoljstvo smo ocenjevali s petstopenjsko lestvico: zelo zadovoljen, zadovoljen, niti zadovoljen niti nezadovoljen, nezadovoljen, zelo nezadovoljen. V tabeli so združeni dogovori nezadovoljen in zelo nezadovoljen.

Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja leta 1994; podatki so uteženi z RGH- utežmi.

V opazovanem desetletju pa se je spremenila še neka značilnost najemnega stanovanja - pravne norme glede uporabe in tudi njegova pravna opredelitev. Če je bilo pred letom 1991 najemno stanovanje sinonim za trajno pravico do uporabe in visoko stopnjo avtonomnega odločanja o uporabi stanovanja, so se tej ureditvi, ki se je praktično ohranila pri neprofitnih in socialnih najemnih stanovanjih, pridružile tudi druge, veliko manj ugodne oblike. Tu gre za profitno in službeno najemno stanovanje, ki nimata trajne pogodbe in ne normirane najemnine, ter seveda najmanjše dela stanovanja zasebne osebe (prej znano kot podnajem).

Najemno stanovanje torej danes označuje vse te oblike, ki zajemajo širok spekter od ugodnega do zelo neugodnega položaja, to pa povzroča težave pri uporabi tega izraza (več o tem v Mandič, 1995). Ker gre za zelo majhne številke, ki ne dopuščajo statističnih obdelav, za ponazoritev navedimo, da v neprofitnem stanovanju prebiva 3 % anketirancev (54 anketiranih oseb), v službenem 1,4 % (25), v profitnem 0,4 % (6), v socialnem 0,7 % (13), v podnajemniškem 12,8 % (33). Dodatna težava je seveda to, da vsi najemniki nimajo pogodbe, kot to določa zakon in ki bi mu zagotavljala pravno varnost. Med anketiranimi najemniki jih ni sklenilo najemne pogodbe kar 18,5 %.

## Sklepne ugotovitve

V članku smo obravnavali vrsto značilnosti stanovanja, ki so pomembne za kakovost življenja posameznikov in gospodinjstev. Pokazali smo, da te teme nikakor ni možno omejiti na fizične lastnosti stanovanja, kot so npr. velikost in opremljenost, ampak da so zelo pomembne tudi tiste lastnosti stanovanja, ki zadevajo nadzor nad stanovanjem,

varnost uporabe in stroškovne pogoje. Ta dva sklopa lastnosti stanovanja sta zajeta v krovnih pojmi stanovanjski standard in stanovanjski status.

Primerjalna analiza statističnih podatkov o kakovosti stanovanjskega sklada je pokazala, da se Slovenija od držav Evropske skupnosti ne razlikuje po ravni komunalne opremljenosti stanovanj, pač pa ima znatno nižjo stanovanjsko površino ter zelo nizko zastopanost najemnih stanovanj. To pa tudi pomeni, da ima slovensko prebivalstvo v primerjavi z drugimi znatno slabše priložnosti za pridobitev kakovostno in cenovno primerne stanovanja.

Longitudinalna analiza podatkov iz projekta Kakovost življenja pa nam je pokazala, da je med letoma 1984 in 1994 prišlo v stanovanjski preskrbi prebivalstva do večjih sprememb. Zntano se je izboljšala komunalna opremljenost stanovanj, nekoliko tudi stanovanjska površina. Kljub temu splošnemu napredku pa ostajajo nekatere skupine prebivalstva znatno bolj prikrajšane od drugih. Tako je med anketiranci z najnižjo izobrazbo še vedno brez kopalnice vsak peti. Po drugi strani pa tudi tretjina anketirancev v starosti od 25 do 34 let ne presega vrednosti 15 m<sup>2</sup> povprečne stanovanjske površine na osebo.

Zelo opazni pa sta ti dve spremembi v strukturi stanovanjskega statusa prebivalstva. Prvič, v tem času se ni spremenil le obseg najemnega stanovanjskega statusa, ampak tudi njegova kakovost. če je ob začetku opazovanega obdobja ta status še omogočal visoko stopnjo varnosti uporabe, nizek strošek in je simbolno pomenil obliko privilegija, je danes prešel v obrobni status, ki je tudi notranje zelo diferenciran in vsebuje situacije, ki segajo od zelo ugodne (npr. trajna najemna pogodba in omejena najemnina pri neprofitnem najemnem stanovanju v lasti pravnih oseb) do zelo neugodne (začasna pravica do uporabe in praktično neomejena najemnina pri profitnem najemnem stanovanju). Pri tem ne moremo prezreti zmanjšane pravne varnosti najemnikov ter tega, da se povečuje število prebivalcev, ki so izpostavljeni večjim stanovanjskim tveganjem.

Pri sistemskih informacijah o pravnih ter stroškovnih pogojih uporabe najemnih stanovanj se danes kažejo resne pomanjkljivosti, zaradi česar teh pojavov še ni možno sistematično spremljati ter primerjati s statističnimi podatki, ki jih zbirajo v Evropski uniji. Podoba o tem, da je najemni stanovanjski status tisti, v katerem je danes največ težav, pa dopolnjujejo tudi podatki, da je tu več podstandardnih stanovanj ter več tistih, ki so s stanovanjem nezadovoljni.

Druga pomembna sprememba v tem času je, da se je med mladimi zelo povečal odstotek tistih, ki nimajo avtonomnega stanovanjskega statusa, ampak prebivajo pri starših ali drugih sorodnikih. Leta 1984 je med anketiranci v starosti od 25 do 34 let tako prebivalo 30 %, leta 1994 pa kar 41 %. Po našem mnenju to kaže na znatno zmanjšanje priložnosti za pridobitev avtonomnega stanovanja. To pa tudi pomeni neposredno poslabšanje možnosti za ustanavljanje samostojnega gospodinjstva ter oblikovanje novih družinskih skupnosti s tem pa tudi za demografsko dinamiko. Seveda se ta trend dopolnjuje z drugim - s spremenjenimi vzorci osamosvajanja in odhajanja iz stanovanja staršev, kjer opažajo trend podaljševanja in pacifikacije medgeneracijskega spora (Rener, 1996). Na tej točki pa se odpirajo številna druga vprašanja.

## LITERATURA

- Adams, C. T. (1987): The politics of Privatization, v: B. Turner, J. Kemeny in L. Lundqvist (ur.): Between State and Market: Housing in Post-industrial Era, Stockholm: Almqvist&Wiksell International.
- Antončič, V. in Boh, K. (1991): Premise za raziskovanje kakovosti življenja. Družboslovne razprave, št. 12, str. 5-18.
- Baros, P. and Struyk, R. (1993): Housing Transition in Eastern Europe; Cities, Vol. 10, No. 3, str. 179-188.
- Beyer, G. H. (1965): Housing and Society; New York: The Macmillan Company.
- Bramley, G. (1994): An Affordability Crisis in British Housing - Dimensions, Causes and policy Impacts; Housing Studies, Vol. 9, No. 1, str. 103-124.
- Černigoj Sadar, N. (1992): Kakovost življenja - bibliografija, Center za družbeno blaginjo, Bilten št. 5, Ljubljana.
- Deutsch, E. (1993): Household mobility, credit rationing phenomena and real residential supply; Paper at the ENHR Conference "Housing Policy in Central and Eastern Europe", Budapest, september 1993.
- Dickens, P., Duncan, S., Goodwin, M. and Gray, F. (1985): Housing, States and Localities. London and New York: Methuen.
- Donnison, D.(1967): The Government of Housing. Middlesex: Penguin Books.
- Drobnič, S. (1984): Razvoj informacijskega sistema kot osnova proučevanja socialnega razvoja in kakovosti življenja; Zbornik Ptujsko sociološko srečanje 1984; Ljubljana: SSD, DSPP, FSPN, CDI.
- Elsinga, M. (1994): The Meaning of Tenure Under Different Conditions; Paper presented at the ENHR Conference in Glasgow "Hosing: Making the Connections", september 1994.
- Forrest, R. and Murie, A. (1994): Home Ownership in Recession. housing Studies, Vol. 9, št. 1, str.55-74.
- Hårsman, B., and Quigley, J. (1991): Housing Markets and Housing Insitutions - an International Comparison. Hingham, M. A.: Kluwer Academic Publishers.
- HIC (Housing Indicators Program): Preliminary Results 1992
- Hoffman, M. L. and Koleva, M. T. (1993): Housing Policy Reform in Bulgaria; Cities,Vol. 10, No. 3, str. 208-223.
- Kemeny, J. (1981): The Myth of Home Ownership. London: Routledge.
- Klemenčič, T. (1985): Stanovanjsko gospodarstvo. Ljubljana: čGP DELO.
- Kolarič, Z.(1984): Definirano in "odprto" v proučevanjih kakovosti življenja; Zbornik Ptujsko sociološko srečanje 1984; Ljubljana: SSD, DSPP, FSPN, CDI.
- Leckie, S. (1994): Towards an International Convention on Housing Rights: Options at Habitat II. Washington: American Society of International Law.
- Lundqvist, L.(1991). Rolling Stones for the Resurrection of Policy as the focus of Comparative Housing Research. Scandinavian Housing and Planning Research, Vol. 8, no.2, str. 79-90.
- Mandič, S. (1992): Stanovanjska preskrba: trend 1984-1991 in razvojne dileme; IB revija, št. 11-12, vol.XXVI, 1992, str. 3-9.
- Mandič, S. in Kraigher, T. (1992): Kako meriti stanovanjski prostorski standard v Sloveniji? Teorija in praksa, letnik XXIX, št.9-10, str. 924-932.
- Mandič, S. (1994): Obdelava in interpretacija podatkov ljubljanske stanovanjske ankete; Ljubljana: Fakulteta za družbene vede - Inštitut za družbene vede, avgust 1994.
- Mandič, S. (1995): Nastajanje novih institucij - primer najemnega stanovanja; Teorija in praksa, let.XXXII, št. 1-2, str.80-87.

- Mandič, S. (ur.) (1999): Pravica do stanovanja - stanovanjska tveganja ranljivih skupin; Ljubljana: Socialno delo.
- Munro, M. and Madigan, R. (1993): Privacy in the Private Sphere; Housing Studies, Vol. 8, No. 1, str. 29 -34.
- Merrett, S. (1991): Quality and Choice in Housing; Institute for Public Policy Research: Economic Study No. 10.
- Ministrstvo za okolje in prostor (1995): Nacionalni stanovanjski program - prva obravnava.
- Rener, T. (1996): Mladina in družina, v Mirjana Nastran Ule et al.: Predah za študentsko mladino; Ljubljana: Urad RS za mladino, Zavod RS za šolstvo, Ljubljana.
- Rus, V. (1984): Kakovost življenja in država blaginje; Zbornik Ptujsko sociološko srečanje 1984; Ljubljana: SSD, DSPP, FSPN, CDI.
- Saunders, P. (1979): Urban Politics. London: Hutchinson.
- Saunders, P. (1990): A Nation of Homeowners; London: Unwin Hyman.
- Smith, W.F. (1977): Housing: The Social and Economic Elements. Berkeley: University of California press. Povzeto po: Jan van Weesep (1990): Directions in Housing Research, v: Willem van Vliet and Jan van Weesep (Ed.): Government and Housing. Newbury Park: Sage, str. 273-279.
- Stanovnik, T.(1992): Obletnica stanovanjskega zakona: kaj se je zgodilo in zakaj? IB Revija, let. XXVI, št. 6-7, str. 1992.
- Stanovnik, T. (1994): Položaj najemnega sektorja in njegovo mesto v Nacionalnem stanovanjskem programu; Zbornik III> Posvetovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, Portorož 1994, str. 17-19.
- Statistics on Housing in the European Community 1992; The Netherlands Ministry of Housing, Physical Planning and environment, November 1992.
- Zavod R Slovenije za statistiko: Statistični letopis 1993.
- The OECD Social Indicators: A Statistical Compendium; Svet OECD: November 1980.
- Turner, B., Hegedus, J. in Tosics, I. (1992) (Eds.): The Reform of Housing in the Eastern Europe and the Soviet Union; London and New York: Routledge.
- Whitehead, C.M.E. and Cross, D.T. (1991): Affordable housing in London; Oxford: Pergamon Press.
- Who is who in Housing in the European Community 1994; Delft: OTB Research Institute for Policy Sciences and Technology; ENHR.

## OPOMBE

1. Splošna deklaracija o človekovih pravicah (1948), sprejeta in razglašena z Resolucijo 217A (III) Generalne skupščine Združenih narodov, v členu 25 (1) pravi tole: "Vsakdo ima pravico do življenjske ravní, primerne za zdravje in dobrobit sebe in družine, vključujoc hrano, obleko, stanovanje, medicinsko oskrbo in nujne socialne storitve, kakor tudi pravico do varnosti v primeru nezaposlenosti, bolezni, fizične nesposobnosti, ovdovelosti, starosti ali drugih okolišcin, ki jih sam ne more kontrolirati."
2. Stanovanje kot negativno premozenje je pojav, da je trzna vrednost stanovanja nizja od vrednosti posojila, ki ga gospodinjstvo dolguje posojilodajalcu. To je predvsem posledica padca cen nepremicnin, ki prizadene zadolžene kupce stanovanj.
3. Med prehodnimi ali zacasnimi oblikami stanovanjske preskrbe so zavetišca, delavski hoteli itd., pa tudi kolektivne oblike stanovanja, kot so domovi za študente, starejše itd.

4. Španijo, Grčijo in Portugalsko uvrščajo strokovnjaki UN Centre for Human Settlements in Svetovne banke v skupino z višjim srednjim dohodkom, ki sega od 2 400 \$ do 10 450 \$ na prebivalca, v ta dohodkovni razred pa bi sodila tudi Slovenija.
5. Avstralija, Vel. Britanija, Nizozemska, Avstrija, Francija, Kanada, Nemčija, ZDA, Švedska, Finska, Norveška in Japonska; mediano uporabne površine na osebo (HIP,1992: 26).
6. Od celotnega števila stanovanj po popisu so odšteli prazna, opuščena in pocitniška stanovanja ter korekcijo za večgeneracijska stanovanja.
7. Od 12, 3% vseh najemnikov je stanovalo v stanovanju pravne osebe 8,8 %, v stanovanju fizične osebe 3,4 % in v podnajemnem stanovanju 0.5% (Anketa o porabi gospodinjstev 1993, Statistične informacije št.263). Podatek iz Kvalitete življenja v Sloveniji 1994 pa kaže naslednjo sliko: najemniki predstavljajo 12 % prebivalstva, od tega jih živi 6,4 % v stanovanju pravne osebe in 5,4 % v stanovanju fizične osebe.
8. Stanovanjska površina, izbrani kazalci komunalne opremljenosti ter nekaj drugih značilnosti stanovanja se sicer upoštevajo pri ugotavljanju upravičenosti do socialnega in neprofitnega stanovanja, deloma tudi ugodnih posojil ter pri prednostnih merilih za njihovo dodeljevanje, vendar niso enotni in tudi niso vključeni v redno statistiko.
9. V Vel. Britaniji so npr. ugotovili, da so v premajhnih stanovanjih starši tisti, ki so prostorsko najbolj prikrajšani, saj skušajo doraščajočim otrokom omogočiti čim več prostora, ceprav na račun lastne prikrajšanosti za zasebnost (Munro in Madigan, 1993).
10. Pri tem opozorimo, da tudi dokaj pogostno enačenjuje gospodinjstev in stanovanj kot enote analize ni povsem brez problemov in lahko pripelje do različne kvantitativne ocene, saj je v npr. enem najemnem stanovanju lahko več gospodinjstev, ki imajo status najemnikov.
11. Nizozemski najemni sklad obsega več kot polovico vseh stanovanj, je dobre kakovosti, v njem prebivajo tudi srednje in višje dohodkovne skupine v primerjavi z Vel. Britanijo, kjer je najemni sklad majhen, slabše kakovosti in v njem prevladujejo najemniki z nižjim socialnim položajem. Na Nizozemskem pripisuje prebivalstvo večjo varnost uporabe stanovanja najemnemu, v Vel. Britaniji pa lastnemu stanovanju (Elsinga, M.1994).
12. Tu gre za zakonsko definicijo, ki pomeni najetje dela stanovanja od osebe, ki je sama najemnik.