

UDK: 332.8:332.851(497.451.1)

DOI: 10.5379/urbani-izziv-2015-26-01-001

Prejeto: 11. 7. 2014

Sprejeto: 10. 3. 2015

Srna MANDIČ
Maša FILIPOVIČ HRAST

Alternative socialnemu stanovanju: pogledi prosilcev o različnih možnostih

Privatizacija velikega dela najemnih stanovanj, ki je bila značilna za vse srednje- in vzhodnoevropske države, je imela za posledico to, da se je sektor socialnih stanovanj zelo zmanjšal in za najbolj ranljive skupine pustil le malo priložnosti za stanovanje. Čeprav je bilo predvideno postopno povečanje, v Sloveniji do tega ni prišlo. V tem članku analiziramo za nekaj izbranih možnosti, koliko bi bile te za prosilce za socialna stanovanja v Mestni občini Ljubljana sprejemljive kot alternativa socialnemu stanovanju. To smo ugotavljali s poštno anketo, na katero je odgovorilo 1.048 prosilcev, ki so se prijaviili na razpis za socialno stanovanje in na njem niso bili uspešni. Z

uporabo hierarhičnega razvrščanja v skupine smo glede na odnos do ponujenih stanovanjskih možnosti prosilce razvrstili v tri skupine: tiste, ki so izbrali so/lastništvo in/ali socialno stanovanje; tiste, ki so bili odprti do vseh možnosti, in tiste, ki bi sprejeli le socialno stanovanje. Naši rezultati kažejo, da se prosilci močno razlikujejo glede pripravljenosti in sredstev za aktivnejšo udeležbo pri dostopu do stanovanja, seveda če le imajo take priložnosti.

Ključne besede: stanovanjska politika, socialno stanovanje, stanovanjske preference, Ljubljana, alternativne stanovanjske možnosti

1 Uvod

Privatizacija velikega dela najemnih stanovanj, ki je bila značilna za vse srednje- in vzhodnoevropske države, je imela za posledico to, da se je sektor socialnih stanovanj zelo zmanjšal (glej Turner idr., 1992; Clapham idr., 1996; Struyk, 1996; Hegedus idr., 1996; Mandič, 2010; Tsenkova, 2014) in za najbolj ranljive skupine pustil le malo priložnosti za stanovanje. Čeprav je bilo predvideno, da bi se ta sektor postopno okreplil, se to v Sloveniji ni zgodilo zaradi zamude pri oblikovanju stanovanjske politike (pet let po privatizaciji), stalnega pomanjkanja finančnih virov in institucionalnih težav (glej Cirman, 2007; Mandič, 2007; Sendi, 2007 in 2013). Podoben razvoj je potekal tudi v drugih državah v regiji, saj je bil prirastek k sektorju socialnih stanovanj minimalen, finančna vzdržnost sektorja pa zelo šibka (Hegedus, 2011; Lux in Mikeszova, 2012; Lux in Sunega, 2014).

Sektor socialnih stanovanj pa ima poleg majhnega obsega in nizke razpoložljivosti tudi druge težave. Ima relativno nizke prostorske standarde, saj so stanovanja na splošno majhna. Dalje, stanovanjski stroški v njih so visoki. To je predvsem posledica tega, da so se zaradi liberalizacije cen stanovanjski stroški v tranzicijskih državah povečali veliko bolj kot dohodki gospodinjstev (Hegedus, 2011). To velja tudi za Ljubljano, v kateri so socialna stanovanja relativno majhna in stara, stanovanjski stroški pa so primerjano gledano visoki (Filipovič in Mandič, 2007). Kot ponudniki socialnih stanovanj v Sloveniji nastopajo predvsem občinski stanovanjski skladi, medtem ko je drugih ponudnikov zelo malo, druge stanovanjske možnosti pa so redke. Občinski stanovanjski skladi so premajhni, da bi z razvojem sektorja socialnih stanovanj spremljali potrebe najranljivejših prebivalcev. Pritisk na te stanovanjske sklade se je povečal tudi z gospodarsko krizo, ob kateri se je povečalo tudi število ranljivih.

V tem članku analiziramo sprejemljivost določenega števila drugih stanovanjskih možnosti, ki so mogoča alternativa neprofitnemu sektorju. Te možnosti so vrednotili prosilci za socialna stanovanja v Mestni občini Ljubljana. Želimo ugotoviti, kakšna je pripravljenost in tudi razpoložljivost sredstev prosilcev za to, da pridejo do primernejšega stanovanja zunaj obstoječega sektorja socialnih stanovanj; to bi lahko imelo pomembne implikacije za stanovanjsko politiko, vpeljavo novih instrumentov in posledično zmanjšanje pritiska na socialna stanovanja. To vprašanje je zanimivo tudi glede na v Sloveniji splošno razširjeno prepričanje, ki prosilce za socialno stanovanje stigmatizira kot tiste, ki se izmikajo odgovornosti in finančnemu bremenu za stanovanje ter to prenašajo na državo/družbo. Ta tema je prisotna tudi v družboslovju, predvsem kot vprašanje »blaginjske odvisnosti« v razmerju do »aktivnega državljanstva« (glej Taylor-Gooby, 1993; Dwyer, 2004; Ro-

binson, 2013). Izhajamo iz teze, ki jo je postavil Peter Taylor-Gooby (2001), da upravičenci do socialnih transferjev delujejo v skladu s socialnimi in ekonomskimi viri, ki jih imajo na voljo. Naša hipoteza je, da je sprejemljivost različnih stanovanjskih možnosti tudi med prosilci za socialno stanovanje v Ljubljani povezana s sredstvi, ki jih imajo na voljo.

Struktura članka je naslednja. Najprej bomo predstavili stanovanjsko oskrbo ranljivih skupin v Sloveniji in Ljubljani. Potem bomo obravnavali vprašanje mogočih alternativ socialnemu stanovanju s pregledom literature. Sledila bo predstavitev metodologije in rezultatov ankete. Predstavili bomo sedanje stanovanjske razmere prosilcev za socialna stanovanja ter njihove finančne in druge vire (socialne pomoči, sorodstvena podpora). Nato bomo predstavili, kako so prosilci ocenili sprejemljivost teh stanovanjskih možnosti: manjše socialno stanovanje, stanovanje pasivnega standarda, solastništvo, začasno socialno stanovanje, zadružno stanovanje in cenejši nakup tržnega stanovanja. Potem bomo z razvrščanjem v skupine preverili hipotezo, da se prosilci statistično značilno razlikujejo po oceni sprejemljivosti navedenih stanovanjskih možnosti.

2 Stanovanjska ranljivost v Sloveniji in Mestni občini Ljubljana

V Sloveniji se stanovanjska izključenost in ranljivost povečujeta. V tem članku stanovanjsko izključenost in ranljivost razumemo skladno z konceptom stanovanjske izključenosti, ki so ga razvili Bill Edgar in Henk Meert (2005) ter Henk Meert idr. (2004). Ta vključuje tri dimenzije: zakonsko, fizično in družbeno. Stanovanjska izključenost je definirana kot izključenost v eni dimenziji ali več teh; glede na zakonsko dimenzijo veljajo kot izključeni tisti, ki za svoje bivanje nimajo zakonske podlage (nezakonito bivanje, najem brez pogodbe); glede na fizično dimenzijo veljajo kot izključeni tisti, ki bivajo v podstandardnem stanovanju oziroma stanovanju, ki ni primerno za bivanje; glede na družbeno dimenzijo veljajo kot izključeni tisti, ki jim stanovanje ne omogoča normalnih družbenih interakcij, kot je na primer v primeru prenaseljenosti. Mnogi prosilci za socialno stanovanje živijo v takih razmerah in torej predstavljajo populacijo, ki jo analiziramo. To ranljivost povezujemo tudi z revščino in nizkim dohodkom, ki sta značilna za ljudi, ki bivajo v težavnih stanovanjskih razmerah.

Stanovanjsko izključenost je mogoče povezovati z več vzroki, ki segajo od osebnih in odnosnih do organizacijskih in strukturnih (Edgar idr., 2006). Za Slovenijo sta Srna Mandič in Maša Filipovič (2008) poudarili pomen strukturnih vzrokov brezdomstva in stanovanjske izključenosti. Med njimi so zlasti institucionalne spremembe, do katerih je prišlo med tranzicijo, prodaja velika deleža socialnih stanovanj ter zaostanek pri



Slika 1: V Sloveniji se stanovanjska izključnost in ranljivost povečujeta (foto: Boštjan Kerbler).

razvoju novega modela socialnih stanovanj in drugih stanovanjskih možnosti za ranljive skupine. Tako je bilo po podatkih stanovanjskega popisa leta 2011 v celotnem stanovanjskem skladu vseh najemnih stanovanj le 9 % (Statistični urad Republike Slovenije, 2011), od tega so javna najemna stanovanja predstavljala 7 %.

Opisane razmere so se ob gospodarski in socialni krizi, ki se je v Sloveniji začela leta 2008, še zaostriale in povečale ranljivost med skupinami, kot so brezposelni, brezdomci in enostarševska gospodinjstva. Medtem ko je registrirana brezposelnost po letu 2000 upadala in leta 2008 dosegla rekordno nizko raven, je po tem začela hitro naraščati in preseгла raven iz devetdesetih let (število brezposelnih je junija 2012 znašalo 105.630). Prav brezposelni so bili tisti, ki jih je kriza najbolj prizadela, saj se je v tej skupini tveganje revščine s 25,1 % v letu 2005 povečalo na 44,2 % v letu 2010. Tveganje revščine je bilo leta 2010 zelo visoko tudi med starejšimi od 65 let (20,9 %), med samskimi gospodinjstvi (40 %) in enostarševskimi gospodinjstvi (30,8 %; Statistični urad Republike Slovenije, 2011). Ranljivih skupin je običajno več v večjih mestnih naseljih, v katera se zaradi boljših zaposlitvenih, stanovanjskih in storitvenih priložnosti priseljujejo tudi ranljive skupine iz okoliških območij.

Naraščanje finančne in materialne ranljivosti se povezuje tudi z naraščanjem stanovanjske ranljivosti med lastniki in najemniki, ki s težavo poravnajo stanovanjske stroške in stroške vzdrževanja. Posledično se vse več gospodinjstev v Sloveniji sooča tudi s stanovanjsko prikrajšanostjo. Odstotek gospodinjstev, ki izkazuje prikrajšanost pri vsaj eni postavki s seznama stanovanjske prikrajšanosti, se je med letoma 2005 in 2010 skoraj podvojil, saj se je z 18,4 % povzpela na 31,2 % (Eurostat, 2014). Dostopnost lastniških stanovanj je na splošno slaba tudi zaradi naraščanja cen nepremičnin (povprečna prodajna cena stanovanj se je med letoma 2003 in 2007 povečala za skoraj 80 %; Geodetska uprava Republike Slovenije, 2007)^[1] in je v veliki



Slika 2: Za socialna stanovanja v Sloveniji je značilen nizek prostorski standard, saj gre v splošnem za manjša stanovanja, kar pa je problem, ki je skupen vsem tranzicijskim državam (foto: Boštjan Kerbler).

meri odvisna od pomoči sorodstva^[2] (glej na primer Cirman, 2006). Čeprav je kriza vplivala tudi na cene nepremičnin, so te težko dostopne najbolj ranljivim, ki imajo težave tudi pri pridobivanju stanovanjskih posojil v bankah.

Ključni instrument za najranljivejše skupine je socialno stanovanje, ki omogoča dostop do stanovanja posameznikom in družinam z nižjimi dohodki. V Sloveniji so najpomembnejši ponudnik najemnih stanovanj občine, v mestu Ljubljana pa je sektor socialnih stanovanj med najbolj razvitimi v Sloveniji^[3]. Kljub temu je ponudba socialnih stanovanj mnogo manjša od potreb, zaradi česar je večina upravičenih proslincev zavrnjena. Čeprav sta Mestna občina Ljubljana in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (MOL) dejavna pri zagotavljanju stanovanj za ranljive in stanovanjski program predvideva nadaljnji razvoj sektorja socialnih stanovanj, ponudba teh stanovanj močno zaostaja za potrebami. Tako je od vseh upravičenih proslincev na razpisu uspešnih le malo, na primer 6,8 % leta 1995 in 9,7 % leta 2005 (Hegler, 2006). V novejšem času kljub povečanju doseže stanovanja le 14 % upravičenih proslincev na razpisu (Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, 2011). Mestna občina Ljubljana zagotavlja tudi nujne stanovanjske enote za ranljive, vendar so tudi tam dolge čakalne liste^[4]. V sektorju socialnih stanovanj obstajajo poleg premajhne razpoložljivosti stanovanj tudi druge težave. Prva težava je relativno nizek prostorski standard, saj gre v splošnem za manjša stanovanja, kar pa je problem, ki je skupen vsem tranzicijskim državam (glej Mandič in Cirman, 2012). Druga težava so relativno visoki stanovanjski stroški. Maša Filipovič in Srna Mandič (2007) sta v raziskavi o razmerah v Mestni občini Ljubljana pokazali, da so številna gospodinjstva (ne le tista v socialnih stanovanjih) preobremenjena s stroški za stanovanje, ki presegajo 30 % prihodkov gospodinjstva; med enostarševskimi gospodinjstvi je takih 41 %, med revnimi gospodinjstvi

pa kar 63 %. Ob pomanjkanju potrebnih socialnih oziroma neprofitnih stanovanj in ob nezmožnosti, da bi ranljive skupine pridobile in – ali pa – ohranile lastniško stanovanje, se kaže nujna potreba po razvoju alternativnih stanovanjskih možnosti za te skupine. V tem članku nas zanima, katere stanovanjske možnosti bi bile za skupino ranljivih sprejemljive, upoštevajoč njihove vire.

3 Dodatne stanovanjske možnosti

Za socialni oziroma neprofitni sektor v Sloveniji je značilno, da je majhen in da kot ponudnik v pretežni meri nastopajo občinski stanovanjski skladi; ob tem v preteklosti ni bilo zanimanja za vprašanja kakovosti tega sektorja ne za razvoj drugih modelov ponudbe. V nasprotju s tem se v evropskih državah kaže vse večje zanimanje za različna vprašanja v zvezi s socialnimi oziroma neprofitnimi stanovanji. Zaslediti je mogoče razprave o splošnih vprašanjih modernizacije socialnih stanovanj v različnih državah (glej Baldini in Poggio, 2012; Leather in Nevin, 2013; Muir, 2013; Forrest, 2014; Levy-Vroelant, 2014) in tudi o bolj posebnih vprašanjih, kot so varnost nastanitve (Hulse in Haffner, 2014; Hulse in Milligan, 2014; Fitzpatrick in Pawson, 2014) ter zlasti novi modeli in ponudniki neprofitnih stanovanj (Blessing, 2012; Pawson in Sosenko 2012; Morrison, 2013). V evropskih državah je oskrba z neprofitnimi stanovanji organizirana različno, odvisno od tega, kdo nastopa kot ponudnik in kako je ta sektor financiran (glej Andrews idr., 2011, ter Pittini in Laino, 2012). Ponudniki so lahko javni stanodajalci (na primer lokalne oblasti) in zasebni stanodajalci, zadruga in ponudniki v okviru javno-zasebnega partnerstva. Richard Polacek idr. (2011) ločijo štiri modele oskrbe s socialnimi stanovanji v Evropi. Pri prvem modelu organi javne oblasti sami nastopajo kot neposredni ponudnik socialnih stanovanj ter pri tem najpogosteje uporabljajo svoja ali druga dostopna javna sredstva. Pri drugem modelu dobijo javne oblasti pravico uporabe dela stanovanj, ki so v lasti zasebnih podjetij. Pri tretjem modelu nastopajo zasebni stanodajalci, ki pa morajo pridobiti verificiran status in se držati določenih predpisov (na primer glede višine najemnine, kakovosti stanovanj itd.). Četrty model predstavlja javna finančna shema, ki pod določenimi pogoji omogoča financiranje naložbe v neprofitna stanovanja vsem vrstam ponudnikom. V isti državi lahko več modelov obstaja hkrati. V Sloveniji načelno obstaja več različnih ponudnikov neprofitnih stanovanj zaradi zatečenega stanja (varovanje pravic nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice v stanovanju, ki je prešlo v last tretjih oseb), medtem ko med ponudniki novopridobljenih neprofitnih stanovanj močno prevladujejo občinski stanovanjski skladi.

V mnogih evropskih državah so stanovanjske zadruga pomemben ponudnik cenovno dosegljivih stanovanj. V Sloveniji ni stanovanjskih zadrug klasičnega tipa (glej Mandič,



Slika 3: V mnogih evropskih državah so stanovanjske zadruga pomemben ponudnik cenovno dosegljivih stanovanj, v Sloveniji pa stanovanjskih zadrug klasičnega tipa ni (foto: Boštjan Kerbler).

1991). Medtem ko so pred drugo svetovno vojno obstajale, so v socializmu delovale le v obliki gradbenih zadrug; te so praviloma obstajale le v času zidave in dobile davčne olajšave pri nakupu materiala, po dokončanju pa so stanovanja prešla v zasebno last posameznega zadružnika, zadruga pa je prenehala obstajati. Ta model je bil skupaj z davčnimi olajšavami ukinjen leta 1991, po tem se stanovanjske zadruga niso več razvijale. Ker je samogradnja že tradicionalno močno uveljavljena pot do primerne stanovanja, bi bilo mogoče razvijati tudi možnosti, ki bi spodbujale in podpirale tovrstno aktivno udeležbo posameznika (glej Mandič idr., 2012). Tovrstni primeri iz tujine vključujejo prenos dotrajanih stanovanj na posameznike ali zadruga, ki ta stanovanja prenovijo s svojimi sredstvi (primer mesta Rotterdam); prenesejo se lahko tudi nedokončana stanovanja, ki so zato cenejša (primer prvega stanovanja za mlade pare v Italiji). Oskrba s cenovno dosegljivimi stanovanji lahko poteka v različnih oblikah, vključno s kombinacijo lastniškega in najemnega statusa^[5]. Poročilo programa UN-HABITAT^[6] poudarja prav potrebo po različnih instrumentih, ki vključujejo stanovanjske zadruga, posojila (posojila specializiranih bank, ki nudijo posojila z nižjo obrestno mero), lizing (nakup stanovanja z obročnim odplačevanjem in najemnino), dotacije in subvencije (na primer najemnin, gradbenega materiala itd.). O teh možnostih se pri nas ne govori veliko in ljudje jih večinoma ne poznajo. S svojo raziskavo smo želeli ugotoviti, kako na take možnosti gledajo prosilci socialnih stanovanj in katere od njih so sprejemljiveše za določene skupine.

4 Metodologija

Zaradi majhnega neprofitnega najemnega sektorja veliko prosilcev za neprofitna stanovanja ni uspešnih. Predstavljamo rezultate raziskave mnenj prosilcev za socialno stanovanje v mestu Ljubljana. Raziskavo je naročil Javni stanovanjski sklad

Preglednica 1: Starost anketirancev

	lista A	lista B
povprečje	41,58	42,15
st. odklon	11,54	10,94

Mestne občine Ljubljana, ki je tudi posredoval seznam naslovov prosilcev za socialna stanovanja, ki so izpolnili anonimno poštno anketo. V raziskavo so bili brez vzorčenja^[7] vključeni vsi neuspešni prosilci. Odposlanih je bilo 3.000 anket, prejetih pa 1.048. Raziskava je potekala julija 2012. Nekoliko nižji delež vrnjenih vprašalnikov je pričakovano, saj gre za specifično populacijo, ki pogosto živi v manj stabilnih stanovanjskih razmerah, zato je mogoče pričakovati pogostejše menjave bivališča. Kljub temu menimo, da anketa vključuje dovolj velik delež raziskovane populacije, ki jo je tudi težko doseči na drug način, zato zagotavlja relevantne informacije o stanovanjski izključenosti pri nas.

V anketi ločimo med dvema skupinama prosilcev, in sicer med prosilci na listi A in prosilci na listi B. Prosilci na listi B so običajno tisti z višjim dohodkom^[8] in pri njih je pričakovana soudeležba, to je plačilo 10-odstotne cene stanovanja, ki se jim povrne po 10 letih bivanja v stanovanju z 2-odstotnimi obrestmi. Zanje veljajo tudi višji prostorski normativi – za tričlansko družino velja normativ 45–70 m², medtem ko na listi A normativ znaša le 45–55 m². Ker gre za pomembno razliko med prosilci, so nekatere analize narejene ločeno za obe skupini.

4.1 Opis anketirancev

V tem delu na kratko predstavljamo demografske in druge značilnosti anketirancev, prosilcev za neprofitna stanovanja v mestni občini Ljubljana (glej preglednice 1, 2 in 3). Kot je razvidno iz preglednice 3, ima večina anketirancev nizke dohodke, pri čemer imajo nižje dohodke prosilci na listi A (398 EUR na člana gospodinjstva) in nekoliko višje tisti na listi B (714 EUR na člana gospodinjstva). Stanovanjski stroški predstavljajo velik delež dohodkov anketirancev in ta delež v veliki meri presega 30 %, kar je običajno opredeljeno kot meja za preobremenjenost gospodinjstva s stanovanjskimi stroški (Cirman, 2006). Tako najemnina predstavlja 44 % dohodkov za prosilce na listi A in tudi 28 % za prosilce na listi B, kar kaže visoko finančno obremenjenost gospodinjstev. Tako tudi ni presenetljivo, da je velikemu deležu anketirancev zmanjkalo denarja za hrano (v zadnjih 6 mesecih), in sicer 42 % prosilcem na listi A in 17 % prosilcem na listi B.

Večina anketirancev je najemnikov v zasebnem najemnem sektorju (54 % na listi A in 57 % na listi B). Med njimi precejšen delež nima zakonite najemne pogodbe (13,5 % na listi A, 19 % na listi B^[9]). Poleg profitnega najema je najpogostejše

Preglednica 2: Izobrazba, spol in zaposlitveni status anketirancev

	lista A		lista B	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
izobrazba				
nedokončana OŠ	25	2,8	0	0,0
končana OŠ	143	15,8	4	3,5
poklicna šola	374	41,2	23	20,4
gimnazija	227	25,0	35	31,0
višja strokovna šola	49	5,4	12	10,6
univerzitetna izobrazba	80	8,8	34	30,1
magisterij, doktorat	9	1,0	5	4,4
zaposlitev				
samozaposlen	57	6,3	7	6,1
zaposlen za nedoločen čas	397	43,8	79	69,3
zaposlen za določen čas	116	12,8	14	12,3
zaposlen v podjetju v stečajju	3	0,3	0	0,0
brezposeln manj kot 12 mesecev	60	6,6	3	2,6
brezposeln več kot 12 mesecev	115	12,7	2	1,8
študent	20	2,2	0	0,0
upokojen	79	8,7	7	6,1
gospodinja	1	0,1	0	0,0
delovno nezmožen	40	4,4	1	0,9
drugo	18	2,0	1	0,9
spol				
moški	365	40,0	55	48,2
ženski	547	60,0	59	51,8
skupaj	912	100,0	114	100,0

Preglednica 3: Povprečni dohodek anketirancev

	lista A	lista B
povprečje	398,46	714,64
st. odklon	294,27	432,95
skupaj	849	110

Preglednica 4: Stanovanjski stroški kot delež dohodka (v %)

	lista A	lista B
najemnina	43,86	28,59
stanovanjski stroški (brez ogrevanja)	16,47	9,61
ogrevanje (letno)	12,85	5,83
ogrevanje (v sezoni)	16,25	8,21
vsi stanovanjski stroški	49,54	22,64

Opomba: Anketiranci so na vprašanje o stroških lahko odgovorili na različne načine (v celoti ali deljeno po stroških).

Preglednica 5: Predhodni in sedanji stanovanjski status anketirancev (v %)

	lista A		lista B	
	predhodni	sedanji	predhodni	sedanji
(so)lastnik	29	0,9	5,6	0,9
zasebno najemno stanovanje	40,8	53,7	42,6	57,1
v stanovanju staršev/sorodnikov (z njimi)	28,1	21,3	27,8	18,8
v stanovanju staršev/sorodnikov (brez njih)	3,5	4,1	4,6	5,4
v delavskem domu	3,6	1,3	3,7	6,3
v bivalni enoti	2,2	4,9	2,8	0,0
v prostoru, ki ni namenjen za bivanje (garaže ipd.)	4,7	2,5	0,9	0,0
v varni hiši, materinskem domu	1,0	0,4	0,9	0,9
v denacionaliziranem stanovanju	2,4	1,6	2,8	0,0
hišniško stanovanje	1,0	1,0	0,9	0,9
začasno pri prijateljih	3,6	4,4	2,8	3,6
drugo	6,0	3,9	4,6	6,3
skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0

Preglednica 6: Stanovanjske razmere

	lista A		lista B	
	n	%	n	%
brez stranišča	190	21,9	16	14
brez kopalnice	185	21,2	14	12,3
brez kuhinje	179	20,7	17	15
nezadostno ogrevano	160	18,5	13	11,4
težave z vlago, zamakanjem	364	41,8	26	23,2
premalo dnevne svetlobe	237	26,7	13	11,5
dotrajane napeljave	356	40,7	37	32,7

Preglednica 7: Povprečna velikost stanovanja na osebo

	lista A	lista B
povprečje	14,92	20,75
st. odklon	9,71	12,23
mediana	13	18

še bivanje v stanovanju v lasti sorodnikov, velik delež pa živi tudi v razmerah, ki bi jih lahko opredelili kot stanovanjsko izključenost ali brezdomstvo (glej Edgar idr., 2002), na primer začasno bivanje pri prijateljih, v garažah, kolibah in podobno. Primerjava preteklega in sedanjega stanovanjskega statusa kaže povečanje deleža najemnikov v zasebnem najemnem sektorju in zmanjševanje deleža oseb, ki so živele pri starših ali sorodnikih. Hkrati se povečuje delež oseb v negotovih stanovanjskih okoliščinah, kot je začasno bivanje pri prijateljih. Take bivalne okoliščine nekatere klasifikacije, kot je na primer Evropska tipologija brezdomstva in stanovanjske izključenosti, opredeljujejo kot brezdomstvo. Anketirana gospodinjstva pogosto živijo

tudi v neprimernih stanovanjskih razmerah, saj precejšen delež nima svojega stranišča (14 % na listi B, 22 % anketirancev na listi A), podoben delež anketirancev prav tako nima svoje kuhinje ali kopalnice oziroma živi v neprimerno ogrevanem stanovanju (glej preglednici 6 in 7). Najpogostejša težava v stanovanju je vlaga (40 % med anketiranci na listi A in 23 % na listi B). Povprečna velikost stanovanj je 15 m² na osebo za anketirance na listi A, in 20 m² za anketirance na listi B.

5 Strategije spopadanja z stanovanjsko izključenostjo in revščino

V tem delu bomo na kratko predstavili strategije spopadanja z revščino in stanovanjsko izključenostjo, značilne za anketirana gospodinjstva. Viri in strategije, ki jih imajo anketiranci, lahko namreč pomembno vplivajo na sprejemljivost različnih stanovanjskih možnosti, ki so v središču našega članka. Naše razumevanje strategij temelji na opredelitvah psihologov, ki te opisujejo kot kognicije in ravnanja, s katerimi poskušamo odgovoriti na zunanje zahteve (Lazarus in Folkman, 1984) ter vključujejo vire in odnose, ravnanja in mentalne dejavnosti, ki omogočajo izboljšanje življenja in preprečitev za posameznika negativnih posledic (glej Schroder-Butterfill in Marianti, 2006, ter Filipovič Hrast idr., 2012). Strategije smo razdelili v štiri kategorije, in sicer 1. podpora države, 2. podpora družine, 3. pomoč nevladnih organizacij, 4. individualne strategije. Kot navaja József Hegedus (2011), se namreč v tranzicijskih državah nedostopnost stanovanj pogosto rešuje s pomočjo neformalne ekonomije in družine.

Preglednica 8: Finančna podpora

	lista A		lista B	
	n	%	n	%
denarna socialna pomoč	151	19,2	10	9,3
enkratni denarni dodatek	138	16,7	1	1,0
varstveni dodatek	48	7,0	1	1,1
nadomestilo za invalidnost	69	9,8	4	4,0

5.1 Podpora države

Za anketirane prosilce za neprofitna stanovanja je pomembna podpora države, predvsem denarna socialna pomoč (prejema jo 19 % anketirancev na listi A) in tudi enkratna denarna pomoč (glej preglednico 8). Anketiranci na listi B redkeje prejema finančno pomoč s strani države, pogosteje pa jo prejema enostarševske družine in enočlanska gospodinjstva. Varstveni dodatek pogosteje prejema starejši samski anketiranci^[10].

5.2 Pomoč družine in nevladnih organizacij

Za Slovenijo so značilne močne družinske vezi (Hlebec idr., 2010), pomen družinske podpore glede stanovanj pa je enak kot v mnogih tranzicijskih državah (Mandič, 2008). V primerjavi z drugimi državami navedeni avtorji Slovenijo označujejo kot družinsko orientirano, pri čemer je pogosto tudi sobivanje več generacij, podobno kot to velja za države Južne Evrope (Ogg, 2005, in Hank, 2007). Kot navaja Hegedus (2011), je posebej v tranzicijskih državah, v katerih so stanovanja težje dostopna, pomembna družinska pomoč v obliki denarnih transferjev in zapuščine. Tudi pri nas raziskave kažejo, da je za dostop do stanovanj ključna finančna podpora družine in pomoč v obliki parcele ali sobivanje s pomočjo adaptacije družinske hiše (Cirman, 2006). Tako lahko pričakujemo velik pomen družinske podpore tudi v naši raziskavi. Ključna pomoč je v obliki zagotovitve stanovanja, saj kar četrtina anketirancev na listi A in B živi v stanovanju staršev ali sorodnikov. Velik delež teh je tudi v zadnjih šestih mesecih prejel finančno pomoč sorodnikov, in sicer kar 40,6 % anketirancev na listi A, ter 26,1 % anketirancev na listi B (glej preglednico 9).

V Sloveniji narašča tudi pomen nevladnih organizacij. Skoraj patina anketirancev na listi A je prejela tako pomoč, medtem ko je med anketiranci na listi B ta delež zanemarljiv (manj kot 1 %). Ta mali delež je morda nekoliko presenetljiv, če upoštevamo da je precejšnjemu deležu prosilcev na listi A zmanjkalo denarja za hrano v zadnjih 6 mesecih. Podpora nevladnih organizacij je torej vir pomoči le v skrajnih primerih, sicer anketiranci raje uporabljajo druge vire/strategije. Med samskimi in enostarševskimi družinami je delež takih, ki prejema pomoč nevladnih organizacij, nekoliko višji.

Preglednica 9: Pomoč družine in nevladnih organizacij

	lista A		lista B	
	n	%	n	%
finančna pomoč družine	350	40,6	29	26,1
pomoč nevladne organizacije (v zadnjih šestih mesecih)	146	17,3	1	0,9
bivanje v stanovanju v lasti sorodnikov (z njimi)	192	21,3	21	18,8
bivanje v stanovanju v lasti sorodnikov (brez njih)	37	4,1	6	5,4

Preglednica 10: Posojila in prihranki anketirancev

	lista A		lista B	
	n	%	n	%
ima posojilo	402	45,4	68	60,2
višina mesečnega obroka posojila (EUR)	323,48		357,24	
v zaostanku z plačevanjem posojila	84	20,9	11	16,2
brez prihrankov*	658	76,5	66	60,6
ima prihranke in ti so se v zadnjem letu izrazito zmanjšali	60	7,0	8	7,3
ima prihranke in ti so se v zadnjem letu malo zmanjšali	47	5,5	10	9,2

Opomba: *Brez prihrankov v višini nad 500 EUR.

5.3 Individualne strategije

Med individualne strategije prištevamo varčevanje, uporabo privarčevanih sredstev in posojila. Velik delež anketirancev ima posojila, in sicer 45 % tistih na listi A in 60 % tistih na listi B, pri čemer ima precejšen delež anketirancev težave pri odplačevanju teh posojil (21 % na listi A in 16 % na listi B) (glej preglednico 10). Večina anketirancev nima privarčevanih sredstev, zato lahko le manjši delež teh črpa prihranke (12,5 % na listi A ter 16,5 % na listi B). Ne preseneča, da le zelo majhen delež anketirancev varčuje za nakup stanovanja, pri čemer je ta nekoliko višji med tistimi na listi B (10 %), medtem je takih anketirancev na listi A 7 %. Pomembna strategija je prijava na razpise za neprofitna stanovanja, v povprečju so se anketiranci prijavi od 2- do 3-krat.

6 Sprejemljivost alternativ socialnemu stanovanju

Kot kažejo zgornji rezultati, je ključna strategija na stanovanjskem področju prijava na razpis za neprofitna stanovanja. Zanimalo nas je, kako sprejemljive pa so za anketirance drugačne stanovanjske možnosti. Anketiranci so ocenjevali sprejemljivost teh možnosti:

Preglednica 11: Sprejemljivost možnosti (% anketirancev, ki so označili posamezno rešitev kot sprejemljivo)

	lista A		lista B	
	n	%	n	%
manjše socialno najemno stanovanje	723	82,8	82	72,6
stanovanje s pasivnim standardom	542	63,9	67	59,3
deljeno lastništvo	537	63,3	84	74,3
neprofitno stanovanje za določen čas	394	45,8	55	48,7
stanovanjska zadruga	393	49,6	65	61,9
cenejše tržno (lastniško) stanovanje	235	28,2	49	43,4

- Manjše neprofitno najemno stanovanje: gre za rešitev, okviru katere bi bili prostorski normativi za socialno stanovanje nižji, vendar bi se ohranilo število sob in tako možnost za zasebnost družinskih članov.
- Pasivno stanovanje: ponujena rešitev je energetske učinkovita gradnja z regulirano temperaturo in brez možnosti odpiranja oken; povezana je z nižjimi stanovanjskimi (obratovalnimi) stroški.
- Deljeno lastništvo: prosilcem za neprofitna stanovanja, ki imajo nekaj sredstev, bi Javni stanovanjski sklad MOL pomagal pri nakupu stanovanja (do 40 % stanovanja); za ta delež, ki bi ga moral prosilec odkupiti v 15 letih, bi moral v tem času stanovanjskemu skladu MOL plačevati znesek, ki bi bil podoben deležu za »neprofitno najemnino«.
- Začasno neprofitno najemno stanovanje: profitna najemna stanovanja bi najel Javni stanovanjski sklad MOL in jih oddal gospodinjstvu za neprofitno najemnino, vendar pa najemno razmerje ne bi bilo sklenjeno za nedoločen čas, ampak le za 3 leta; s tem bi stanovanjski sklad lahko začasno povečal svoj sklad stanovanj.
- Stanovanjska zadruga: več prosilcev (na primer 30) bi se lahko povezalo v zadrugo, ki bi nadzorovala stroške in posebnosti gradnje stanovanj; pri tem bi imeli na voljo pomoč občinskega stanovanjskega sklada, gradnja stanovanj pa bi se financirala s kreditom in odplačevala z najemninami, pri čemer bi najemniki na koncu lahko postali lastniki stanovanj.
- Cenejše lastniško stanovanje: Javni stanovanjski sklad MOL bi ponudil v nakup stanovanja po ceni, ki bi bila nekoliko nižja od tržne, z možnostjo deljenega lastništva^[11].

Iz preglednice 11 je razvidno, kako sprejemljive so za anketirance posamezne ponujene stanovanjske možnosti. Najmanj sprejemljiv je nakup stanovanja (le za 28 % anketirancev), najbolj sprejemljiva pa je možnost najema manjšega neprofitnega stanovanja (za 83 % anketirancev). Večina ponujenih možnosti

je bila ocenjena kot sprejemljiva za približno polovico anketirancev. S pomočjo razvrščanja v skupine^[12] smo poiskali skupine posameznikov, in sicer so se v analizi pokazale tri skupine, ki jih povezujejo podobne stanovanjske preference:

1. skupina tistih, ki najbolj sprejemajo možnost manjšega neprofitnega stanovanja in deljenega lastništva. Za to skupino anketirancev so druge možnosti manj sprejemljive (pod povprečjem celotnega vzorca). Ta skupina anketirancev je tudi največja.
2. Druga skupina anketirancev sprejema vse ponujene možnosti. Gre za drugo največjo skupino, kar kaže, da je velik del prosilcev odprt za različne stanovanjske možnosti in načine reševanja njihovega stanovanjskega položaja.
3. Tretja skupina močno preferira neprofitno najemno stanovanje, medtem ko je zelo zadržana do vseh drugih možnosti oziroma te zanjo sploh niso bile sprejemljive (povprečja so bila pod 2 na lestvici od 1 – popolnoma nesprejemljivo do 5 – popolnoma sprejemljivo). Gre za najmanjšo skupino.

Opisane tri skupine se med seboj razlikujejo po demografskih in socioekonomskih značilnostih (glej preglednico 12). Tisti, ki spadajo v prvo skupino, imajo nekoliko nadpovprečen dohodek in nekoliko večji delež med njimi ima prihranke (glede na celoten vzorec). Pogosteje živijo s starši oziroma v stanovanju staršev. Večji je tudi delež velikih gospodinjstev (več kot 5 članov). Za to največjo skupino anketirancev bi bil torej sprejemljiv tudi nakup stanovanja, saj ima potencialno tudi nekaj sredstev. Zaradi težje dostopnosti kreditov pa imajo anketiranci iz te skupine težave pri samostojnem stopanju v lastniški sektor in zanje bi bilo nujno treba razviti dodatne instrumente, kot je deljeno lastništvo. S tem bi se tudi nekoliko zmanjšal pritisk na neprofitni najemni sektor. Za drugo skupino je bila sprejemljiva večina ponujenih možnosti. Gre za skupino, v kateri je bil nadpovprečno velik delež visoko izobraženih moških in večji delež takih, ki živijo v zasebnem najemnem sektorju. Gre torej za skupino, ki si želi zapustiti zasebni najemni sektor in je zato zelo odprta za različne možnosti. Za to skupino je stanovanjska zadruga najbolj sprejemljiva med vsemi ponujenimi možnostmi. Posamezniki iz te skupine so pripravljene investirati tudi svoj čas, delo in trud za organizacijo zadruge in kaže, da imajo tudi potrebne kompetence (povprečno višja izobrazba).

Opisani skupini sta torej visoko motivirani in imata tudi več virov za reševanje svojega stanovanjskega položaja tudi zunaj neprofitnega najemnega sektorja, vendar zanju obstaja premalo drugih možnosti. Zadnja skupina je najmanjša in za anketirance iz te skupine se zdi neprofitno najemno stanovanje najboljša in edina sprejemljiva možnost. Gre za starejša samska gospodinjstva z nižjo izobrazbo in nižjim dohodkom. Tudi delež žensk je v tej skupini večji.

Preglednica 12: Skupine glede na sprejemljivost ponujenih stanovanjskih rešitev

	manjše socialno stanovanje	pasivno stanovanje	deljeno lastništvo	začasno neprofitno najemno stan.	stanovanjska zadruga	cenejše tržno lastniško stanovanje
1 (n = 353)	4,36	3,52	4,25	2,55	3,32	2,76
2 (n = 294)	4,56	4,41	4,11	4,49	4,74	3,35
3 (n = 177)	4,11	3,25	2,16	2,15	1,14	1,15
skupaj	4,38	3,78	3,75	3,15	3,36	2,63

Opomba: Analiza je pokazala statistično pomembne razlike med posameznimi skupinami ($\alpha = 0,5$).

Preglednica 13: Izbrane sociodemografske značilnosti skupin (v %)

	skupina 1 (n = 353)	skupina 2 (n = 294)	skupina 3 (n = 177)	skupaj (povp.) (n = 814)
delež upokojencev	2,3	3,1	15,9	6,2
delež brez prihrankov	67,9	77,7	78,0	73,5
delež v zasebnem najemnem stan.	49,6	59,9	51,7	53,7
delež samskih gospodinjstev	11,0	15,8	24,4	15,6
delež z visoko izobrazbo	22,4	26,7	7,9	20,8
delež z dohodki gosp., manjšimi od 900 EUR	32,7	46,6	52,7	41,9
delež moških	37,4	50,3	36,7	41,9

7 Sklep

Kot navaja Hegedus (2011), je socialna varnost v posttranzicijskih državah manjša saj imajo te države manjše zmožnosti in vire. Tudi v Sloveniji je položaj anketiranih proslincev za neprofitna najemna stanovanja pogosto slab, saj imajo zelo nizke dohodke, precejšnji delež teh celo nima dovolj denarja za hrano. Tako imajo malo lastnih virov za izboljšanje svojega stanovanjskega položaja. Še posebej to velja za proslince na listi A, ki imajo nizke dohodke, pogosto finančne težave in malo drugih virov (v obliki prihrankov ali družinske pomoči). Za določen delež proslincev je torej razvoj neprofitnega stanovanjskega sektorja nujen odgovor na njihove potrebe. Vsako povečanje ponudbe primernih in dostopnih stanovanj, naj je še tako majhno, je zaželeno, ugotavljajo Nicholas Pleace idr. (2012).

Vendar pa trenutno stanovanjska politika ni usmerjena k povečevanju neprofitnega stanovanjskega sektorja. Gospodarska kriza je še dodatno zmanjšala sredstva za ta sektor. V osnutku stanovanjskega programa 2013–2022^{13]} povečanje neprofitnega sektorja ni poudarjeno kot prioriteta usmeritev, ampak so v njem omenjene nove oblike subvencij za najemnine, deljeno lastništvo, hkrati pa tudi prodajo neprofitnih stanovanj obstoječim najemnikom^{14]}. Predstavljena raziskava je pokazala, da čeprav imajo proslilci za neprofitna stanovanja malo lastnih virov, dolgove in nizke dohodke ter so pogosto odvisni od pomoči države in družine, še vedno aktivno poskušajo reševati svoj stanovanjski položaj in so odprti za različne rešitve. Država

bi jih tako morala podpreti pri njihovih dejavnostih. Analiza sprejemljivosti različnih ponujenih stanovanjskih rešitev je pokazala, da lahko anketirance razdelimo v tri skupine. Za eno skupino se zdi neprofitno najemno stanovanje edina sprejemljiva rešitev. Ta skupina je v povprečju starejša, več je upokojencev in ljudi z nižjimi dohodki. Vendar pa je ta skupina tudi najmanjša, in če bi se ponudile različne rešitve drugim skupinam, bi morda neprofitni najemni sektor lažje zadovoljil potrebe te skupine. Za posameznike, ki spadajo v drugo skupino, so bile sprejemljive vse ponujene rešitve. V tej skupini je višji delež višje izobraženih, takih z nizkimi dohodki in takih, ki bivajo v zasebnem najemnem stanovanju. Stanovanjska zadruga se je izkazala kot najbolj sprejemljiva rešitev za posameznike iz te skupine. Seveda bi za uresničitev take rešitve potrebovali dodatno podporo države in/ali lokalnih akterjev (občina, javni stanovanjski skladi). V zadnji skupini so anketiranci, ki imajo nekoliko več sredstev, in zanje je med bolj sprejemljivimi rešitvami tudi deljeno lastništvo.

Lokalni akterji, kot so občine, imajo primarno vlogo ne le v razvoju neprofitnega stanovanjskega sklada, ampak tudi pri iskanju novih in inovativnih načinov za omogočanje večje ponudbe dostopnih stanovanj. Na teh ravneh je tako že mogoče opaziti nekatere inovativne rešitve, kot je sodelovanje z nevladnimi organizacijami, ki delujejo kot posrednik med najranljivejšimi skupinami in najemodajalci/stanovanjskim skladom (v MOL). Te lahko povežemo s trendom izvotlitve države oziroma prenosa pristojnosti z države na nižje ravni (glej Edgar idr., 2002). Vloga teh nižjih ravni postaja vse

kompleksnejša, povečuje pa se tudi potreba po inovativnih rešitvah. Vendar pa nove rešitve nikakor ne smejo nadomestiti obstoječih in ohranitev oziroma povečevanje ponudbe neprofitnih stanovanj bi morala ostati pomembna prioriteta. Poleg tega je treba pozornost usmeriti tudi v ohranitev primerne stanovanjskega standarda. Še posebej ker posamezniki v stanovanjski stiski sprejemajo tako nižanje standardov, kot kažejo rezultati predstavljene raziskave. Zaradi finančnih pritiskov obstaja namreč nevarnost nižanja stanovanjskega standarda kot način zmanjševanja stroškov. Primer nižanja standarda predstavljajo bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih stisk, ki pa lahko zaradi pomanjkanja neprofitnih stanovanj postanejo dolgoročnejša rešitev. S pričujočim člankom smo želeli prispevati tudi k obstoječim diskusijam o odvisnosti posameznikov od državnih pomoči (ang. *welfare dependency debate*). Rezultati ankete so namreč pokazali, da je le manjša skupina med anketiranimi prosilci taka, ki je druge oblike rešitev ne zanimajo in je usmerjena le v pomoč države. Gre tudi za najranljivejšo skupino. Večina anketiranih prosilcev pa kaže visoko pripravljenost za aktivno reševanje svojega stanovanjskega položaja, če bi za to obstajale možnosti. Ključen izziv stanovanjske politike torej pomeni širitev instrumentov in s tem različnih možnosti za najranljivejšo skupino prebivalstva.

.....
Srna Mandič

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Ljubljana, Slovenija
E-pošta: srna.mandic@fdv.uni-lj.si

Maša Filipovič Hrast

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Ljubljana, Slovenija
E-pošta: masa.filipovic@fdv.uni-lj.si

Opombe

[1] Cene so namreč naraščale, ker ponudba stanovanj ni dohitevala vse večjega povpraševanja. Delno je bilo to posledica sistemskih neurejenosti na trgu nepremičnin, kot so nejasnosti glede lastniškega naslova, pravnih postopkov itd. Po letu 2008 so cene nepremičnin začele padati, tudi povpraševanje po stanovanjih je upadlo.

[2] Med razlogi je tudi slaba dostopnost stanovanjskih posojil, zaradi česar je nakup stanovanja v veliki meri odvisen od pomoči sorodstva (Cirman, 2006, ter Andrews idr., 2011). Zato je med vsemi gospodinjstvi le 7 %, torej malo takih, ki so lastniki stanovanja in odplačujejo stanovanjsko posojilo, lastnikov brez najetega posojila pa je 80 % (Mandič, 2010). Položaj je podoben tudi v drugih državah Srednje in Vzhodne Evrope. Kot ugotavlja Jozef Hegedus (2011), predstavljajo v teh državah stanovanjska posojila v povprečju 7 % BDP, v EU pa je to povprečje 38 %; tako tudi najrazvitejše tranzicijske države zaostajajo za evropskim povprečjem.

[3] Nekatere občine, tudi Mestna občina Ljubljana, zagotavljajo tudi »nujne stanovanjske enote«. V nasprotju s socialnimi stanovanji so te mišljene kot prehodna rešitev in so nižjega standarda (so manjše, imajo skupno kuhinjo in/ali sanitarije).

[4] Trenutno je 160 prosilcev, že naseljenih enot pa je 223. Čakalna doba za posameznika lahko traja do 4 leta (Dekleva, 2013).

[5] Glej na primer Gibson in Li (2013) o možnosti cenovno dostopnih lastniških stanovanj.

[6] Poročilo o inovativnih in učinkovitih pristopih k zagotavljanju stanovanj.

[7] Dejstvo, da so bile ankete poslane s strani Javnega stanovanjskega sklada mestne občine Ljubljana, je lahko delno vplivalo na rezultate ankete. Žal sem temu ni bilo mogoče izogniti, saj raziskovalci zaradi zaščite zasebnih podatkov nismo imeli dostopa do naslovov.

[8] Na zadnjem razpisu je bilo med 350 stanovanji 120 namenjenih prosilcem na listi B (soudeležba).

[9] Ta delež je podoben deležu, ki je bil ugotovljen na podlagi reprezentativne nacionalne raziskave in po katerem 14 % najemnikov ni imelo legalnih najemnih pogodb (Mandič in Cirman, 2006).

[10] Varstveni dodatek je namenjen starejšim ljudem z nizkimi dohodki in tistim, ki so trajno nezmožni za delo.

[11] Cena omenjenega stanovanja je bila 2.000 EUR/m², kar je še vedno relativno visoka cena, še posebej v kontekstu padajočih cen na stanovanjskem trgu.

[12] Spremenljivke, uporabljene pri razvrščanju v skupine, so bile: sprejemljivost stanovanjskih rešitev – manjše socialno stanovanje, stanovanje, grajeno po pasivnih standardih, deljeno lastništvo,časno socialno stanovanje, stanovanjska zadruga (ter lastna pripravljenost vložiti delo in trud v organizacijo zadruge), cenejše tržno stanovanje.

[13] Ministrstvo za infrastrukturo in prostor

[14] Poudarjeno pa je bilo, da se sklad neprofitnih stanovanj ne bi smel zmanjšati in da je prodana stanovanja treba nadomestiti z novimi.

Viri in literatura

Andrews, D., Caldera Sánchez, A., in Johansson, A. (2011): *Housing markets and structural policies in OECD countries*. OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing.
DOI: 10.1787/5kgk8t2k9vf3-en

Baldini, M., in Poggio, T. (2012): Housing policy towards the rental sector in Italy: A distributive assessment. *Housing Studies*, 27(5), str. 563–581. DOI: 10.1080/02673037.2012.697549

Blessing, A. (2012): Magical or monstrous? Hybridity in social housing governance. *Housing Studies*, 27(2), str. 189–207.
DOI: 10.1080/02673037.2012.649469

Cirman, A. (2006): Kako dosegljiva so stanovanja. V: Mandič, S., in Cirman, A. (ur.): *Stanovanje v Sloveniji 2005*, str. 55–70. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede.

Cirman, A. (2007): Razvoj stanovanjskega trga v Sloveniji: pogled z vidika stanovanjskega financiranja. V: Sendi, R. (ur.): *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe, realizacija*, str. 53–82. Ljubljana, Urbani izziv – publikacije.

Clapham, D., Hegedus, J., Kintrea, K., in Tosics, I. (ur.): (1996): *Housing privatization in Eastern Europe*. London, Greenwood Press.

Dekleva, J. (2013): *Conference proceedings*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Pedagoška fakulteta.

Dwyer, P. (2004): Agency, 'dependency' and welfare: Beyond issues of claim and contribution? V: Harteley, D. (ur.): *The ethics of welfare*, str. 135–154. Bristol, Policy press.

Edgar, B., in Meert, H. (2005): *Fourth review of statistics on homelessness in Europe. Developing an operational definition of homelessness*. Bruselj, Feantsa.

Edgar, B., Doherty, J., in Meert, H. (2002): *Access to housing: Homelessness and vulnerability in Europe*. Bristol, Policy press.

- Eurostat (2014): *EU SILC data*. Dostopno na: <http://ec.europa.eu/eurostat> (sneto 1. 3. 2014).
- Filipovič Hrast, M., Hlebec, V., in Kavčič, M. (2012): The social exclusion of the elderly: A mixed-methods study in Slovenia. *Sociologický časopis*, 48(6), str. 1051–1074.
- Filipovič, M., in Mandič, S. (2007): Stanovanjska ranljivost v Mestni občini Ljubljana. *Urbani izziv*, 18(1), str. 65–76. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2007-18-01-02-008
- Fitzpatrick, S., in Pawson, H. (2014): Ending security of tenure for social renters: Transitioning to 'ambulance service' social housing? *Housing Studies*, 29(5), str. 597–615. DOI: 10.1080/02673037.2013.803043
- Forrest, R. (2014): Public housing futures. *Housing Studies*, 29(4), str. 463–466. DOI: 10.1080/02673037.2014.912867
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2008): *Kvartalno poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 3. četrtletje 2008*. Ljubljana.
- Gibson, H. J., in Li, Y. (2013): Dostopne in cenovno ugodne stanovanjske možnosti na ameriškem trgu zaplenjenih stanovanj: primer Tampe v okrožju Hillsborough na Floridi. *Urbani izziv*, 24(1), str. 5–21. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2013-24-01-001
- Hank, K. (2007): Proximity and contacts between older parents and their children: A European comparison. *Journal of Marriage and Family*, 69(1), str. 157–173. DOI: 10.1111/j.1741-3737.2006.00351.x
- Hegedus, J. (2011): Social safety nets, the informal economy and housing poverty – experiences in transitional countries. *European Journal of Homelessness*, 5(1), str. 15–26.
- Hegedus, J., Mayo, E., in Tosics, I. (1996): *Transition of the housing sector in the East-Central European countries*. Budimpešta, Metropolitan Research Institute.
- Hegler, J. (2006): Ljubljancanke in Ljubljanci imamo najbolj pestro stanovanjsko oskrbo v Republiki Sloveniji. *Glasilo Mestne občine Ljubljana*, 7(11), str. 4–15.
- Hlebec, V., Filipovič Hrast, M., in Kogovšek, T. (2010): Social networks in Slovenia: Changes during the transition period. *European Societies*, 12(5), str. 697–717. DOI: 10.1080/14616696.2010.483009
- Hulse, K., in Haffner, M. (2014): Security and rental housing: New perspectives. *Housing Studies*, 29(5), str. 573–578. DOI: 10.1080/02673037.2014.921418
- Hulse, K., in Milligan, V. (2014): Secure occupancy: A new framework for analysing security in rental housing. *Housing Studies*, 29(5), str. 638–656. DOI: 10.1080/02673037.2013.873116
- Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (2011): *Stanovanjski program mestne občine Ljubljana za leti 2011 in 2012*. Ljubljana.
- Kušar, S. (2012): Izbrani prostorski učinki globalne finančne in gospodarske krize v Ljubljani. *Urbani izziv*, 23(2), str. 36–44. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2012-23-02-004
- Lazarus, R. S., in Folkman, S. (1984): *Stress, appraisal, and coping*. New York, Springer Publishing Company.
- Leather, P., in Nevin, B. (2013): The housing market renewal programme: Origins, outcomes and the effectiveness of public policy interventions in a volatile market. *Urban Studies*, 50(5), str. 856–875. DOI: 10.1177/0042098012449667
- Lévy-Vroelant, C. (2014): Contradictory narratives on french social housing: Looking back and looking forward. *Housing Studies*, 29(4), str. 485–500. DOI: 10.1080/02673037.2014.882498
- Lux, M., in Mikeszova, M. (2012): Property restitution and private rental housing in transition: The case of the Czech Republic. *Housing Studies*, 27(1), str. 77–96. DOI: 10.1080/02673037.2012.629643
- Lux, M., in Sunega, P. (2014): Public housing in the post-socialist states of Central and Eastern Europe: Decline and an open future. *Housing Studies*, 29(4), str. 501–519. DOI: 10.1080/02673037.2013.875986
- Mandič, S., in Cirman, A. (2012): Housing conditions and their structural determinants: comparisons within the enlarged EU. *Urban Studies*, 49(4), str. 777–793. DOI: 10.1080/02673037.2013.875986
- Mandič, S. (2007): Učinki tranzicijskih politik na stanovanjsko oskrbo v socialnem/neprofitnem sektorju. V: Sendi, R. (ur.): *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe, realizacija*, str. 15–32. Ljubljana, Urbani izziv – publikacije.
- Mandič, S. (2008): Home-leaving and its structural determinants in Western and Eastern Europe: An exploratory study. *Housing Studies*, 23(4), str. 615–637. DOI: 10.1080/02673030802112754
- Mandič, S. (2010): The changing role of housing assets in post-socialist countries. *Journal of housing and the built environment*, 25(2), str. 213–226. DOI: 10.1007/s10901-010-9186-5
- Mandič, S. (2012): Home ownership in post-socialist countries: Between macro economy and micro structures of welfare provision. V: Ronald, R., in Elsinga, M. (ur.): *Beyond home ownership: Housing, welfare and society*, str. 68–88. London, Routledge.
- Mandič, S., in Cirman, A. (2006): *Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede.
- Mandič, S., in Filipovič Hrast, M. (2008): Homelessness »in transition«: A Slovenian study. In: Doherty, J., in Edgar, B. (ur.): *In my caravan, I feel like superman: Essays in honour of Henk Meert 1963–2006*. St. Andrew: FEANTS, Centre for Housing Research.
- Mandič, S., in Cirman, A. (2012): Housing conditions and their structural determinants comparisons within the enlarged EU. *Urban Studies*, 49(4), str. 777–793. DOI: 10.1177/0042098011405688
- Mandič, S., Filipovič Hrast, M., Mrzel, M., in Rozman, Z. (2012): *Kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v mestni občini Ljubljana: končno poročilo*. Končno poročilo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Center za proučevanje družbene blaginje.
- Meert, H., Edgar, B., in Doherty, J. (2004): *Towards an operational definition of homelessness and housing exclusion*. Prispevek je bil predstavljen na konferenci ENHR z naslovom Housing, Growth and Regeneration, ki je potekala 2.–6. julija, Cambridge, Združeno kraljestvo. Tipkopis.
- Morrison, N. (2013): Meeting the decent homes standard: London housing associations asset management strategies. *Urban Studies*, 50(12), str. 2569–2587. DOI: 10.1177/0042098012474512
- Muir, J. (2013): The dynamics of policy-making under UK devolution: Social housing in Northern Ireland. *Housing Studies*, 28(7), str. 1081–1093. DOI: 10.1080/02673037.2013.803045
- Ogg, J. (2005): Social exclusion and insecurity among older Europeans: The influence of welfare regimes. *Ageing and Society*, 25(1), str. 69–90. DOI: 10.1017/S0144686X04002788
- Pawson, H., in Sosenko, F. (2012): The supply-side modernisation of social housing in England: analysing mechanics, trends and consequences. *Housing Studies*, 27(6), str. 783–804. DOI: 10.1080/02673037.2012.714462
- Pittini, A., in Laino, E. (2012): *Housing Europe review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. Bruselj, CHECODAS.
- Pleace, N., Teller, N., in Quilgars, D. (2012): *Social housing allocation and homelessness*. Bruselj, Feantsa.
- Polacek, R., McDaid, D., Fernandez, J., Matosevic, T., Penn, H., Korintus, M., in Verheyde, M. (2011): *Study on social services of general interest*. Zaključno poročilo. Bruselj, Generalni direktorat Evropske komisije za zaposlovanje, socialne zadeve in vključevanje.

- Robinson, D. (2013): Social housing in England: Testing the logics of reform. *Urban Studies*, 50(8), str. 1489–1504. DOI: 10.1177/0042098012462611
- Schroder-Butterfill, E., in Marianti, R. (2006): A framework for understanding old-age vulnerabilities. *Ageing and Society*, 26(1), str. 9–35. DOI: 10.1017/S0144686X05004423
- Sendi, R. (2007): *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe, realizacija*. Ljubljana, Urbani izziv – publikacije.
- Sendi, R. (2013): Nizek površinski stanovanjski standard v Sloveniji: nizka kupna moč kot večno opravičilo. *Urbani izziv*, 24(1), str. 22–38. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2013-24-01-002
- Struyk, R. (1996): *Economic restructuring of the former Soviet bloc: The case of housing*. Aldershot, Avebury.
- Statistični urad Republike Slovenije (2011): *Registrski popis prebivalstva*. Dostopno na: www.stat.si (sneto 3. 4. 2014).
- Taylor-Gooby, P. (1993): Citizenship, dependency and the welfare mix. *International Journal of Health Services*, 23(3), str. 455–474. DOI: 10.2190/GNRY-39A4-F80K-GEU9
- Taylor-Gooby, P. (2001): Risk, contingency and the third way. *Social Policy and Administration*, 35(2), str. 195–211. DOI: 10.1111/1467-9515.00227
- Tsenkova, S. (2014): Preplet stanovanjskih politik in odzivi ljudi na stanovanjske probleme v postsocialističnih mestih. *Urbani izziv*, 25(2), str. 19–35. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2014-25-02-002
- Turner, B., Hegedus, J., in Tosics, I. (ur.): (1992): *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London, Routledge.