

Bojan Grum
**MEDKULTURNE
RAZLIKE GLEDE
NA DEMOGRAFSKE
FAKTORJE
POTENCIALNIH
PRIDOBITELJEV
NEPREMIČNINSKIH
PRAVIC:
PRIMER
SLOVENIJA IN
JAPONSKA**

165-180

EVROPSKA PRAVNA FAKULTETA
DELPINOVA ULICA 18/B
SI-5000 NOVA GORICA
E-MAIL: BGRUM@SIOL.NET

::POVZETEK

RAZISKUJEMO MEDKULTURNE RAZLIKE GLEDE NA demografske faktorje potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic. Zanima nas, ali se, glede na pripadnost različni kulturi (Slovenija, Japonska) in glede na osnovne demografske značilnosti (spol, starost, izobrazba, družinski status, število otrok, lokacijo bivanja, lastništvo nepremičnine, tip nepremičnine, zaposlenost in mesečno porabljen znesek za reševanje stanovanjskega problema), izražajo statistično pomembne razlike. Kot osrednji pripomoček smo uporabili vprašalnik, s statistično analizo rezultatov pa smo potrdili hipotezo, da so demografske razlike, glede na pripadnost različni kulturi, statistično pomembne. Rezultati kažejo, da med slovenskimi udeleženci prevladujejo udeleženci ženskega spola, udeleženci v zvezi, brez otrok. Raziskava kaže, da imajo slovenski udeleženci številnejša gospodinjstva. V primerjavi z japonsko pa je za slovensko stanovanjsko politiko značilna relativno slaba dosegljivost lastniških stanovanj.

Ključne besede: nepremičninske pravice, demografski faktorji, primerjava kultur, Slovenija, Japonska

ABSTRACT

INTERCULTURAL DIFFERENCES IN VIEW OF THE DEMOGRAPHIC FACTORS OF POTENTIAL ACQUIRERS OF REAL ESTATE RIGHTS: THE CASE OF SLOVENIA AND JAPAN

We explore cultural differences in relation to demographic factors of potential acquirers of real estate right. We support the hypothesis defining that the observed differences of demographic factors (gender, age, education, marital status, number of children, location of residence, ownership of property, type of property, employment and the monthly amount spent for solving the housing problem) of potential acquirers of real estate right, in Slovenia and Japan, are statistically significant. The main instrument for measuring the level of the participants' accordance is a questionnaire in which 1270 participants took part. By analyzing results of statistical analyses we confirmed the hypothesis. The results show that the Slovenian participants are dominated by female participants. Most participations are in relationship, with no children. Research shows that Slovenian participants have more numerous households. Compared with the Japanese is the Slovenian housing policy characterized by relatively low availability of owner-occupied housing.

Key words: acquirers of real estate right, demographic characteristic, comparison of culture, Slovenia, Japan

::1 UVOD

Izhajamo iz predpostavke, da se pričakovanja potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic povezujejo z demografskimi dejavniki, katerim tudi številni raziskovalci, na bazi opazovanja udeležencev na trgu, pripisujejo splošno vplivnost na trg (Thomas, 2008, Cohen et. al., 2005, Temeljtoč Salaj & Zupančič, 2006). Študija skupine UniCredit za področje srednje in vzhodne Evrope ugotavlja, da je stopnja lastništva domov v regiji visoka, kar je lahko posledica privatizacije, vendar pa kakovost stanovanjskih enot zaostaja za zahodno - evropskimi standardi (UniCredit Group, 2008). Izsledki študije skupine UniCredit (UniCredit Group, 2008) nadalje tudi kažejo, da načrtuje okoli 19 odstotkov prebivalcev nakup lastnega doma, pri čemer jih ena tretjina to načrtuje celo v naslednjem letu. Druga tretjina načrtuje nakup doma v naslednjih desetih letih. Po tej študiji kažejo izsledki, da se nadpovprečna namera investiranja v nepremičnine odraža tudi pri Slovencih (23 %). Ishikawa (2005) je raziskoval lastniško strukturo nepremičnin ter nastajajoče spremembe v obstoječi strukturi in prišel do ugotovitve, da je lastniška struktura gospodinjstev na Japonskem v porastu. Hirayama (2008) je ugotovil veliko povezanost med rastjo procenta lastništva gospodinjstev ter ekonomskim razcvetom Japonske po ena strani in demografskimi spremembami po drugi strani. Enako ugotavljajo tudi drugi japonski raziskovalci (Forrest in dr., 2003), (Saito in dr., 2003), (Ishikawa, 2005). Na japonskem je že v letu 1995 populacija starih 65 let in več štela 14 odstotkov prebivalstva. Ob upoštevanju sedanjega trenda staranja bo stopnja starejših od 65 let v letu 2025 že 27 odstotka in v letu 2050 pa 32 odstotka (Mikono, 2009). Po drugi strani pa rodnost pada. Kot navaja Mikono (2009) se Japonska družba spreminja v družbo stare populacije hitreje kot katerikoli druga država. Navedeno tudi vpliva na stanovanjski trg (Mikono, 2009). Kot navaja Mikono (2009) je za Japonce značilno, da začnejo z gospodinjstvom v majhnem najetem stanovanju, ki ga eventualno kupijo in si uresničijo tipične Japonske sanje po svojem lastnem, posestnem domu, pozneje pa strmijo po nakupu lastne hiše. Za Slovenijo velja naj bi število prebivalstva naraščalo le še do leta 2019, ko naj bi bilo v Sloveniji 2,1 milijona prebivalcev oziroma 2,4 odstotka več kot kakor leta 2007, po letu 2019 pa naj bi sledilo postopno manjšanje števila prebivalstva, vsaj do leta 2060 (2009 Ageing Report, 2009). Glede gibanja števila aktivnih prebivalcev omenjena raziskava napoveduje majhno rast števila aktivnih prebivalcev do leta 2011, in sicer manj kot odstotek, potem pa se bo začelo število aktivnih prebivalcev zmanjševati in bo

leta 2060 manjše za približno tretjino. Poročilo Evropske komisije o staranju prebivalstva v Evropski skupnosti (2009 Ageing Report, 2009) napoveduje tudi spremembe v staranju prebivalstva. Pričakovana življenjska doba se bo, po teh napovedih, do leta 2060 za 65 letnike obeh spolov podaljšala za več kot 5 let. Popolno sliko demografskih sprememb po Pšundru (2009) dobimo, če poleg povečanja števila starostnikov upoštevamo, da se bo zmanjšalo število otrok, kakor tudi število aktivnega prebivalstva. Pšunder (2009) ob predpostavki, da sta rast BDP in demografske spremembe ključna vplivna dejavnika na gibanje cen nepremičnin, zaključuje, da bo pri nas živelo manj ljudi, ki bodo potrebovali za svoje domovanje manj nepremičnin in da bodo potencialno zmožni zanje nameniti več denarja. Pozitivno korelacijo med letnim bruto domačim proizvodom na prebivalca ter povprečnim številom transakcij nepremičnin potrjuje tudi raziskava dejavnosti trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000 - 2006, ki jo je izvedel Drobne s sod. (2009). Rezultati preizkusa kažejo, da obstaja pozitivna linearna korelacija med analiziranimi spremenljivkami s koeficientom povezanosti 0,73 (tveganje 1%). V raziskavi nas zanima vloga demografskih dejavnikov pri potencialnih pridobiteljih nepremičninskih pravic glede na spol, starost, izobrazba, družinski status, število otrok v gospodinjstvu, lokacijo bivanja, lastništvo nepremičnine, tip nepremičnine, zaposlenost ter mesečni znesek porabljen za reševanje stanovanjskega problema. Zanima nas medkulturna primerjava dveh različnih kultur, Slovenije kot del EU, in Japonske kot visoko razvite azijske države. Seleksijski kriterij za izbor teh dveh kultur je visok odstotek lastniško zasedenih stanovanj.

::1.1 Hipoteza

V raziskavi sledimo hipotezi, da je vloga demografskih dejavnikov pri potencialnih pridobiteljih nepremičninskih razlik v različnih kulturah, statistično značilna. Pri tem kot demografske dejavnike opazujemo spol, starost, izobrazba, družinski status, število otrok v gospodinjstvu, lokacijo bivanja, lastništvo in tip nepremičnine v kateri udeleženci trenutno bivajo, zaposlenost in mesečni znesek porabljen za reševanje stanovanjskega problema.

::1.2 Demografski dejavniki

Udeležence ločimo po spolu. Zanima nas, ali je vstop udeležencev na trg nepremičnin, glede na različna kulturna okolja, različen. Za Slovenijo tako pričakujemo enakomerno porazdelitev po spolu. Za Japonsko kulturno okolje pa tako Hirayama (2008) kot tudi Forrest s sodelavci (2003) ugotavlja, da ni presenetljivo, da obstajajo razlike med spoloma v stopnji lastništva stanovanj ter

da šele zadnji dogodki vezani na gospodarsko krizo na Japonskem omogočajo dostop do lastništva tudi samskim ženskam, kar je, kot navajata, posledica padca vrednosti premoženja, nižjih obrestnih mer, deregulacije posojil (spremenjena pravila v kombinaciji s poznejšo poroko). Glede oblikovanja starostnih skupin smo upoštevali raziskavo Mandič (1995), pri kateri je bila starostna skupina udeležencev določena na podlagi enotne informatike o stanovanjskih potrebah. Po tej raziskavi se vidi, da so iskalci stanovanj pretežno mlajši do srednjih let, celo 60 odstotkov jih je imelo 25 do 34 let, povprečna starost iskalca pa je bila 32 let (Mandič, 1995). Raziskava je tudi pokazala, da je izobrazbena raven iskalcev stanovanj nekoliko višja od slovenskega povprečja. Na podlagi navedenega določimo starostni skupini od 20 do 29 let in od 30 do 40 let. Za Japonce pa velja relativno pozen vstop v lastniško sfero. Kot ugotavlja Deutsch s sodelavci (2005) je povprečna starost Japonca, ko vstopa v lastno gospodinjstvo blizu 40 let, kar je visoko v primerjavi z Ameriko (29 let) ali Avstrijo (31 let). Deutsch s sodelavci (2005) ugotavlja, da je to posledica bančne politike, ki določa maksimalno obremenitev lastnega dohodka do 25 odstotkov ter minimalno lastno udeležbo pri nakupu nepremičnine do višine 20 odstotkov vrednosti nepremičnine ter visokih cen nepremičnin, kar pomeni, da mora japonski kupec za stanovanja plačati povprečno 8,5 celoletnih dohodkov. Zanima nas izobrazba udeležencev, saj raziskave kažejo, da vpliv izobrazbe vpliva na pripravljenost selitve. Uršič (2005) je ugotovil, da večina anketirancev, ki načrtujejo selitev spada v kategorijo z najvišjo stopnjo izobrazbe. Po družinskem statusu ločujemo na samske in poročene (v zvezi) udeležence. Thomas (2008) ugotavlja, da so pari, kjer sta oba zaposlena v finančno boljši poziciji in lažje vstopajo na trg nepremičnin. Na razliko kaže tudi razvojno raziskovalni projekt stanovanjska anketa, ki navaja, da med tipi gospodinjstev dosega stanovanjsko blaginjo predvsem pari brez otrok, najslabše pa je v eno starševskih gospodinjstvih (Mandič, 2006). Na Japonskem je celotno število prebivalcev že doseglo svoj vrh, število gospodinjstev v Tokiu pa še narašča (RREEF, 2009). Pričakuje se, da bo število gospodinjstev v Tokiu naraščalo še vsaj nekaj let. Število rojstev pada. V 40 letnem intervalu med letom 1980 in 2020 se tako pričakuje, da bo na nacionalni ravni število gospodinjstev brez otrok z ne več kot dvema članoma družine naraslo od 32 odstotkov na 54 odstotkov (RREEF, 2009). Tudi po podatkih iz popisa 2002 v Sloveniji prevladujejo gospodinjstva z dvema članoma (23,0%), sledijo pa enočlanska gospodinjstva (21,9%) (SURS, 2010). Za Japonsko velja napoved, da se bo povečevalo število samskih gospodinjstev in sicer v primerjavi z letom 1980 bo do leta 2030 teh gospodinjstev dvakrat toliko (RREEF, 2009). Zanima nas trenutna lokacija bivanja udeležencev. V večina razvitih kulturnih okoljih je koncentracija stanovanjskih nepremičnin največja v mestih. Za Slovenijo tako

velja, da imata mesti Ljubljana in Maribor največjo koncentracija stanovanjskih nepremičnin in da skupaj obsegata 40 odstotkov vseh stanovanj, če po prištejemo odstotek stanovanj in hiš še v ostalih večjih mestih, pa znaša zbir 65 odstotkov vseh stanovanjskih nepremičnin (GURS, 2009). Za Japonsko Jian in Kazunori (2004) ugotavljata vpliv regionalnih lastnosti in osebnih stanovanjskih preferenc na vrednotenje stanovanjskih okolij v lokalnih mestih. Avtorja sta raziskovala dejavnike, ki vplivajo na življenjski stil v Japonskih mestih z vidika zadovoljstva uporabnikov nepremičnin, njihovih preferenc in možnosti izbire pri nakupu nepremičnin (Jian, Kazunori, 2006). Njunji rezultati kažejo, glede na preference pri iskanju kraja bivanja, tri glavne vzorce udeležencev in sicer tiste, ki pri iskanju stanovanja dajejo večjo prednost urbanem okolju kot naravnem okolju, uživajo v službenem okolju (službi) in so na prvem mestu pripravljene vlagati v standard neposredne okolice stanovanja, sledijo udeleženci, ki dajejo prednost ne urbanemu okolju, imamo raje vsakdanje življenje kot delo, in so v prvi vrsti pripravljene vlagati v stanovanje, tretji vzorec udeležencev pa je med omenjenima in pri izbiri kraja bivanja pa daje prednost družbenim aktivnostim in medosebnim odnosom (Jian, Kazunori, 2006). Zanima nas ali udeleženci bivajo v lastnem (lastniškem) stanovanju oziroma ali so najemniki v tržnem / socialnem stanovanju oziroma ali bivajo pri sorodnikih. Razmerja so v kulturnih okoljih različna. V Sloveniji je glede na položaj, ki ga gospodinjstvo zaseda v stanovanju, največji delež lastnikov (84%), sledijo uporabniki stanovanj sorodnikov brez plačila najemnin (7%), neprofitni najemniki (5%), najemniki tržnih stanovanj (3%) in najemniki službenih ali kadrovskih stanovanj (1%) (Cirman, 2007). Za Nemčijo pa je npr. značilno, da je delež lastnikov le dobrih 40 odstotkov (Oplotnik, 2008). Zanima nas zaposlitev udeležencev. Bradeško (2003) ugotavlja, da rast dohodkov gospodinjstev, kar povezujemo z zaposlitvijo, povečuje povpraševanje po prostoru za stanovanjske in prostočasne dejavnosti. Zanima nas mesečno porabljen dohodek za reševanje stanovanjskega problema. Lastniki stanovanj imajo v povprečju nakopičenih najmanj težav in so njihovi dohodki v povprečju najmanj obremenjeni s stanovanjskimi stroški (Mandič, 2006). V Sloveniji je zbir povprečnih stanovanjskih stroškov presegel 30 odstotkov razpoložljivega dohodka gospodinjstva že v letu 2005 s 30,8 odstotka, v letu 2006 z 31,3 odstotka in v letu 2007 z 31,8 odstotka (SURS, 2009). Ugotovljeno je, da mejo 30 odstotkov v Sloveniji presega kar 67 odstotkov gospodinjstev v neprofitnem najemnem sektorju, 39 odstotkov v službenih ali kadrovskih stanovanjih in 54 odstotkov v zasebnih najemnih stanovanjih (Cirman, 2007). Politika subvencioniranja najemnin lahko posega le v sektor neprofitnih najemnin, ne pa v kadrovske in tržni sektor, zato se bo visok delež verjetno nadaljeval tudi v prihodnje (Cirman, 2007). Na Japonskem pa se zbir povprečnih stanovanjskih

stroškov giblje od 17,6 odstotka v letu 2001 do slabih 18 odstotkov v letu 2008 (Official Statistic of Japan, 2010).

::2 METODOLOGIJA

Uporabljena je metoda pregleda, ki temelji na vprašalniku (Walonic, 2007). Od treh glavnih tipov vprašanj (Keats, 2000): odprta vprašanja, vprašanja z večjo izbiro odgovorov in vprašanja z odgovori po vrsti, sta uporabljana slednja dva tipa vprašanj. Pri konstrukciji instrumentarija upoštevamo usmeritev po Tariku (Tarik, 1990) in vzamemo za osrednji pripomoček za merjenje pričakovanj udeležencev vprašalnik, sestavljen iz treh sklopov. Vprašalnik je bil sestavljen v kontekstu širše raziskave (Grum, 2010), ki se je izvajala v Sloveni in Japonskem, z namenom določanja faktorjev, ki ključno vplivajo na nakupno odločanje potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic. Sklop vprašalnika, ki meri demografske lastnosti, zajema 34 spremenljivk. Osem faktorjev pojasni nad 60 odstotkov variance. Kaiser-Meyer-Olkinova mera adekvatnosti vzorčenja je 0,759, kar pomeni, da merjene spremenljivke dobro psihometrično spadajo skupaj (Fulgosi, 1984). Tudi Barlettov test ($BT = 2178,119$), ki je statistično pomemben, kaže, da je ekstrahirane faktorje mogoče interpretirati (Fulgosi, 1984). Zanesljivost vprašalnika, ugotovljena z metodo notranje konsistentnosti oziroma s Cronbachovim-alfa koeficientom, kaže, da vprašalnik izkazuje veliko stopnjo zanesljivosti (0,811) (Bastič, 2006).

Raziskava je potekala v dveh kulturnih okoljih, v Sloveniji in na Japonskem. Vzorec je zajemal udeležence v starosti od 20 do 40 let. V raziskavi je sodelovalo 1.270 udeležencev. Struktura udeležencev glede na kulturo in demografske dejavnike je prikazana v Preglednici 1 in Preglednici 2.

Preglednica 1 prikazuje, da je japonskih udeležencev le dobrih 20 odstotkov. Navedeno je posledica dejstva, da je anketiranje v javnosti prepovedano oz. je dovoljeno samo ob predhodnem soglasju krajevnih oblasti. V nasprotju z japonskimi udeleženci pa so slovenski udeleženci pokazali veliko pripravljenost sodelovanja preko spletnega anketiranja. Glede spola udeležencev se med kulturama kaže velika razlika. Pri slovenskih udeležencih prevladujejo ženske (49,0% : 30,1%), pri japonskih pa moški (13,7% : 7,0%). Glede izobrazbe ima večina udeležencev visoko izobrazbo (49,5%), sledijo udeleženci s srednjo izobrazbo (30,6%). Predvidevamo, da so se z anketo samoizbrali ljudje z višjo izobrazbo. Največ udeležencev je v zvezi (65,5%), brez otrok (54,6%). Večina jih živi v središču mesta (34,3%) ali na obrobju mesta (36,2%).

Preglednica 1: Struktura udeležencev glede na kulturo in glede na spol, starost, izobrazbo, družinski status, število otrok v skupnem gospodinjstvu, kraj bivanja

Kulturno okolje	Slovenski udeleženci		Japonski udeleženci		Udeleženci skupaj	
	število	procent	število	procent	število	procent
Udeleženci	1.006	79,20	264	20,80	1.270	100,00
Spol						
ženske	623	49,00	90	7,00	713	56,10
moški	383	30,10	174	13,70	557	43,90
Skupaj	1.006	79,20	264	20,80	1.270	100,00
Starost						
starost od 20 do 29 let	490	38,60	114	8,90	604	47,60
starost od 30 do 40	516	40,60	150	11,80	666	52,40
Skupaj	1.006	79,20	264	20,80	1.270	100,00
Izobrazba						
manj kot srednja šola	10	0,80	0	0,00	10	0,80
srednja šola	370	29,10	18	1,40	388	30,60
fakultetna izobrazba	533	41,90	96	7,50	629	49,50
magisterij ali več	93	7,30	150	11,70	243	19,10
Skupaj	1.006	79,20	264	20,80	1.270	100,00
Družinski status						
samski	264	21,00	168	13,40	432	34,50
v zvezi ali poročen	731	58,30	90	7,10	821	65,50
Skupaj	995	79,40	258	20,50	1.253	100,00
Število otrok v gospodinjstvu						
brez otrok	486	38,70	198	15,80	684	54,60
en otrok	174	13,90	12	0,90	186	14,90
dva otroka	251	20,00	18	1,40	269	21,50
trije otroci	68	5,40	30	2,30	98	7,80
štiri ali več otrok	15	1,20	0	0,00	15	1,20
Skupaj	994	79,30	258	20,60	1.252	100,00
Kje živite (lokacija)						
v središču mesta	316	25,20	114	9,00	430	34,30
na obrobju mesta	321	25,60	132	10,50	453	36,20
v strnjnem podeželskem naselju	234	18,70	6	0,40	240	19,20
v razpršenem podeželju	116	9,30	0	0,00	116	9,30
drugje	8	0,60	6	0,40	14	1,10
Skupaj	995,00	79,40	258	20,50	1.253	100,00

Preglednica 2: Struktura udeležencev glede na kulturo in glede na lastništvo in tip nepremičnine, izobrazbo, zaposlenost, mesečno porabljen znesek za reševanje stanovanjskega problema

	Slovenski udeleženci		Japonski udeleženci		Udeleženci skupaj	
	število	procent	število	procent	število	procent
Trenutno živite v (lastništvo)						
lastnem ali solastnem stanovanju	531	42,50	72	5,70	603	48,30
tržnem najemniškem stanovanju	99	7,90	96	7,60	195	15,60
neprofitnem najemniškem stan.	27	2,10	24	1,90	51	4,10
pri starših / sorodnikih	269	21,50	54	4,30	323	25,90
drugje	64	5,10	12	0,90	76	6,10
Skupaj	990	79,30	258	20,60	1.248	100,00
Trenutno živite v (tip stanovanja)						
bloku	366	29,20	144	11,50	510	40,80
hiši	608	48,60	114	9,10	722	57,80
drugje	17	1,40	0	0,00	17	1,40
Skupaj	961	76,90	258	23,00	1.249	100,00
Zaposlitev						
brezposeln	30	2,40	6	0,40	36	2,90
študent	304	24,30	126	10,00	430	34,40
zaposlen	630	50,40	114	9,10	744	59,60
drugo	27	2,10	12	0,90	39	3,10
Skupaj	991	79,30	258	20,60	1.249	100,00
Za reševanje stan.problema						
nič	450	36,20	60	4,80	510	41,10
manj kot 30% mesečnega dohodka	216	17,40	150	12,00	366	29,50
okoli 30% mesečnega prihodka	149	11,90	24	1,90	173	13,90
več kot 30% mesečnega prihodka	129	10,30	24	1,90	153	12,30
skoraj celoten prihodek	40	3,20	0	0,00	40	3,20
Skupaj	984	79,20	258	20,70	1.242	100,00

Preglednica 2 kaže, da večina udeležencev živi v lastni nepremičnini (48,3%), v hiši (57,8%) ali stanovanju (40,8%). Večina udeležencev je zaposlenih (59,6%), sledijo študentje (34,4%). Večina udeležencev je izrazila prepričanje, da mesečno za reševanje stanovanjskega problema porabi manj kot 30 odstotkov svojega mesečna dohodka (70,6%).

::3 REZULTATI IN INTERPRETACIJA

Podatke analiziramo z enosmerno analize variance glede na kulturno pripadnost (glej preglednico 3).

Statistično pomembne razlike ($p < 0,01$) pri potencialnih pridobiteljih nepremičninskih pravic glede pripadnosti različnemu kulturnemu okolju se kažejo glede spola, izobrazbe, družinskega statusa, števila otrok v skupnem gospo-

Preglednica 3: Prikaz rezultatov analize variance demografskih dejavnikov potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic glede na pripadnost različnemu kulturnemu okolju

Demografski dejavniki		Vsota kvadratov	df	Srednji kvad.	F	p	Povpr. stopnja strinjanja	
							Slovenija	Japonska
spol	***	16,205	1	16,205	69,302	0,000	1,38	1,66
starost		0,639	1	0,639	2,562	0,110	2,51	2,57
izobrazba	***	132,246	1	132,246	324,149	0,000	2,70	3,50
družinski status	***	30,500	1	30,500	151,075	0,000	1,73	1,35
število otrok v gospodinjstvu	***	34,565	1	34,565	30,401	0,000	1,95	1,53
trenutno živite v (lokacija)	***	56,192	1	56,192	58,67	0,000	2,17	1,65
trenutno živite v (lastništvo)		4,233	1	4,233	2,074	0,150	1,61	1,65
trenutno živite v (tip stan.)	***	8,684	1	8,684	33,453	0,000	1,68	1,44
zaposlitev	***	4,503	1	4,503	12,853	0,000	2,68	3,84
mesečni stroški za reševanje stan. problema		0,206	1	0,206	0,155	0,694	3,08	2,99
* razlika je statistično pomembna ($p < 0,05$)								
** razlika je statistično pomembna ($p < 0,01$)								
*** razlika je statistično pomembna ($p < 0,001$)								

dinjstvu, lokaciji trenutnega bivanja, tipu nepremičnine v katerem trenutno bivajo ter glede zaposlitve.

Pri slovenskih udeležencih prevladujejo udeleženci ženskega spola (povprečna stopnja je 1,38), pri japonskih pa prevladujejo udeleženci moškega spola (povprečna stopnja je 1,66). Navedeno lahko pojasnujemo z ugotovitvami Hirayame (2008), ki navaja, da na nepremičninskem področju na Japonskem prevladujejo moški (kot nosilci družinske odgovornosti) ter da je vstop žensk, predvsem na lastniško področje, vidnejši šele v zadnjem obdobju. Pri tem poudarja, da so samske ženske povečini še vedno izključene iz lastniških struktur (Hirayama, 2008). Navedeno tudi lahko pojasnjuje izkazano korelacijo med spolom in lastništvom pri japonskih udeležencih (-,137), ki se kaže v naši raziskavi. Pri slovenskih udeležencih na trgu nepremičnin ne zaznavamo pomembnih razlik glede spola, zato je tudi udeležba anketirancev pričakovano enaka razmerju, ki ga po popisu za leto 2002 izkazuje Statistični urad RS (SURS, 2009).

Statistično pomembna razlika se kaže tudi v izobrazbi udeležencev. Vpliv izobrazbe na pripravljenost selitve ugotavlja tudi Uršič (2005). Ugotovil je, da večina anketirancev, ki načrtujejo selitev spada v kategorijo z najvišjo stopnjo izobrazbe (Uršič, 2005). Bolj izobraženi udeleženci pa možnost nakupa z lastnimi sredstvi izražajo bistveno višje. Tudi Trček (2005) ugotavlja, da je dejavnik, ki je najbolj povezan z vlaganji v nepremičnino, mesečni dohodek gospodinjstva. Ugotavlja, da je ta predvsem odvisen od izobrazbe anketirancev in velikosti gospodinjstev (Trček, 2005). Glede zaposlitve pa v splošnem velja, da najvišja pričakovanja izražajo študentje. Pričakovanja glede virov pri nakupu lastne nepremičnine pa so najnižje izražena pri zaposlenih. Navedeno pomeni, da zaposleni udeleženci izražajo višja pričakovanja pa možnost nakupa nepremičnine z lastnimi sredstvi.

Pri slovenskih udeležencih izstopajo udeleženci v zvezi ali poročeni (povprečna stopnja je 1,73), pri japonskih udeležencih pa izrazito izstopajo samski udeleženci (povprečna stopnja je 1,35). Po družinskem statusu med Slovenci torej izrazito izstopajo udeleženci v zvezi ali poročeni. Po številu otrok prevladujejo udeleženci brez otrok ali z enim otrokom. (povprečna stopnja 1,95 : 1,53). Iz navedenega je razvidno, da je večina udeležencev v zvezi, nimajo pa otrok. Tudi po podatkih iz popisa 2002 prevladujejo gospodinjstva z dvema članoma (23,0 odstotkov), sledijo pa enočlanska gospodinjstva (21,9 odstotkov) (SURS, 2009).

Večina udeležencev živi na središču ali na obrobju mesta. Navedeno povežemo s tem, da je koncentracija stanovanjskega fonda največja v mestih, kar je še posebno značilno za japonsko. Rezultati raziskave kažejo, da japonski udeleženci kažejo trende po bivanju v središču ali na obrobju mesta (povprečna stopnja strinjanja 1,65). V Sloveniji glavna mesta skupaj obsegata 40 odstotkov

vseh stanovanj, če po prištejemo odstotek stanovanj in hiš še v ostalih večjih mestih, pa znaša zbir 65,3 odstotkov. Kljub temu pa je za slovenske udeležence značilno, kot navajata Hočevar in Kos (2004), da bi glede tipa naselja več kot polovica vprašanih najraje živela v manjši ali večji vasi (podeželje), medtem ko bi se v urbano okolje preselilo le približno 5 odstotkov vprašanih (stopnja strinjanja je 2,17). To nam lahko pojasni korelacijo, ki smo jo zasledili v naši raziskavi med sedanjo lokacijo bivanja in pričakovano lokacijo bivanja (.183). MLIT (2009) v letnem poročilu *White Paper of Land 2009* ugotavlja, da število populacije kaže negativen trend ter da se posledično po letu 2015 pričakuje tudi upadanje števila članov gospodinjstev, kar pomeni na dolgi rok upadanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. Poročilo (MLIT, 2009) tudi ugotavlja, da spremembe v gospodinjstvih kot so manjšanje stanovanjske površine, povečevanje števila starih ljudi, potreba po visoki tehnologiji (internet, komunikacija) vodi v večje povpraševanje po stanovanjih v mestih. To potrjujejo tudi naše ugotovitve, ki kažejo, da večina naših udeležencev živi na obrobju mesta ali v središču mesta.

Večina udeležencev živi v lastni ali solastni nepremičnini, izredno visoko pa je število udeležencev, ki živijo pri sorodnikih (25,90%). To pojasnjujemo z ugotovitvami Deutscha in sodelavcev (2005), ki navaja, da v letu 1989 kar 30 odstotkov lastniško zasedenih hiš na japonskem bilo pridobljenih na način dedovanja ali nasledstva (Deutsch in dr., 2005). Ugotavljajo tudi, da je z manjšanjem števila članov gospodinjstva, ki je leta 1950 znašalo 5,0, medtem ko leta 2000 le 2,67, število Japoncev, ki pričakujejo pridobitev stanovanja z naslova dedovanja ali nasledstva, še naraslo (Deutsch in dr., 2005). Relativno nizko je število udeležencev, ki živijo v neprofitnih ali socialnih stanovanjih. MLIT (2009) je v letnem poročilu *White Paper of Land 2009* navaja, da večina japonske populacije živi v metropolah ter da je stopnja lastništva v urbanih predelih (velemestih) nižja kot je stopnja lastništva na ruralnem območju.

Zanimivo pa je, da ni izražena statistična pomembna razlika pri dejavniku meseče porabe sredstev za reševanje stanovanjskega problema (povprečna stopnja strinjanja je 3,08: 2,99). Raziskava *Razvojno raziskovalni projekt – Stanovanjska anketa* (Mandič, 2006), ob upoštevanju več kazalnikov ocenjuje, kaže, da ima 28 odstotkov gospodinjstev neprimerne stanovanjske razmere. Ta raziskava tudi kaže, da znaša povprečna površina po stanovanjski anketi na osebo 32,98 m², kar je na osebo 1,19 sobe ter da ima 39 odstotkov gospodinjstev v Sloveniji manj kot sobo na osebo, kar se v evropski stanovanjski statistiki šteje kot prenaseljenost. Raziskava je razkrila tudi druge pomembne dejavnike, kot so previsoki obratovalni stroški, pomanjkljive oziroma dotrajane napeljave, pomanjkljiva infrastruktura (Mandič, 2006). Navedeno tudi lahko pojasni razliko v stopnji strinjanja pri porabljenih mesečnih stroških za

reševanje stanovanjskega. Dosegljivost stanovanj na Japonskem, merjena po merilu kot navaja Thomas (2008), kjer stanovanjski stroški naj ne bi presegali meje 30 odstotkov razpoložljivega dohodka, po podatkih, ki jih objavlja *Official Statistic of Japan* (2010) kaže, da povprečen zbir vseh navedenih stroškov za stanovanje ne presega navedene meje. Povprečen zbir vseh stanovanjskih stroškov se giblje od 17,6 odstotkov v letu 2001 do slabih 18 odstotkov v letu 2008. V Sloveniji je zbir povprečnih stanovanjskih stroškov presegel 30 odstotkov razpoložljivega dohodka gospodinjstva že v letu 2005 s 30,8 odstotka, v letu 2006 z 31,3 odstotka in v letu 2007 z 31,8 odstotka (SURS, 2009). Iz navedenega lahko sklepamo, da je dosegljivost stanovanj na japonskem, v primerjavi s slovenskimi udeleženci, boljša.

::4 ZAKLJUČEK

Izhajamo iz predpostavke, da se pričakovanja potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic povezujejo z demografskimi dejavniki. Zanima nas medkulturna primerjava dveh različnih kultur, Slovenije kot del Evropske unije, in Japonske kot visoko razvite azijske države. Zanima nas, ali se med njimi, glede na pripadnost različni kulturi in glede na osnovne demografske značilnosti (spol, starost, izobrazba, družinski status, število otrok v gospodinjstvu, lokacijo bivanja, lastništvo nepremičnine, tip nepremičnine, zaposlenost in mesečni znesek porabljen za reševanje stanovanjskega problema), izražajo statistično pomembne razlike. Kot osrednji pripomoček smo uporabili vprašalnik, ki smo ga sestavili v sklopu širše raziskave, ki poteka v Sloveniji in na Japonskem in ima za temeljni cilj določiti dejavnike, ki so za potencialne pridobitelje stanovanjskih nepremičninskih pravic odločilni pri odločanju o nakupu nepremičnine. Z vprašalnikom smo pridobili verodostojne podatke, ki smo jih statistično analizirali, z analizo rezultatov pa smo potrdili osnovno hipotezo, da so opazovane osnovne demografske razlike med udeleženci, glede na pripadnost različni kulturi, statistično pomembne.

Rezultati kažejo, da med slovenskimi udeleženci prevladujejo udeleženci ženskega spola, pri japonskih udeležencih pa udeleženci moškega spola (kot nosilci družinske odgovornosti) ter da je vstop žensk, predvsem na lastniško področje, na Japonskem vidnejši šele v zadnjem obdobju. Pri slovenskih udeležencih izstopajo udeleženci v zvezi, brez otrok ali z enim otrokom, pri japonskih udeležencih pa izrazito izstopajo samski udeleženci. Raziskava kaže, da imajo slovenski udeleženci številnejša gospodinjstva, kar potrjuje tudi primerjava statističnih podatkov v obeh državah. Na Japonskem je povprečno število članov na gospodinjstvo v letu 2009 znašalo 2,49, od tega pa jih je 30 odstotkov enočlanskih gospodinjstev, v Sloveniji pa v istem obdobju znaša

povprečno število članov na gospodinjstvo 3,0, od tega jih je bilo 21,9 odstotkov enočlanskih gospodinjstev. Rezultati raziskave razkrivajo, da japonski udeleženci kažejo trende po bivanju v središču ali na obrobju mesta, medtem ko slovenski udeleženci kažejo tendenco po bivanju na obrobju mesta ali v strnjenem naselju. Raziskava potrjuje, da je dosegljivost stanovanj, merjena po mednarodno uveljavljeni meji, po kateri stanovanjski stroški naj ne bi presegali meje 30 % razpoložljivega dohodka v gospodinjstvu, v obeh opazovanih državah različna. V primerjavi z japonsko je za slovensko stanovanjsko politiko značilna relativno slaba dosegljivost lastniških stanovanj. Visok odstotek lastništva pa pripisujemo predvsem dejstvu, da je v Sloveniji večina prebivalstva svoje stanovanjske probleme reševala že pred časom in pretežno v letih, ko so bile razmere veliko ugodnejše, na Japonskem pa dejstvu, da je v letu 1998 kar 30 odstotkov lastniško zasedenih hiš bilo pridobljenih na način dedovanja ali nasledstva.

Stanovanjska strategija rabe stanovanj v 21. stoletju v ospredje postavlja razvojno naravnost, ki temelji na trgu in njegovi odzivnosti. Pri tem igrajo ključno vlogo potencialni pridobitelji nepremičninskih pravic, njihovo moč na trgu nepremičnin pa določajo prav demografski faktorji. Proučevanje demografskih faktorjev v različnih kulturnih okoljih je zato bistveno za prognozi-ranje tržnega obnašanja, projekcije potreb po določeni rabi prostora, bodočih časovnih ciklih določene rabe ter doseganje ekonomske konkurenčnosti.

::5 LITERATURA

- Aging Report 2009** (2009): Economic and budgetary projections in the EU-27, Member States (2008-2060). Bruselj: Evropska komisija 2009.
- Bastič, M.** (2006): Metode raziskovanja. Maribor: Univerza v Mariboru, Ekonomsko poslovna fakulteta Maribor.
- Bradeško, J.** (2003): "Trg nepremičnin in Centralna banka." V: A. Kožar (ur.): *Poslovanje z nepremičninami 14. tradicionalno strokovno srečanje*. Ljubljana: GZS - Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornik referatov, str. 16-25.
- Cohen, D.H., Kozak, R.A., Vidal, N., Spetic, W. & Ide, R.** (2005): "Performance expectations and needs of the Japanese house consumer." V: *Forest Products Journal*, 55, str. 37-44.
- Cirman, A.** (2007): "Strategija rabe stanovanja mora biti usklajena s strategijo gospodarskega razvoja: stanovanjska raba." Državni svet RS, posvet na temo: Različni nameni rabe stanovanj. Povzeto 20. Oktobra 2010 s strani <http://www.ds-rs.si/kb/posveti/?View=entry&EntryID=61>.
- Deutsch, E., Tiwari, P. & Moriizumi, Y.** (2005): "The slowdown in the timing of housing purchases in Japan in the 1990s." V: *Journal of Housing Economics*, 15, str. 230-256.
- Drobne, S., Grilj, T. & Lisec, A.** (2009): "Dejavnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000-2006." *Geodetski vestnik*, 53, str. 543-560.
- Forrest, R., Kennett, P., & Izuhara, M.** (2003): "Home Ownership and Economic Change in Japan." *Housing Studies*, 18, str. 277-293.
- Fulgosi, A.** (1984): Faktorska analiza. Zagreb: Filozofski fakultet v Zagrebu.
- Grum, B.** (2010): Primerjava pričakovanj potencialnih kupcev nepremičnin glede pridobitve nepremičninskih pravic v različnih kulturnih obdobjih: primer Slovenije in Japonske, V: *Doktorska disertacija*. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta.
- Geodetska uprava rs (GURS, 2009)**: Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009. Ljubljana. Povzeto 15. Marca 2011 s strani <http://www.gu.gov.si/>, (3.5.2010).
- Hirayama, Y.** (2008): "Women's Marital Status and Housing tenure in the context of Japan's Home-owning Society." V: *Journal of architecture and planning*, 73, str. 1045-1052.
- Hočvar, M., Kos, D., Makarovič, J., Trček, F., Štebe, J. & Uršič, M.** (2004): Vrednote prostora in okolja. CRP, Konkurenčnost Slovenije 2001-2006. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Center za prostorsko sociologijo.
- Ishikawa, T.** (2005): "Japan's Housing Market Enters a Transition Period." Tokyo: Economic Research Department of Japan. Povzeto 17. aprila 2012 s strani <http://www.nli-research.co.jp/english/economics/2005/ec0050829.pdf>.
- Jian, G., Kazunori, H.** (2006): "Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction." V: *Landscape and Urban Planning*, 78, str. 165-178.
- Keats, D.M.** (2000): *Interviewing, a practical guide for students and professionals*. Buckingham. Open University Press, Celtic Court, Ballmoor.
- Makino, C.** (2009): "Residential Investment in Japan." Tokyo. Povzeto 17. Aprila 2012 s strani http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/english/material_e/makino_e/makino_e.html.
- Mandič, S.** (1995): *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče Ljubljana.
- Mandič, S.** (2006): "Stanovanje in kakovost življenja." V: S. Mandič (Ur): *Razvojno raziskovalni projekt stanovanjska anketa, Zaključno poročilo*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Inštitut za družbene vede, str. 7-37.
- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (mlit, 2009)**: Summary of White Paper on Land (2009). Tokyo. Povzeto 5. marec 2012 s strani <http://tochi.mlit.go.jp/english/>.
- Official Statistic of Japan (2010)**: Yearly Average of Monthly Disbursements per Household. Tokyo. Povzeto 17.junij 2013 s strain: http://www.estat.go.jp/SG1/estat/GL38020103.do?_toGL38020103_&listID=00000105111&requestSender=estat.

- Oplotnik, T.**, (2008): "Institucionalno okolje in stanovanjske razmere v Evropski uniji." V: LEX LOCALIS – Revija za lokalno samoupravo. 6 (2), str. 311-332.
- Pšunder, I.** (2009): "Demografske spremembe in trg nepremičnin." V: Planet GV. Portorož: Slovenska nepremičninska konferenca, str. 5-12.
- RREEF Research** (2009): Japan Quarterly 2Q 2009. Tokyo. Povzeto 25. junij. 2013 s strani https://www.rreef.com/cps/rde/xbcr/ai_en/RREEF_-_Japan_Quarterly_2Q_2009.pdf.
- Saito, A., Thornley, A.** (2003): "Shifts in Tokyo's world city status and the urban planning response." V: Urban Studies. 40, str. 665-685.
- Statistični urad RS (SURS, 2009)**: Slovenija v številkah 2009. Ljubljana. Povzeto 17. maj. 2013 s strani <http://www.stat.si/>.
- Tarik, M.** (1990): "The Impact of the Surrounding Environment on People's Perception of Major Urban Environmental Attributes." V: Architecture and Planning, 2, str. 43-60.
- Temeljotov Salaj, A. & Zupančič, D.** (2006): Odnos do nepremičnin in organizacijskega okolja. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Thomas, M.** (2008): "Generation Y and Housing, Carpe Diem." V: The Australian Journal of Business and Informatics, 4, str. 111-119.
- Trček, F.** (2005): "Sociološka anketna raziskava, Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani - Savsko naselje." V: Urbani izziv, 16(2), str. 24-35.
- UniCreditGroup** (2008): Residential Property Market in CEE. EBRD Annual Meeting. Kijev. Povzeto 18. maj 2008 s strani <http://www.unicreditbank.si/press.asp?id=302> (14.3.2010).
- Uršič, M.** (2005): "Spreminjanje bivalne kakovosti in stanovanjska mobilnost v Ljubljani, Naraščanje socialne nestabilnosti v večjih stanovanjskih soseskah?" v: Urbani izzivi, 2, 16, str. 36-47.
- Walonic, D.S.**, (2007): Survival Statistics. Bloomington: MN, StatPac, Inc..