

## STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ V SLOVENIJI: PROBLEM, KI GA NI<sup>1</sup>

**Povzetek.** *Autorici v članku analizirata stanovanjski primanjkljaj v Sloveniji, in to ne le kot »objektivno« (empirično) vprašanje, ampak tudi kot »družbeno konstrukcijo«. Ugotavljata, da je bila diskusija o »neprimerni stanovanjski površini« v Sloveniji več desetletij usmerjena predvsem k problematiziranju prevelikih (t. i. 'neracionalno izkoriščenih') stanovanj, medtem ko vprašanje prenaseljenosti ni bilo pripoznano kot družbeni problem. V članku analizirata različne opredelitve primerne stanovanja in stanovanjskega primanjkljaja v mednarodnih dokumentih in različnih evropskih državah, pri čemer ugotavljata precej razlik in specifične trende razvoja teh opredelitev. Članek prinaša tudi empirične podatke o stanovanjskih razmerah v Sloveniji; primanjkljaj primernih stanovanj, opredeljen s prenaseljenostjo in neomogočanjem varne in stabilne nastanitve, kvantificira s podatki iz popisa stanovanj in še nekaterimi drugimi. Rezultati kažejo, da so za Slovenijo značilna manjša stanovanja kot drugod v Evropi, izrazito pa je tudi pomanjkanje varnih, cenovno dostopnih najemnih stanovanj. Poleg tega avtorici opozorita tudi na posebno ranljivost določenih skupin, kot so enostarševske družine, priseljenci ipd. **Ključni pojmi:** primerno stanovanje, stanovanjski primanjkljaj, stanovanjska ranljivost, prenaseljenost*

704

### Uvod

Stanovanjske razmere prebivalcev Slovenije so v primerjavi z državami podobne gospodarske razvitosti relativno skromne; članek obravnava prav podatke o nekaj kazalcih stanovanjskih razmer v mednarodni primerjalni perspektivi. Toda med tem, kar kažejo objektivni podatki, in med zaznavami in ocenami, ki prevladujejo v naši javnosti, je dokajšen razkorak. Stanovanjski primanjkljaj gotovo ne sodi med vprašanja, ki bi bila pri nas priznan družbeni problem. Zato se uvodoma dotaknimo tega vprašanja tudi s konstruktivističnega zornega kota, ki družbene pojave opazuje kot družbeno konstruirane.

Osrednjo vlogo v konstruktivističnem pristopu k analizi družbenih problemov

\* Dr. Srna Mandič, docentka na Fakulteti za družbene vede, Univerza v Ljubljani.

\*\* Maša Filipovič, mlada raziskovalka na Fakulteti za družbene vede, Univerza v Ljubljani.

<sup>1</sup> Članek je nastal na podlagi ugotovitev pri raziskovalnem projektu *Ocena stanovanjskega primanjkljaja, ki je potekal na Urbanističnem inštitutu RS v letu 2004. Odgovorni nosilec je bil Aleksander Jakoš, naročnik pa Mestna občina Ljubljana.*

ima način govora o problemu oz. diskurzivna praksa. Da neki družbeni pojav postane priznan »družbeni problem«, ne zadošča že razkritje podatkov samih na sebi, ampak, kot pravi Parsons (1995: 88), mora biti »problem definiran, strukturiran, umeščen znotraj nekih meja in imenovan«, od tega je tudi odvisno, kako se bo politika nanj odzivala. Skozi govor se neki družbeni pojav konstruira in interpretira v konkretnem družbenem kontekstu in tam pridobi – ali pa tudi ne – pomen družbenega problema. Jamrozik in Nocella (1998) tako navajata tri pogoje, ki jih mora neki družbeni pojav izpolnjevati, da dobi status »družbenega problema«. Prvič, imeti mora ugotovljiv družbeni izvor, drugič, zaznan mora biti kot ogrožajoč za družbo, njene vrednote in interese in tretjič, biti mora družbeno obvladljiv.

Poglejmo, kakšne obravnave je bilo pri nas deležno vprašanje »stanovanjskega primanjkljaja«. Že leta prisotno mnenje, da imamo velika stanovanja, slikovito ponazarja izjava nepremičninskega posrednika v Večeru (23. 8. 2003): »Slovenci pa smo znani po tem, da ... imamo »za številko« preveliko stanovanje«. »Slabo izkoriščena stanovanja« pa so tudi simbolizirala nepravilnost in neracionalnost socialističnega sistema razdeljevanja stanovanj (glej Verlič Dekleva, 1994). Ob koncu osemdesetih let je bila »slaba izkoriščenost« – poleg slabega vzdrževanja – eden od ključnih argumentov za privatizacijo tedanjih družbenih stanovanj tako v strokovnih krogih (glej MVOUP RS 1991) kot tudi v skupščinski razpravi (glej Skupščinski poročevalec 1991, str. 16–22). V devetdesetih letih so to sliko ohranjale pri življenju razprave v prid deregulacije denacionaliziranih najemnih stanovanj, saj naj bi ta privilegiranim najemnikom v velikih stanovanjih zagotavljala preveč zaščite (glej SP, 1999).

Tudi po koncu socializma se je pozornost usmerjala k velikim stanovanjem. Tako so velike, čeprav v drugih pogledih pogosto skromne in razpršene enodružinske hiše samograditeljev, ki so intenzivno prekrivala obrobja mest, postale priznan problem zaradi svoje prostorske potratnosti (Ravbar, 1995; Drozg, 1996; NSP, 2000). Tudi sodobno domovanje novih premožnih slojev, ki ga nepremičninski posredniki poudarjeno oglašujejo kot »nadstandardno«, prispeva k utrjevanju te predstave o (pre)velikih stanovanjih. »Slovenci imamo radi hiše, in to velike; predvsem pa bogatejše in lepše od sosedovih«, pravi članek v 7D (26. avgust 1998), ki govori o sodobnih razmerah.

Na drugi strani pa premajhna stanovanja in prenaseljenost stanovanj niso tema, ki bi bila v javnosti in v stanovanjski politiki deležna posebne pozornosti. Denimo ključni dokument stanovanjske politike, Nacionalni stanovanjski program, sicer omenja, da so doseženi prostorski standardi pri nas nižji kot v večini držav srednje in vzhodne Evrope ter med cilji navaja tudi »zagotavljanje ustreznih stanovanjskih standardov tudi glede primerne velikosti stanovanj«, vendar tega ne poudarja kot poseben problem, tako kot denimo financiranja, kakovosti gradnje itd. Pojava prenaseljenosti ne omenja, tudi neprimerne stanovanja ne.

Tako pri nas pojav neprimerne stanovanja in prenaseljenosti ostaja predvsem v zasebni sferi in ni pripoznan družbeni problem. Seveda pa je med maloštevilnimi raziskavami, ki obravnavajo stanovanjsko raven pri nas, najti dovolj opozoril in podatkov o tem, v kako slabih stanovanjskih razmerah živijo nekateri deli prebivalstva; Mandič (1996) med iskalki stanovanj v Ljubljani; Sendi (2002) na zasebnem stanovanjskem trgu; Dolenc (2003) med priseljenci; Mandič, Boškič,

Filipović in Pezdir (2004) med Romi. Izjemo predstavlja najnovejša študija Jakoša (2004), ki skuša oceniti stanovanjski primanjkljaj v Ljubljani.

### Primerno stanovanje kot zasebna in javna zadeva

Ob današnjih trendih privatizacije in deregulacije stanovanjske oskrbe ni odveč pogled v zgodovino, ki kaže na to, da primerno stanovanje že tradicionalno ni le stvar zasebne sfere. Kot je pokazal že Mumford (1969: 575–625), imajo mestne in državne oblasti že stoletja vrsto pristojnosti glede bivalnih razmer prebivalstva. Mal (1938) za Slovence navaja, da je npr. dvorni odlok iz 18. stoletja ukazal, da pri gradnji kmečkih hiš opustijo dimnice in naredijo dovolj velika okna, prostor za domače živali pa ločijo od prostorov za kmečko družino, ki je sicer marsikdaj jedla in spala v istem prostoru kot domače živali. Oblast je posegala v bivalne razmere le toliko, da te ne bi bile ogrožajoče za okolico in skupnost s požarnovarnostnega, sanitarno-higienskega in zdravstvenega vidika (več o tem v Mandič, 1996).

V sodobnem času so se tem tehničnim in higiensko-zdravstvenim vidikom pridružili tudi drugi argumenti, od zagotavljanja osnovnih potreb in kakovosti življenja do najsodobnejše skrbi za socialno vključenost. Med dogovorjenimi cilji programa nacionalnih akcijskih načrtov za boj proti revščini in socialni izključenosti, je tudi zaveza spodbujanje »dostopa do dostojnega in higienskega stanovanja za vse«, pri čemer je poseben poudarek na najranljivejših skupinah, kot so revni, priseljenci, etnične manjšine in druge socialno ranljive skupine (Edgar, Doherty in Meert, 2002: 20).

Pri boju proti revščini in socialni izključenosti imajo v Evropi pomembno mesto tudi revne stanovanjske soseske, v katerih je najti koncentracijo slabih stanovanjskih razmer in ranljivega prebivalstva, ki je socialno in prostorsko »odrezano« od glavnine družbe (Madanipur, Cars in Allen, 2000). Primerno stanovanje pa ni le sredstvo za doseganje drugih ciljev, ampak ima vrednost tudi samo na sebi, saj sodi med zmožnosti (capabilities), ki »življenje naredijo polno človeško« (Nussbaum, 2000). Tudi Sommerville in Chan, kot ju povzemajo Edgar, Doherty in Meert (2002), poudarjata, da je primerno stanovanje pogoj za človekovo samospoštovanje in družbeni ugled, Duffy (1998) pa utemeljuje pomen primerne stanovanja za človekovo dostojanstvo.

### Opredelitve primerne stanovanja in primanjkljaja

Po splošni normativni interpretaciji je »stanovanjski primanjkljaj« količina, za katero potrebe po stanovanjih presegajo razpoložljivo ponudbo (Van Vliet, 1998: 292). Pri tem se takoj odprejo številna vprašanja. Denimo, kako določiti potrebe, saj za to obstajajo številna merila (Fordham et al., 1998). Nadalje, kaj šteti v »razpoložljivo ponudbo« iz nabora nepremičnin, ki se funkcionalno razlikujejo, kot npr. stanovanja, poslovni prostori itd. (Cirman et al., 1999). Ali v razpoložljivo ponudbo vključiti tudi zapuščena in prazna stanovanja, ki jih lastnik ne prodaja, ampak jih ima v lasti iz špekulativnih namenov? Pri nas, denimo, uradno ne razlikujemo med špekulativno rabo in aktivno rabo stanovanjskih prostorov za stalno prebivališče.

Stanovanjski primanjkljaj pa se tudi nanaša na »primerna stanovanja«. Tam, kjer se je v stanovanjski politiki izoblikovala splošna definicija primerne stanovanja, je ocenjevanje stanovanjskega primanjkljaja enostavnejše. Drugače je tam, kjer splošne definicije ni in se ob različnih priložnostih uporabljajo različna merila. Tako je tudi v Sloveniji, zakonska definicija primerne stanovanja se uporablja predvsem v zvezi z nadomestnim stanovanjem, drugačna merila se uporabljajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj, pri delitvi stanovanjskih posojil, pri obdavitvi nepremičnin, pri dovoljenju za bivanje tujcev ...

### *Mednarodna raven*

Primernost stanovanja je vprašanje, ki ima v mednarodnih dokumentih o stanovanjski politiki nedvomno pomembno mesto. V zadnjih desetletjih je pomen tega vprašanja naraščal, pa tudi definicija primerne stanovanja se je spreminjala in postajala vse celovitejša. Najprej pogledimo fizične lastnosti stanovanja. Te so poleg najenostavnejših opredelitev OZN v petdesetih letih o minimalno sprejemljivih bivalnih razmerah (npr. trdnost zgradbe, osnovne pritikline) pozneje vključile tudi druge lastnosti, pomembne zaradi tehnološkega napredka (npr. telekomunikacijski vodi) in okoljevarstvenih zahtev.

Še večje spremembe pa so se zgodile pri drugih, nefizičnih lastnostih stanovanja. Sodobno prelomnico pomenijo priporočila OZN, dana v Agendi Habitat (1996), ki določajo primernost stanovanja s sedmimi zahtevami: poleg primernosti za bivanje (površina, zaščita pred vremenskimi neugodnostmi itd.) so zahtevane še: pravna varnost uporabe stanovanja (uživanja oz. posesti), cenovna dosegljivost (stanovanjski strošek ne sme ogroziti zadovoljevanja drugih potreb), dostopnost storitev in infrastrukture, dosegljivost (stanovanje mora biti dosegljivo ljudem, ki so do njega upravičeni), lokacija (dostop do zaposlitvenih in drugih možnosti), kulturna primernost.

Tovrstna opredelitev primerne stanovanja torej zajema kompleksne stanovanjske okoliščine gospodinjstev. S tega vidika se stanovanjski primanjkljaj kaže kot primanjkljaj primernih stanovanj za gospodinjstva oz. kot gospodinjstva brez (primerne) stanovanja. Prav to je tudi širše pojmovanje »brezdomstva«, ki sta ga sprejela FEANTSA in Svet Evrope (Edgar, Doherty in Mina-Coull, 2000: 7). Po tej definiciji sodijo med gospodinjstva brez primerne stanovanja, tj. med brezdomce v širšem smislu (ang. homeless), naslednje situacije:

- na cesti (roofless - brez strehe nad glavo): ljudje, ki spijo zunaj,
- brez doma (houseless): ljudje, ki živijo v zavetiščih, v nujni nastanitvi ali so dolgotrajno nastanjeni v institucijah,
- začasno stanovanje (insecure housing): ljudje z negotovim stanovanjskim statusom (na prostem stanovanjskem trgu) ali z začasno namestitvijo; ljudje, ki si neprostoovoljno delijo stanovanje v nerazumnih okoliščinah ali so ogroženi zaradi nasilja, grožnje nasilja (npr. ženske, ki so ogrožene zaradi domačega nasilja, rasnega nasilja itd.)
- neprimerno stanovanje: stanovanje, ki je neprimerno za bivanje ali prenaseljeno.

Pri takšni opredelitvi neprimernosti stanovanja pa tisto, kar se kaže kot pri-

manjkljaj in predmet skrbi stanovanjske politike, niso le manjkajoče stanovanjske enote. Poleg njih in zlasti, ko gre za ranljivejše skupine ljudi, se primanjkljaj kaže tudi v mehanizmih finančne in druge podpore, ki naj ljudem omogočijo, ne le da pridejo do primerne stanovanja, ampak ga tudi obdržijo (npr. subvencije omogočijo, da je tržna najemnina za gospodinjstvo znosna). V tem kontekstu se vprašanje stanovanjskega primanjkljaja izrazi kot vprašanje stanovanjske ranljivosti ljudi in socialnega izključevanja.

Stanovanje je zaradi pomena, ki ga ima z vidika socialnega izključevanja, postalo tudi predmet pozornosti evropske socialne politike in sestavni del nacionalnih akcijskih načrtov socialnega vključevanja (NAPs/incl). Zunaj tega okvira pa institucije EU na stanovanjskem področju nimajo pristojnosti in te po načelu subsidiarnosti ostajajo na nacionalni ravni (Donner, 2000).

Evropa v svojih navodilih za izdelavo NAP-ov predvideva za spremljanje stanovanjskih razmer tudi uporabo kazalcev, ki bi omogočali tudi primerjavo med državami. Tako so Atkinson et al. (2002) predlagali posamezne kazalce na različnih področjih (od zdravja, stanovanja do družbene udeležbe in drugih). Pri stanovanju so bila izpostavljena štiri vprašanja: kakovost stanovanja, prenaseljenost, cenovna dosegljivost in brezdomstvo. Predvidene kazalce ločijo na treh ravneh, in sicer glavne kazalce, podrobne kazalce ter nacionalne kazalce, s katerimi bi države lahko poudarile svoje posebnosti.

Kot glavni kazalec za stanovanje so avtorji predlagali delež ljudi, ki živijo v stanovanjih brez določenih osnovnih prituklin (WC, ogrevanje ipd.) ter delež brezdomcev (pri slednjem je izrazita težava merljivost ter primerljivost med državami), torej vprašanje primerne kakovosti stanovanja. Na drugi ravni sta predlagana kazalca prenaseljenost (delež ljudi, ki živijo v stanovanju, kjer je več kot 1 oseba na sobo) ter cenovne dosegljivosti (delež ljudi, ki so bili v zadnjih 12 mesecih v zaostanku pri plačevanju najemnine ali hipoteke). Avtorji opozarjajo, da bi bilo treba razviti tudi kazalce kakovosti stanovanjskega okolja (promet, kriminal v soseski, ...).

V Sloveniji sprejet Nacionalni akcijski načrt o socialnem vključevanju (NAPincl 2004–2006) navaja v zvezi s stanovanjem kot cilj zagotoviti cenovno sprejemljive bivalne zmogljivosti, pri tem pa ne navaja konkretnih kazalcev. Skupin s specifičnimi potrebami, kot so starejši, hendikepirani itd. ne izpostavlja, pač pa Rome, katerih stanovanjske razmere so prepoznano slabše kot pri preostalem prebivalstvu. Omenja tudi začasne bivalne enote za reševanje hudih stanovanjskih stisk. Te enote so po Stanovanjskem zakonu (2003) namenjene npr. ženskam, ki so doživele nasilje, pa tudi posameznikom, ki zaradi deložacije ali nenadne porušitve stanovanja ostanejo brez nastanitve. To so torej pri nas priznane skupine s posebnimi stanovanjskimi potrebami, poleg tega se NAP z vprašanjem primerne stanovanja in konkretnimi kazalci in podatki ne ukvarja.

O pomenu primerne stanovanja govori tudi Evropska socialna listina, ki je bila sprejeta leta 1961, revidirana leta 1996, in jo je ratificirala tudi Slovenija. Ta listina v 31. členu določa: »Da bi zagotovile učinkovito izvajanje pravice do stanovanja, se države podpisnice zavezujejo sprejeti ukrepe, ki bodo razvijali dostop do stanovanja primerne standarda.«

*Nacionalna raven in specifične opredelitve primerne stanovanja*

Definiranje primerne stanovanja in stanovanjskega primanjkljaja je kulturnozgodovinsko in vrednotno-politično pogojeno ter v določeni meri nacionalno specifično. Tudi v EU ostaja stanovanje v nacionalni pristojnosti, razen če je relevantno za socialno politiko in nacionalne akcijske načrte socialnega vključevanja. Tako v zvezi z opredeljevanjem primerne stanovanja najdemo velike mednarodne razlike.

V Kanadi npr. definicija primerne stanovanja vsebuje naslednje razsežnosti (van Vliet, 1998): fizična primernost (stanovanje potrebuje le redno vzdrževanje), ustreznost za gospodinjstvo, ki v njem živi (upoštevanje različnosti potreb glede na spol, delovno aktivnost, gibalne sposobnosti), dostopnost skupnostnih pritliklin, okoljevarstvena in zdravstvena ustreznost, osebna varnost (v enodružinski hiši so to mehanizmi proti domačemu nasilju, v kolektivnem stanovanju je to fizična varnost v garažah, na stopniščih, poteh itd.).

V ZDA uvrščajo v merila primerne stanovanja varnost, ustreznost in cenovno dosegljivost v smislu, da gospodinjstvo za stanovanje ne plača več kot 30 % letnega dohodka (US department of housing and urban development<sup>2</sup>).

V Veliki Britaniji so pri ugotavljanju lokalnih potreb v Cardiffu (Housing Needs Survey - Cardiff County) poleg običajnih tehničnih zahtev, kot so strukturna stabilnost, primerna svetloba, ogrevanje in prezračevanje, sanitarije v izključni rabi gospodinjstva ter požarna varnost, kot kazalec nezadovoljenih potreb po stanovanjih upoštevali, med drugim, tudi to, da je stanovanje predrago, pred iztekom najemne pogodbe, prenaseljeno ali preveliko, neprimerno za ljudi s posebnimi potrebami, predaleč od delovnega mesta, predaleč od sorodnikov, ki nudijo nego, ter da so stanovalci žrtve nadlegovanja s strani sosedov

Danes se torej pri ugotavljanju primernosti stanovanja upošteva različni dejavniki, ki niso nujno povezani le s samim stanovanjem, ampak tudi s širšimi okoliščinami bivanja. Tak dejavnik, na katerega, kot sva že omenili, opozarjajo tudi Atkinson in drugi (2002), so lahko tudi razmere v soseski, v kateri je stanovanje. Na to se vežejo vprašanja fizične urejenosti soseske, njene infrastrukturne opremljenosti, položaja v mestu (vprašanje prometnih povezav), vprašanje sosedskih odnosov, razmer v soseski, povezanih s kriminalom, varnostjo, vandalizmom ipd.

Tudi pri stanovanjskih standardih lahko opazimo težnjo k individualiziranju teh standardov, tj. prehod z univerzalističnih načel o tem, kaj je primerno stanovanje, na presojanje primernosti stanovanja tudi glede na posebne potrebe posameznikov, na primer upoštevanje posebnih potreb hendikepiranih, posebna prilagodjenost starejšim, pa tudi drugim skupinam. Stanovanja naj bi bila danes prilagojena tudi večkulturnim razlikam, kar je na primer razvidno iz Resolucije OZN o človekovi pravici do primerne stanovanja (1993) in Agende Habitat (1996), kjer je ena od značilnosti primerne stanovanja tudi kulturna primernost. Poleg tega pa se, kot kažejo navedeni standardi v raziskavi v Cardiffu, vedno bolj upošteva tudi popolnoma individualne potrebe in življenjske okoliščine posameznika. Tako se na primer upošteva bližina delovnega mesta, potreba po negi, kar se vse nanaša na povsem individualne življenjske okoliščine.

<sup>2</sup> <http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/index.cfm>

Ugotavljanje stanovanjskega primanjkljaja je torej vprašanje, ki v prvi vrsti ni tehnično, ampak in predvsem tudi politično, saj je odvisno od tega, koliko in kako natančno želi družba spremljati in uravnavati stanovanjsko raven prebivalstva.

### Sodobni paradoks kazalcev primerne stanovanja in podatkovne zbirke

Kljub temu, da je stanovanjska politika – tudi v EU – v pristojnosti nacionalnih držav in da se v njej odlikavajo velike kulturnozgodovinske mednarodne razlike, pa je vseeno presenetljivo, kako malo primerljivih podatkov o stanovanjskih razmerah je najti na mednarodni ravni. Že v statistikah Evropske unije je stanovanjskih podatkov zelo malo (npr. EC 2004 – Poročilo o socialni situaciji), pa tudi v specifičnih stanovanjskih statistikah (npr. EC, 1998 – Stanovanjski kazalci Evropske unije) so kazalci stanovanjske ravni maloštevilni, pogosto pa jih spremljajo oznake, da v neki državi podatek ni dosegljiv v nekem obdobju ali pa sploh ne, v opombah beremo, da se podatek nanaša le na specifičen tip stanovanja (npr. naseljeno oz. nenaseljeno, stalna bivališča) ali na specifično opredelitev uporabne površine, sobe, kuhinje itd. Še večja pa je težava s podatki za države, ki niso članice EU ali pa so to postale pred kratkim.

Tako smo priča paradoksalni situaciji, ko po eni strani sodobna arhitektura z individualiziranim in prožnim pristopom odpira nove dimenzije zadovoljevanja specifičnih stanovanjskih potreb posameznika, na drugi strani pa dajejo nacionalne in mednarodne statistike le zelo pomanjkljive podatke že za osnovne tradicionalne kazalce. Ta paradoks zgovorno ponazarja primer »sobe«. Medtem ko v sodobni arhitekturi definicija in pomen »sobe« dobivata nove razsežnosti, pa statistika ne uspeva zadovoljivo postreči že s klasičnim podatkom o prenaseljenosti, izraženi z razmerjem sob na osebo. K temu vprašanju se bomo vrnili kasneje ob obravnavi konkretnih kazalcev.

Dodatno težavo predstavlja to, da podrobnejše spremljanje kvalitativnega stanovanjskega primanjkljaja seveda terja tudi posebne tehnike zbiranja podatkov. Gre za vprašanje, kako najbolje zajeti in registrirati pojave prikrajsanosti, ki jih običajna statistika in popisi prebivalstva ne morejo zajeti. Najprej gre tu za posebne ranljive skupine, pri katerih so za ugotavljanje potreb potrebne posebne tehnike (Kierkegaard, 1999). Eden od primerov je ugotavljanje števila ljudi na cesti (brezdomcev v ožjem smislu). V Veliki Britaniji npr. to ugotovijo tako, da socialni delavci preštejejo ljudi, ki na določen dan spijo na ulici na določenih krajih (Stone, 1999). V evropskih državah se pri ugotavljanju posebnih stanovanjskih potreb vse bolj priznava pomen nevladnih organizacij, ki pomagajo ljudem v stanovanjski stiski, te organizacije, zlasti pa njihove mrežne organizacije, so namreč zelo dojemljive za prepoznavanje problemov ranljivejšega dela prebivalstva (Edgar, Doherty in Mina-Coull, 2000).

Pomemben vir podatkov za ugotavljanje stanovanjskih razmer in stanovanjskega primanjkljaja so specializirane nacionalne podatkovne zbirke o virih, strategijah in potrebah gospodinjstev na področju stanovanjske oskrbe, kar v številnih državah sistematično zagotavljajo s stanovanjsko anketo (Housing survey). Takšna anketa sodi med javne zbirke podatkov, ki so nujno dopolnilo podatkom, ki jih

zbirajo druge ustanove in so potrebni številnim akterjem na tem področju, vključno z oblikovalci lokalnih politik in lokalnimi vlagatelji.

V ZDA, na primer, izvajajo Ameriško stanovanjsko anketo (American Housing Survey) vsako drugo leto na vzorcu 55 000 gospodinjstev. V Angliji imajo dve anketi: Anketa o angleških stanovanjih (Survey of English Housing) se izvaja vsako leto na vzorcu 20 000 gospodinjstev; Angleška anketa o stanovanjskih razmerah (English house condition survey) se izvaja vsako leto na vzorcu 8000 gospodinjstev. Na Nizozemskem imajo Anketo o kakovosti nizozemskih stanovanj (Dutch Housing Quality Survey) in se izvaja vsakih pet let na vzorcu 15 000 stanovanj, Anketo o stanovanjskem povpraševanju (vsako leto na vzorcu 15 000 oseb) ter Stalno anketo o življenjskih razmerah (Permanent survey on Living Conditions), ki se izvaja vsako leto na vzorcu 15 000 oseb. Poleg tega se v številnih državah izvajajo tudi raziskave, s katerimi se ugotavljajo posebne lokalne potrebe in problemi (npr. Housing Needs Survey, Cardiff). V Sloveniji je takšna anketa še v pripravi.

### Podatki o stanovanjskem primanjkljaju v Sloveniji

Do zdaj smo pokazali, kako številna in kompleksna so lahko merila za opredelitev primerne stanovanja in ugotavljanje stanovanjskega primanjkljaja. Vidimo, da izbrani kazalci odslikavajo predvsem tudi stopnjo dovzetnosti stanovanjske politike za stanovanjsko raven prebivalstva in zlasti najranljivejših skupin.

Pokazali smo tudi velike omejitve pri dostopnosti do podatkov že o osnovnih kazalcih primernosti stanovanja. V Sloveniji imamo tovrstnih podatkov zelo malo. Celovita stanovanjska anketa je še le v pripravi sicer pa podatkovne potrebe le delno pokriva statistika s Popisom stanovanj in gospodinjstev ter nekaj drugih občasnih raziskav. Vir podatkov, ki jih uporabljamo v nadaljevanju, je predvsem Statistični urad Republike Slovenije, natančneje Popis 2002, ki daje najnovije podatke o številu in kakovosti stanovanj v Sloveniji ter o gospodinjstvih. Ta vir mestoma dopolnimo s podatki raziskave Reurban Mobil (l. 2003–2004), ki je bila izvedena v ljubljanskem mestnem jedru in ima majhen vzorec, vendar pa ima nekaj dodatnih kazalcev stanovanjskih razmer.

Ob omejeni dostopnosti podatkov se v tej analizi osredotočamo na dva osnovna vidika primernosti stanovanja. Prvi je prenaseljenost, ki sodi tudi v nabor ključnih kazalcev za EUROSTAT. Drugi je stanovanjski status.

#### *Prenaseljenost stanovanj*

V tabeli 1 so splošni podatki o velikosti stanovanj v stanovanjskem skladu v članicah EU. Podatki kažejo, da Slovenija dosegata relativno nizko povprečno prostorsko raven stanovanj in to ne le v primerjavi z gospodarsko razvitejšimi državami, ampak tudi z državami podobne gospodarske ravni, kot sta na primer Portugalska in Grčija.



TABELA 1: Povprečna uporabna površina stanovanja (v m<sup>2</sup>) v evropskih državah (različna leta)

Država	Velikost (v m <sup>2</sup> )	Leto <sup>1</sup>
Luksemburg	125,0	2001
Danska	108,9	2001
Nizozemska	98,0	2000
Avstrija <sup>2</sup>	90,6	2000
Italija	90,3	1991
Švedska	89,8	1997
Irska	88,3	2001
Francija <sup>3</sup>	88,0	1996
Nemčija	86,7	1998
Belgija	86,3	1991
Španija	85,3	1991
Anglija	85,0	1996
Portugalska <sup>4</sup>	83,0	1998
Grčija	79,6	1991
Finska	76,5	2000
Slovenija	74,6	2002

Opombe:

<sup>1</sup> Zadnji podatki (po Housing statistics in the European union 2002)

<sup>2</sup> Stalna bivališča

<sup>3</sup> Naseljena stanovanja.

<sup>4</sup> Samo kopenski del.

Vir: Housing statistics in the European union 2002, Departement of housing of the direction general of planning, housing and heritage, Belgija. Za Slovenijo, podatki SURS (www.stat.si), Popis prebivalstva 2002.

Žal sistematičnih novejših podatkov o nekdanjih socialističnih državah še ni, kot primer pa lahko navedemo npr. podatek za Madžarsko, da je tam leta 1992 povprečna velikost stanovanja znašala 73 m<sup>2</sup> (Hegedus, Mark in Tosics, 1996: 79). So pa za te države v okviru Regionalnih stanovanjskih indikatorjev v državah v tranziciji za leto 1994 zbrani primerljivi podatki glede povprečne stanovanjske površine na osebo, na Madžarskem je bila 32,2 m<sup>2</sup>; na Češkem 25,5 m<sup>2</sup>, na Poljskem 18,2 m<sup>2</sup> in v Sloveniji 19,0 m<sup>2</sup> (Hegedus, Mayo in Tosics, 1996: 20).

Podatkovno vrzel o velikosti stanovanj delno zapolnjujejo najnovejši podatki EQLS (European quality of life survey) o povprečnem številu sob na osebo, ki jih podajamo v tabeli 2. Podatki so bili zbrani v letu 2003 za 25 članic EU in 3 kandidatke.

Čeprav se po povprečnem dohodku gospodinjstva Slovenija uvršča na 15. mesto med 28 državami (EQLS 2004: 6), pa je po številu sob na osebo veliko nižje, kar na 23. mestu. Zaostaja za številnimi novimi članicami, kot so Estonija, Češka, Slovaška in Bolgarija. Vendar pa se, paradoksalno, po zadovoljstvu s stanovanjskimi površinami uvršča bolje, saj le v 6 državah zaznavajo manj težav s pomanjkanjem stanovanjskega prostora kot v Sloveniji (EQLS 2004: 15, 17)

TABELA 2: Povprečno število sob na osebo in delež gospodinjstev, ki je izjavilo, da imajo pomanjkanje prostora, 28 držav

Država	Št. sob na osebo	Delež (v %) gospodinjstev, ki zaznavajo pomanjkanje prostora
Belgija	2,7	14
Velika Britanija	2,6	22
Luksemburg	2,1	25
Nizozemska	2,1	16
Danska	2,0	19
Francija	2,0	21
Irska	2,0	17
Nemčija	1,9	11
Švedska	1,9	20
Avstrija	1,8	14
Malta	1,8	13
Ciper	1,7	17
Finska	1,6	22
Španija	1,6	14
Italija	1,5	20
Portugalska	1,5	25
Estonija	1,5	30
Grčija	1,4	21
Češka	1,4	15
Slovaška	1,3	13
Bolgarija	1,3	21
Litva	1,2	26
Slovenija	1,2	15
Romunija	1,2	28
Madžarska	1,1	18
Latvija	1,1	29
Turčija	1,1	33
Poljska	0,9	30

Vir: European quality of life survey 2003 (EQLS 2004: 15, 17).

Poglejmo še podatke o prenaseljenosti. Po definiciji ključnih kazalcev, predlaganih EUROSTATU, šteje kot prenaseljeno tisto stanovanje, v katerem pride manj kot soba na člana gospodinjstva (Atkinson, Cantillon, Marlier in Nolan 2002: 160). Po podatkih Popisa 2002 (Statistični urad RS, naročeni izračuni) znaša povprečno število oseb na sobo 1,03; torej je povprečno slovensko stanovanje prenaseljeno. Ker pri mednarodnih primerjavah naletimo na težavo zaradi različnih nacionalnih definicij sobe, podajamo v Tabeli 3 podatke za Avstrijo in Francijo, kjer je soba opredeljena enako kot pri nas. Zajeta so dvo in tričlanska gospodinjstva.

TABELA 3: Dvočlanska in tričlanska gospodinjstva glede na število sob v stanovanju – primerjava Slovenija, Avstrija, Francija

	AVSTRIJA		FRANCIJA		SLOVENIJA	
	2 člana	3 člani	2 člana	3 člani	2 člana	3 člani
1 soba	4,6	1,7	2,1	0,6	11,8	7,3
2 sobi	25,1	11,7	11,1	4,0	38,5	29,6
3 sobe	35,7	35,8	26,7	23,3	32,1	38,0
4 in več sob	34,6	50,8	60,1	72,3	17,3	25,1

Opomba: Za Slovenijo podatki veljajo za leto 2002, za Francijo za leto 1999, za Avstrijo za leto 2000. Podatki so za gospodinjstva v običajnih stanovanjih (conventional dwelling). Kuhinja se ne upošteva za sobo. Vir: UNECE, Environment and human settlements division, [http://www.unece.org/env/hs/bulletin/seltab\\_eo2.htm](http://www.unece.org/env/hs/bulletin/seltab_eo2.htm) Za Slovenijo SURS, Popis 2002.

Vidimo, da jih med slovenskimi tričlanskimi gospodinjstvi živi v prenaseljenem stanovanju kar 37 %, v Avstriji in Franciji pa manj kot 15 %. Podobno je tudi pri dvočlanskih gospodinjstvih, v Sloveniji jih je kar 17 % izpostavljenih prenaseljenosti, v Franciji in Avstriji pa manj kot 5 %.

Prenaseljenost se še zgošča v nekaterih skupinah prebivalstva. Raziskava o dostopu do stanovanja priseljencev in etničnih manjšin v Sloveniji (Mandič et al., 2004) je pokazala, da imajo priseljenska gospodinjstva (tj. gospodinjstva, v katerih je imel vsaj en član prvo bivališče po rojstvu zunaj Slovenije) v povprečju manjša stanovanja (70,0 m<sup>2</sup>) in večja gospodinjstva (3,2). Prenaseljenost je značilna tudi za romsko populacijo (Zavratnik Zimic, 2000).

#### *Primanjkljaj stanovanj, ki zagotavljajo varno in stabilno nastanitev*

Tu skušamo oceniti primanjkljaj takih stanovanj, ki zagotavljajo uporabniku primerno varnost in stalnost nastanitve. V tabeli 4 so popisni podatki, ki registrirajo le uradno kategorijo stanovanj in so torej dokaj grobi.

TABELA 4: Gospodinjstva glede na lastništvo stanovanja v Sloveniji

Gospodinjstvo uporablja stanovanje kot		
lastnik, solastnik	558203	82,2 %
Najemnik v neprofitnem stanovanju	42208	6,2 %
Najemnik v profitnem stanovanju	7904	1,2 %
Najemnik v socialnem stanovanju	2000	0,3 %
Najemnik v službenem stanovanju	2827	0,4 %
podnajemnik	7015	1,0 %
uporabnik	55734	8,2 %
drugo	3059	0,5 %
	678950	100 %

Vir: Statistični urad RS, [www.stat.si](http://www.stat.si) Popis 2002.

Na podlagi teh podatkov ugotavljamo, da na ravni Slovenije ta primanjkljaj znaša okoli 10 %, kolikor je gospodinjstev, ki bivajo v profitnem stanovanju kot podnajemniki ali pa so razvrščeni kot »uporabniki« stanovanja brez lastnega statusa.

Oceno o večji stanovanjski ranljivosti teh stanovanjskostatistčnih skupin potrjujejo tudi podatki o velikosti teh stanovanj, navedeni v tabeli 5.

Tabela 5: Gospodinjstva glede na lastništvo stanovanja in število sob v Sloveniji

	Gospodinjstvo uporablja stanovanje kot:						
	Skupaj		lastnik, solastnik		najemnik, podnajemnik		drugo
Število sob							
1	80507	11,8 %	48837	8,7 %	22992	37,1 %	8678
2	207874	30,6 %	164003	29,4 %	24525	39,6 %	19346
3	218676	32,2 %	188817	33,8 %	11281	18,2 %	18578
4	105884	15,6 %	95925	17,2 %	2242	3,6 %	7717
5+	66009	9,7 %	60621	10,9 %	914	1,5 %	4474
Skupaj	678950	100 %	558203	100 %	61954	100 %	58793

Vir: SURS, www.stat.si Popis 2002.

Manjša stanovanja (dvosobna in manj) namreč predstavljajo med najemnimi stanovanji izrazito večino – 77 %, med lastniškimi stanovanji pa manjšino – 38 %.

V nekaterih področjih se primanjkljaj stanovanj še zgošča. V Ljubljani, na primer, je pomanjkanje stanovanj nad slovenskim povprečjem, višji pa je tudi odstotek stanovanj z nižjo stanovanjsko varnostjo. V tabeli 6 so podatki iz ankete vzorca prebivalcev Ljubljane.

Tabela 6: Tipi gospodinjstev po tipu stanovanjskega statusa – vzorec prebivalcev Ljubljane

Tip stanovanja	Sam	Eno-starševska	Partnerja brez otrok	Partnerja z otroki	Pri starših	Drugo	Vsi
Javno najemno	7,1 %	10,6 %	7,3 %	9,0 %	11,9 %	5,6 %	8,3 %
V postopku denac.	5,3 %	10,6 %	2,7 %	6,0 %	16,9 %	2,8 %	6,3 %
Zasebno najemno	20,4 %	12,8 %	16,4 %	4,2 %	8,5 %	44,4 %	16,0 %
Lastniško -naseljeno	59,3 %	59,6 %	70,0 %	79,0 %	61,0 %	37,5 %	64,6 %
Drugo	8,0 %	6,4 %	3,6 %	1,8 %	1,7 %	9,7 %	4,8 %
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
N	113	47	110	167	59	72	568

Vir: Raziskava Reurban Mobil (2004)

Opomba: Ker je celoten numerus majhen (n = 568), so podatki le ilustrativni.

Vidimo, da ima 22 % anketiranih tak stanovanjski status, ki dopušča večjo stanovanjsko ranljivost: zasebno najemno stanovanje in najemno stanovanje v postopku denacionalizacije. Ta pojav se zgošča med samskimi in enostarševskimi gospodinjstvi (26 % in 23 %). Priseljenska gospodinjstva, zajeta s popisom, ne izstopajo kot ranlivejša glede stanovanjskega statusa, dosti bolj negotov položaj pa imajo Romi, kadar bivajo na tuji lastnini (Zavratnik Zimic, 2000).

## Sklep

Glede na predstavljene podatke lahko sklenemo, da v Sloveniji lahko govorimo o primanjkljaju stanovanj, če kot kazalce uporabimo prenaseljenost in pravno varnost uporabe stanovanj. Slednje se nanaša predvsem na izrazito pomanjkanje ugodnih najemnih stanovanj, pa tudi na vprašanje denacionaliziranih stanovanj. Ob tem še enkrat izpostavimo akutno pomanjkanje relevantnih podatkov.

Seveda pa ostaja dejstvo, da smo osvetlili in zajeli s podatki le majhen del »primanjkljaja stanovanj«. Verjetno smo registrirali le »vrh ledene gore«, medtem ko je »pod površino« ostalo neregistriranih veliko elementov kvalitativnega stanovanjskega primanjkljaja. To se kaže v odsotnosti stanovanj in podpornih storitev za reševanje teh problemov:

- neurejeno zasebno najemodajalstvo (brez pogodb, neregulirana kakovost – t. i. pojav »rack-renting« – »oddajanje podrtij«),
- cenovna dosegljivost (višina stanovanjskega stroška, revni lastniki, prenova),
- nove oblike stanovanjske ranljivosti (grožnja deložacije, zaseg stanovanj),
- problemi ranljivih skupin: nasilje v družini (npr. tudi pari, ki po ločitvi ostanejo v istem stanovanju), begovci, enostarševske družine, ljudje s hendikepi, starejši),
- stanovanje po dolgotrajnejšem bivanju v institucijah (zapor, bolnišnica itd.).

Med ranljivimi skupinami na stanovanjskem področju je treba posebej opozoriti na starejše, saj je to vprašanje predvsem zaradi naraščajočega deleža starejših prebivalcev vse aktualnejše. V tujini se za te skupine že oblikujejo novejšje, njihovim potrebam prilagojene oblike bivanja, kot so npr. pametni domovi, domovi za celo življenje, podprto bivanje (s potrebnimi storitvami) ipd. Tudi v Sloveniji je že opaziti napredek na tem področju, in sicer preusmerjanje od »klasične« preskrbe z domovi za upokoјence k novim, bolj k uporabniku naravnanim oblikam stanovanjske preskrbe.

Skratka, ne gre le za primanjkljaj klasičnih stanovanj, ampak tudi vrste vmesnih, prehodnih oblik, ki se dopolnjujejo tudi z drugimi oblikami podpore. Podrobno razvrstitev teh oblik stanovanja navajajo Edgar, Doherty in Mina-Coull (2000). Treba je registrirati potrebe po posebnem stanovanju in dodatno po podpornih storitvah, ki zagotavljajo podporo pri uporabi in ohranjanju stanovanja (svetovanje).

Pri ugotavljanju stanovanjskega standarda in oceni stanovanjskega primanjkljaja pa je nujno potrebno upoštevati tudi druge kazalce, ki vplivajo na kakovost bivanja in jih tu nismo omenjali, kot na primer, kako primerno je stanovanje za bivanje (vlaga, ...), potrebe po prenovi stanovanja in pomanjkljiva opremljenost stanovanja z osnovno infrastrukturo (WC, kopalnica, elektrika ipd.). V raziskavi Reurban Mobil so respondenti na primer izrazili veliko potrebo po prenovi. Kar 66 % jih je menilo, da je njihovo stanovanje potrebno prenove, 83 % pa, da je njihov stanovanjski blok potreben prenove. Poleg kazalcev, ki se nanašajo na stanovanje, pa na kakovost bivanja vpliva tudi lokacija stanovanja, tj. kakovost sošeske in njeno stanje, kot na primer njena onesnaženost, hrupnost, dostopnost prometne in druge infrastrukture ipd. V Ljubljani so se tako respondenti pritoževali predvsem nad pomanjkanjem parkirnih mest, slabo kakovostjo zraka, hrupnostjo ter pomanjkanjem otroških igrišč.

Vprašanje, zakaj ob tem stanovanjski primanjkljaj pri nas ostaja politično nepomembna tema, tako ostaja odprto, gotovo pa se dotika kompleksne teme pomena, ki ga ima stanovanje v zasebni in javni sferi. V pojavih, na katere se neka družba odziva in se čuti izzvana ali pa se, obratno, ne odziva in se ne čuti izzvana, se pač skrivajo kompleksne družbene vrednote, zaznave in interesi (Jamrozik in Nocella, 1998). Ali, kot opozarja Culpit (1999), v javnih politikah ni pomembno le to, kar je povedano, pomembne so tudi 'tišine', ki obdajajo neke teme. Zato pač lahko le ugotovimo, da glede na raziskavo EQLS 2003 obstaja na stanovanjskem področju v Sloveniji nekaj posebnosti, ki kličejo k pojasnjevanju v prihodnosti. Prva je, kot že omenjeno, ta, da se uvrščamo po stanovanjskih površinah na osebo zelo nizko, po zadovoljstvu z njimi pa zelo visoko. Naslednja posebnost je ta, da smo po deležu mladih (moški med 18 in 34. letom), ki živijo pri starših, na 3. mestu z 48 %, prekašajo nas le Malta s 67 % in Italija s 61 %; v skandinavskih državah pa je ta odstotek med 10 in 17 % (EQLS 2004: 16). Prav tako na 3. mesto pa smo uvrščeni tudi po odstotku tistih, ki v celotni družbi zaznavajo med mladimi in starimi velike napetosti (ESQL 2004: 36). Zdi se torej, da se pri nas na stanovanjskem področju pod mirnim in zadovoljnim površjem skrivajo dokajšnje strukturne napetosti.

#### LITERATURA

- Alber, Jens and Fahey, Tony (2004): *Quality of life in Europe: Perceptuons of living conditions in an enlarged Europe*; Luxemburg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Atkinson, Tony, Cantillon, Bea, Marlier, Erik, Nolan, Brian (2002): *Social indicators. The EU and social inclusion*. Oxford: Oxford university press.
- Cirman, Andreja, Čok, Mitja, Lavrač, Ivo, Zakrajšek, Petra (1999): *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.
- Dolenc, Danilo (2003): *Migracije z območja nekdanje Jugoslavije v Slovenijo in njih socio-geografski učinki*. Magistrska naloga. Ljubljana: Filozofska fakulteta.
- Donner, C. (2000): *Housing policies in the European Union*. Vienna: Christian Donner
- Drozg, Vladimir (1996): *Razpršena gradnja kot neprimerna oblika urejanja naselij*. V: *IB Revija*, št. 11-12, letnik XXX, str. 25-32.
- Duffy, Katherine (1998): *Opportunity and Risk: Trends of social exclusion in Europe*. Council of Europe, Project on Human Dignity and Social Exclusion.
- Edgar, Bill, Doherty, Joe and Meert, Henk (2002): *Access to housing - Homelessness and vulnerability in Europe*. Bristol: The Policy Press.
- Edgar, Bill, Doherty, Joe and Mina-Coull, Amy (2000): *Support and housing in Europe*. Bristol: The Policy Press.
- EQLS (2004): *Quality of life in Europe. European quality of life survey*. Dublin: European fundation for the improvement of living and working conditions.
- European Commission (1998): *Housing Statistics in the European Union*; EC; DG for Employment, Industrial Relations and Social Affairs, Unit v/E.2;
- European Commission (2004): *The Social Situation in the European Union*.
- Fordham, Richard, Finlay, Stephan, Gardner, Justin (1998): *Housing Need and the Need for Housing*. Aldershot Brookfield USA, Singapore, Sydney: Ashgate.
- Habitat Agenda and Istanbul Declaration (1996). New York: United Nations Department of Public Information.

- Hegedus, J., Mark, K. and Tosics, I. (1996): *Unchartered Territory: Hungarian Housing in Transition*; v R. Struyk (ur.): *Economic Restructuring of the Former Soviet Block*. Washington: The Urban Institute Press.
- Hegedus, J.; Mayo, S. and Tosics, I. (1996): *Transition of the Housing Sector in the East-Central European Countries*; Budapest: Metropolitan Research Institute.
- Jamrozik, Adam, Nocella Luisa (1998): *The sociology of social problems: theoretical perspectives and methods of intervention*. London: Cambridge university press.
- Kierkegaard, Ole (1999): *Stanovanja za socialno izključene, ranljive, brezdomce in revne ljudi na Danskem*. V: Srna Mandič (ur.): *Pravica do stanovanja*. Ljubljana: VŠSD.
- Kos, Drago, et al. (2004): *Reurban Mobil 2004*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Madanipour, Ali, Cars, Göran, in Allen, Judith (ur.). (2000): *Social exclusion in European cities*. London: The Stationery Office.
- Mal, Josip (1932): *Zgodovina slovenskega naroda*, zv. 11, Celje: Družba sv. Mohorja.
- Mandič, Srna (1996): *Stanovanje in država*. Ljubljana: ZPS.
- Mandič, Srna, Boškic, Ružica, Filipović, Maša, Pezdir, Tatjana (2004): *Policy measures to ensure access to decent housing for migrants and ethnic minorities: Slovenian national report*. Ljubljana: University of Ljubljana, Faculty of Social Sciences, October, 2004.
- Ministrstvo za varstvo okolja in urejanje prostora RS (1991): *Izhodišča za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa*; Ljubljana.mimeo.
- Mumford, Lewis (1969): *Mesto v zgodovini*. Ljubljana: DZS.
- Nacionalni akcijski načrt o vključevanju (2004–2006). Republika Slovenija. Ljubljana, julij 2004.
- Nacionalni stanovanjski program, Uradni list Republike Slovenije, št. 43/2000, 24. 5. 2000.
- Parsons, Wayne. (1995): *Public policy. An introduction to the theory and practice of policy analysis*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- Ravbar, Marjan (1995): *Regionalno-geografski vidiki demografske politike v luči sodobnih sprememb v poselitvi Slovenije*. Zbornik referatov Regionalni vidiki demografske politike v Sloveniji, Ljubljana: DSRS.
- Rode, Ema (2002): *Davek na nepremičnine v državah članicah EU. Naše gospodarstvo*, letnik 2002, številka 1–2. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta.
- Sendi, Richard (2000): *Zasebna najemna stanovanja*. Urbani izziv, let. 11, št. 2, 51–60.
- Sobotna priloga Dela, Pisma bralcev B. Kenda; 23. januar 1999.
- SRS (1991): *Povzetek parlamentarne razprave o Osnutku stanovanjskega zakona*; Skupščinski poročevalec, XVII, str. 16–22.
- Stanovanjski zakon 2003. Uradni list RS, 69/2003.
- Stone, Nadja (1999): *Boj proti brezdomstvu in zagotavljanje cenovno dosegljivih stanovanj: Britanski model*. V: Srna Mandič (ur.): *Pravica do stanovanja*. Ljubljana: VŠSD.
- Van Vliet, Villem. (ur.) (1998): *The Encyclopedia of Housing*. Thousand Oaks. London, New Delhi: Sage.
- Verlič, Christensen, B. (1994): *Urbna mobilnost in stanovanjske pomanjkljivosti: primer Slovenije*. Družboslovne razprave, let. 10, št. 15/16, 117–140.
- Zavratnik Zimic, Simona (2000): *Koncept družbene izključenosti v analizi marginalnih etničnih skupin*. Teorija in praksa, let. 37, št. 5, 832–848.