

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Milena Volk

STANOVANJSKE RAZMERE MLADIH

Diplomsko delo

Ljubljana, 2003

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Milena Volk

Mentorica: doc. dr. Srna Mandič

STANOVANJSKE RAZMERE MLADIH

Diplomsko delo

Ljubljana, 2003

KAZALO

1. UVOD	1
2. MLADI DANES	4
2.1. Opredelitev mladosti	4
2.2. Odnos mladih do mladosti in odraslosti	4
2.3. Odnos mladih do staršev	6
2.4. Socialno-ekonomski položaj mladih	7
2.5. Podaljševanje mladosti	8
2.6. LAT faza - živeti skupaj in hkrati narazen	8
3. STANOVANJSKA OSKRBA	10
3.1. Opredelitev in pomen stanovanja	10
3.2. Stanovanjski status	12
3.3. Sistem stanovanjske oskrbe	13
3.4. Stanovanjska politika	14
3.4.1. Opredelitev stanovanjske politike po letu 1991	15
3.4.2. Tržna situacija – vpliv tranzicije in privatizacije	16
4. STANOVANJSKE RAZMERE MLADIH	19
4.1. Stanovanjska situacija mladih v Sloveniji	19
4.1.1. Zadovoljstvo mladih s stanovanjem	20
4.2. Tipi stanovanjske oskrbe pri mladih	21
4.2.1. Podaljšano bivanje pri starših	22
4.2.1.1. Predstavitev situacije v Sloveniji in državah EU	22
4.2.1.2. Razlogi za podaljšano bivanje pri starših	25
4.2.1.3. Odhod od doma staršev	26
4.2.2. Bivanje v študentskem domu	30
4.2.2.1. Pogoji za sprejem študentov v študentske domove in dejanske razmere	30
4.2.2.2. Življenje v študentskem domu in mnenja stanovalcev	31

4.2.3. Bivanje v najeti sobi ali stanovanju	33
4.2.4. Lastno stanovanje	37
4.3. Oblike državne pomoči pri stanovanjski preskrbi	39
4.3.1. Socialno stanovanje	39
4.3.2. Neprofitno stanovanje	42
4.3.3. Vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije	43
4.3.4. Bančni krediti in varčevanja	45
5. ZAKLJUČEK	47
6. LITERATURA	50
7. PRILOGA	54

1. UVOD

Generacije mladih, ki trenutno vstopajo v svet odraslosti, so v precej drugačnem položaju kot generacije pred njimi. Mladi živijo v času velike nestabilnosti na vseh področjih, predvsem pa na zaposlitvenem, kar močno ovira ekonomsko osamosvojitve mladih. Ravno zato se vse bolj obnavljajo in poglobljajo vezi med starši in otroki, generacijska nasprotja se izgubljajo, starši postajajo otrokom svetovalci, prijatelji. Pomagajo jim tako finančno kot moralno, predvsem pa so jim v veliko oporo pri stanovanjski preskrbi. Ta pojav je tako obsežen, da sociologi, tako doma kot v Evropi, govorijo o novem fenomenu pri razvoju posameznika: t. i. LAT fazi, ki pomeni podaljšano bivanje mladih ljudi pri starših. V prvem delu diplomske naloge bom zato poskušala ugotoviti, kateri so dejavniki, ki pripomorejo k temu pojavu. Definirala bom mladost in določila odnos mladih do le-te ter njihov odnos do staršev, ker predpostavljam, da le-ta v veliki meri vpliva na njihovo razumevanje sebe in svojo uvrstitev v družbi. Pozornost pa bom namenila tudi podaljševanju mladosti, ki v veliki meri vpliva na poznejše osamosvajanje mladih in njihovo reševanje stanovanjskega vprašanja. Predpostavljam, da mladi to vedno bolj odlagajo in tudi po 30-tem letu še vedno sprejemajo ugodnosti starševskega gnezda. Zaradi aktualnosti te tematike sem se odločila, da v svoji diplomski nalogi podrobneje predstavim stanovanjske razmere mladih.

Reševanje stanovanjskega vprašanja predstavlja vsakemu posamezniku velik izziv. Povezan je z velikimi stroški in zahteva veliko mero iznajdljivosti, dobre volje in časa, zato je reševanje le-tega odvisno od posameznikove želje in predvsem potrebe. Predpostavljam, da pomen, ki ga mladi pripisujejo stanovanju ter njihov stanovanjski status oz. zadovoljstvo s stanovanjem, pomembno vpliva na reševanje tega problema. Reševanje te problematike pa je v veliki meri odvisno tudi od stanovanjske politike, ki me zanima s stališča, kako pomaga mladim pri reševanju stanovanjskega vprašanja. Zato bom predstavila delovanje stanovanjske politike predvsem po letu 1991, ko smo v Sloveniji sprejeli nov zakon, ki je določil nova pravila delovanja na stanovanjskem trgu.

Osrednje vprašanje, na katero skušam odgovoriti je, kakšne oblike bivanja poznamo pri mladih. Če so v šestdesetih in sedemdesetih letih mladi doseganje avtonomije in svobodo povezovali z odhodom od doma, je danes slika obrnjena. Zdi se, da se mladi vedno bolj odločajo

za udobje, varnost in druge ugodnosti, ki jih prinaša življenje doma, pri starših. Ker gre za zelo pomemben sociološki pojav, bom največ vsebine namenila prav temu. Skušala bom podati poglobitve vzroke za odhod od doma staršev, določiti starost ob odhodu ter podati primerjavo med razmerami pri nas in v ostalih državah Evrope. Pri tem sem naletela na neenotno pojmovanje mladosti, kar je otežilo primerljivost podatkov. Zaradi boljše preglednosti in razumevanja tematike sem okvirno določila leta, ki naj bi to obdobje zaznamovala. Tako so v mojem delu obravnavani mladi v starosti od 18 do 35 let. Spodnja meja sovpada s formalno polnoletnostjo, zgornja meja je tu predstavljena nekoliko drugače, kot bi si morda mislili, vendar so podatki pokazali, da odvisnost in stanovanjska nesamostojnost, ki jo bom obravnavala, segata tudi v trideseta leta.

Nadalje so bom osredotočila predvsem na druge oblike bivanja, posebej značilne za mlade. Veliko število mladih oz. tistih mladih, ki so še vključeni v proces izobraževanja, se vključuje v organizirane oblike bivanja, kot so študentski oz. dijaški domovi. Ostali mladi, ki ne zadostijo pogoje bivanja v takih skupnostih ali pa jim tak način bivanja ne ustreza, se večinoma odločajo za bivanje v najetih stanovanjih ali sobah. Poskušala bom predstaviti bivanja v lastni hiši in pomen take oblike bivanja.

Stanovanjski status mladih je zelo problematičen, saj so mladi zaradi trenutnih razmer na trgu zaposlovanja in stanovanja zapostavljeni. Ravno zato me zanima ali obstajajo kakšni mehanizmi, posebej namenjeni reševanju stanovanjskega vprašanja mladih. Ravno tako pa bom skušala opisati druge oblike formalnih pomoči, ki so mladim na voljo pri reševanju stanovanjske stiske.

Pri prebiranju literature sem ugotovila, da se nihče na državnem nivoju ne ukvarja s problematiko mladih pri reševanju njihove prostorske stiske, zato tudi ni nobenih obsežnih raziskav na tem področju. Podatke sem skušala dobiti na Stanovanjskem skladu republike Slovenije, Stanovanjskem skladu občine Postojna, Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana, pri Banki Koper (da bi ugotovila zastopanost mladih pri posameznih posojilih) in še kje drugje. Povsod so mi odgovorili, da podatkov o zastopanosti mladih posebej ne spremljajo. Nikjer se ne vodi statistika v smislu starostne strukture prosilcev. Še več! Na eni od institucij so

se mi celo nasmejali, češ da sem si izbrala težko nalogo. Pri empiričnem dokazovanju sem se zato opirala predvsem na nekaj raziskav v okviru Fakultete za družbene vede in Inštituta za družbene vede. Pri tem velja omeniti predvsem retrospektivni študiji o kvaliteti življenja v Sloveniji iz leta 1984 in 1994 ter raziskavi Mladina '93 in Mladina '95, pomagala pa sem si tudi z ostalimi empiričnimi podatki iz obstoječe literature, kot je npr. Ljubljanska stanovanjska anketa iz leta 1993 ter podatki, ki so na voljo v drugi prebrani literaturi. Pomoč so mi ponudili tudi na Občini Ilirska Bistrica, kjer so mi odstopili podatke o najemnih stanovanjih v občini Ilirska Bistrica.

Namen moje diplomske naloge je opozoriti na nerešena stanovanjska vprašanja mladih ter na to, da temu vprašanju država in javnost ne posvečata dovolj pozornosti. Velikokrat se radi pohvalimo, da so mladi steber družbe, nosilci idej in družbenega napredka, vendar morajo za svoje delovanje imeti najprej zagotovljeno osnovno človekovo pravico, dom.

2. MLADI DANES

2.1. Opredelitev mladosti

Zaradi sprememb v življenjskih potekih, v prehodih iz enega življenjskega obdobja v drugo, sprememb v odnosih med javno in zasebno sfero, zaradi procesov individualizacije in izbirnosti življenjskih poti, sprememb v družinskih življenjskih potekih, je veliko sprememb doživel tudi pojem mladosti. Kot meni Ule (1988: 11) socialne definicije mladosti in odraslosti nimajo več moči, da bi enolično določale dobo in način potekanja mladosti, tako je skoraj nemogoče določiti leta, ki bi omejevala ta pojem. Mladost lahko definiramo tudi kot obdobje, ki ga zaznamuje delna neodvisnost in omejena neodvisnost od staršev, vendar se v tem obdobju od mladih pričakuje, da bodo delovali samostojneje kot otroci, ne le po sili ali grožnji s kaznovanjem in odpovedovanjem (Ule, 1988: 12). Tako mladost lahko definiramo kot obdobje, ki združuje v sebi potrjevanje odvisnosti od drugih in močno hotenje po emancipaciji. Mlad človek se skuša socialno in ekonomsko postaviti "na svoje noge" in čim prej zavrniti odvisnost od staršev in drugih institucij. Vendar to hotenje največkrat ni odvisno samo od posameznika, temveč predvsem od ekonomskih in socialnih pogojev v katerih živi (npr. od statusa družine, prokreacije, od možnosti zaposlitve ...).

2.2. Odnos mladih do mladosti in odraslosti

Raziskave mladine po svetu so dokazale, da je odnos mladih do lastne mladosti eden glavnih kazalcev sprememb pri sodobni mladini. Neposredno je povezan s podatki, ki kažejo na to, koliko in kako se mladi identificirajo s socialnim otroštvom tradicionalno opredeljene mladosti oziroma se odmikajo od njega. Ker prav ta problematika danes vsebuje največ pomembnih sprememb in novosti, ki jih s svojimi dejavnostmi in življenjskimi stili prinaša mladina, začnjam prikaz in analizo najrazličnejših podatkov o slovenski mladini in njenem odnosu do mladosti.

Mladost ni zgolj življenjepisno obdobje, ki traja določeno vrsto let, ampak tudi čas, ko moramo zavzeti nek odnos do samega sebe. Pomembno je stališče o tem, kam se umeščamo v

razponu od otroštva do odraslosti, kar je nujni pogoj za doseganje odraslosti in nenazadnje, koliko časa si sploh želimo biti mladi. Vse to so bistveni elementi identitete mladega človeka in s tem tudi temelj njegove poznejše življenjske poti, med drugim tudi stanovanjske kariere. Dojemanje mladosti je danes za mlade oteženo, saj so se zamajala vsa tradicionalna merila mladosti in prehoda iz mladosti v odraslost, ki se delno raztegujejo na vse generacije. Med tradicionalnimi merili za konec mladosti so poglobitni: starost, konec šolanja, zaposlitev, ekonomska samostojnost, zakon in osnovanje družine. Ta merila so danes vse bolj nejasna in medsebojno protislovna. Sistematska diferenciacija med mladino po odnosu do mladosti in odraslosti kaže, da je vzrok za to različna oblika mladosti, ki jo preživijo različni sloji mladih. Poglobitna dejavnika razlik v mladosti sta ekonomska odvisnost oziroma neodvisnost in socio-kulturna odvisnost oziroma neodvisnost. Glede na oba dejavnika loči Ule (1988: 76) 4 tipe mladosti:

1. klasična mladost (šolajoča se mladina do dvajsetega leta);
2. skrajšana mladost (zaposleni mladi);
3. vsiljena mladost (nezaposleni mladi);
4. podaljšana mladost - postadolescenca, ki je značilna predvsem za študente.

Mladi so poseben trenutek v procesu nenehnega presnavljanja in obnavljanja življenja, zato o mladini sami po sebi ni mogoče govoriti. Makarovič trdi, da mladi niso mladi kar tako, temveč so mladi šele v svojem odnosu do odraslih. Niti mladosti ne moremo opredeliti z odraslostjo niti odraslosti z mladostjo, ampak lahko oba pola opredelimo šele iz odnosa ali razmerja med mladimi in odraslimi kot celoto (Makarovič, 1983: 35). Ta odnos nam pove, kako mladi sprejemajo svojo mladost, koliko so odrasli, ali je odraslost še nujen referenčni okvir mladosti in kako usklajeni sta med seboj generaciji mladih in odraslih v določeni družbi.

Ule (1988: 69) pri analizi podatkov o odnosu do mladosti in odraslosti ugotavlja, da se mladi v Sloveniji delijo na tiste, ki jim je mladost le prehodno življenjsko obdobje na poti v odraslost in si želijo čimprej odrasti, in na tiste, ki jim mladost pomeni trajnejši življenjski stil in ga želijo čim dlje obdržati. Prvi spoštujejo avtoriteto odraslih, tradicijo ali pa so z odraslimi v konfliktu. Drugi ne priznavajo odraslih vzorov in niso v konfliktu z njimi. Prvi se nagibajo k infantilizirani podobi mladosti, kjer je mladost obdobje sprostitve, zabave, nevmešavanja v

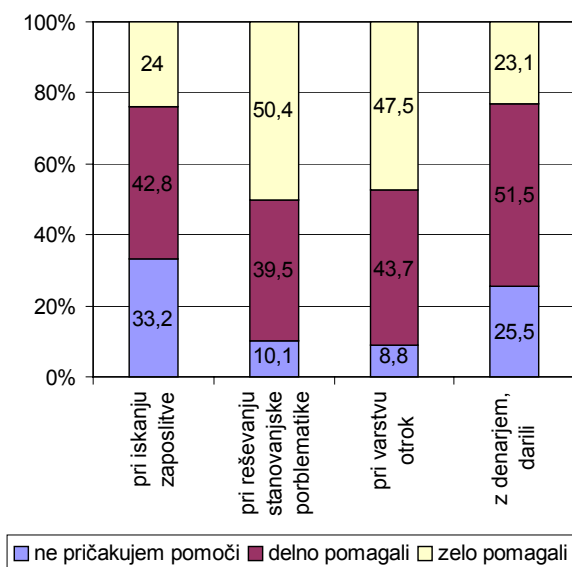
družbene zadeve, referenčni okvir so jim odrasli in tradicionalna odraslost, drugim pa je ta okvir mladost sama ter življenjski stil in strategije, ki so jih sprejeli v mladosti.

Ule (1995: 67) tudi ugotavlja, da se različno pojmovanje mladosti in odraslosti izraža tudi pri oblikovanju stanovanjske kariere, kjer je predvsem pomembno, kako posamezniki doživljajo mladost. Če na primer nekdo doživlja in razume svojo mladost kot dobo samih omejitev, ki jih je treba čim prej premagati, potem bo razumel svojo mladost zgolj kot obdobje odvisnosti na prehodu od otroštva do odraslosti in bo največkrat svoje upe in delo polagal v čim hitrejše slovo od mladosti in s tem čim hitrejšo osamosvojitve, tako finančno kot sociološko ter stanovanjsko. Posameznik, ki ima možnosti, da doživlja in razume svojo mladost kot čas za pridobivanje raznolikih izkušenj v različnih "prostorih svobode", bo mladost doživljal in razumel kot bolj avtonomno obdobje, ki ima pozitiven smisel samo po sebi in bo to dobo bolj pripravljen podaljševati. Tak mladostnik se bo dlje časa opiral na pomoč staršev in podaljševal bivanje doma.

2.3. Odnos mladih do staršev

Varna in zanesljiva družina danes mladim ne pomeni več hierarhične in patriarhalne skupnosti po tradicionalnem vzoru. Družina je v času, ko je večina institucij odpovedala, ostala ena redkih, ki mladostnikom pomaga, jih varuje in oskrbuje. To je razvidno tudi iz podatkov raziskave Mladina '95, kjer večina mladih pričakuje pomoč staršev, še posebej pri reševanju stanovanjskih problemov (glej Graf 2.1).

Graf 2.1: Pričakovana pomoč staršev pri reševanju problemov mladim



VIR: Ule...(et al.): Predah za študentsko mladino, 1996, str. 140.

Ule in Mihelj (1995) pravita, da se je v dolgih letih generacijskega konflikta ustvaril generacijski mir. Odnos med otroki in starši temelji predvsem na podpori in zaupanju. Še več, po zbranih podatkih (Ule, 2001: 23) so postali starši, predvsem mati, najboljši prijatelji svojih odraščajočih otrok. Tudi Rener (1996) ugotavlja, da so starši svojim otrokom postali zavezniki in ne več nasprotniki. Mladi se v družini počutijo neovirane in imajo hkrati v njej zagotovljeno osnovno eksistenčno varnost.

2.4. Socialno - ekonomski položaj mladih

Mladi so v veliki meri odvisni od družbenih danosti in objektivnih pogojev, zato v obdobju stagnacije in krize postaja jasno, da je mladina tista družbena skupina, pri kateri je razkorak med osebnimi interesi in prizadevanji ter družbenimi potrebami in možnostmi največji. To se kaže na vseh področjih njihovega dela in življenja: pri izobraževanju, zaposlovanju, napredovanju, osamosvajanju in ustvarjanju družine, pridobivanju stanovanja in soodločanju v družbi (Drobnič v Cigler, 1985: 162). Skratka, mlada generacija se sooča z dejstvom, da si na podlagi lastnih sposobnosti in dela ne more zagotoviti normalnih možnosti za delo in življenje.

Tak položaj mladim onemogoča, da bi le-ti postali polnopravni člani družbe, saj nezaposlenost pomeni podaljševanje ekonomske in socialne odvisnosti od tistih, ki jim dajejo sredstva za preživljanje. Onemogočeno ali vsaj oteženo jim je oblikovanje lastne samostojnosti, lastnega življenja, kar povzroča frustracije, občutek nemoči in nepotrebnosti. Mirjana Ule pravi, da je za mlade ekonomska nesamostojnost največja prisila, ki jih drži v podrejenem položaju nasproti odraslim in družbi (glej Ule, 1993: 6-8).

2.5. Podaljševanje mladosti

V poznih šestdesetih je prišlo do sprememb v prehodu iz klasične mladosti v obdobje odraslosti. Prišlo je do večjega udeleževanja mladih pri študiju, ki je bil prej nekaj prestižnega, neobičajnega, v zadnjih letih pa je odločitev za študij izgubila precej svoje skrivnostnosti in neobičajnosti in je postala normalni del življenjskega ciklusa vse večjega dela mladih. (Ule, 1996b: 15). Delno je to rezultat vse manjšega povpraševanja po delovni sili, ki mlade popelje na študentska pota, ker jim predstavljajo alternativo pred posedanjem doma in temu, da se smilijo samemu sebi. Podaljševanje izobraževanja, ki je posledica spremenjenih družbenih, ekonomskih in zgodovinskih pogojev, je tako povzročilo, da vse več mladih po zaključku adolescence ne vstopa v svet odraslosti, ampak v obdobje *postadolescence*. To je po K. Kenistonu (Keninston v Ule, 1996b: 18) posebna oblika mladosti, ki nastopi po zaključku tradicionalne mladosti in zajema prvo polovico dvajsetih let (20-24). Ta faza je v današnjem času postala življenjska faza in način življenja večinoma mlajše, predvsem študentske populacije med dvajsetim in tridesetim letom življenja. Tako imenovano podaljšano mladost zaznamuje čedalje daljši študij, samostojno oblikovanje življenjskega stila in vsakdanjega življenja. Posledice zlasti daljšega študija se kažejo tudi pri vse poznejšem ustvarjanju družine, zaposlovanju in pridobivanju stanovanja.

2.6. Lat faza - živeti skupaj in hkrati narazen

Rener (1996) govori o LAT fazi (*ang. living apart together*) kot vmesni, intermediarni fazi med družinsko odvisnostjo in od izvorne družine docela neodvisnim življenjem. Zanj je značilna ekonomska odvisnost od staršev ob hkratni socialni neodvisnosti. Razlogi podaljševanja življenja s starši oziroma razlogi odlašanja odhoda od doma so različni: *eksterni* (težave v

doseganju ekonomske neodvisnosti, nezaposlenost, otežena stanovanjska oskrba, podaljšani študij) in *subjektivni* razlogi (lagodnost in cenenost življenja doma, razumevanje s starši, materialna in emocionalna varnost ob hkratni visoki avtonomiji). Večinoma gre za kombinacijo obojega.

LAT faza pa ne pomeni nujno optimalnega življenjskega aranžmaja za obe strani. Na to domeno napeljujejo tudi rezultati o mladih v Sloveniji iz leta 1995 (Mladina 1995): večina mladih ne želi živeti s svojimi starši, ampak s svojim partnerjem v svojem stanovanju (86,2%), a so hkrati prepričani, da bodo po vsej verjetnosti živeli s svojimi ali partnerjevimi starši (38,9%) (Rener, Švab, 1998: 69). To tezo potrjuje tudi Ule, ki navaja, da raziskave po svetu kažejo, da je podaljšano bivanje doma pri starših bolj lagodno za mlade kot za njihove starše. Obračanje mladih v družino (Ule, 2001: 23) pa naj bi podpirale tudi neokonzervativne ideologije in državne politike, svoje zaledje pa ima tudi v krizi družb blaginje na evropskem zahodu in v tranzicijskih dogajanjih na evropskem vzhodu. Razloge za to je treba iskati v spremenjenih odnosih med starši in otroki, ki sem jih podrobneje opisala že v prejšnjih poglavjih.

3. STANOVANJSKA OSKRBA

Osnovni namen moje naloge je opisati razmere mladih na stanovanjskem področju. Ker sem položaja mladih v današnjem svetu podrobneje že opisala, bom v nadaljevanju skušala predstaviti osnovne pojme stanovanjske oskrbe in njihovo povezanost z mladimi.

3.1. Opredelitev in pomen stanovanja

Stanovanje je eden osnovnih pogojev življenja. Je prostor, ki realizira nastanitev in fizično integriteto družbenih skupin in posameznikov in kot tak sodi med najkompleksnejše dobrine. Kot pravi Mandič (1999b: 187), je stanovanje mogoče opisati le z zelo številnimi lastnostmi, ki so pomembne za njegovega uporabnika. Med te sodijo fizične značilnosti stanovanja kot bivališča, npr. velikost, osvetljenost, trdnost strukture, opremljenost z infrastrukturo, poleg tega pa še veliko težje merljive lastnosti, kot so trajnost in varnost njegove uporabe, intimnost doma, premoženjsko tveganje ter prijateljske vezi in uglednost lokacije stanovanja. Stanovanje je tudi izraz osebne identitete in statusne pripadnosti. Opravlja funkcijo hranjenja in kopičenja premoženja ter njegovega prenosa z ene generacije na drugo, postavlja predpogoj za polno zadovoljevanje posameznih potreb npr. po hrani, počitku, izobraževanju in vzgoji otrok, družinskemu življenju, kulturno-družbenemu življenju, povezano je s prokreacijo in reprodukcijo življenja in ljudi, zadovoljuje tudi del človekovih interesnih potreb, pa tudi potrebe po sociabilnosti in zasebnosti, po svobodi odločanja in varnosti. Stanovanje torej zadovoljuje celoto človekovih bio-socialnih potreb in je kot tako vezno na koncept "kakovosti življenja".

Lastnosti stanovanja lahko razvrstimo pod dva krovna pojma stanovanjske preskrbe: stanovanjski standard in stanovanjski status. Prvi pojem se veže na fizične značilnosti stanovanja in na njegovo materialno kakovost, medtem ko drugi prikazuje tiste značilnosti, ki so pomembne z vidika nadzora nad uporabo stanovanja (npr. varnost in trajnost uporabe, fizični in premoženjski vidiki). Mandič (1996: 60-62) za pojasnjevanje teh značilnosti uporabi *Allardtovo trihotomno klasifikacijo* in pri tem loči dobrine v tri skupine "*imeti-ljubiti-bit*".

V prvo skupino pod nazivom "*imeti*" sodijo tiste dobrine, ki jih je možno zadovoljiti z materialnimi in neosebni viri. Sem sodijo tiste lastnosti stanovanja, ki določajo kakovost stanovanja kot materialnega vira - stanovanjska raven ali stanovanjski standard. Le-ta je bil tudi osnoven, najzgodnejši in še danes zelo pomemben dejavnik pri oblikovanju stanovanjske politike. Pomembno je vplival na oblikovanje stanovanjskih politik, pri gradnji in uporabi stanovanj. Podatki iz raziskave Kvaliteta življenja v Sloveniji iz leta 1994 (Svetlik, 1996) kažejo, da mladi stanujejo običajno v stanovanjih nižjega stanovanjskega standarda. Med vsemi starostnimi skupinami v substandardnih stanovanjih najpogosteje stanujejo anketiranci v starosti od 25 do 34 let (del populacije v fertilnem obdobju) ter anketiranci nad 55 let. Starejša populacija je v ugodnejšem položaju od mlajše, saj veliko pogosteje od nje stanuje v nadstandardnem stanovanju. To dejstvo lahko do neke mere pojasnimo s tem, da mladi zaradi težnje, da bi zaživel samostojneje, ločeno od staršev, zavestno sprejemajo stanovanja nižjega stanovanjskega standarda in si jih pogosto z nekom delijo.

V drugo skupino potreb pod naslovom "*ljubiti*" štejemo tiste potrebe, ki jih človek zadovoljuje v družbi, z drugimi ljudmi. Te potrebe so societalne in pomenijo ljubezen, solidarnost in pripadnost drugim socialnim tvorbam. Pri tem delu koncepta je poudarjen pomen stanovanja kot dejavnika, ki omogoča družbene stike, partnerske odnose, ustanavljanje samostojnega gospodinjstva in družine, vključitev v lokalno skupnost ipd. S temi potrebami so povezane tudi tiste, ki zadevajo zasebnost in možnost izključitve drugih oseb, zato je stanovanje mogoče videti kot osebni in zasebni prostor, kjer ima vsak posameznik pravico do izražanja individualnosti. To je zelo pomembno tudi pri mladostnikih, ki svojo individualnost najlažje izražajo v svoji sobi ali kakšnem drugem, sebi lastnem kotičku. Rezultati ankete, ki jo je izvedel Center za prostorsko sociologijo na študentih tretjega letnika sociologije (Mlinar, 1997) so pokazali, da ima skoraj 60% študentov v stanovanju, kjer živijo, vsak član gospodinjstva svojo lastno sobo. To pomeni, da imajo prostor, ki jim daje možnost izolacije in jim omogoča ohranjevati lastno individualnost in nedotaknjenost svoje sfere. Ta odstotek pa se zmanjša pri drugih oblikah stanovanjske oskrbe, kot je bivanje v študentskem domu ali bivanje v najeti sobi ali stanovanju, ki ga veliko mladih deli z drugimi člani. Takrat morajo mladi pokazati večjo mero prilagajanja in spoštovanja pravic drugih.

V tretji sklop potreb iz Allardtove klasifikacije sodijo tiste iz sklopa "*biti*". V prvi vrsti gre pri tem za samouresničevanje in osebno identiteto. Prav v tem sklopu pride najbolj do izraza simbolna funkcija stanovanja, ki pomeni, da lahko stanovanja s svojim videzom, lokacijo in cenovnim razredom kažejo veljavo posameznika, njegove življenjske dosežke. Po Soundersu (v Mandič, 1996: 189) daje lastno stanovanje oz. dom posamezniku občutek izpolnitve življenjskega smisla, kar mu pomaga premagovati občutek odtujenosti, ki jo lahko doživlja v zunanjem svetu, zlasti pri zaposlitvi. Sem sodi tudi vprašanje varnosti in izpostavljenosti različnim stanovanjskim tveganjem ranljivih skupin, med katere prištevamo tudi populacijo mladih, ki je le redko zastopana med lastniki stanovanj.

Tem trem sklopom lahko dodamo še uporabo stanovanja in svobodno odločanje o njem. O tem več govori Titmuss (Mandič, 1996: 62) v svojem konceptu "*upravljanje virov*", ki pravi, da na kakovost življenja, poleg danih virov, vplivajo tudi možnosti o uporabi in njihovem upravljanju, saj le tako nadzira in zavestno upravlja svoje življenje. Tudi temu aspektu bom v nadaljevanju namenila nekaj pozornosti.

P. Sounders (v Mandič 1996: 59) trdi, da vplivajo vloge in dejavnosti posameznika kot uporabnika stanovanja tudi na njegov socialni položaj in identiteto, zato bom v nadaljevanju podrobneje predstavila pomen stanovanjskega statusa.

3.2. Stanovanjski status

Stanovanjski status lahko definiramo kot pravico do posesti stanovanja, v katerem gospodinjstvo prebiva oz. kot stanovanjsko razmerje, ki se nanaša na posameznika in njegov pravni naslov za uporabo in nadzor nad stanovanjem, ki ima dva pravna temelja: lastninsko pravico ali najemno pogodbo. V prvem primeru ima gospodinjstvo lastniški status, v drugem pa najemnega (po Mandič, 1996: 70).

Zasebna lastnina je nekakšen sinonim za pravico do prostega razpolaganja z neko dobrino. Lastno stanovanje tako omogoča najvišjo stopnjo nadzora, ker je uporabnik hkrati tudi lastnik (Sounders v Mandič, 1999b: 190). Lastno stanovanje je po njem superiorno vsem oblikam

prav zato, ker kot tako zagotavlja ontološko varnost. Kljub temu pa lahko zajema tudi omejitve varnosti in svobodnemu razpolaganju, kar so pokazali množični zasegi stanovanj obubožanih in prezadolženih lastnikov, zgodilo pa se je tudi, da je stanovanje postalo celo negativno premoženje, do česar je prišlo v Veliki Britaniji v začetku devetdesetih.

V primerjavi z lastnim stanovanjem in nekaj drugimi prehodnimi oblikami so pomembne predvsem najemne oblike stalnega stanovanja, kjer je od razmerja med lastnikom in uporabniki odvisna najemnikova svoboda, varnost in trajnost uporabe (Mandič, 1999b: 190). Ugodnosti in pravice ter bremena in dolžnosti so zakonsko opredeljene in varovane. Kljub temu velikokrat prihaja do kršitev najemnih pogodb in tudi do tega, da se take pogodbe sploh ne sklepajo, kar še poveča možnost zlorabe. Po podatkih ankete Kvaliteta življenja v Sloveniji je bilo 18% najemnikov brez najemne pogodbe, podatki Ljubljanske stanovanjske ankete iz leta 1993 pa kažejo, da je takih najemnikov med iskalci stanovanj kar 36% (Mandič, 1995: 86-87).

Stanovanjski status vpliva na kakovost življenja, zato si bomo za ponazoritev le-tega sposodili nekaj tradicionalnih ameriških predstav (po Mandič, 1999b: 191). *Lastno stanovanje* daje posamezniku te ugodnosti: varnost in stabilnost, varnost na stara leta, višji status v skupnosti, priložnost materializacije lastnih predstav o domu, pritiklin, kot je npr. vrt, možnost zapuščine dedičem, premoženje in naložbo, boljši dostop do posojil, svobodo pred hišnim posestnikom. *Najemno stanovanje* pa ima te prednosti: boljša izraba poklicnih možnosti, boljši pogajalski položaj do delodajalca (nevezanost na lokacijo stanovanja in posojilne obveznosti za stanovanje), boljša stanovanjska mobilnost in možnost zadostitve spremenjenim stanovanjskim potrebam zaradi sprememb v družini (nastanek, povečanje ali razpad družine), ni tveganja izgube prihrankov zaradi znižanja tržne vrednosti stanovanja, ni potrebno prevzeti odgovornost za vzdrževanje stanovanja, več priložnosti je za bivanje na lokacijah, ki so bližje delovnim mestom ipd.

3.3. Sistem stanovanjske oskrbe

Sistem stanovanjske oskrbe podrobneje opisuje Srna Mandič (1996a: 49), ki pravi da stanovanjska oskrba označuje dejavnost oz. celoto dejavnosti, ki omogočajo nastanitev. Med

najpomembnejše sestavine sistema stanovanjske oskrbe Mandičeva vključuje »tipe stanovanjske oskrbe«. Le ti se med seboj razlikujejo po nosilcu ter po pravilih, ki urejajo njegovo delovanje. Tipe stanovanjske oskrbe najpogosteje delimo na:

- zasebno (špekulativno, komercialno, pridobitno) najemno stanovanje: Stanovanje je predmet zasebne dejavnosti, za katero je le to naložba, ki se z oddajanjem stanovanj v najem povrne in prinese dobiček;

- javno/socialno najemno stanovanje: Bolj ali manj so to stanovanja, ki jih pridobivajo in oddajajo v najem države, njene specializirane agencije ali pa lokalne oblasti. Stanovanja so namenjena določeni ciljni skupini in so običajno zmernega standarda;

- nepridobitno/zadružno stanovanje: Ta stanovanja pridobivajo in oddajajo nepridobitne stanovanjske organizacije, ki delujejo po principu delnega ali popolnega odpovedovanja dobičku ter poslovanja po načelu pokrivanja stroškov;

- lastno stanovanje je stanovanje, ki je v lasti gospodinjstva, ki v njem prebiva in si ga je tudi samo pridobilo (Mandič, 1996: 51-56).

Vse tipe stanovanjske oskrbe bom podrobneje predstavila v okviru stanovanjskih razmer mladih.

3.4. Stanovanjska politika

Najbolj splošno lahko stanovanjsko politiko opredelimo kot obliko javnega poseganja na stanovanjsko področje (Mandič, 1996a: 19). Dejavnost politike nastopa znotraj kompleksnih družbenih okoliščinah in se navezuje na vrsto družbenih pojavov. Je kompleksen in prepleten sestav ukrepov in ravnanj različnih udeležencev, saj se stanovanjska politika institucionalno prepleta z drugimi politikami (finančno, socialno, gospodarsko), posredno pa tudi z nekaterimi drugimi, ki morajo delovati usklajeno. Ker je leta 1991 prišlo do korenite spremembe sistema stanovanjske preskrbe in posredno na stanovanjsko preskrbo prebivalstva, tudi mladega, namenjam tej tematiki posebno poglavje.

3.4.1. Opredelitev stanovanjske politike po letu 1991

Leta 1991 je bil sprejet Stanovanjski zakon, ki je vpeljal veliko novosti, oblikovanje politike pa se je nadaljevalo s kasnejšimi spremembami zakonodaje. Deloma se je preneslo na oblikovanje Nacionalnega stanovanjskega programa, deloma pa na oblikovanje podzakonskih predpisov. Glavne značilnosti, ki jih je prinesla zakonodaja so, da je zakon določil pravno podlago za izvedbo privatizacije na stanovanjskem področju. S tem se je ukinila kategorija družbene lastnine, stanovanja pa so se na novo kategorizirala. Spremenili so se tudi akterji na področju stanovanjskih investicij, ki so bili do leta 1991 predvsem delovne organizacije (podjetja), občine in samoupravne interesne skupnosti. Novi zakon je tem nosilcem odvzel glavne vloge in uvedel nekaj novih institucij, ki naj bi skrbele za urejanje stanovanjskega področja (zasebni stanodajalci, neprofitne organizacije, stanovanjski sklad).

Pomembna sprememba na področju stanovanjske preskrbe je spremenjena vloga države, ki je bila do družbenih sprememb v devetdesetih glavni akter v stanovanjski oskrbi (stanovanjska oskrba je celota dejavnosti, ki omogočajo nastanitev (Mandič, 1996a: 49)). Po letu 1991 pa je njena vloga določena z Ustavo, ki v 78. členu navaja: "Država ustvarja možnosti, da si državljan lahko pridobi primerno stanovanje." To jasno opredeljuje vlogo države kot posredno odgovorne pri oskrbi, kjer se zmanjšuje njen direktni vpliv in sovпада s podpornim tipom stanovanjske politike, torej tiste, ki podpira druge nosilce stanovanjske oskrbe in sicer: občino, neprofitne stanovanjske organizacije, zasebni najemni sektor ter zasebno samooskrbo z lastnim stanovanjem. Odgovornost države je postavljena za celoto možnosti in ni omejena le na neki problem in na izbrano skupino.

Med najpomembnejše cilje nove stanovanjske politike sodi ustvarjanje možnosti, da si državljani pridobijo primerno stanovanje in povečevanje ekonomske učinkovitosti stanovanjske oskrbe z uveljavitvijo zasebnih ekonomskih motivov. Le to izvaja prek ključnih inštrumentov stanovanjske politike, njenih izvajalcev ter ciljnih skupin. Mandič (1996a: 146-150) je alokativne ukrepe, ki so sredstvo za uresničevanje ciljev politike, razvrstila takole:

- **socialna stanovanja:** pridobivanje in oddajanje je naloga občin; ciljno skupino določa zakon;

- **delno nadomeščanje stanarine** je t. i. pomoč pri uporabi stanovanja, ki se dodeljuje po socialno-varnostnih predpisih;
- **pomoč pri odplačevanju posojil ter posojila z ugodno obrestno mero:** izvajalec je Stanovanjski sklad RS, ki deluje po pravilih Stanovanjskega zakona; ciljna skupina prejemnikov so fizične osebe in neprofitne stanovanjske organizacije;
- **neprofitna najemna stanovanja:** pridobivajo in oddajajo jih neprofitne stanovanjske organizacije.

Poleg ključnih inštrumentov socialne politike je zakon določil tudi regulativne ukrepe (Mandič, 1996a: 150-151), ki določajo glavna pravila delovanja akterjev v sistemu stanovanjske oskrbe. Tu zakon predvideva mešano sestavo nosilcev najemne stanovanjske oskrbe ter na novo kategorizira stanovanja. Poleg lastnega stanovanja, ki ga zakon opredeli kot stanovanje, ki ga lastnik stalno uporablja za zadovoljevanje svojih potreb, določa naslednje tipe najemnega stanovanja: **profitno**, ki ga lastnik oddaja zaradi pridobivanja dobička; **službeno**, ki ga delodajalec namenja za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb; **neprofitno**, ki ga neprofitna stanovanjska organizacija oddaja pod posebnimi pogoji in **socialno** stanovanje, ki ga občine namenjajo socialnim upravičencem. Neprofitna in socialna stanovanja imajo trajno pogodbo in regulirano, neprofitno najemnino, medtem ko imajo službena in profitna stanovanja profitno najemnino, trajnost najemne pogodbe pa je različno določena. Za socialno in neprofitno stanovanje je zakonsko določena ciljna populacija, medtem ko preostala tipa sodita v zasebni, komercialni sektor.

3.4.2. Tržna situacija - vpliv tranzicije in privatizacije

Tako kot pri nas je tudi drugod po svetu mogoče zaznati stagnacijo gospodarstva, ki močno vpliva na vse sfere družbenega življenja. To je razvidno na področju zaposlovanja, posledično pa tudi na stanovanjskem področju. Predvsem mladi so najmanj pripravljeni za vstop na trg stanovanj (Mandič, 1996a: 154-173), ki ga je močno zaznamovalo obdobje tranzicije in privatizacije.

Mladi kot posebna družbena skupina spadajo med t. i. ranljive skupine, ki kot take razpolagajo z manj viri in so zato tudi slabše opremljene za tržno tekmo za določene dobrine ter prikrajšane že v izhodiščnem položaju. Takšen položaj gre predvsem pripisati slabši razpoložljivosti cenovno dosegljivih najemnih stanovanj, kar je postalo še posebej očitno v obdobju tranzicije. S pojavom le-te so se dogodile tudi številne druge družbene in socialne spremembe, ki pomembno vplivajo na vključevanje mladih na stanovanjski trg. Tu gre poudariti povečevanje zaposlitvenih tveganj, demografske spremembe ter spremembe stanovanjske strukture. Med spremembami na demografskem področju gre zlasti za trende naraščanja števila gospodinjstev, ki se po velikosti krčijo, postajajo kratkotrajnejša in prehodnejša. Povprečna velikost gospodinjstev se manjša, vse več je samskih gospodinjstev, parov brez otrok ali enoroditeljskih družin. Te trende opazamo tudi v Sloveniji, ker se je povprečna velikost gospodinjstev v desetih letih znižala z 3,2 na 3,1 člana (Mandič, 1999a: 23). Tudi podatki Popisa prebivalstva 2002 kažejo, da prihaja do hitrejši rasti gospodinjstev kot prebivalstva, Gospodinjstva pa v povprečju štejejo 2,8 člana. Te spremembe vodijo v večje povpraševanje po manjših stanovanjski enotah, čemur pa stanovanjska ponudba ni sledila.

V obdobju pred tranzicijo je veliko vlogo pri preskrbi stanovanj igrala država, kar je bilo predvsem vidno v dodeljevanju socialnih stanovanj in ugodnih posojil. Danes se država umika iz oskrbe socialnih storitev, posameznik je bolj ali maj prepuščen delovanju trga. Barbara Satrič – Strajnar (1995) pravi, da je skrb za rešitev stanovanjskega vprašanja predvsem skrb vsakega posameznika, država pa naj s sistemom socialnih kolektivov skrbi za skupine državljanov, ki brez njene pomoči ne bodo mogli rešiti stanovanjskega vprašanja. Stanovanjski zakon, sprejet konec leta 1991, je določil pravno podlago za odpravo družbene lastnine in začel ter končal prvo od številnih privatizacij v Sloveniji. Pred sprejemom tega zakona je bilo razmerje med številom lastnih stanovanj in najemnih stanovanj 67 : 33, po privatizaciji pa je to razmerje 88 : 12. Zakon je stimuliral privatizacijo, da bi bodoči lastniki prevzeli stroške za vzdrževanje stavb, z izkupičkom od prodaje pa naj bi se pričel nov cikel stanovanjske gradnje. Vendar se pričakovanja niso uresničila. Sistemske spremembe so priložnosti prebivalstva za dostop do primerne stanovanja še zmanjšale (Stanovnik, 1992: Tabela 12). Zelo se je zmanjšalo število razdeljenih nekomercialnih posojil za nakup in gradnjo stanovanja, pa tudi najemnih stanovanj za zmerno najemnino. Ker je večina stanovanj lastniških, se je v tem obdobju občutno zmanjšal

delež najemnikov, in sicer iz 33% v letu 1984 na 12% v letu 1994 (Mandič, 1995: 85). Tolikšno zmanjšane najemnih stanovanj pa je povzročilo zmanjšane stanovanjske možnosti mlajšega prebivalstva, kar potrjujejo tudi podatki ankete Kvaliteta življenja v Sloveniji. Mandič (1995) opozarja, da se je v obdobju tranzicije zelo zmanjšala možnost za pridobitev stanovanja, predvsem za kohorte v starosti med 25 in 34 let. Pred 10-imi leti je imelo neavtonomni stanovanjski status 30% pripadnikov te kohorte, leta 1994 pa kar 41%. Mlajše polnoletne kohorte prebivalstva tako nimajo samostojnega stanovanja, ampak prebivajo v stanovanju staršev. Pravi, da je ta pojav pokazatelj neugodnega položaja mlajšega prebivalstva, saj posamezniku ne zagotavlja avtonomnega nadzora nad stanovanjem.

Iz napisanega je mogoče sklepati, da je obdobje tranzicije in privatizacije pustilo velike posledice na trgu stanovanj. Predvsem je očitno neustrezno delovanje institucij, ki naj bi uravnavale stanovanjsko politiko in skrbele za pravico do stanovanja kot temeljno človekovo pravico, ki pomeni, da ima vsak človek, ne glede na barvo, premoženje ali zdravstveno stanje pravico do bivališča, ki mu omogoča živeti v skladu s tremi temeljnimi človekovimi pravicami – da živi varno, mirno in dostojanstveno.

4. STANOVANJSKE RAZMERE MLADIH

Že večkrat smo poudarili, da večina mladih tudi v tridesetih živi doma, pri starših. Vendar, kot pravi Mandič (1999b: 72) velikokrat izbira življenje s starši ni lastna izbira mladih, temveč posledica pomanjkanja izbire lastnega bivališča. Navaja, da se tisti mladi, ki so zaposleni oziroma si ustvarijo družine, znajdejo v istem krogu iskanja stanovanja kot vse ostale populacije. Edina prednost, ki jo imajo, so točke za mlado družino, ki jih dobijo pri vlogi za socialno, neprofitno ali profitno stanovanje. Družina je slabost, ko mladi iščejo stanovanja pri zasebnih lastnikih. Prav tako je mladost slabost takrat, ko mladi nimajo stalne zaposlitve, temveč se zaposlujejo za določen čas. V teh pogojih ne morejo dobiti bančnega kredita. Zaradi aktualnosti negotovega položaja mladih na trgu stanovanj bom osrednji del diplomske naloge namenila predstavitvi stanovanjskih razmer mladih, najpogostejšim oblikam bivanja mladih ter oblikam pomoči, preko stanovanjske politike ali kako drugače, ki so mladim namenjene.

4.1. Stanovanjski položaj mladih v Sloveniji

Mladi poleg bivanja doma posegajo po različnih tipih stanovanjske oskrbe. Le te bom skušala predstaviti s pomočjo raziskave Kvaliteta življenja, kjer so ločili štiri stanovanjske statuse anketirancev: najemnik (anketirani ali partner ima status najemnika), so/lastnik (anketiranec ali partner ima status (so)lastnika stanovanja), pri sorodnikih (stanovanje pri anketirančevih ali partnerjevih starših ali drugih sorodnikih) ali drugo.

Tabela 4.1: Struktura starostnih kategorij prebivalstva po stanovanjskih statusih v letih 1984 in 1994 (v odstotkih)

status	najemnik		so/lastnik		pri sorodnikih		drugo	
	1984	1994	1984	1994	1984	1994	1984	1994
15-24	6,2	2,4	7,7	6,8	84,9	87,7	1,2	3,1
25-34	31,0	9,8	34,5	45,5	29,9	40,9	4,8	3,4
35-44	34,2	10,4	55,1	77,8	9,6	10,0	1,1	1,7
45-54	21,6	4,5	72,7	86,1	4,4	7,0	1,3	1,5
55 let in več	21,0	8,4	68,1	80,9	9,9	7,9	1,0	2,8

VIR: Anketa Kvaliteta življenja iz leta 1984 in 1994 (glej Mandič, 1995: 85).

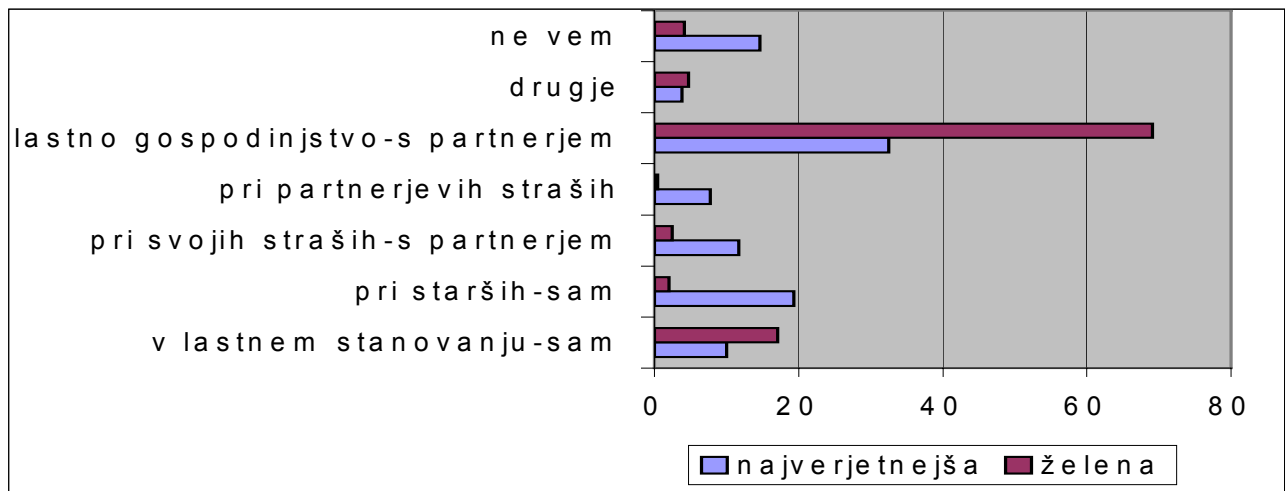
Mandič (1996b: 227) ugotavlja, da je bivanje pri sorodnikih najpogostejša oblika bivanja med mlajšimi skupinami. V zadnjih letih se je število mladih, ki živijo pri sorodnikih še povečalo, kar se najbolj kaže pri mladih starih od 25 do 34 let. Danes jih pri sorodnikih stanuje 11% več kot njihovih vrstnikov pred desetimi leti. Za primerjavo Mandič (1999b: 199) navaja, da so v Avstriji ugotovili, da v 28,2% gospodinjstev prebivata dve ali več odrasli generaciji. Večina mladih tako živi v stanovanju nad katerim imajo pravni naslov starši ali drugi sorodniki (partner ni vključen), zato prihaja do neavtonomnega stanovanjskega statusa odraslih oseb (Mandič, 1999b: 199-201), ki mlade postavlja v neugoden položaj in otežuje ustanavljanje samostojnega gospodinjstva odraslih oseb.

4.1.1. Zadovoljstvo mladih s stanovanjem

Da bi podala okvirne informacije o zadovoljstvu mladih s stanovanjem, sem si pomagala z raziskavo Mladina '93 (Ule, Miheljak, 1995: 187-210). Ugotovili so, da odgovori, ki zadevajo zadovoljstvo s stanovanjem, dosegajo izredno visoke stopnje nezadovoljstva. Kar 59,9% slovenskih srednješolcev je nezadovoljnih s svojim stanovanjem. Več kot polovica (52,5%) jih meni, da je njihova stanovanjska situacija slabša v primerjavi s preteklostjo, saj 54,5% mladih nima svoje sobe ali ima sobo, ki je manjša od 10 m², kar ne zadovolji pogoje standardne stanovanjske površine (po Južnič 1993: 147) je velikost prostora, ki naj bi omogočala posameznikovo nemoteno eksistenco vsaj 10 m²).

V raziskavi Mladina '95 (glej Ule, 1996b: 145-147) je opaziti še ostrejše poglede mladih na prihodnost in zadovoljstvo s situacijo, predvsem stanovanjsko in zaposlitveno, saj kar 75,7% mladim reševanje stanovanjskih problemov povzroča nezadovoljstvo.

Graf 4.1: Verjetna in želena oblika bivanja mladih



VIR: Ule...(et al.) (1996): Predah za študentsko mladino, str. 144.

Po podatkih sodeč je mogoče trditi, da tako pri nas kot tudi v večini razvitih držav vse bolj pozna gospodarska in socialna neodvisnost mladih podaljšuje njihovo bivanje pri starših, kar za mlade ne predstavlja najugodnejše rešitve. Kar 69,1% mladih bi namreč želelo s partnerjem/partnerko živeti v lastnem gospodinjstvu, saj jim to predstavlja veliko mero samostojnosti in svobode pri oblikovanju bivalnih pogojev in socialnih stikov (glej Graf 4.1).

4.2. Tipi stanovanjske oskrbe pri mladih

Osrednji del moje diplomske naloge je ugotoviti katere tipe stanovanjske oskrbe uporabljajo mladi, kakšne so njihove značilnosti in obseg. Glede na prebrano literaturo lahko bivanja mladih razdelimo na bivanje pri starših, domsko bivanje, bivanje v najeti sobi ali stanovanju ter bivanje v lastnem stanovanju ali hiši. V nadaljevanju bom opisala vsak posamezen način bivanja in skušala določiti njihov pomen.

4.2.1. Podaljšano bivanje pri starših

Življenje po tridesetem je še pred kratkim pomenilo dokončno slovo od domačega gnezda in neodgovornih let, danes pa ni temu več tako. Vedno več mladih se odloči, da bo svojo odraslost živelo na račun staršev. To potrjujejo tudi podatki, ki za Slovenijo kažejo, da je za 2,8% naraslo število mladih, ki bivajo pri svojih sorodnikih. V letu 1994 znaša 87,7%. Še večji porast deleža mladih, ki živijo pri svojih sorodnikih, je opaziti v starostni skupini med 25 do 34 let, kjer je odstotek le_teh v desetih letih narasel iz 30% na 41% (Mandič, 1999b: 201). To kaže na razmeroma pozno in težavno stanovanjsko osamosvojitvev, ki zaostaja za biološko in socialno polnoletnostjo. Ta pojav je opazen tako pri nas kot v Evropi, zato bom v nadaljevanju podala nekaj več podatkov o tem.

4.2.1.1. Predstavitve situacije v Sloveniji in državah EU

V zadnjih letih je v državah evropske skupnosti in tudi v Sloveniji zaznati porast števila mladih, ki po končanem šolanju ostanejo doma pri starših. Leskošek (1999: 71) trdi, da je eden od poglobitnih vzrokov tega pojava drugačen odnos med straši in otroki. Ni več mogoče govoriti o klasičnem generacijskem konfliktu, ko so se mladi in njihovi starši bistveno razlikovali v temeljnih vrednotah in normah ter načinu življenja. Leskošek opozarja, da to ni nujno razumljeno kot napredek, saj je dejstvo, da mladi ostajajo doma, zaskrbljujoče. Mladi namreč živijo v odvisnem odnosu do svojih staršev. Še več. Večina jih ne participira v družinskem proračunu, imajo malo delovnih obveznosti znotraj družine. Dejansko so ti mladi prikrajšani za izzive, ki jih prinaša samostojno življenje, kar pomembno vpliva na izoblikovanje njihove osebnosti.

Da bi ugotovila, kakšna je stanovanjska situacija mladih, sem pregledala dostopne raziskave na to temo ter primerjala ugotovitve za Slovenijo in nekatere druge države Evrope.

Podatki za Slovenijo kažejo, da se obdobje, ko mladi živijo pri starših, podaljšuje sorazmerno s časom šolanja. Tudi po končanem šolanju ali ob zaposlitvi vedno več mladih ostaja doma in tako podaljšuje vstop v samostojno in odraslo življenje. Mnogo mladih pa bivanje doma združuje z občasnim bivanjem drugje. Tak primer so študentje, ki se ob koncu tedna vračajo

domov s kraja študija. Na osnovi raziskave Kvaliteta življenja v Sloveniji za leto 1994 lahko vidimo, da kar 37% mladih v starostni skupini od 25 do 29 let še vedno živi pri starših, oziroma v družinah orientacije. V družini prokreacije, kar pomeni, da imajo mladi lastno družino, živi 60% mladih istega starostnega obdobja (Rener in Švab, 1996). Zanimiva je tudi raziskava Rodnostno vedenje Slovencev iz leta 1995 (Kožuh-Novak s sodelavci, 1998), ki je pokazala, da otroci vse dlje ostajajo pod isto streho s starši. Generacije, ki so bile rojene v začetku sedemdesetih so ostajale doma dlje od generacije, ki je bila rojena sredi sedemdesetih let. Slednji se, kot trdijo avtorji, vedejo precej drugače. Med mladimi, ki so ob anketiranju dopolnili 19 let, jih je s starši živelo še 97%, med 5 let starejšimi jih je v enaki starosti s starši živelo 68%, med deset let starejšimi pa samo 40%.

Podobno kot v Sloveniji, tudi v ostalih delih Evrope večina mladih živi s starši (glej tabelo 4.2).

Tabela 4.2.: Oblike bivanja mladih v % v 12 državah EU v letu 1990

SPOL	MOŠKI				ŽENSKE			
	15-17	18-20	21-24	SKUPAJ	15-17	18-20	21-24	SKUPAJ
S STARŠI	96	86	62	79	94	78	49	71
SAMI	2	5	13	7	1	7	13	8
S PARTNERJEM	1	3	11	6	1	7	13	8
Z ZAKONCEM	0	1	8	4	1	4	19	9
S SOSTANOVALCI	1	1	5	4	4	1	5	5

Vir: Commission of the European Communities, 1990 (glej Avramov, 1997: 51).

Večina mladih v Evropski Uniji svoj življenjski prostor deli s starši. Med njimi je ker 62% moških in 49% žensk starih med 21 in 24 let. Kot navaja Leskošek (1999: 91) mladi, ki živijo pri starših, živijo v dobrih življenjskih pogojih, varnih in udobnih. Življenjski pogoji so tako udobni, da jih mladi ne želijo zamenjati za slabše.

Vendar, kot trdi Burton (1989: 21), prihaja do velikih razlik, predvsem med državami južne in severne Evrope. V severnih deželah, kot so Nizozemska, Velika Britanija, Nemčija

mladi zapuščajo dom staršev veliko prej. Po zbranih podatkih na Nizozemskem kar 75% mladih starih med 18 in 25 letom že živi samostojno. V državah kot je Grčija, Portugalska in Italija pa mladi ostajajo doma tudi, ko so že v tridesetih. Miret-Gamundi (1997) za Španijo ugotavlja, da vse več mladih kljub splošnemu zakonu, ki podeljuje vsem državljanom, starim 18 let in več, popolno samostojnost, še vedno živi skupaj s starši (95% moških in 88% žensk te starosti). Tudi raziskava, ki jo je izvedla Commission of the European Communities v letu 1989, je pokazala, da ima Španija enega najvišjih deležev doma živečih mladih. V starosti med 16 in 25 letom jih 85% živi pri starših. Zelo blizu tej situaciji je tudi Irska, saj je bilo v istem starostnem obdobju kar 84% takih, ki so še vedno živeli s starši. Najvišji delež doma živečih mladih v starostnem obdobju od 15 do 25 let pa ima Italija, in sicer 95%, za njo pa je Luksemburg z 90% (Miret-Gamundi, 1997: 183).

Podobne podatke navaja tudi Michele Chidoni iz University College v Londonu. Raziskovala je družbene, psihološke in sociološke prelomnice mladih Evropejcev, ki naj bi najbolj vplivale na selitev *na svoje* in pri tem ugotovila, da demografske in ekonomske spremembe sicer vplivajo na ureditev življenja mladih, vendar se te po državah razlikujejo (objavljeno v reviji Ona, 16.07.2002). Kot navaja Klavdija Miko (2002: 17-19) je po podatkih iz let 1994 - 1996 LAT faza najbolj izrazita na jugu Evrope, saj je največ mladih med 24 in 29 letom, ki še živi pri starših, v Italiji (65%), sledijo Španija (62,5%), Portugalska (57%) in Grčija (48,5%). Pri tem je najbolj zanimivo, da je moških, ki živijo doma, skoraj dvakrat več kot žensk. Mladi na severu pa težijo k čimprejšnji osamosvojitvi, tako da je v kategoriji med 24 in 29 letom starosti doma le 24,5% Nemcev, 22% Francozev, 19% Angležev, 7,5 % Fincev in le 5% Dancev.

Zakaj prihaja do takih razlik? Burton (1989: 44) meni, da ima pri ekonomski in stanovanjski samostojnosti veliko vlogo ekonomski položaj države, prav tako pa ima velik pomen družina in socialna politika. O tem govori Novak-Kožuh (2000), ki pravi, da na primer Švedska stanovanjska politika ponuja posamezniku veliko več virov (študentska stanovanja, najemna stanovanja, ugodna posojila), ki dopuščajo zgodnejši prehod v samostojno stanovanje. Pravi, da je pri nas teh virov politike manj in se tako stanovanjska bremena in tveganja bolj polagajo na posameznika. Pomen družine poudarja tudi na Danskem rojena igralka Jette Vejrup Ostan (objavljeno v reviji Ona, 16.07.2002), ki pravi, da starši na Danskem otroka že v procesu

vzgoje skušajo naučiti, kako nase prenesti odgovornost samostojnega življenja, prav tako pa je tukaj v veliko pomoč država. Le-ta spodbuja mlade z štipendijami, ki zadostujejo za plačevanje najemnine, prav tako pa nudijo zelo ugodna bančna posojila za nakup stanovanja, ki ga mladi odplačujejo tudi po dvajset let in več.

Cordon (1997: 606) trdi, da odlaganje popolne samostojnosti v kasnejša leta v državah srednje in južne Evrope ni nujno namerno. Pravi da so se zamajala namreč pravila med nekoč dvema jasno določenima obdobjema, med mladostjo in odraslostjo. To je danes tekmovalen proces za družbene prednosti in koristi, povezane z odraslostjo, med katerimi je najpomembnejša redna zaposlitev, ki prinaša ekonomsko neodvisnost od staršev. Mladost se po avtorjevem mnenju konča šele, ko mlad posameznik premaga vse ovire pri vstopu v odraslost.

4.2.1.2. Razlogi za podaljšano bivanje pri starših

Da bi ugotovila, zakaj mladi vse pozneje zapuščajo starševski dom, sem prebrala veliko literature, a enotnega odgovora nisem našla nikjer. Glede na zbrane podatke pa lahko razloge za podaljšano bivanje razdelimo na tri sklope.

V prvega tako prištevam fenomen *podaljševanja šolanja*. Čeprav se veliko mladih (Becker, Iedeme, Sanders, 1996) odloča za nadaljevanje šolanja v oddaljenem univerzitetnem mestu in naj bi se zaradi velike fizične razdalje med domom in krajem študija od doma odselili, temu ni vedno tako. Šolajoča se mladina si ne more privoščiti svojega stanovanja ali vodenja gospodinjstva, zato se velika večina drži starševskega doma. Starši so v teh časih mladim v veliko socialno in finančno pomoč, tudi tistim, ki živijo v raznih domskih oblikah bivanja ali podnajemniških sobicah in stanovanjih.

Kot drugi najpogostejši razlog podaljševanja bivanja tako lahko določimo *ekonomsko nestabilnost* in odvisnost od staršev. To potrjuje tudi Becker s sodelavci (1996), ki meni, da se mladi, dokler nimajo svojih stalnih virov dohodka, ki bi omogočali samostojno gospodinjstvo težko osamosvojijo in pričnejo živeti povsem ločeno od staršev. Veliko mladih si namreč lahko na račun stanovanjske preskrbe staršev (tudi ko dobijo redno zaposlitev) privarčuje nekaj denarja,

ki bi ga drugače porabil za tekoče stroške bivanja in preživljanja. Poudariti pa je potrebno, da je v takih oblikah bivanja potrebno razumevanje s starši, medsebojno prilagajanje in usklajevanje stilov življenja.

V tretjem sklopu, pa poudarjam pomen *stanovanjske razpoložljivosti in dostopnosti*. Miret-Gamundi (1997) za Španijo ugotavlja, da je eden glavnih razlogov za podaljševanje bivanja pri starših prav odsotnost možnosti pridobitve lastnega stanovanja, ker so cene najema stanovanja v zadnjem desetletju močno narasle. Ob šibki socialni državi za mlade tako ni druge možnosti, kot da živijo s starši.

Predvsem za države, kjer je odstotek bivanja mladih pri starših visok, je mogoče sklepat, da veliko mladih ve, da je čas za osamosvojitve, vendar jih ekonomska nepripravljenost in slabe stanovanjske možnosti prisilijo, da ostanejo doma. Številnim pa tak način bivanja ustreza, saj jim ugajajo tudi življenjski pogoji, ki jih zagotavlja bivanje pri starših.

4.2.1.3. Odhod od doma staršev

Mandič in Gnidovec (2000: 43) pravita, da je odhod iz stanovanja staršev in nastanitev v prvem samostojnem stanovanju pomemben dogodek v človekovem življenju, saj označuje trenutek človekove osamosvojitve in vstopa v odraslost. Z demografskega vidika pomeni nastanek novega samostojnega gospodinjstva, z vidika posameznikove stanovanjske potrošnje pa pomeni začetno točko stanovanjske kariere posameznika. Vendar odhod iz starševskega stanovanja ni le enkratni dogodek, ampak je vse pogosteje trajajoč proces postopnega osamosvajanja, v katerem mladi (ob udeležbi staršev) razvijajo nove oblike poldružinskega življenja in nove življenjske aranžmaje.

Avramov (1997) trdi, da starost pri odhodu od doma staršev temelji predvsem na razlogih zapuščanja starševskega stanovanja. Le_{te} Suzanne Fitzpatric in David Clapham (1998: 177) delita na t. i. *pull* in *push* faktorje, ki vplivajo na posameznikovo odločitev, da zapustijo dom staršev. *Pull faktorji* so pozitivni razlogi za ustvarjanje lastnega doma, kot so poroka, kohabitacija s partnerjem, zaposlitev ali le želja po samostojnejšemu življenju. *Push faktorji* pa

imajo bolj negativen značaj in pomenijo nekako prisilno odselitev od doma. Bolj ko ti faktorji prevladujejo, težavnejši je prehod v samostojno gospodinjstvo. Ti razlogi za odselitev se največkrat navezujejo na neurejene družinske razmere, konfliktne odnose in različne tipe zlorab staršev nad otroki.

Opazimo, da se dejavniki, ki vplivajo na odhod iz stanovanja staršev v samostojno stanovanje, prepletajo z razlogi za podaljšano bivanje pri starših. Ugotovljene dejavnike prehoda sta Mandič in Gnidovec strnili v nekaj ključnih skupin (2000: 54-56). V prvi vrsti so to *strukturni dejavniki*, na primer razpoložljivost stanovanj, dostopnost cenejših najemnih stanovanj ter stanovanjskih posojil. Borse-Supan v (Mandič, 2000: 54) opozarja, da bi morali biti stroški samostojnega stanovanja za mlade dovolj nizki, ker mladi kot skupina nimajo visokih dohodkov in bi potrebovali cenejša najemna stanovanja. Prav tako pa je mladim problem dobiti posojila, saj dandanes mladi zelo redko dobijo zaposlitev za nedoločen čas, ki pa je pogoj za doseg le-teh. Tako postane eden ključnih dejavnikov prehoda v samostojno stanovanje zaposlitev, saj je verjetnost prebivanja pri starših za brezposelno mladino dvakrat višja kot za zaposleno (Nillson in Strandath v Mandič, 2000: 54).

Bistveni dejavniki so tudi *osebne preference*, ki zadevajo osebne značilnosti, identiteto, življenjski slog in vrednote posameznika. Veliko je mladih, ki se v domu staršev počutijo varne, ne želijo se osamosvojiti, ker jim je taka situacija enostavno po godu. Tako podaljšujejo obdobje svoje mladosti in prelagajo odraslost na poznejša leta. Tukaj veliko vlogo igrajo tudi starši. Pomemben je odnos med njimi in mladostnikom. Če vlada med njimi harmoničen odnos, če ni konfliktov in nesoglasij (predvsem glede stila življenja in stroškov) ni ovir pri sobivanju. Velikokrat pa starši želijo, da bi se njihov otrok osamosvojil, sprejel vse odgovornosti, ki jih prinaša življenje in zapustil domače gnezdo. Tako je mladostnik prisiljen odseliti se, praviloma v stanovanje nižjega standarda. Na žalost temu tudi mnogokrat botrujejo družinska nesoglasja in različne oblike zlorab.

Med pomembne dejavnike prištevata tudi *posameznikove vire*, kot so finančni viri, socialni kapital, znanje, vključenost v družbena omrežja. Raziskave kažejo, da je zaposlitev ključna za prehod iz starševskega v samostojno stanovanje. Velik vpliv ima tudi izobrazba

mladih oziroma izobraževalni proces, v katerem država mladim pomaga s štipendijami, nudi jim bivanje v študentskih domovih, omogoča neobdavčeno delo preko študentskih servisov ipd.

Pomemben dejavnik prehoda so tudi *stanovanjske razmere v domu staršev*. Fransson (Mandič, 2000: 55) trdi, da mladi zapustijo dom staršev bolj zgodaj, če je ta majhen, in kasneje, če je prostornejši.

Na zapustitev starševskega gnezda pa vplivata tudi *spol* in vzpostavitev *partnerskega razmerja*, saj se mladi, ki se odločijo za življenje skupaj s partnerjem, prej odselijo od doma kot samski, prav tako pa od doma odidejo prej ženske kot fanti, ki raje ostajajo v varnem zavetju družine (glej Tabela 4.3).

Tabela 4.3: Povprečna starost v letih ob prvi selitvi po spolu

	MOŠKI	ŽENSK
AVSTRIJA	22,7	20,4
FRANCIJA	22,2	20,5
FINSKA	21,5	19,9
ŠVEDSKA	20,3	19,1
NIZOZEMSKA	21,3	19,6
MADŽARSKA	24,2	20,9
LATVIJA	24,0	21,9
POLJSKA	25,6	22,6
SLOVENIJA	26,9	24,2

VIR: UN Ekonomska komisija za evropsko rodnost in družino v državah ECE regije, Standardno državno poročilo, New York in Geneva, 1997-1999 (v Mandič, 2000: 60).

Iz podatkov je mogoče razbrati, da mlade ženske zapustijo starševski dom prej kot mladi moški. Mandič in Gnidovec (2000: 56) povzemata, da je odhod žensk manj povezan z viri staršev in z družinsko situacijo in bolj odvisen od lastnih virov, ki so odvisni predvsem od poklicne kariere. Spolne vloge imajo tudi socializacijski vpliv, saj starši od mladih žensk pričakujejo večji prispevek pri gospodinjskih delih in jih bolj nadzorujejo kot mlade moške.

Mandičeva (2000: 52) si je poleg drugih vprašanj, ki zadevajo starost pri odhodu z doma staršev, zastavila tudi vprašanje: »Ali se starost v zadnjih desetletjih spreminja?«? Ko je nanj skušala sistematično odgovoriti je našla tri različne odgovore, ki se nanašajo na različne države. Prvega daje Kendig, ki pravi, da se za mlade v Avstraliji povprečna starost pri odhodu iz starševskega doma niža (Kendig v Mandič, 2000: 52). Drug, nasproten trend je, da se bivanje mladih v stanovanju staršev podaljšuje. Na Švedskem, denimo, govorimo o “mambih” – mladih, ki ostajajo doma pri mami (Fransson v Mandič, 2000: 52). Tretja možnost pa je, da se starost pri odhodu od doma staršev v zadnjem desetletju ne spreminja.

Za Slovenijo obstajajo ocene, da se ta starost veča. To je pokazala tudi študija “Rodnostno vedenje Slovencev”, kjer so ugotovili, da je do starosti 24 let odšlo od staršev nekaj več kot 40% moških, ki so bili pri anketiranju stari med 20 in 24, ter skoraj 80% tistih, ki so bili stari od 40 do 50 let (Kožuh-Novak v Mandič, 2000: 52).

Menim, da bivanje pri starših za mlade v veliki meri predstavlja zasilno rešitev ob pomanjkanju drugih možnosti. Mladi so pri bivanju doma podvrženi socialni kontroli staršev, od katerih so pogosto tudi ekonomsko odvisni. Tako družbeni položaj kot življenjski slog staršev določata socialno okolje mladega človeka. Znotraj tega, kakor tudi zaradi obveznosti, ki jih ima mlad človek kot član družine, lahko pride do oviranja procesa osamosvajanja. Posamezni član si prizadeva uveljaviti svoje pravice, ostali člani pa cenijo predvsem njegove obveznosti, zato se nenehno pojavljajo nasprotja med vrednotami mladih in vrednotami družine.

Poleg bivanja mladih doma, pa poznamo še druge oblike bivanja mladih, ki so odvisne od materialnih zmožnosti, načina življenja, osebnih značilnosti ambicij, norm in vrednot. Glede na to, mladi izbirajo med naslednjimi oblikami bivanja (Leskošek, 1999: 92): bivanje v študentskem ali dijaškem domu; soba s sostanovalci; stanovanje s sostanovalci (enim ali več); nasilna zasedba prostorov (skvot); stanovanjska skupina; bivanje pri prijateljih ali v najeti sobi ali v stanovanju brez sostanovalcev. Te oblike bivanja so bolj ali manj znane vsakomur, ki je kdaj študiral izven kraja svojega bivanja, pogoste pa so tudi med ostalimi mladimi, zato bom v nadaljevanju predstavila najprej bivanje v študentskem domu (bivanja v dijaškem domu ne bom posebej

obravnava, ker me zanima bolj problem starejše mladine) in bivanje v najeti sobi ali stanovanju, nato pa še ostale tipe stanovanjske preskrbe mladih.

4.2.2. Bivanje v študentskem domu

V času študija velik del študentov zapusti kraj stalnega prebivališča in si poišče začasno bivališče v kraju študija. Tudi raziskava Socialno ekonomski položaj študentov v Republiki Sloveniji 1986/87 (Zagmajster, 1987) pokaže, da v času študija skoraj tretjina študentov stanuje v študentskem domu. Za mlade je to še vedno najustreznejša oblika bivanja, saj cena in standard, ki sta na razpolago, predstavljata optimalno kombinacijo.

4.2.2.1. Pogoji za sprejem študentov v študentski dom in dejanske razmere

Študentski in dijaški domovi so prehodne oblike bivanja, ki so namenjeni samo študentom in dijakom. Študentje lahko stanujejo v študentskih domovih le pod pogojem, da redno opravljajo svoje študijske obveznosti na fakulteti, kjer so vpisani. Seljak (2000: 68) opozarja, da se je s povečanjem števila študirajoče se mladine na Univerzi v Ljubljani povečalo tudi pomanjkanje študentskih sob v študentskih domovih. Ker je teh postelj vsako leto premalo, si bomo v nadaljevanju pogledali, kakšni so pogoji za sprejem študentov v študentske domove, ki so objavljeni v razpisu za sprejem in podaljšanje **bivanja študentov v študentskih domovih in pri zasebnikih** (objavljeno na spletni strani Študentskih domov – www.stud-dom-lj-si/lista.htm). Vsebina razpisa določa prošnje za sprejem, prošnje za podaljšanje bivanja ter prošnje za bivanje pri zasebnikih, lastnikih sob, ki jih prek študentskih domov oddajajo v najem.

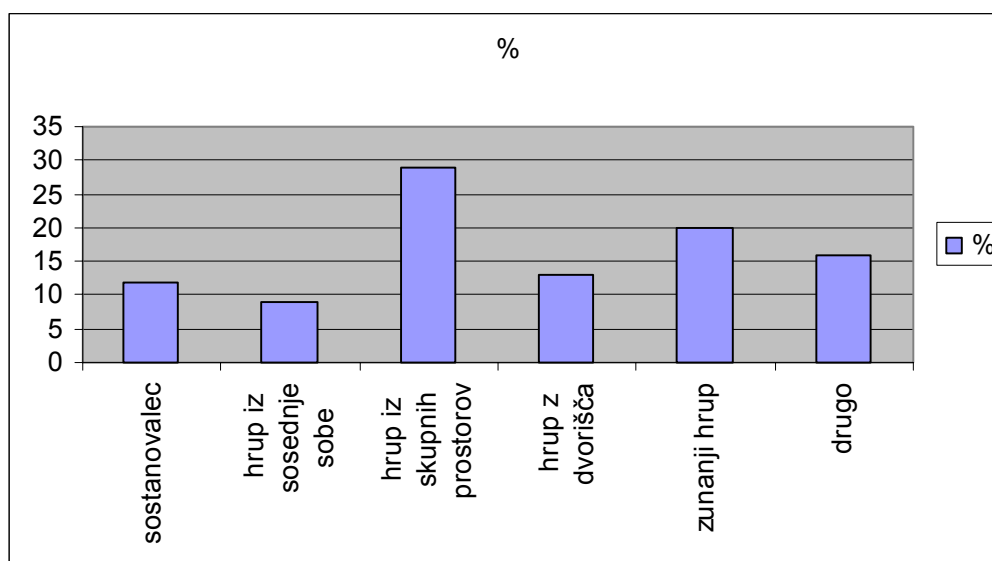
Pogoj za sprejem v letu 2002 je bil med drugim največ 321.841,50 tolarja mesečnega dohodka na družinskega člana. Študentje, ki so presegli ta znesek, nimajo možnosti bivanja v študentskih domovih, ostali pa so se glede na točke uvrstili na *prednostno listo*. Tu se upošteva predvsem uspeh v srednji šoli, oddaljenost od kraja študija, posebne zdravstvene ali socialne razmere in podobno. Večje kot je število točk, večja je verjetnost, da bo študent prej sprejet v dom. Po znanih podatkih je število prosilcev znatno večje kot je število odobrenih vlog oz. sprejetih študentov v študentske domove. Simone Bandur (Delo) navaja, da je seznam čakajočih

na prosto posteljo v študentskih domovih najdaljši v Ljubljani. Do konca junija 2002 je posteljo dobilo 1524 novincev, kar je manj kot tretjina prosilcev. To pa pomeni, da so morali vsi tisti z manj točkami vse leto plačevati drago najemnino za sobo oziroma stanovanje pri zasebnikih. Za letošnje leto naj bi bilo predvidenih še manj prostih postelj, predvsem na račun prenove nekaterih domov. Podobne razmere se pričakujejo do konca leta 2005, ko je država obljubila nove domove s skupno 4500 posteljami. Čeprav seznam čakajočih ni tako dolg kakor v Ljubljani, pa je tudi za študente v Mariboru število ležišč v študentskih sobah premajhno. Mariborski zavod razpisuje 2153 postelj, od tega 650 za novince, od tega jih bodo v začetku sprejeli približno 250 študentov, medtem ko bodo morali ostali čakati na prosta mesta, ki se bodo pojavila med šolskim letom. Prednost bivanja študentov v Kranju je v tem, da se lahko veliko študentov vseli tudi v bližnji dijaški dom, ki ima zaradi manjšega vpisa večje število prostih ležišč. V Kranju tako pričakujejo, da bodo lahko do januarja 2003 vsi čakajoči dobili svojo posteljo in to kljub večjemu številu vpisanih.

4.2.2.2. Življenje v študentskem domu in mnenja stanovalcev

Bivanje v študentskem domu načeloma ne predstavlja visokega stanovanjskega standarda, saj je v večini študentskih domov, ki jih poznamo danes, gibanje omejeno na skupne prostore (kopalnica, WC, čajna kuhinja, TV soba,...). Posamezniki večinoma bivajo v sobah, ki jih delijo z enim ali več sostanovalci. To zmanjšuje osnovni stanovanjski standard, saj mladim ni zagotovljena intimnost, individualni izraz, lastni prostori za osebno nego ipd. Je pa študentski dom najcenejša oblika stanovanja za študente, kar je cena za bivanje pod socialno kontrolo. Le ta je omogočena s sprejetim domskim redom. Bivanje v domu daje veliko možnosti za družabno življenje, saj zagotavlja prostore, namenjene druženju, tako znotraj ožjih skupin sostanovalcev kot tudi na ravni celotnega doma oziroma naselja. Vsak prebivalec pa naj bi imel možnost umika v svojo zasebnost in mir, ki ga potrebuje za študij. To je velikokrat oteženo, saj so v večini študentskih domov sobe dvoposteljne, tako da stanovalci niso deležni večje mere zasebnosti. Študentje, ki imajo izkušnje z bivanjem v domu, vidijo največjo pomanjkljivost prav v pomanjkanju zasebnosti in miru (glej Graf 4.2).

Graf 4.2.: V študentski sobi me najbolj moti...

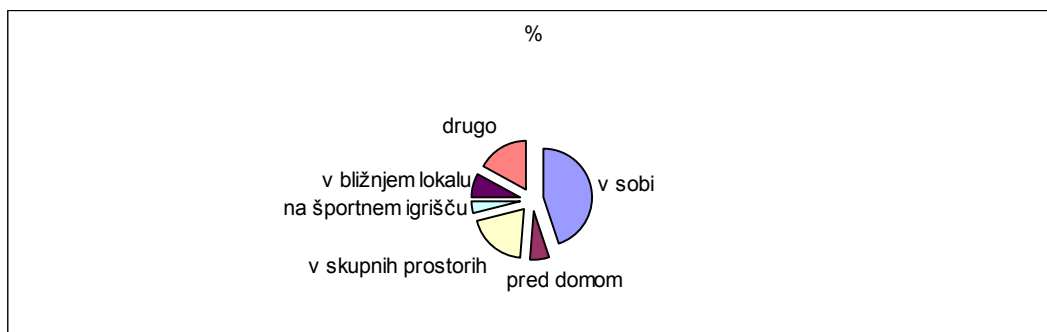


Vir: SELJAK, Igor (2000): "*Študentski domovi – humani način bivanja študentov*".

Urbani izziv, 11, 2/00, str.71.

Analiza ankete, ki jo je opravil Igor Seljak (2000: 71) med uporabniki in potencialnimi uporabniki študentskih domov, je potrdila že znano željo po večji zasebnosti in možnosti za individualizacijo. Študentje se velikokrat namerno odločijo za bivanje v študentskem domu, saj jim le-to predstavlja bivanje v drugačnem okolju. Kljub temu pa se niso vsi pripravljeni prilagajati življenju v taki skupnosti, saj v študentske domove prihajajo z že priučenimi življenjskimi in učnimi navadami. Čeprav bivanje v študentskih domovih študentom omogoča druženje s sebi enakimi, taki veliki objekti lahko povzročijo tudi neosebne odnose, saj vsi domovi nimajo večjih osrednjih prostorov, ki bi omogočali druženje in če sledimo anketi, kar 45% študentov svoj prosti čas preživlja v svojih sobah (glej Graf 4.3.)

Graf 4.3.: Kje se največkrat zadržuješ v prostem času?



Vir: SELJAK, Igor (2000): “Študentski domovi – humani način bivanja študentov”.
Urbani izziv, 11, 2/00, str.71.

Življenjski ritem mladih v izobraževalnem procesu je zelo neenakomeren. Različne aktivnosti, kot se delo, spanje, oblikovanje prostega časa, so prek dneva različno razvrščene. Stanovanje v domu predstavlja hkrati delovno mesto, ki pa naj ne bi oviralo dejavnosti, kot so uživanje hrane, oblikovanje prostega časa, sprejemanje obiskov ipd. Ker pa to velikokrat ni tako enostavno, se prenekateri študent raje odloči za dražje, a mirnejše bivanje v privatnih sobah ali stanovanjih. Prav to obliko bivanja pa bom skušala predstaviti na naslednjih straneh.

4.2.3. Bivanje v najeti sobi ali stanovanju

Ta oblika bivanja predstavlja zlasti šolajoči in študentski mladini nek vmesnik med čakanjem na drugo možnost in predstavlja najnižjo stopničko v stanovanjski karieri. Za tak način bivanja se mladi odločajo, če ne zadostijo pogojem za sprejem v študentski dom ali pa jim življenje v taki obliki skupnosti ne ustreza. V Sloveniji je po podatkih raziskave Socialno ekonomski položaj študentov v Republiki Sloveniji (Zagmajster, 1987) 14,0% študentov, ki bivajo v najemniškem stanovanju ali sobi. Kot pravi Kendig (Mandič, Gnidovec, 2000: 53) je najbolj tipična stopnička v stanovanjski karieri mladih prav začasno najemno stanovanje. To potrjujejo tudi podatki iz Avstralije, ki kažejo, da 68% nosilcev gospodinjstva, starih med 20 in 24 let stanuje v zasebnem najemnem stanovanju ali sobi (Mandič, Gnidovec, 2000: 53).

Glede na izkušnje v zadnjih letih je mogoče trditi, da bo veliko mladih moralo poiskati začasno bivališče pri zasebnikih in zlasti v glavnem mestu plačevati za stanovanje pri njih zelo visoke najemnine.

V Ljubljani je za najem enosobnega stanovanja potrebno plačati najmanj 55 tisoč tolarjev na mesec, najem dvosobnega stanovanja pa stane od 70 tisoč tolarjev naprej. Študentje, ki študirajo v Kopru, morajo za enosobno stanovanje plačevati približno 52 tisoč tolarjev, najem dvosobnega stanovanja pa stane približno 80 tisočakov. V Mariboru znašajo najemnine za enosobno stanovanja približno 45 tisočakov, za dvosobno stanovanje pa morajo najemniki včasih plačati tudi do 80 tisoč tolarjev. Stanovanjski stroški v najemnine niso všteti, zato jih morajo študentje poravnati posebej (Delo, 10. 07. 2002).

Najemniške sobe ali stanovanja mladi ponavadi iščejo preko časopisnih oglasov, oglasov na oglasnih deskah, vse pogosteje - predvsem zaradi premalo stanovanj - pa se odločajo za obisk pri agenciji, ki jim za določeno provizijo najde stanovanje. Takih agencij je vedno več in imajo različne pogoje posredovanja. Nekatere za svoje usluge zahtevajo plačilo storitev v višini mesečne najemnine najdenega stanovanja, spet drugi za podobne vsote nudijo le določeno število ogledov. Če stanovjemalec s ponujenim ni zadovoljen, je treba za nove ogledе doplačati. Druge agencije za svoje storitve zahtevajo določeno provizijo za pomoč pri iskanju primerne stanovanja. V veliki meri to pomeni, da posredujejo določeno število telefonskih števil potencialnih najemodajalcev. Tak način ponujanja storitev za študente ni najbolj primeren, saj se velikokrat zgodi, da so sobe že zdavnaj oddane ali pa skrajno neprimerne za bivanje. Ker proste sobe - sploh pa na ugodni lokacije po ugodni ceni - ni tako lahko najti, si študentje pomagajo tudi prek študentskih servisov, ki jim poleg dela nudijo še druge storitve in ugodnosti. Pomoč se zagotavlja predvsem s seznamami razpoložljivih sob (nekakšna posredovalnica sob) za katere pa se po mnenju veliko študentov izkaže, da so že zasedene, kar pomeni, da ni sprotnega ažuriranja podatkov.

Čeprav v iskanje proste sobe vložiš veliko truda in časa, pa ni vedno vse tako, kot bi si želeli. Predvsem gre tu poudariti podrejen položaj najemjemalca, saj najemodajalec določa pogoje bivanja. To je predvsem pogosto pri oblikah najema, ko najemodajalec in najemjemalec

živita v istem stanovanju in si delita uporabo kuhinje in kopalnice. Nekoliko boljše pogoje imajo najemniki, ki imajo sobo z lastnim vhodom ali pa, ko je stanovanje ločeno od posesti ali hiše najemodajalca, vendar lahko tudi takrat lastnik v najemni pogodbi (če ta sploh obstaja) določi pogoje uporabe in najema, ki so lahko zelo strogi. Največkrat zajemajo omejevanje obiskov ali določijo ure, ki naj bi bile primerne za uporabo prostorov ali vhode in izhode iz stanovanj.

Primer hišnega reda, ki je del “nelegalne” najemne pogodbe:

HIŠNI RED: naslov stanovanja

.....

Pri kuhi je obvezna prisotnost v kuhinji.

V stanovanju ni dovoljeno kajenje, prižiganje sveč ali druge dejavnosti, ki povečujejo nevarnost požara.

Najemnik sme uporabljati sobi samo za mirno bivanje in študij, druge dejavnosti so dovoljene le s predhodno najavo lastniku.

Obiski tretjih oseb morajo biti v okviru “normale”, oziroma naj ne bodo preštevilčni.

Domače živali, rože v sobah, bivanje tretjih oseb preko noči mora biti predhodno najavljeno lastniku in je možno le z njegovo privolitvijo.

Dovoljena je souporaba pralnega stroja, štedilnika, hladilnika z zmrzovanjem, sesalnika za prah, vendar lastnik ne zagotavlja brezhibnega delovanja. Pomivalni stroj je dotrajan in ga ni dovoljeno uporabljati.

.....

datum in kraj

podpis lastnika stanovanja

Najemniške sobe so večinoma opremljene s souporabo kopalnice in kuhinje (Klemenčič, 1983), zato najemniki kot največjo hibo pri tem načinu bivanja navajajo sanitarno-tehnične pogoje. Velikokrat so v najemu tudi bivališča, ki niso primerno opremljena ali so opremljena le delno, tako da je ob vselitvi potrebno prinesiti s seboj še veliko opreme (npr. postelje, pisalne mize, kuhinjske pripomočke), najemnik pa ne more izboljšati bivalnega standarda, saj posegi v stanovanje niso dovoljeni. Načeloma je standard opredeljen z višino najemnine, zgodi pa se tudi, da je ta obratno sorazmerna z ceno (ponavadi na račun ugodnejše lokacije, površine). Cene najemnih stanovanj so visoke, še posebej za mlade študente, ki nimajo rednih dohodkov in se morajo za pomoč zateči k staršem ali si poiskati kak drugi vir dohodka (npr. delo prek študentskega servisa).

Da bi ugotovili, kakšno je dejansko stanje na področju zasebnega stanovanjskega najemnega sektorja v Ljubljani, katerega največji odjemalci so poleg študentov še priseljenci in sezonski delavci, je na Urbanističnem inštitutu RS po naročilu Mestne občine Ljubljana Sendi (2000) opravil kratko terensko raziskavo. Raziskava je potrdila splošno prepričanje o neurejenosti statusov in neorganiziranega delovanja zasebnega najemnega sektorja. Dejavnosti se v tem sektorju odvijajo tako rekoč "ilegalno". Večina lastnikov teh stanovanj sploh ni registrirana, kar raziskovanje še otežuje. Za izvedbo terenske raziskave so si pomagali z javnimi oglasi za ponudbo in povpraševanje po zasebnih najemnih stanovanjih, in sicer z najbolj prodajano revijo z oglasi *Salomonov oglasnik* (po trditvah organizacij za javnomnenjske raziskave). Izdelali so anketo, ki je imela namen ugotoviti značilnosti zasebne najemne stanovanjske ponudbe. Pod pretvezo, da so iskalci stanovanja, so analizirali 75 ponudb (delo je bilo telefonsko in terensko). Pri svojem delu so prišli do naslednjih rezultatov:

- Velikost ponujenih najemnih enot se giblje med 7 m² (najmanjša soba) in 80 m² (dvosobno stanovanje v enodružinski hiši). V povprečju so sobe velike 9 m², garsonjere 22 m², enosobna stanovanja 38 m², enoinpolsobna 48 m² ter dvosobna 60 m², kar kaže na relativno majhne stanovanjske prostore glede na mednarodno priznane standarde in potrebno stanovanjsko površino na osebo. Pri tem pa je treba upoštevati, da se v teh prostorih verjetno nahaja večje število študentov, kot jih predvidi prostorska razporeditev.
- Mesečna najemnina se giblje med 15.000 SIT in 88.000 SIT na osebo. Med obravnavanimi ponodbami je bila najnižja mesečna najemnina glede na velikost stanovanja 20.000 SIT za 35 m², kar predstavlja 571 SIT/m². Izračuni kažejo, da se najvišjo najemnino zaračunava v Centru, kjer je povprečna najemnina 2.520 SIT/m². Zanimiva je tudi ugotovitev, da se najemniške cene splošno znižujejo nesorazmerno z velikostjo najemne enote.
- Le pri 16-ih ponudnikih so stroški všteti v ceno najema, kar pomeni, da večina najemnikov poleg stanarine plačuje še tekoče stroške, kar njihovo bivanje še podraži.
- 29 ponudnikov je zahtevalo predplačilo, in sicer v vrednosti šestmesečne najemnine, nekateri pa zahtevajo plačilo varščine v vrednosti mesečne najemnine, ki ob koncu najema običajno vrne.
- V večini primerov so ugotovili, da najemodajalci ponujajo stanovanja ali sobe s souporabo sanitarij, ponekod tudi kuhinje.

- Razen pomanjkljivosti, ki se nanašajo na opremljenost (veliko je primerov, ko se opis stanovanja v oglasu ne sklada z dejanskim stanjem), urejenost in vzdrževanje, je najpogostejša pomanjkljivost oddaljenost od javnih prevoznih sredstev.

Rezultati ankete so pokazali, da je kljub popolni zanemarjenosti s strani državne stanovanjske politike v Ljubljani prisoten precej živahen zasebni najemniški sektor, ki zaradi omenjene politike deluje bolj ali manj "podzemno". Glavni vzrok za to lahko iščemo v neurejenem pravnem statusu lastnikov najemnih stanovanj, ki je posledica neresnega in podcenjevalnega odnosa do potencialne vloge zasebnega kapitala.

Glede na napisano je mogoče sklepati, da je najemništvo ena najslabših možnih alternativ stanovanjske preskrbe. Lahko trdimo, da se odvisnost od staršev prenese na odvisnost od lastnika stanovanja. Raziskava Socialno ekonomski položaj študentov v Republiki Sloveniji (Zagnajster, 1987) je pokazala, da čeprav dobra polovica študentov meni, da so njihove stanovanjske razmere dobre, si največ študentov t. j. 20% želi stanovati v lastnem stanovanju. Njihova želja po lastnem stanovanju odraža željo po osamosvojitvi od staršev, po samostojnosti, zato bom naslednje poglavje namenila prav tej obliki bivanja.

4.2.4. Lastno stanovanje

Stanovanje je dolgoročna potrošna dobrina (povprečna življenjska doba je sto let), katere cena je v primerjavi z drugimi dobrinami zelo visoka. Omenili smo že, da mladi kot celota doživljajo družbeno-ekonomsko krizo in da si na podlagi lastnih sposobnosti in dela zelo težko zagotovijo pogoje za samostojno življenje. Ker je z zaslužkom od delovnega razmerja težko pridobiti lastno stanovanje, sta tu pomembni tako družbena pomoč kot pomoč staršev oz. sorodstva (po nekaterih podatkih je bilo kar 60% Slovencev deležne sorodstvene pomoči).

Pomoč staršev pri reševanju stanovanjskega vprašanja mladih, se lahko začne že v času študija mladih. Gre za to, da starši kupijo stanovanje in tako študentje, predvsem tisti, ki prihajajo študirati v Ljubljano npr. iz Celja, Kopra, Maribora, bivajo v "lastnem" stanovanju. Predvidevam da je takih primerov malo. Večinoma so to dolgoročne investicije staršev, ki računajo na

vsakoletne podražitve stanovanjskega prostora, hkrati pa tako trajno rešijo stanovanjski problem svojih otrok.

Za mladino je lastno stanovanje ena najboljših alternativ bivanja. Omogoča jim najvišjo stopnjo avtonomnega nadzora ter zelo visok bivalni standard; lastna kopalnica, kuhinja in soba. V primerjavi z bivanjem v študentski ali najemniški sobi in tudi v primerjavi z bivanjem pri starših doma, so jim v lastnem stanovanju zagotovljeni najboljši pogoji za zasebnost in individualnost. Omogočeno je tudi oblikovanje novih družinskih skupnosti.

Da bi predstavila lastniško stanovanjsko strukturo v Sloveniji bom podala podatke iz raziskave »Kvaliteta življenja« (glej Tabelo 4.4.)

Tabela 4.4: Struktura starostnih kategorij prebivalstva po stanovanjskih statusih v letih 1984 in 1994 (v %)

status	najemnik		(so)lastnik		pri sorodnikih		drugo	
	1984	1994	1984	1994	1984	1994	1984	1994
15-24	6,2	2,4	7,7	6,8	84,9	87,7	1,2	3,1
25-34	31,0	9,8	34,5	45,5	29,9	40,9	4,8	3,4

VIR: Anketa Kvaliteta življenja leta 1984 in 1994 (glej Mandič, 1995: 85).

Iz podatkov vidimo, da se je med mladimi od 25 do 34 let močno okrepilo solastništvo stanovanja. Menim, da je do neke mere ta sprememba povezana s spremenjenim stanovanjskim zakonom, ki je omogočil poceni odkup stanovanj najemnikom družbenih stanovanj. Le te so lahko odkupili bodisi starši bodisi mladi sami. Za vse, ki tako ugodnih ponudb niso izkoristili, pa se je položaj močno poslabšal, kar se kaže v zmanjšanem številu najemnikov, ki ne zmorejo plačevati profitnih najemnin in se zato raje odločajo za bivanje pri starših. Njihovi pogoji bivanja in dela – nizki dohodki in zaposlitev za določen čas, enostavno ne zmorejo tako velikega koraka, kot je nakup lastnega stanovanja ali gradnja hiše.

4.3. Oblike pomoči pri reševanju stanovanjskega vprašanja mladih

Ali stanovanjska politika s svojimi inštrumenti pomaga mladim pri zagotavljanju stanovanj? Na to vprašanje bom skušala odgovoriti s pomočjo pregleda zakonskih določb, ki naj bi pomembno vplivale na stanovanjsko politiko. Zakon namreč ločuje med lastnim stanovanjem (stanovanje, ki ga stalno uporabljajo lastniki ali njihovi ožji družinski člani) in med štirimi vrstami najemnih stanovanj: profitno, službeno, neprofitno in socialno. Skrb za profitna in službena stanovanja je prepuščena posameznikom in podjetjem, za gradnjo socialnih stanovanj so pristojne lokalne skupnosti (občine), neprofitne stanovanjske organizacije pa za gradnjo neprofitnih stanovanj.

V prejšnjih poglavjih sem podrobneje opisala življenje mladih doma in v najemniškem sektorju, na tem mestu pa me zanima, ali jim država z mehanizmi, ki jih je določila s Stanovanjskim zakonom, omogoča reševanje stanovanjskih problemov. Predstavila bom položaj mladih pri dodeljevanju socialnih in neprofitnih stanovanj, nadalje pa še ostale oblike pomoči, ki so mladim na voljo. Skušala bom ugotoviti, ali mladi posegajo po teh vrstah podpore oz. ali jim je kakšna oblika pomoči prav posebej namenjena.

4.3.1. Socialno stanovanje

Spremenjena vloga države je močno vplivala na oskrbo s socialnimi stanovanji, še posebno v tranzicijskih državah. Tu vloge države, ki je bila edini akter, niso nadomestili drugi akterji in aranžmaji. Obseg financ, ki jih države iz proračuna namenjajo za socialna stanovanja, ni več odvisen od potreb, ampak od tega, koliko je posamezna oblast pripravljena dati za socialne potrebe. Število le-teh narašča, še posebno v tranzicijskih državah, saj je reorganizacija in spremenjena vloga države zajela celoten sistem socialnega varstva in področja zaposlovanja. Zaradi tržnih razmer se povečuje pritisk na cenovno dostopna stanovanja, temu pa pripomorejo še demografske spremembe, zlasti večanje deleža starejših oseb in večje število manjših gospodinjstev. Tem spremembam pa botruje tudi privatizacija stanovanjskega fonda (Mali Černič, 1999: 180). Kot navaja Mali Černič (1999: 184), se zaradi posebne narave stanovanja kot dobrine na stanovanjskem področju v praksi vseh držav uveljavlja kombinacija tržnih zakonitosti

in državne regulative. Eden glavnih ciljev tega je pomoč pri stanovanjski oskrbi različnim skupinam, ki bi jim bila stanovanja ob delovanju zgolj tržnih zakonitosti nedostopna. Prav dodeljevanje socialnih stanovanj je ena izmed ključnih oblik zagotavljanja stanovanjske oskrbe. Glavni kriteriji za dodeljevanje teh stanovanj so bolj ali manj vezani na dohodkovno sposobnost gospodinjstev. Ghekiere (Mali Černič, 1999: 192) strne kriterije v tri skupine:

- upravičenost: pogoji vezani na dohodek, status, bivališče, nacionalnost;
- prioritete: določanje prioritetenih skupin in razvrščanje znotraj njih;
- ustreznost stanovanja: velikost, višina najemnine.

V Sloveniji je upravičenost do socialnih stanovanj opredeljena s Pravilnikom o normativih in standardih ter postopkom za uveljavljanje pravice do socialnega stanovanja v najem, objavljenem v Uradnem listu RS ter Pravilnikom o merilih za dodeljevanje socialnih stanovanj v najem (UL RS). S tem pravilnikom se določajo merila za dodelitev socialnih stanovanj in točkovni sistem za njihovo vrednotenje. Do dodelitve socialnega stanovanja v najem je upravičen državljan Republike Slovenije, katerega skupni prihodek na člana družine ne presega višine, določene s predpisi socialnega varstva. Točkujejo pa se še stanovanjske razmere (stanovanjski status, kvaliteta bivanja, stanovanjska površina, neprimernost stanovanja, funkcionalnost stanovanja), število ožjih družinskih članov, ki živijo s prosilcem, socialne razmere in zdravstveno stanje. Pravica do socialnega stanovanja je časovno vezana na izpolnjevanje meril za upravičenost do stanovanja, ki zadevajo premoženjsko stanje upravičenca, kar je tudi posebej določeno v najemni pogodbi.

Po podrobnejšem pregledu pravil o dodeljevanju socialnih stanovanj sem ugotovila, da ni posebej določenih olajševalnih okoliščin za mlade – samske. Izjema so mlade družine, v kateri roditelja nista starejša od 30 let. To je še posebej zaskrbljujoče, ker so podatki raziskave, katere naročnik je bil Stanovanjski sklad ljubljanskih občin (Mandič, 1996: 154) pokazali, da so iskalci stanovanj pretežno mlajši od srednjih let. Kar 60% jih ima od 25 do 34 let, povprečna starost iskalca pa je 32 let. Podatki predpostavljajo, da večina mladih nima primerne bivanja. Kljub razsežnosti tega problema pa nisem zasledila nobene uradne statistike, ki bi ta problem posebej obravnavala. To mi je potrdila tudi vodja sektorja za stanovanjske raziskave pri Javnem stanovanjskem skladu mestne občine Ljubljana, ga. Vesna Butala. Po njenih ocenah se sicer

veliko mladih prijavlja na razpise, vendar se statistika o starostni strukturi prosilcev oz. tistih, ki ustrezajo pogojem razpisa, ne vodi. Na pomanjkanje zbiranja podatkov opozarja tudi Mandičeva (1995: 79), ki pravi, da se je z odpravo prejšnje institucionalne strukture, v kateri se je izoblikovala in izvajala stanovanjska politika, izgubil tudi informacijski sistem, ki je omogočal spremljanje specifičnih problemov in ogroženih skupin. Opozarja še, da brez takega sistema ne moremo ocenjevati stanovanjske politike niti njenih inštrumentov, saj so podatki velikokrat delni oziroma le posredni.

Da bi vsaj okvirno predstavila situacijo, sem si pomagala s številkami, ki mi jih je posredovala Občina Ilirska Bistrica. Ti podatki nikakor ne morejo biti reprezentativen vzorec, so pa dovolj za nek splošen vtis o položaju mladih.

Tabela 4.5.: Podatki o najemnih stanovanjih v občini Ilirska Bistrica

	SOCIALNO	NEPROFITNO	SLUŽBENO	skupaj stanovanj
samski pod 35 let	4	1	2	7
par pod 35 let	8	10	0	18
družina, starši stari pod 35 let, 1 otrok	12	9	0	21
družina, starši stari pod 35 let, 2 otroka	10	8	0	18
družina, starši stari pod 35 let, 3 otroci	1	0	0	1
<hr/>				
samski nad 35 let	8	18	1	27
par nad 35 let	2	6	0	8
družina, starši stari nad 35 let, 1 otrok	7	13	2	22
družina, starši stari nad 35 let, 2 otroka	11	15	1	27
družina, starši stari nad 35 let, 3 otroci	3	2	0	5
SKUPAJ	66	82	17	154

VIR: Občina Ilirska Bistrica, Oddelek za gospodarsko infrastrukturo, 26.08.2002.

Po podatkih Popisa prebivalstva 2002 (www.stat.si/popis2002/si) je v občini Ilirska Bistrica 5725 stanovanj. Od tega je 154 stanovanj v lasti občine Ilirska Bistrica (glej Tabelo 4.5), ki jih po posameznih kategorijah razvrščamo med socialna, neprofitna in službena. Od skupno 66 socialnih stanovanj pa le 4 zasedajo mladi samski pod 35 let oz. je 8 takih stanovanj zavzel par star pod 35 let. Vsa ostala socialna stanovanja (82%) zavzemajo starejši samski, pari nad 35 let ali družine. Podatki potrjujejo, da za mlade ni zakonsko določenih olajšav pri dodeljevanju

socialnih stanovanj. Prednost imajo predvsem družine, ki so zastopane enakomerno, ne glede na starost.

4.3.2. Neprofitno stanovanje

Ljubljanska stanovanjska anketa (Mandič, 1996: 154) je pokazala, da ima vlada za ta spekter stanovanj veliko zanimanje in to ne glede na stopnjo izobrazbe ali povprečni dohodek na družinskega člana. Taka oblika bivanja bi bila sprejemljiva za kar 80% iskalcev stanovanj, zato bom skušala ugotoviti, kakšna je zastopanost mladih pri doseganju neprofitnih stanovanj.

Za začetek bom najprej predstavila Pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem, objavljenem v Uradnem listu RS, ki v 2. členu določa, da so upravičenci za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem državljani Republike Slovenije, ki imajo stalno prebivališče na območju delovanja neprofitne stanovanjske organizacije, katerih mesečni dohodki na družinskega člana se v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo med mejo, ki jih izloča iz kroga upravičencev do dodelitve socialnega stanovanja v najem in ne presega naslednjega merila: če je število članov gospodinjstva 1, potem skupni dohodek družine, preračunan na družinskega člana, ne sme presegati 80% nad povprečno neto plačo v državi, če sta v gospodinjstvu dva, je ta procent enak 50, če so v gospodinjstvu 3 člani, njihov skupni dohodek ne sme presegati 20% nad povprečno neto plačo v državi ipd.

Za razliko pri dodeljevanju socialnih stanovanj je tukaj mogoče opaziti vpliv starosti na točkovanje pri dodelitvi stanovanj. Če je namreč starost udeleženca razpisa do 30 let (za samske), se tem prišteje dodatnih 30 točk. Udeležencem razpisa, ki stanujejo pri starših ali sorodnikih, pripada dodatnih 120 točk, kar je, če upoštevamo, da veliko mladih živi pri starših, pomemben podatek.

Po podatkih Občine Ilirska Bistrica (glej Tabela 4.5.) je od 82 neprofitnih stanovanj v najem oddanih 11 (13,4%) stanovanj samskim ali parom pod 35 let. Samskih ali parov nad 35 let, ki imajo pravico do neprofitnega stanovanja, je 24 (29,3%), vsa ostala stanovanja imajo v najemu družine z različnim številom otrok ne glede na starost (57,3%). Zbrani podatki so le približen

pokazatelj situacije. Ni podatkov, koliko se jih je na razpis prijavilo oz. koliko je bilo zavrženih. Prav tako ni podatkov koliko, tudi mladih, bi se jih na razpis prijavilo, če bi ustrezali razpisnim pogojem.

Cilji stanovanjske politike so jasno določeni in dajejo vtis, da je narejenega dovolj, da bi stanovanjski trg deloval usklajeno in potrebam primerno. Za to pa je potrebno usklajeno delovanje med državo, ki ima vire in sistemom stanovanjske oskrbe ter obstoj in razvitost organizacij in njihova vključenost v posvetovalna telesa (Mandič, 1999a: 148). Na tem področju je še veliko nenarejenega, saj se dejanske potrebe ljudi ne ujamejo s ponujenimi rešitvami. Eden izmed ciljev bi vsekakor moral biti dolgoročno reševanje stanovanjske problematike mladih, ki so že vnaprej izključeni iz večine mehanizmov, ki omogočajo reševanje stanovanjskega vprašanja: kreditna nesposobnost pri bankah, vnaprejšnja izključenost iz redkih razpisov za kredite ali najemna stanovanja ipd. V nadaljevanju bom zato skušala ugotoviti ali država uporablja še kakšne inštrumente za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih in kakšen je njihov rezultat.

4.3.3. Vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je bil ustanovljen 19. oktobra 1991 s stanovanjskim zakonom, ki določa, da je Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) javni sklad, ki kot osrednja državna institucija skrbi za financiranje stanovanjske oskrbe. (Becele, 1995:72). SSRS financira Nacionalni stanovanjski program oz. spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, predvsem tako, da daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnin, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo. SSRS na podlagi javnih razpisov dodeljuje **posojila z ugodno obrestno mero**. V splošnih pogojih poslovanja ni posebej določeno, da bi imeli mladi kake posebne pogoje pri prejemanju teh posojil. Če pa je vsota zaprosenih zneskov večja od razpoložljivih sredstev, se poleg osnovnih pogojev oblikuje še prednostni red upravičencev. Pri tem imajo prednost: mlade družine (družina z vsaj enim otrokom in starostjo staršev do 30 ali 35 let, če otrok še ni šoloobvezen; mladi (mlajši od 30 let); družine z večjim številom otrok (najmanj trije otroci);

družine z manjšim številom zaposlenih (kjer je zaposlen le en prosilec) ter invalidi in družine z invalidnim članom.

Ker je namen moje diplomske naloge ugotoviti položaj mladih na trgu stanovanj, je razveseljiva novica, da namenjajo mladim posebno pozornost. Na žalost pa podatkov, ki bi pokazali koliko mladih dejansko posojila dobi oz. jih ustreza javnim razpisom nihče ne zbira. Na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije so mi povedali, da se podatki zbirajo le številčno, ne glede na starostno strukturo. Vsekakor pa je pomembno, da so v prednosti v večini razpisov mladi in mlade družine, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem.

Poleg posojil z ugodno obrestno mero pa je dejavnost SSRS razširjena tudi na **nacionalno varčevalno shemo**, ki ji pripisujejo velik uspeh. V sodelovanju z bankami (nekaj več o tem kasneje) je v okviru te sheme po podatkih za konec leta 2000 vključenih že prek 40.000 varčevalcev, ki vsak mesec privarčujejo 960 milijonov tolarjev (www.stanovanjskisklad-rs.si). Po besedah Edvarda Ovna, direktorja stanovanjskega sklada, je ta številka danes že prek 60.000 (Ona, 20. 08. 2002) Rezultati ankete med varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki jo je izvedla Ninamedia d.o.o., med majem in junijem 2001, kažejo, da so bivalne razmere varčevalcev relativno solidne. 50% varčevalcev je lastnikov ali solastnikov sedanjega stanovanjskega objekta, varčujejo pa največkrat zato, ker so nezadovoljni s svojim sedanjimi stanovanjskimi razmerami (v lastniških stanovanjskih razmerah so najbolj nezadovoljni mlajši anketiranci). Najemniki so najbolj nezadovoljni s kakovostjo bivanja, nezadovoljni pa so tudi tisti, ki bivajo v skupnem ali ločenem gospodinjstvu s starši. Velika večina varčevalcev (78%) varčuje zase in skoraj vsi nameravajo porabiti privarčevana sredstva za stanovanjske namene/posojila. Največ jih bo posojila uporabilo za nakup stanovanja, sledi adaptacija ali rekonstrukcija hiše ter gradnja individualne stanovanjske hiše. Večina jih namerava kupiti stanovanje ob izteku varčevalne sheme. Največje povpraševanje po stanovanjih je pričakovati po juliju 2004 ter po novembru 2005 (rezultati so objavljeni na spletni strani SSRS), kar kaže na to, da bo stanovanjska varčevalna shema spodbudila in povečala povpraševanja. Direktor SSRS predlaga, naj vsi, ki misijo kupiti stanovanje, počakajo na leto 2004, ko pričakujejo, da bodo cene nepremičnin padle. To je tudi eden izmed ciljev SSRS, ki naj bi zagotavljal kakovostna in cenejša stanovanja.

V zgornjih vrsticah sem predstavila delovanje SSRS in njegovo vlogo pri zagotavljanju primerne stanovanjskega. Nedvomno je nudenje dolgoročnih, ugodnih stanovanjskih posojil posameznikom njegova najpomembnejša dejavnost, s katero je marsikomu pomagal do rešitve stanovanjskega vprašanja. Tu so prioriteto obravnavani tudi mladi, mlade družine, torej tisti, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje. Kljub temu menim, da je mladih, ki bi na tak način reševali svojo stanovanjsko stisko malo. Predvsem gre tu za vprašanje kreditne sposobnosti. Vemo, da je čedalje manj mladih redno zaposlenih, kar pa je osnovni pogoj za pridobitev posojila. Prav tako menim, da večina mladih nima zbranih dovolj lastnih sredstev, da bi lahko izpeljali tak velik finančni projekt, kot je gradnja nove hiše ali stanovanja. Pri tem morajo računati na pomoč okolice, predvsem staršev.

4.3.4. Bančni krediti in varčevanja

Ko se odločamo za nakup, gradnjo ali prenavo nepremičnine, nikakor ne moremo prek ključnega dejavnika, denarja. Statistika pravi, da je naše domovanje, v povprečju, eden izmed največjih stroškov, ki jih imamo v življenju. Zato je osrednja tema, kako zbrati potrebni denar, povsem na mestu. Banke odobrijo potrošniško posojilo vsem, ki prejema redne mesečne prihodke ali dolgoročno varčujejo. Vendar pa nas pred izpolnitvijo nepremičninskih ciljev čaka prva omejitev, koliko kredita smo sposobni pridobiti. Višina odobrenega zneska namreč ne sme presegati tretjine (ponekod tudi polovice) neto mesečne plače, pokojnine, invalidnine ipd.

Kako do čim bolj ugodnega kredita? Banke ponujajo nižjo obrestno mero svojim komitentom (oseba, ko prejema plačo, pokojnino ali dolgoročno varčuje prek banke); nekaj ugodnosti lahko pridobite, če se odločite za predhodo stanovanjsko varčevanje; nekatere banke pa imajo v ponudbi posebne, ugodnejše kreditne pogoje namenjene mladim (osebe do 35 let). Upoštevajte tudi pravilo, ki velja pri vseh najemih kreditov: kredit bo tem ugodnejši, čim manjši je znesek najema in krajša je odplačilna doba.

Če se boste kot študent z željo po stanovanjskem kreditu obrnili na katero izmed bank, vas bodo v večini primerov gladko odslovili. Kljub temu obstajajo možnosti, da osebe z rednimi dohodki - ki nimajo delovnega razmerja - pridobijo razmeroma visok znesek kredita. Nekatere

banke (npr. NLB) namreč že podeljujejo kredite tudi osebam, ki so zaposlene za določen čas, pri tem pa upoštevajo izobrazbo in bodočo zaposljivost. Ob tem zahtevajo dodatno zavarovanje, zato je ena od rešitev najem kredita, ki ga zavarujemo s hipoteko na kupljeno stanovanje ali plačilno sposobnimi poroki. Med bankami so razlike znatne, zato je smiselno preveriti ponudbo več bank.

Ko sem pri eni izmed bank hotela ugotoviti, koliko mladih je med kreditorejmalci, mi podatkov niso mogli posredovati, ker take statistike ne zbirajo. O dejanskem stanju tako lahko le sklepamo in ugotovimo, da mladi večinoma nimajo zaposlitve za nedoločen čas, kar posledično pomeni, da svojih problemov ne morejo reševati s pomočjo bančnih posojil (možno poroštvo). Ker pričakujemo, da se bo število delovnih razmerij za določen čas v bodoče le še povečevalo, bo v bodoče velik izziv bankam ravno reševanje posojil za tiste, ki nimajo stalne zaposlitve.

Tudi zaradi novega položaja na trgu zaposlovanja so banke kot popestritev svoje ponudbe med svoje storitve uvrstile tudi posebne oblike varčevanja, med njimi tudi stanovanjsko. Le-to je na voljo tudi kot del Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Njegov namen je povečanje obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja in spodbujanje dolgoročnega varčevanja. Privlačnost le tega zagotavlja v obliki pripisa določenega zneska, državne premije, po izteku vsakega leta varčevanja in obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog v bankah. Varčevalcem je v tej shemi zagotovljeno ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo, saj zavezuje banke, da odobrijo, v primerjavi s privarčevanimi sredstvi, dvakrat večja posojila varčevalcem, po vnaprej znani posojilni obrestni meri. S temi varčevanji tokom določenega obdobja lahko privarčujete sredstva za adaptacijo, gradnjo, prenovo ali nakup stanovanjske hiše ali stanovanja.

5. ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi sem želela raziskati in ugotoviti položaj mladih na stanovanjskem trgu oz. določiti mehanizme, ki so mladim na voljo pri reševanju njihovega stanovanjskega vprašanja.

Že na začetku sem ugotovila, da je bila moja predpostavka, da stanovanjsko kariero mladih močno zaznamuje podaljšano bivanje pri starših, pravilna. Pri preučevanju stanovanjskih razmer mladih v Sloveniji in državah EU, sem ugotovila, da se starost, ki določa sprejemljivo obdobje prehoda v samostojno stanovanje, med kulturami, državami in socialnimi skupinami razlikuje. Pri tem igrajo veliko vlogo države z različnimi socialnimi in stanovanjskimi politikami. Vse poznejše odhajanje mladih od doma in zagotavljanje samostojnega stanovanja je tudi posledica demografskih, kulturnih in ekonomskih danosti, velikokrat pa k temu pripomorejo tudi ugodnost bivanja pri starših, tako finančne kot čustvene. Hkrati, ko mladi po 30 letu stanujejo pri starših, pa se podaljšuje tudi njihova odvisnost od njih. Velikokrat je tak neavtonomni status razlog za izrazito nezadovoljstvo, ki ga mladi čutijo pri svojem stanovanjskem položaju.

Ugotovila sem, da je poleg bivanja doma najpogostejša oblika bivanja mladih bivanje v študentskem domu. Za sprejem vanj veljajo točno določena pravila, ki pa jim ne zadostijo vsi. Tak način bivanja tudi vsem ne ustreza, zato veliko mladih v času študija biva v najeti sobi ali stanovanju. Tega večinoma delijo z drugimi in predvsem na račun manjših stroškov pristajajo na neugodne bivanjske razmere ter neupravičene pogoje najemodajalcev. Taka oblika bivanja je najslabši izbor stanovanjske preskrbe, saj se velikokrat odvisnost od staršev prenese na odvisnost od lastnika stanovanja. Mladim tako bivanje predstavlja predvsem stopnjo v stanovanjski karieri, ki je nekakšen vmesnik med čakanjem na drugo možnost.

Boljša, vendar tudi bolj ekonomsko pogojena možnost v primerjavi z zgoraj navedenimi alternativami je bivanje v lastnem stanovanju ali hiši. Takšna rešitev omogoča najvišjo stopnjo avtonomnega nadzora ter visok stanovanjski standard. Kljub nasprotnim pričakovanjem se je pokazalo, da je kar veliko mladih, ki so lastniki ali solastniki stanovanja oziroma hiše, njihov delež se je celo povečal. To je po mojih ocenah predvsem posledica spremenjenega

stanovanjskega zakona, ki je omogočil nakup poceni stanovanj. Za vse ostale, ki ugodnih pogojev odkupa niso izkoristili, se je položaj poslabšal, kar se kaže zlasti v zmanjšanem številu najemnikov, ki ne zmorejo plačevati visokih najemnin in se zato raje odločijo za bivanje pri starših.

Vse se vrti kot v začaranem krogu, ki ga mladi želijo čimprej zapustiti. Skušajo si pomagati z različnimi oblikami pomoči, kot so bančna posojila, posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ter z vključevanjem v nacionalno varčevalno shemo. Kljub vsemu je malo mladih, ki na tak način rešujejo svojo stisko. Že vnaprej so namreč izključeni iz večine mehanizmov, ki omogočajo reševanje stanovanjskih problemov, saj je eden izmed osnovnih pogojev za pridobitev takšnih oblik pomoči redna zaposlitev.

V nadaljevanju sem zato skušala ugotoviti ali država s svojimi mehanizmi mladim pomaga pri reševanju njihovih stanovanjskih vprašanj. Kljub ustavno zagotavljeni pravi do stanovanja kot eni izmed temeljnih človekovih pravic, to še ne pomeni, da mora država vsakemu posamezniku priskrbeti ustrezno stanovanje. Opredelitev vloge države do stanovanjske politike je opisana v 78. členu Ustave RS, ki pravi, da *“država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje“*. Vloga države je tako le posredna, kar pomeni, da za oskrbo s stanovanji ne skrbi neposredno, temveč podpira druge nosilce stanovanjske oskrbe, kot so: občine, neprofitne organizacije, zasebni najemni sektor in zasebna oskrba z lastnim stanovanjem. Zakon opredeljuje osnovne formalno-pravne ureditve ter določa pogoje za pomoč pri pridobitvi stanovanja, način določanja najemnin, spodbude za investiranje, vzdrževanje in najem stanovanj ter pristojnosti države in občin na stanovanjskem področju. Kljub vsemu pa vladata na stanovanjskem področju velika zmeda in neizkoriščenost stanovanjskega fonda. Velik pomen pri oblikovanju stanovanjskega trga je imelo obdobje tranzicije in privatizacije, ki je povečalo obseg lastniških stanovanj. Prebivalstvo je imelo možnost odkupiti stanovanja po izjemno ugodnih cenah, kar pa dolgoročno ni prineslo ugodnih rešitev. Stanovanja so namreč postala lastniško zasedena, vendar veliko lastnikov ni zmoglo bremena vzdrževanja in adaptacije le teh. To je negativno vplivalo na ponudbo cenovno dosegljivih najemnih stanovanj, ki so najboljša rešitev za tiste, ki nimajo lastnega stanovanja, med njimi tudi za mlade.

Pri iskanju odgovora na eno od temeljnih vprašanj diplomske naloge sem prišla do zaključka, da mladi na stanovanjskem področju s strani države in njenih institucij niso deležni posebne obravnave. Na to opozarja tudi Leskošek (1999: 72) ki navaja, da »*stanovanjske težave mladih niso prepoznane v nobenih dokumentih. Tega področja ne omenja niti Nacionalni program za mlade, in ne nacionalni stanovanjski program do leta 2005. Nobeden od delujočih mestnih ali nacionalnih uradov za mlade ni še nikoli sofinanciral nobenega od stanovanjskih projektov za mlade, prav tako taki primeri niso znani mestnim stanovanjskim službam. Gre torej za popolno neprepoznavanje problema ne samo v uradnih institucijah, temveč tudi v mladinskih politikah*«. Določene, vendar še zdaleč ne ustrezne obravnave so deležne zgolj mlade družine, medtem ko so samski mladi v izredno slabem položaju. Prav samska gospodinjstva pa so povsod po svetu - in tudi pri nas - v porastu.

Te ugotovitve terjajo podrobnejšo analizo in usmerjenost stanovanjske politike. Ta naj bi se usmerila v pospeševanje stanovanjske gradnje in spreminjanje strukture lastništva, kar bi posredno vplivalo tudi na dostop do socialnih in neprofitnih stanovanj, pri pridobivanju katerih mladim niso priznane nobene ugodnosti (le v manjši meri pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj). Prav tako bi na ta sektor ugodno vplival povečan obseg zasebnega najemnega sektorja. Področje sodelovanja med javnim in zasebnim najemnim sektorjem in vključevanje zasebnega sektorja v izgradnjo najemnih stanovanj je pri nas popolnoma neuveljavljeno, na področju zasebnega najemnega sektorja pa nimamo niti registra stanovanjskega fonda.

V diplomski nalogi sem skušala podrobneje predstaviti položaj mladih na stanovanjskem trgu oz. analizirati njihove stanovanjske razmere. Ob vsem tem se je odprlo veliko novih vprašanj, ki terjajo odgovore, vendar končne rešitve ni moč tako hitro najti. Z gotovostjo pa lahko trdim, da bo v kratkem morala država pognati mehanizme za reševanje stanovanjske problematike mladih, ki jim je v hitro menjajočih se obdobjih, stanjih, statusih in situacijah potrebno zagotoviti vsaj osnovno stalnico, t. j. bivališče, ki ga predstavlja varen dom. Le tako bodo dosegli samostojnost in razvili individualnost, ki jim bo pomagala krojiti nadaljnjo življenjsko pot. Upajmo, da bo uspešna.

6. LITERATURA

- AVRAMOV, Dragana (1997): Youth homelessness in the European Union. FEANTSA, Brussels.
- BANDUR, Simona: "Za bruce manj postelj kot lani". Delo, 10. 07. 2002, str. 3.
- BECELE, Mira (1991): Stanovanjski zakon s komentarjem. Gospodarski vestnik, Ljubljana.
- BECELE, Mira (1995): "Vloga Stanovanjskih sklada Republike Slovenije". Urbani izziv, št. 28,29/1995, str. 72-78.
- BECKER, Henk, IEDEMA, Jurjen, SANDERS, Karin (1997): "Transition into independence: A comparison of cohorts born since 1930 in the Neatherlands". European Sociological Review, 13, 2, str. 117-137.
- BEŽAN, Marjan, DEKLEVA, Jože (1995): " Mesto Ljubljana v tranziciji: med trgom in planom." Urbani izziv, 28, 29/95, str. 129-141.
- BURTON; Paul (1989): Growing up and leaving home. Office for Official publications of teh European Communities. Luxembourg.
- CIGLEJ, Željko (1985): "O socialnem položaju mlade generacije". Teorija in praksa, 22, 9.
- CORDON, Juan Antonio Fernandez (1997): "Youth residential indepenence and autonomy". Younral of family issues, 18, 6, str. 576-607.
- ČERNIGOJ-SADAR, Nevenka (1995): "Nekatere značilnosti kvalitete življenja v različnih družinskih skupnostih". V: RENER, Tanja, POTOČNIK, Vika, KOZMIK, Vera (ur.): Družine: različne - enakopravne. Vitrum, 8, str. 107-199.
- (1999) Ekonomska komisija za evropsko rodnost in družino v državah ECE regij: Standardno državno poročilo, New York in Geneva.
- FIDLER, Mateja (1992): Človekova individualnost v oblikovanju bivalnega okolja. FDV, Ljubljana.
- FITZPATRICK, Suzanne, CLAPHAM, David (1998): "Homelessness and young people". V: HUTSON, Susan, CLAPHAM, David: Homelessness: Public policies and private troubles. Cassell, London, New York, str. 129-141.
- HORVAT, Tina (2002): "Rešili smo levo stran enačbe, sedaj nas čaka še desna". Ona, 20. 08. 2002, str. 14-15.
- HUTSON, Susan, CLAPHAM, David (1998): Homelessness: Public policies and private

troubles. Cassell, London, New York.

- JUŽNIČ, Stane (1993): Identiteta. Teorija in praksa. FDV, Ljubljana.
- KLEMENČIČ, Bojana (1983): Planiranje stanovanj za značilne skupine prebivalcev (končno poročilo). Ljubljana.
- KOŽUH-NOVAK, Mateja, OBERSNEL-KVEDER, Dunja, ČERNIČ ISTENIČ, Majda, ŠIRCELJ, Vojka, VEHOVAR, Vasja (1998): Rodnostno vedenje Slovencev. Nacionalno poročilo. ZRC, Ljubljana.
- (1985) Kvaliteta življenja v Sloveniji: Fazno poročilo 1984. RSS, Ljubljana.
- LESKOŠEK, Darja (1999). "Stanovanje kot pomemben prispevek k samostojnosti mladih". V: MANDIČ, Srna: Pravica do stanovanja – brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin. Visoka šola za socialno delo, Ljubljana, str.71-104.
- (2000) Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2000.
- MAKAROVIČ, Jan (1983): Mladi iz preteklosti v prihodnost. Univerzum, Ljubljana.
- MALI ČERNIČ, Barbara (1999): "*Oskrbe s socialnimi stanovanju: novejši koncepti in trendi*". V: MANDIČ; Srna: Pravica do stanovanja - brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin. Visoka šola za socialno delo, Ljubljana, str. 177-208.
- MANDIČ, Srna (1995): "*Stanovanje, družina in otrok: nekaj problemov v tranzicijskem obdobju*". Urbani izziv, 28, 29/95, str. 79-89.
- MANDIČ, Srna (1996a): Stanovanje in država. Forum, Ljubljana.
- MANDIČ, SRNA (1996b) "*Stanovanjski parametri kakovosti življenja in spremembe v zadnjem desetletju*". V: SVETLIK, Ivan: Kakovost življenja v Sloveniji. Fakulteta za družbene vede, Ljubljana, str. 213-232.
- MANDIČ, Srna (1999a): Pravico do stanovanja – brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin. Visoka šola za socialno delo, Ljubljana.
- MANDIČ, Srna (1999b): "*Stanovanje, kakovost življenja in spremembe v zadnjem desetletju*". Družboslovne razprave, 30-31, str. 186-208.
- MANDIČ, Srna (2000): Kakovost življenja – stanja in spremembe. Znanstvena knjižica, Ljubljana.
- MANDIČ, Srna, GNIDOVEC, Meta (2000): "*Stanovanjska kariera in prehod iz starševskega stanovanja v prvo samostojno stanovanje*". V: MANDIČ, Srna: Kakovost življenja – stanja in spremembe. Znanstvena knjižica, Ljubljana, str. 43-74.

- MIKO, Klavdija (2002): "*Vsak drugi mladi Slovenec ne zna ljubiti*". Ona, 16. 07. 2002, št. 27, str. 17-18.
- MIRET-GAMUDI, Pan (1997): "*Neptiality patterns in Spain in the eightes*". Genus. Rivista fondata da Corrado Gini, 53, 3-4, str. 183-198.
- MLINAR, Zdravko, HOČEVAR, Marjan, TRČEK, Franc (1997): Anketa - študentje sociologije o bivalnem okolju. FDV, Ljubljana.
- (2000) Nacionalni stanovanjski program. Uradni list Republike Slovenije, št. 43/00.
- (1992) Pravilnik o merilih za dodeljevanje socialnih stanovanj v najem. Uradni list Republike Slovenije, št. 18/92.
- (1992) Pravilnik o normativih in standardih ter postopku za uveljavljanje pravice do socialnega stanovanja. Uradni list Republike Slovenije. št. 18/92.
- (1995) Pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem. Uradni list Republike Slovenije, št. 26/95.
- RENER, Tanja, POTOČNIK, Vika, KOZMIK, Vera (1995): Družine: različne - enakopravne, Vitrum, Ljubljana.
- RENER, Tanja, ŠVAB, Alenka (1996): "*Družinski status*". V: ULE, Mirjana: Mladina v devetdesetih: analiza stanja v Sloveniji. Forum, Ljubljana, str. 41-63.
- SELJAK, Igor (2000): "*Študentski domovi – humani način bivanja študentov*". Urbani izziv, 11, 2/00, str. 68-72.
- SENDI, Richard (2000): "*Zasebna najemna stanovanja*". Urbani izziv, letnik 11, št. 2/00, str. 51-60.
- STANOVNIK, Tine (1992): "*Obletnica stanovanjskega zakona: kaj se je zgodilo in zakaj?*". IB Revija, letnik XXVI, št. 6-7, str. 23-28.
- STARIČ – STRAJNAR, Barbara (1995): "*Nova organiziranost stanovanjskega področja z vsemi novo nastalimi problemi in ukrepi*". Urbani izziv, 28, 29./95, str. 68-71.
- SVETLIK, Ivan (1996): Kakovost življenja v Sloveniji. Fakulteta za družbene vede, Ljubljana.
- ULE, Mirjana (1988): Mladina in ideologija. Delavska enotnost, Ljubljana.
- ULE, Mirjana, MIHELJAK, Vlado, MENCIN, Metka, VAUPOTIČ, Mirko (ur.) (1993): Mladina '93. Raziskava: delno poročilo. FDV, Ljubljana.
- ULE, Mirjana, MIHELJAK, Vlado (1995): Pri(e)hodnost mladine. DZS, Ljubljana.

- ULE, Mirjana (1996a): Mladina v devetdesetih: analiza stanja v Sloveniji. Forum, Ljubljana.
- ULE, Mirjana, RENER, Tanja, MIHELJAK, Vlado, KURDIJA, Slavko, MENCIN ČEPLAK, Metka (1996b): Predah za študentsko mladino. Zavod Republike Slovenije za šolstvo, Ljubljana.
- ULE, Mirjana, RENER, Tanja, TIVADAR, Blanka, MENCIN-ČEPLAK, Metka (1999): Mladina "98": Kazalci socialne ranljivosti: raziskovalno poročilo. FDV, Ljubljana.
- ULE, Mirjana (2001): Socialni položaj mladih družin v Sloveniji. Raziskovalna naloga – poročilo prve faze raziskave. FDV, Ljubljana.
- Ustava Republike Slovenije.
- VERLIČ-DEKLEVA, Barbara (1992): *"Ali se je v Sloveniji vredno ukvarjati s strukturnimi stanovanjskimi neskladji?"*. Teorija in praksa, 29, 9-10, str. 917-923.
- ZAGMAJSTER, Margarita (1987): Socialno ekonomski položaj študentov v SR Sloveniji. Univerza Edvarda Kardelja, Ljubljana.
- (2000) Zakon o javnih skladih. Uradni list Republike Slovenije, št. 22/02.
- www.stanovanjskisklad-rs.si z dne 07. 08. 2002
- www.stat.si/popis2002/si z dne 17.04.2003
- www.stud-dom-lj.si/razpis z dne 07. 08. 2002

7. PRILOGA