

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Katja Tepej

Dejavniki nizke stanovanjske mobilnosti v Sloveniji

Diplomsko delo

Ljubljana, 2009

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE**

Katja Tepej

Mentorica: izr. prof. dr. Srna Mandič

Dejavniki nizke stanovanjske mobilnosti v Sloveniji

Diplomsko delo

Ljubljana, 2009

Zahvaljujem se

mentorici izr. prof. dr. Srni Mandič za strokovno pomoč pri izdelavi diplomskega dela, prof. Ivi Potočnik za lektoriranje, Meti za koristne napotke, predvsem pa Janu za potrpežljivost in spodbudo

Dejavniki nizke stanovanjske mobilnosti v Sloveniji

Stanovanjska mobilnost predstavlja dinamični vidik stanovanja, saj gre pri njej za stanovanjsko spremembo in spada med aktivne stanovanjske strategije. Na ravni posameznika se izraža kot preselitev, menjava stanovanja. Aktivno stanovanjsko spremembo predstavlja tudi sprememba na mestu (prenova, izboljšava stanovanja). Stanovanjska mobilnost je v Sloveniji že nekaj časa nizka glede na mednarodne primerjave. Je precej nižja kot v drugih državah članicah Evropske unije, čeprav se je v drugi polovici devetdesetih let prejšnjega stoletja malo povečala. Problemsko vprašanje, na katerega skušam v diplomskem delu odgovoriti, je, v čem je vzrok za tako nizko stanovanjsko mobilnost v Sloveniji. Zanima me, kateri dejavniki jo znižujejo. Na problemsko vprašanje skušam odgovoriti s pomočjo kvantitativne analize Stanovanjske ankete 2005, ki raziskuje razmere prevladujočega stanovanjskega trga, kako ljudje shajajo v svojih stanovanjih in stanovanjskih okoliših, ter skuša ugotoviti, pri čem in s čim bi lahko stanovanjska politika učinkovito podpirala ljudi. Med najpogostejšimi vzroki, ki pomembno vplivajo na stanovanjsko (ne)mobilnost gospodinjstva oziroma posameznika, spadajo stanovanjski status, (ne)zadovoljstvo s stanovanjskimi razmerami, demografski dejavniki oziroma demografske spremembe v strukturi gospodinjstva ter spremembe v njegovem ekonomskem statusu.

Ključne besede: stanovanje, stanovanjska mobilnost, kakovost življenja

Factors of low housing mobility in Slovenia

Housing mobility represents dynamic aspect of housing, as it implies a housing change and thus it belongs among active housing strategies that could be seen as housing mobility or the change of housing in the case of an individual. The changes on the spot, such as housing renovations and housing improvements, can also be counted among active housing changes.

According to international comparisons the housing mobility in Slovenia has been low for some time and it is much lower than in other member countries of European Union, although a slight rise was noticed in the second half of the nineties in the previous century.

I focused my dissertation on the reasons of the low residential mobility rate in Slovenia and on the factors which lower the residential mobility in Slovenia. I am trying to answer the problem question of my thesis using the quantitative analysis of The Housing survey 2005, which researches the circumstances of the dominant residential market and shows how people cope with the living conditions in their apartments and in their residential areas and tries to find out where and how the residential policy could be efficiently supportive for the people.

The most important factors that have a very important impact on the residential im/mobility of an individual and the entire household/family are the residential status, dis/satisfaction with housing circumstances, demographic factors, demographic changes within household structures and changes within economic status of households.

Key words: housing/accommodation, housing mobility, quality of life

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	7
2 STANOVANJE IN KAKOVOST ŽIVLJENJA	10
2.1 Primerno stanovanje	11
3 STANOVANJSKA MOBILNOST	13
3.1 Klasična teorija mobilnosti in teorija racionalne izbire	17
3.2 Teorija življenjskega cikla	19
3.3 Model stresnega praga – stress threshold model	21
3.4 Veriga izpraznjenih stanovanj – vacancy chain model	23
4 ZAKAJ SE (NE) SELIMO	25
4.1 Motivi za selitve	27
4.2 Lokalni stanovanjski trg in njegov pomen za selitve	28
4.3 Stanovanjski status	31
4.4 Soseske in socialna omrežja	33
4.5 Trg dela in dnevne migracije	35
4.6 Spremembe na mestu	38
5 STANOVANJSKA (NE)MOBILNOST V SLOVENIJI	40
5.1 Stanovanjska anketa 2005	40
5.2 Hipoteze	41
5.3 Kdo se bo selil	41
5.3.1 Spol in verjetnost selitve	42
5.3.2 Starost in verjetnost selitve	43
5.3.3 Stopnja izobrazbe in verjetnost selitve	44
5.3.4 Delovna aktivnost in verjetnost selitve	44
5.3.5 Stanovanjski status in verjetnost selitve	45
5.4 Razlogi za selitev	46
5.5 Vpliv stanovanjskega statusa na stanovanjsko mobilnost	49
5.6 Zadovoljstvo s stanovanjem, lokacija in selitev	55
5.7 Selitev na obrobje	58
5.8 Spremembe na mestu kot dejavnik zaviranja selitev	60
6 SKLEP	64
7 LITERATURA	68
8 PRILOGE	72
Priloga A	72

Priloga B.....	73
Priloga C.....	74
Priloga D	75
Priloga E.....	75
Priloga F	75

1 UVOD

Stanovanjska mobilnost je v Sloveniji že nekaj časa nizka glede na mednarodne primerjave. Je precej nižja kot v drugih državah članicah Evropske unije, kljub temu, da se je v drugi polovici devetdesetih let prejšnjega stoletja malo povečala. Najvišjo stanovanjsko mobilnost zaznavajo v Združenih državah Amerike, v Evropi je le-ta nižja, razlike pa so velike tudi znotraj Evrope. Američani se selijo skoraj dvakrat pogosteje kot denimo Danci, Francozi, Nemci ali Norvežani.

Stanovanjska mobilnost je povezana s kulturo in tradicijo, s strukturo in dostopnostjo stanovanjskega sklada ter s številnimi drugimi dejavniki. Predstavlja dinamični vidik stanovanja, saj gre pri njej za stanovanjsko spremembo in spada med aktivne stanovanjske strategije. Na ravni posameznika se izraža kot preselitev, menjava stanovanja. Aktivno stanovanjsko spremembo predstavlja tudi sprememba na mestu (prenova, izboljšava stanovanja).

Stanovanjska mobilnost je predvsem rezultat dveh sklopov faktorjev, to je lastnosti gospodinjstva in stanovanjskega trga oziroma stanovanjske oskrbe. Do nje pride z osebno odločitvijo posameznika na podlagi njegovih preferenc pri izbiranju med različnimi alternativnimi stanovanji v obstoječi stanovanjski strukturi. Je skupek posameznikovih prioritet, virov in vloge javne politike. Posamezniki imajo različne vzroke oziroma motive za selitev. Ti segajo tako od povsem subjektivnih želja, prek ekonomskih možnosti vse do objektivnih, strukturno danih pogojev na ravni države, na katere kot posamezniki nimamo bistvenega vpliva.

V splošnem se ljudje preselijo, kadar so nezadovoljni vsaj z enim od mnogih elementov svoje stanovanjske situacije. Stanovanje je lahko premajhno ali preveliko. Ljudje se lahko preselijo zato, ker želijo spremeniti svoj stanovanjski status – od najemnika k lastniku. Nezadovoljstvo s stanovanjem, okoljem ali soseško lahko sproži premislek o selitvi v drugo stanovanje in/ali na drugo lokacijo. Razmišljanje o selitvi je pogosto prisotno ob zamenjavi delovnega mesta. Posebej, kadar ljudje zamenjajo tudi državo dela, je stanovanjska mobilnost tako rekoč nujna posledica zaposlitvene mobilnosti.

Med najpogostejšimi vzroki za selitev so nezadovoljstvo s stanovanjskimi razmerami, demografske spremembe (povečanje, zmanjšanje števila gospodinjstev), spremembe v ekonomskem statusu gospodinjstva oziroma v zaposlitveni karieri ipd.

V diplomskem delu se na podlagi prebrane literature ukvarjam z vprašanjem, v čem je vzrok za tako nizko stanovanjsko mobilnost v Sloveniji. Zanima me, kateri specifični dejavniki jo znižujejo. Temu namenjam osrednji empirični del svoje naloge in preverjam vpliv teh v literaturi pogosto omenjenih dejavnikov:

- vpliv lastniškega stanovanjskega statusa,
- vpliv nizkega zadovoljstva s stanovanjem,
- vpliv pogostnih praks “sprememb na mestu” kot alternative selitvi.

Ključna vprašanja, ki si jih zastavljam in na katera skušam v diplomskem delu odgovoriti, so, kako se bodo anketiranci v naslednjih letih preseljevali, če sploh. Kam se želijo preseliti. Kako se selitve razlikujejo glede na različne demografske značilnosti anketirancev. Katere skupine so najbolj stanovanjsko mobilne in katere najmanj. Ali lahko v naslednjih letih pričakujemo povišanje stopnje stanovanjske mobilnosti.

Hipoteze bom preverjala na podlagi podatkov Stanovanjske ankete 2005, ki predstavlja prvo takšno anketo pri nas. Raziskuje razmere prevladujočega stanovanjskega trga, kako ljudje shajajo v svojih stanovanjih in stanovanjskih okoliših ter skuša ugotoviti, pri čem in s čim bi lahko stanovanjska politika učinkovito podpirala ljudi.

Diplomsko delo je razdeljeno na dva dela. V prvem, teoretičnem delu, so v Poglavju 2 in 3 podani: opredelitev stanovanja in primerne stanovanja, opredelitev stanovanjske mobilnosti ter opisane teorije, ki na različne načine razlagajo stanovanjsko mobilnost. Podrobneje sta opisani klasična teorija mobilnosti in teorija racionalne izbire, ki stanovanjsko mobilnost razume kot doseganje ravnovesja med povpraševanjem in ponudbo. V Poglavju 3.2 je podan opis teorije življenjskega cikla, ki je ena izmed zgodnejših teorij, ki skuša pojasniti stanovanjsko mobilnost. Teorija življenjskega cikla se osredotoča na demografske spremembe v življenjskem ciklu posameznika, ki lahko pospešijo ali pa zavirajo proces stanovanjske mobilnosti. Ena od teorij, ki stanovanjsko mobilnost razlaga z vidika posameznika, je tudi teorija stresnega praga, katere avtor je Wolpert. Na koncu je na kratko opisan še model verige izpraznjenih stanovanj, ki stanovanjsko mobilnost obravnava z vidika samega stanovanja.

V Poglavju 4 so nanizani najpogostejši motivi za selitve in bolj podrobneje predstavljeni dejavniki, ki lahko zavirajo ali pospešijo stanovanjsko mobilnost. Izbrani in opisani so tisti, ki so v literaturi najpogosteje obravnavani. Med njimi sta najpogosteje omenjena stanovanjski status in (ne)zadovoljstvo s stanovanjem ter navezanost na stanovanje in sosesko. Pomemben

dejavnik vplivanja na stanovanjsko mobilnost prebivalcev je tudi lokalni stanovanjski trg in stanovanjska politika. Država lahko na različne načine vpliva na stanovanjsko mobilnost tako, da prebivalstvu ali šibkejšim skupinam prebivalstva omogoči lažji dostop do stanovanja. Kot eno izmed aktivnih stanovanjskih strategij na koncu tega poglavja predstavljam še spremembo na mestu kot alternativo selitvi. Sprememba na mestu ne predstavlja nujno slabše stanovanjske izbire, ampak selitvam komplementarno odločitev.

Drugi del diplomske naloge je empirična analiza Stanovanjske ankete 2005. V programu SPSS je opravljena statistična obdelava podatkov s poudarkom na opazovanju povezanosti različnih neodvisnih spremenljivk in odvisno spremenljivko – verjetnostjo selitve v naslednjih petih letih. Glede na prebrano literaturo se v analizi osredotočam na opazovanje povezanosti spremenljivk stanovanjski status, (ne)zadovoljstvo s stanovanjem, lokacija stanovanja in soseske z odvisno spremenljivko verjetnost selitve. Opravljena je tudi analiza najpogostejših razlogov za selitev in analiza sprememb na mestu kot aktivne stanovanjske strategije. Posebno podpoglavje je namenjeno selitvam na obrobje mest. Selitev na obrobje je tako med selivci kot v celotni populaciji najbolj izražena in zaželena oblika selitve glede na lokacijo.

2 STANOVANJE IN KAKOVOST ŽIVLJENJA

Stanovanje velja za najkompleksnejšo dobrino zaradi velikega števila lastnosti, ki so pomembne za uporabnika stanovanja. V najosnovnejšem pomenu je fizični predmet, ki predstavlja prostor, namenjen bivanju. Je tudi temeljna eksistenčna nuja, ki ljudem nudi zaščito pred zunanjimi (vremenskimi) vplivi, hkrati pa v stanovanju potekajo tudi osnovni procesi, ki so pomembni za človekov obstoj. Lena Magnusson meni, da je stanovanje pomembna dobrina predvsem zato, ker omogoča zadovoljevanje dveh temeljnih človekovih potreb: fizično zdravje in osebno avtonomijo (Magnusson 2006, 1).

Vendar pa stanovanje predstavlja več kot samo to. Po Mandičevi (1999, 188) je stanovanje tudi sestavina kakovosti življenja, saj človeku omogoča zadovoljevanje njegovih bio-socialnih potreb. Koncept kakovosti življenja sestavljajo ekonomske, socialne, psihološke in medosebne razsežnosti. Nekateri razlikujejo med objektivnimi in subjektivnimi kazalci (stanovanjski standard, dohodek, zaposlitev, zadovoljstvo, samospoštovanje, čustvena zadostitev), drugi med materialnimi in nematerialnimi viri zadovoljevanja vsakodnevnih potreb, ki jih imajo posamezniki na različnih področjih življenja (zakon, delo, prosti čas, družina, stanovanje) (Mandič 2000). Koncept kakovosti življenja tako obsega:

- življenjske razmere posameznikov – mikroraven, objektivna dejstva;
- součinkovanje različnih dejavnikov in posameznikovih perspektiv – delovanje z namenom doseganja ciljev;
- subjektivne zaznave in stališča (Uhan 2004, 196).

Značilnosti stanovanja je mogoče klasificirati z uporabo Allardtove trihotomne klasifikacije potreb v tri skupine glede na »imeti-ljubiti-bititi«. V skupino »imeti« spadajo lastnosti stanovanja, ki določajo kakovost stanovanja kot materialnega vira. Stanovanje tukaj opravlja zavetiščno, naložbeno funkcijo. Gre za lastnosti stanovanja, ki jih zajema pojem stanovanjski standard oziroma stanovanjska raven, kot so velikost, število sob, opremljenost z infrastrukturo in podobno. Stanovanjski standard predstavlja minimum ali optimum, ki je osnova za stanovanjsko politiko v smislu zagotavljanja minimalno sprejemljivih bivalnih oziroma stanovanjskih razmer. Kaj je primerno stanovanje oziroma kje je meja med najnujnejšimi pogoji (stanovanje zgolj kot zavetišče, streha nad glavo) in tistim, kar je nekaj več in je namenjeno zadovoljevanju potreb v zvezi z zasebnostjo, lokacijo in naložbo oziroma premoženjem, pa je seveda odvisno tudi od družbenih okoliščin in norm ter v času spremenljivo (Mandič 1999).

V drugo skupino potreb po Allardtovi klasifikaciji, skupino »ljubiti«, sodijo ljubezen, solidarnost in pripadnost socialnim tvorbam. Te potrebe imenujemo societalne potrebe. Stanovanje v tem kontekstu omogoča družabne stike, partnerstva, ustvarjanje družine in vključevanje v lokalno skupnost. Z zadovoljevanjem teh potreb so povezane tudi druge potrebe, predvsem gre za potrebo po zasebnosti in možnosti izključitve drugih oseb iz stanovanja (načelo nedotakljivosti stanovanja, lastna soba, ločene spalnice staršev in otrok...). Vidik stanovanja kot dejavnika, ki omogoča zadovoljevanje societalnih potreb in potreb po zasebnosti, pa ni vedno izpolnjen. Določene skupine prebivalstva, kot so getoizirane skupine ali hendikepirani, so lahko izključeni iz lokalnega okolja (bivanje v problematičnih soseskah – getoizacija – ali v ustanovah) ali pa nimajo na voljo dovolj vzvodov, ki bi jim omogočali družabne stike v stanovanju, ustanavljanje svojega gospodinjstva in podobno (Mandič 1999, 189).

V tretji skupini potreb, ki jo Allardt imenuje »biti«, gre za personalne potrebe, to je potrebo po samouresničevanju in osebni identiteti. Stanovanje omogoča posamezniku njegovo izpopolnjevanje, dajanje smisla, opravlja torej funkcijo družbenega statusa. S stanovanjem posameznik izraža svojo družbeno veljavo, status oziroma identiteto. To je simbolna funkcija stanovanja, ki se navezuje tudi na razsežnost »doma«. Lastno stanovanje namreč daje posamezniku občutek izpolnitve življenjskega smisla, to pa je pogoj za srečo in zadovoljstvo z življenjem nasploh. Lastno stanovanje omogoča tudi večjo varnost in manjšo izpostavljenost različnim stanovanjskim tveganjem (Mandič 1999). Po Saundersu je prav lastno stanovanje »naravno superiorno vsem drugim oblikam prav zato, ker kot tako zagotavlja "ontološko varnost"« (Saunders v Mandič 1999, 190).

2.1 Primerno stanovanje

V najzgodnejših opredelitvah primerne stanovanja je bilo primerno tisto, ki je nudilo streho nad glavo. Že po drugi svetovni vojni pa se je na mednarodni ravni oblikovalo več kompleksnih kazalcev stanovanjskih razmer. Predvsem v razvitih državah je kasneje opaziti še druge elemente, kot so primerna velikost in sodobna opremljenost s pritisklinami. Eden izmed pomembnejših kazalcev stanovanjskega standarda je površinski standard stanovanja, ki govori o razmerju med stanovanjsko površino ali številom sob in številom stanovalcev v posameznem stanovanju. Najenostavnejši kazalec gostote zasedenosti pa je število stanovalcev na sobo. Minimum oziroma vrednost 1 tega kazalca je od sedemdesetih let 20. stoletja naprej priznan kot prag prenaseljenosti in sprejet kot kazalec stanovanjskega standarda (Mandič 1999).

Leta 1991 je pri nas opravljena raziskava (Mandič 1996a, 69–70) to vrednost poskušala primerjati s Francijo in Švedsko. Raziskava je pokazala, da je Slovenija leta 1991 zaostajala v prostorskem standardu Švedske in Francije iz šestdesetih let. Tudi glede na kazalce kakovosti stanovanjskega sklada po državah Evropske skupnosti in v Sloveniji okoli leta 1990 (Mandič 1999, 193) je Slovenija zaostajala za vsemi izbranimi državami v prostorskem standardu, pri vrednosti števila oseb na stanovanje pa je bila na vrhu. Prav tako je bilo v Sloveniji leta 1990 razmerje med povprečnim številom oseb na stanovanje in povprečnim številom sob na stanovanje 3,1 proti 2,6.

Slovenska stanovanja so torej že leta 1991 v kazalcih stanovanjskega standarda zaostajala za vsemi izbranimi evropskimi državami. Pomembno je tudi omeniti, da se s pojmom stanovanjski standard ne misli zgolj na prostorski standard, ampak so v ta pojem zajeti še številni drugi kazalci (kot so vlaga, zračnost, osvetljava, komunalna opremljenost, elektrika...).

Leta 1991 je Komite za ekonomske, socialne in kulturne pravice pri OZN vključil v opredelitev primerne stanovanja še zahteve po pravni varnosti stanovanjskega statusa, dostopnosti komunalnih storitev in infrastrukture, cenovni dosegljivosti stanovanj, primernosti za bivanje, dostopnosti, primernosti lokacije in kulturne primernosti. V teh zahtevah je že opazen velik premik od opredelitve stanovanja kot zgolj zagotavljanja minimalnih pogojev k opredelitvi primerne stanovanja, ki zajema tudi varovanje človekovih (ekonomskih, socialnih in kulturnih) pravic (Mandič 1999). Stanovanjske pravice tako dobivajo »enak status kot druge človekove pravice« (Filipović 2002, 55).

3 STANOVANJSKA MOBILNOST

Na ravni posameznika se stanovanjska mobilnost izraža kot preselitev, menjava stanovanja. Do nje pride z osebno odločitvijo posameznika na podlagi njegovih preferenc pri izbiranju med različnimi alternativnimi stanovanji, ko si na ta način pri obstoječih (strukturnih) omejitvah na stanovanjskem trgu skuša izboljšati kakovost (bivanjskega) življenja, priti do primernejšega stanovanja oziroma izboljšati stanovanjski standard. Razlikujemo lahko med dvema vrstama stanovanjske mobilnosti:

- a) *horizontalna stanovanjska mobilnost* pomeni posameznikovo zamenjavo stanovanja s približno enakovrednim stanovanjem (glede na velikost, starost, dostopnost, uglednost soseske ...) na drugi lokaciji. V tem primeru se stanovanjski standard posameznika lahko izboljša, zlasti, če je do stanovanjske mobilnosti prišlo zaradi drugih razlogov od stanovanjskih (izobrazbenih, zaposlitvenih, demografskih ...). Vendar to ni nujno: od posameznikovih preferenc in pomena, ki ga pripisuje posameznim vidikom oziroma pogojem za določeno raven kvalitete življenja, je odvisno, ali se bo preselil in zato dosegel spremembo kvalitete stanovanjskega standarda ali ne;
- b) *vertikalna stanovanjska mobilnost* pa pomeni posameznikovo zamenjavo stanovanja z drugim stanovanjem, pri tem pa v odnosu na prejšnje stanovanje napreduje (na primer v večje, novejše, lažje dostopnejše stanovanje, z višjo stopnjo uglednosti soseske ...) ali nazaduje (v manjše, starejše, težje dostopno stanovanje, z nižjo stopnjo ugleda soseske ...). V tem primeru je kvaliteta stanovanjskega standarda lahko motiv tovrstne mobilnosti, lahko pa je njena posledica. Zelo verjetno je namreč, da se vzporedno s tovrstnim napredovanjem tudi raven kvalitete stanovanjskega standarda samodejno zviša (česar ni pri zgolj horizontalni stanovanjski mobilnosti).

Pri razpravi o stanovanjski mobilnosti in njeni zvezi s kvaliteto življenja, ki izhaja iz stanovanjskih razmer, lahko izhajamo iz domneve, da mobilnost, predvsem pa mobilnost v vertikalni smeri, lahko bistveno vpliva (poslabša ali izboljša) na posamezne sestavine kvalitete življenja nasploh. Vpliva tako na posamezne objektivne pogoje za zadovoljevanje potreb »imeti, ljubiti in biti« kakor tudi na njihovo subjektivno percepcijo oziroma oceno.

Stanovanjska mobilnost torej predstavlja dinamični vidik stanovanja, saj gre pri njej za stanovanjsko spremembo. Stanovanjsko mobilnost najbolj enostavneje opredelimo kot selitev v drugo stanovanje. Lahko pa s tem pojmom mislimo tudi na spremembo obstoječega stanovanja – govorimo o spremembah na mestu.

Stanovanje omogoča ljudem zadovoljevanje bio-socialnih potreb. Selitev v drugo stanovanje tako lahko razumemo kot »mehanizem, ki posamezniku (gospodinjstvu) omogoči uporabo drugega (želenega) stanovanja in torej primernejše zadovoljevanje njegovih stanovanjskih potreb« (Mandič 1996b, 106). Selitev torej predstavlja pozitivno spremembo in omogoča realizacijo želenega stanovanjskega stanja.

Stanovanjska mobilnost hkrati omogoča tudi prerazporejanje prebivalstva po prostoru in v času. Stanovanjska mobilnost in obstoječi sklad stanovanj sta vzajemno povezana in vplivata eden na drugega. Gospodinjstva s selitvami izrabljajo obstoječi sklad stanovanj in težijo k njegovi najboljši mogoči izrabi. Tako lahko prihaja na stanovanjskem trgu do prevelikega/premajhnega povpraševanja po stanovanjih ali prevelike/premajhne ponudbe.

Nekatere novejšje raziskave se ukvarjajo z raziskovanjem ozadij, ki pripeljejo do selitev zaradi različnih lokacij doma in zaposlitve. Veliki transakcijski stroški selitve kažejo na to, da gospodinjstvo ne prilagodi takoj stanovanjske potrošnje spremembam cen, prioritet ali sestavi gospodinjstva. Omejitve na stanovanjskem trgu povečujejo nizko povezanost med stanovanjskimi prioritetami in dejanskimi stanovanjskimi odločitvami (Magnusson 2006, 6).

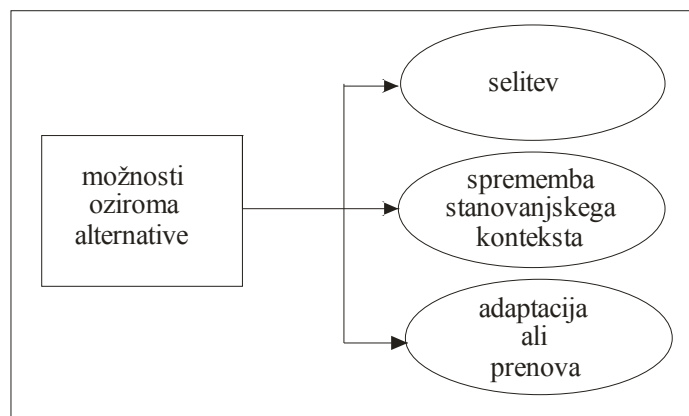
V sistemih tržne ekonomije je stanovanjska mobilnost rezultat dveh sklopov faktorjev, to je lastnosti gospodinjstva (demografski in socio-ekonomski status) in stanovanjskega trga oziroma stanovanjske oskrbe. Stanovanjske potrebe in sposobnosti se nenehno spreminjajo zaradi sprememb znotraj strukture in socio-ekonomskega statusa gospodinjstva (Huang in Deng 2006, 627).

Pri stanovanjski mobilnosti se srečujemo tudi s pojmom stanovanjske kariere. Ta označuje korake, ki jih posamezniki in gospodinjstva naredijo, ko prestanejo proces izboljšanja svojih stanovanjskih razmer. Motivacijska ideja stanovanjske kariere je, da vsaka selitev in vsako stanovanje (vsak korak v karieri) pomeni en korak bližje stanovanju, ki najboljše zadovoljuje potrebe in težnje gospodinjstva. Stanovanjska kariera gospodinjstva je torej proces, v katerem se gospodinjstvo odloča med različnimi priložnostmi oziroma med tremi alternativami:

- adaptacijo stanovanjske enote,
- selitvijo v drugo stanovanjsko enoto in
- spremembo v okviru stanovanjskega konteksta.

Prva dva načina zahtevata le aktivno participacijo gospodinjstva, tretji način pa je povezan z javno stanovanjsko in urbano politiko (npr. rekonstrukcija celotne soseske) (Pareja Eastawey in Simo Solsona 2006, 3-6).

Graf 3.1: Načini prilagoditve stanovanjskih razmer



Vir: Pareja Eastawey in Simo Solsona (2006, 6).

Priemus gre še korak dlje in identificira 5 načinov prilagajanja stanovanjskim potrebam. Ti načini so:

- prilagoditev s selitvijo,
- prilagoditev s strukturno spremembo in/ali izboljšavo stanovanjskega okoliša,
- prilagoditev s spremenjeno uporabo,
- prilagoditev s spremembo vedenja in
- neprilagoditev (v Pareja Eastawey in Simo Solsona 2006, 6–7).

Stanovanjska mobilnost je torej samo eden izmed načinov prilagajanja stanovanjskih razmer željam, potrebam in zmožnostim gospodinjstva.

Dieleman (2001, 250) ugotavlja, da se v literaturi pojavljajo predvsem tri zakonitosti v povezavi s stanovanjsko mobilnostjo:

- obstaja močna korelacija med stopnjo mobilnosti in stopnjo v življenjskem ciklu posameznika (v razvitih družbah je najbolj mobilna skupina prebivalstva med 20 in 35 letom starosti);
- obstaja močna korelacija med stanovanjsko mobilnostjo ter velikostjo in stanovanjskim statusom trenutnega stanovanja (gospodinjstva v relativno velikih stanovanjih so manj mobilna od gospodinjstev v manjših stanovanjih in lastniki so manj mobilni od najemnikov stanovanj);

- obstaja medsebojna povezava med stanovanjsko kariero posameznika in drugimi dogodki oziroma življenjskimi področji posameznika (tvorba in razkroj družin, izobrazbena in delovna kariera vplivajo na stanovanjsko mobilnost in obratno).

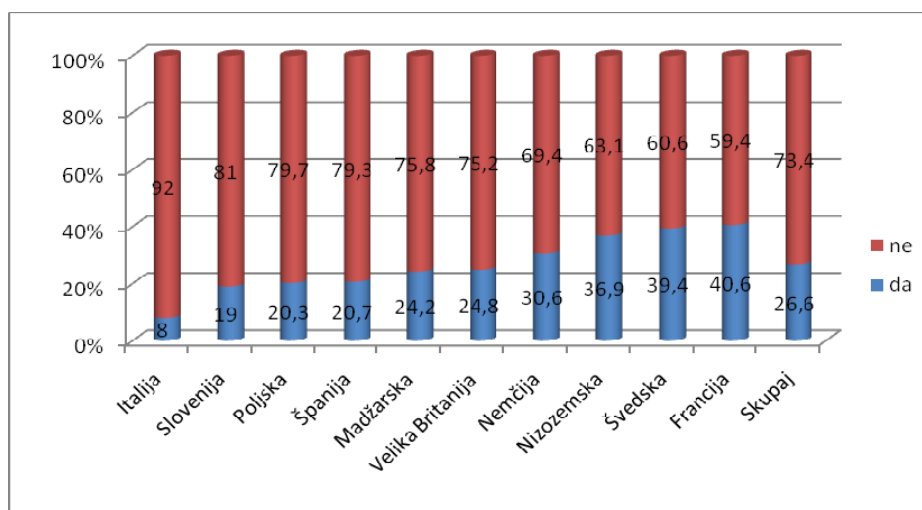
Stanovanjska mobilnost se zelo razlikuje med različnimi državami. Najvišjo stanovanjsko mobilnost dosegajo v Združenih državah Amerike, v Evropi je le-ta nižja, velike pa so razlike tudi znotraj Evrope med posameznimi državami. Američani se selijo skoraj dvakrat pogosteje kot Danci, Francozi, Nemci ali Norvežani. Stopnja stanovanjske mobilnosti je zelo visoka v Združenih državah Amerike (okoli 17 %) srednja na Nizozemskem (10,1 %) in Švedskem (13,3 %), zelo nizka pa v Avstriji (3,8 %) in Sloveniji. (Mandič 1996b; Strassmann 2001; Huang in Deng 2006).

Po Strassmannu je stanovanjska mobilnost v Združenih državah Amerike in Novi Zelandiji višja kot v zahodnih evropskih državah. Vzrok temu naj bi bil po njegovem mnenju način državnega poseganja na stanovanjski trg. Ta je v Združenih državah Amerike in Novi Zelandiji je relativno prost, medtem ko so bili stanovanjski trgi v zahodni Evropi do nedavnega bolj regulirani (Strassmann 2001, 250).

V socialističnih družbah, kjer država in državne institucije zagotavljajo popolno stanovanjsko oskrbo, stanovanjska dostopnost pogosto temelji na netržnih državno določenih kriterijih. V takšnih razmerah je tudi stanovanjska mobilnost zelo nizka. Tudi v tranzicijskih družbah, kjer se že kažejo začetki delovanja prostega trga, državne in druge »socialistične« institucije igrajo pomembno vlogo v stanovanjski potrošnji, zato tudi v tem obdobju navadno stanovanjska mobilnost ostane precej nizka (Huang in Deng 2006, 627).

V raziskavi RESTATE (Restructuring Large-scale Housing Estates in European Cities: Good Practices and New Visions for Sustainable Neighbourhoods and Cities) so ljudi vprašali, kakšni so njihovi načrti glede selitev (ali se nameravajo v naslednjih dveh letih preseliti v drugo stanovanje). Pokazal se je splošen trend nizke stanovanjske mobilnosti evropskega prebivalstva. Najmanjši odstotek anketirancev, ki so izkazali namen o selitvi v naslednjih dveh letih, je bil ugotovljen v Italiji (8 %), Sloveniji (19 %), na Poljskem (20,3 %) in v Španiji (20,7 %). Najvišji odstotek anketirancev, ki so napovedali stanovanjsko mobilnost v naslednjih dveh letih, pa so ugotovili v Franciji (40,6 %), na Švedskem (39,4 %) in na Nizozemskem (36,9 %) (Restate report 2; Pareja Eastaway in Simo Solsona 2006).

Graf 3.2: Načrti za selitev (deleži odgovorov na vprašanje "Ali se nameravate v naslednjih 2 letih preseliti v drugo stanovanje?")



Vir: Restate report 2; Pareja Eastawey in Simo Solsona (2006, 10).

Na vprašanje, zakaj se ljudje selijo, skušajo odgovarjati različne teorije. Ekonomska teorija poskuša stanovanjsko mobilnost razložiti v smislu nenehnega iskanja dinamičnega ravnovesja med ponudbo (stanovanji) in povpraševanjem (gospodinjstvi). To teorijo podrobneje razlagam v nadaljevanju.

3.1 Klasična teorija mobilnosti in teorija racionalne izbire

V okviru klasične teorije mobilnosti selitev nastopi takrat, kadar sedanje stanovanjsko stanje ne ustreza več zelenemu stanju. Selitev pomeni korak naprej k zelenemu stanovanjskemu stanju. Vendar gospodinjstvo, ki se namerava preseliti, ne more povsem prosto izbirati zelenega stanovanja, saj je omejeno z dano ponudbo (skladom) stanovanj v trenutku odločitve/selitve. Tukaj se lahko pojavi razkorak med želeno in dejansko stanovanjsko potrošnjo.

Klasična teorija mobilnosti meni, da je razkorak med dejansko in želeno stanovanjsko potrošnjo »posledica spreminjajoče se sestave gospodinjstev v različnih življenjskih ciklih ter rastočih aspiracijah in plačilnih sposobnostih gospodinjstva ob poklicnem napredovanju« (Leslie in Richardson v Mandič 1996b, 108). Razkorak torej postaja sčasoma vedno večji (želje gospodinjstva naraščajo, stanovanje pa postaja vedno starejše in izgublja na kakovosti), zato selitev gospodinjstvu omogoči, da se povzpne po stanovanjski lestvici navzgor (gospodinjstvo se na primer preseli v večje, dražje stanovanje). Gospodinjstvo si s selitvijo prilagaja stanovanjsko potrošnjo svoji ekonomski (poklicni) poti in spreminjajočemu se družinskemu ciklu.

Mogoč je tudi nasproten proces: na demografske dogodke vpliva sprememba stanovanjskih razmer, saj lahko na primer pospeši nastajanje novega gospodinjstva (Mandič 1996b, 109). V Sloveniji je opazen porast (predvsem mladih) gospodinjstev, ki se odločijo za ustvarjanje ali povečanje družine šele, ko uspejo "rešiti stanovanjski problem". Odvisno eden od drugega se tako dogajata dva demografska procesa: vstop na stanovanjski trg in odločitev za ustvarjanje ali povečanje družine se prelagata na poznejša leta.

Ob izpolnjenih določenih pogojih (zmanjšanje števila članov gospodinjstva, izguba dela dohodka) lahko gospodinjstvo na stanovanjski lestvici celo nazaduje. Takrat se gospodinjstvo lahko preseli v manjše, cenejše stanovanje (zmanjša stanovanjsko potrošnjo). Vendar pa selitve, ki pomenijo nazadovanje na stanovanjski lestvici, niso tako pogoste in ne sledijo logiki racionalnega tržnega mehanizma (Mandič 1996b). Raziskovalci ugotavljajo, da se v Sloveniji (in Evropi) sicer povečuje število gospodinjstev, ki pa so manjše velikosti. Če pride do zmanjšanja števila članov gospodinjstva, mnogo takšnih zmanjšanih gospodinjstev ostane v trenutnem stanovanju ali stanovanjski hiši. Veliko je eno- ali večstanovanjskih hiš, v katerih ostane samo ena, navadno starejša oseba, ki ima omejene možnosti za sprotno vzdrževanje stanovanjske enote, le-te pa bi bile ob selitvi teh gospodinjstev lahko dostopnejše mlajšim in/ali večjim gospodinjstvom, ki povprašujejo na stanovanjskem trgu.

Po teoriji racionalne izbire so torej ljudje racionalni posamezniki, ki pri svojem delovanju nenehno tehtajo med različnimi možnostmi izbire. Gre za ciljno usmerjeno delovanje, ki ga usmerja jasno urejena hierarhija preferenc. Pri tem teorija predvideva, da imajo posamezniki za doseganje svojih ciljev na voljo vse potrebne informacije, ki jih potrebujejo za doseganje ciljev. Pri svojem delovanju skušajo doseči največjo mogočo korist z najmanjšimi vloženimi napori oziroma stroški.

V ekonomskih študijah je teorija racionalne izbire pogosto prikazana na naslednji način: posamezniki oziroma gospodinjstva povprašujejo po tržnih dobrinah (na primer stanovanjih), kjer svoje preference definirajo predvsem s ceno in kakovostjo dobrine. Racionalna odločitev je torej tista, ki ima za kupca najboljše razmerje med cenovnimi in kakovostnimi lastnostmi (Mandič 1996b, 111). V modelih, ki temeljijo na konceptu racionalne izbire, naj bi »pričakovanja glede finančne koristi okrepila vsakršno selitveno vedenje posameznika« (Winstanley in drugi 2002, 815).

Vendar posameznikovo delovanje ni mogoče zreducirati zgolj na cenovne in kakovostne preference, saj ljudje pri svojih izbirah in odločitvah želijo zadovoljiti tudi druge societalne potrebe (potrebo po skupini, potrebo po samopotrditvi, potrebo po ontološki varnosti...). Kljub temu ljudje stremijo k zadovoljevanju potreb, ki so (naj)višje na njihovi hierarhični lestvici prioritet.

Posameznik v družbenem sistemu ne more povsem racionalno delovati, saj ga na eni strani omejuje družbena makrostruktura, ki mu postavlja omejitve. Stanovanjski trg lahko optimalno deluje le, če so dostopne vse potrebne informacije. Pomembno vlogo pri tem ima tudi država, ki lahko zbira in posreduje tovrstne informacije, s čimer bolj ali manj standardizira in tipizira stanovanja in njihove sestavine (Mandič 1996b, 108).

Po drugi stran pa je posameznik omejen tudi na individualni ravni, saj sam nima vedno na voljo vseh informacij, ki bi mu omogočile doseči najboljše razmerje med vložkom in stroški. Na stanovanjskem področju se domet teorije racionalne izbire zoži ravno pri dostopu do informacij, ki jih imamo na voljo za stanovanjsko potrošnjo. Informacije nam niso vedno na voljo neposredno, ampak so posredovane prek različnih kanalov informiranja (nepremičninskih agentov, časopisov, prijateljev in znancev). Taka informacija pa je vedno le delna in ne omogoča vpogleda v vse mogoče alternative, ki bi nam bile sicer na voljo (Winstanley in drugi 2002).

3.2 Teorija življenjskega cikla

Teorija življenjskega cikla (Boll Hansen in Gottschalk 2006) je ena izmed zgodnejših teorij, ki skuša pojasniti stanovanjsko mobilnost. Po tej teoriji so selitve pogostejše, kadar nastopijo spremembe v življenju posameznika oziroma gospodinjstva (dokončanje šolanja, poroka, ločitev, novo delovno mesto, rojstvo otroka, smrt ...). Boll Hansen in Gottschalk navajata, da različne raziskave dokazujejo, da se naklonjenost selitvi in resnična selitev v takih trenutkih povečata.

V življenju posameznika je prvi večji dogodek, povezan s selitveno kariero posameznika, odhod od doma, ki se navezuje na tranzicijo oziroma vstop v odraslo dobo. Odselitev od staršev nakazuje začetek ekonomske neodvisnosti in po navadi pomeni prvi korak k ustvarjanju lastnega gospodinjstva.

Po Esterju in drugih (v Vandenbrande in drugi 2006) je zapustiti družino orientacije prvi znak individualizacije posameznikove življenjske poti v zahodnih družbah, le-to pa po Inglehartu narekujejo avtonomija, emancipacija in samorealizacija. Ustvariti svoje gospodinjstvo je prvi korak k nizu posameznikove geografske in stanovanjske mobilnostne poti. Motivi za selitev od staršev so različni, od profesionalnih (začetek kariere), izobrazbenih želja (študij v tujini), osebnih (poroka, kohabitacija) ali psiholoških želja (potreba po neodvisnosti, živeti sam).

Povprečna starost, pri kateri posamezniki zapuščajo dom svojih staršev in ustvarijo svoja gospodinjstva (se prvič preselijo), v zadnjih letih narašča. Po podatkih Eurobarometra je evropsko povprečje pri 21 letih. Velike pa so razlike med posameznimi evropskimi državami. Najhitreje se osamosvojijo mladi v skandinavskih državah (Danska, Finska, Švedska), najkasneje pa mladi v južnoevropskih državah (Španija in Italija). Razlika je tudi v strukturi na novo ustvarjenega gospodinjstva med tema dvema skupinama držav: mladi na severu se največkrat preselijo sami in tako ustvarijo samska oziroma manjša gospodinjstva, mladi na jugu Evrope pa se največkrat preselijo skupaj s partnerjem. Slovenija se lahko primerja z državama, kot sta Češka in Madžarska, ter se uvršča v evropsko povprečje (Vandenbrande in drugi 2006).

Po odselitvi od staršev so mogoče še druge selitve, ki jih najpogosteje narekujejo demografski dogodki v življenju posameznika. Kako je oziroma bo gospodinjstvo stanovanjsko mobilno po odselitvi od staršev, je odvisno od osebnih motivov in strukturnih podpornikov ali ovir. Huang in Deng (2006, 639) sta v svoji raziskavi prebivalcev kitajskih urbanih mest tudi ugotovila, da lahko posameznikova prvotna izkušnja, kdaj začne s svojo stanovanjsko kariero, zelo pomembno vpliva na morebitno kasnejšo stanovanjsko mobilnost. V njunem vzorcu prebivalcev urbanih kitajskih mest sta opazila zelo visoko stanovanjsko mobilnost pri generaciji, ki je stopala na stanovanjski trg v letih od 1978 do 1987. V tem času je v kitajskih mestih namreč potekala masivna gradnja javnih stanovanj.

Nekateri se po prvi selitvi od staršev nikoli več ne preselijo in dolgo ostanejo v izbranem stanovanju, nekateri pa v življenju zamenjajo več stanovanj, ki so povezana s spremembami v njihovem življenjskem poteku. Po podatkih Vandenbranda, Coppinove in van der Hallena (Vandenbrande in drugi 2006) se leta 2005 17 % Evropejcev nikoli več ni preselilo, potem ko so zapustili družino orientacije. Najpogostejši vzrok temu je visoko zadovoljstvo s

stanovanjem, v katerem trenutno živijo (63 %). Velike so razlike med posameznimi državami: v največji meri se jih nikoli več ne preseli v novih državah članicah EU¹ (pridružene 2004), najmanj pa v skandinavskih državah. V Sloveniji je bilo takih gospodinjstev (kjer so se preselili enkrat in nato nikoli več) leta 2005 glede na podatke navedene raziskave kar 25 %.

Stanovanjsko (ne)mobilnost gospodinjstva nam posredno nakazuje tudi podatek o tem, kako dolgo posamezno gospodinjstvo živi v nekem stanovanju. Po podatkih Eurobarometra iz leta 2005 povprečje štiriindvajsetih evropskih držav znaša 10 let. Najdalj ostajajo gospodinjstva v stanovanju v na novo pridruženih državah članicah EU (pridružene 2004), najkrajši čas pa v nekem stanovanju ostanejo gospodinjstva v skandinavskih državah. Slovenija ponovno pade v skupino držav z najvišjim odstotkom gospodinjstev, ki v nekem stanovanju ostanejo daljše časovno obdobje. Povprečno slovenska gospodinjstva ostanejo v stanovanju okoli 12 let, po podatkih raziskave Kvaliteta življenja 1994 pa celo 18,4 let.

Morris (v Winstanley in drugi 2002, 815) v svojem modelu življenjskega cikla neproblematično definira družino kot skupnost dveh odraslih posameznikov in njihovih otrok, ki preživijo predpisan cikel izobraževanja in ki bodo zapustili družino orientacije ob določenem času. Na drugi strani življenjskega cikla otroci zapustijo dom svojih staršev in/ali umre eden od zakoncev. V teh življenjskih trenutnih se ljudje selijo glede na dogodke, ki narekujejo njihove stanovanjske potrebe in prilagoditve nanje. Takšni ravnotežni modeli predvidevajo enostavne povezave med dogodki v življenjskem ciklu in stanovanjem. Ob naraščanju števila razvez, ponovnih zvez, dvokariernih družin, naraščajočih stroških terciarnega izobraževanja in podobnem danes ti modeli ne vzdržijo več in je potrebna fleksibilna prilagoditev in razmejitev tovrstnih interpretacij stanovanjske mobilnosti.

3.3 Model stresnega praga – stress threshold model

Wolpert (v Boll Hansen in Gottschalk 2006) je leta 1966 oblikoval teorijo o stanovanjski mobilnosti, po kateri je odločitev za selitev funkcija »lokacijske koristnosti²« za posameznika. Lokacije ne predstavlja samo stanovanje, ampak tudi fizično in socialno okolje. Wolpert meni, da če je koristnost lokacije visoka, ni vzroka za oklevanje, tudi če bi bila koristnost neke druge lokacije višja. Če se korist iz kakršnega koli vzroka zmanjša, posamezniku to

¹ Ciper, Češka, Estonija, Madžarska, Latvija, Litva, Malta, Poljska, Slovaška in Slovenija.

² Ang. location's utility.

povzroči določen stres. Samo če je stres dovolj visok in preseže določen prag, se bo posameznik odločil za selitev.

Speare (v Boll Hansen in Gottschalk 2006) uporabi koncept relativnega zadovoljstva z lokacijo stanovanja in predlaga 3 tipe pomembnih lastnosti tega koncepta:

- lastnosti posameznika in gospodinjstva,
- lastnosti lokacije (stanovanje, delo, soseka, regija) in
- socialna omrežja.

Speare meni, da višja kot je stopnja zadovoljstva, manjša je verjetnost, da bo posameznik razmišljal o selitvi. V mnogih primerih, če je posameznik zelo zadovoljen, ne bo razmišljal o selitvi tudi, če bi mu druga lokacija omogočila večje koristi od stroškov. Speare je ugotovil, da obstaja povezava med stopnjo nezadovoljstva in željo po selitvi ter med stopnjo nezadovoljstva in dejansko selitvijo. Vendar se je samo polovica tistih, ki so razmišljali o selitvi, dejansko preselila, a nekateri, ki se niso želeli preseliti, so se kljub temu preselili. Speare meni, da je za pojasnjevanje stanovanjske mobilnosti najboljša vmesna spremenljivka, to je relativno zadovoljstvo z lokacijo stanovanja. Na mobilnost naj bi neposredno vplival le stanovanjski status: lastniki stanovanj naj bi tako imeli višji stresni prag kot najemniki, zato je mobilnost lastnikov stanovanj bistveno manjša od mobilnosti najemnikov.

Parkes in Kearns sta v longitudinalni študiji, ki je potekala v letu 1991 in 1996, v njej pa je sodelovalo več kot 4000 anketirancev, ugotovila, da se vpliv (ne)zadovoljstva s stanovanjem ali stanovanjsko soseko na namero o selitvi in na dejansko selitev ne razlikuje. Kajti nista našla dokaza o tem, da bi nezadovoljstvo v eni časovni točki imelo zapoznili učinek na tiste, ki so v tistem trenutku (torej leta 1991) izrekli, da se ne nameravajo preseliti – ti si v časovnem razmahu 5 let niso premislili. Parkes in Kearns tudi ugotavljata, da ima (ne)zadovoljstvo s soseko večji vpliv na odločitev o selitvi kot sam dostop do storitev v soseki. Hkrati pa ima nezadovoljstvo s stanovanjem večji vpliv na namero o selitvi kot nezadovoljstvo s soseko (Parkes in Kearns 2003, 687, 696).

Parkes in Kearns sta v svoji študiji ugotovila tudi, da je nezadovoljstvo z velikostjo stanovanjske enote značilen kazalec o namenu selitve in dejanski selitvi v primerjavi z drugimi stanovanjskimi karakteristikami. Kar ju ni presenetilo, saj naj bi imela Velika Britanija manjšo povprečno stanovanjsko površino v primerjavi z drugimi razvitimi zahodnimi evropskimi državami. Povprečna površina stanovanjske enote v Veliki Britaniji meri 76m², v drugih državah pa od 90–135m² (Parkes in Kearns 2003, 698). Po novejših

podatkih, in sicer podatkih iz publikacije Stanovanjske statistike v Evropski uniji 2004 (Housing statistics in the European Union 2004), znaša povprečna površina stanovanjske enote v Veliki Britaniji 86,9 m² (za leto 2001), v Sloveniji pa 75 m² (za leto 2002).

Fokkema in drugi (v Boll Hansen in Gottschalk 2006) predlagajo, da so bolj od dejanskih pogojev stanovanja in sošeske pomembni zaznavni pogoji. Tako predlagajo, da je potrebno razlikovati med stopnjo zadovoljstva s stanovanjem in stopnjo zadovoljstva s sošesko, ki ju je mogoče meriti z naslednjimi spremenljivkami:

- osebne lastnosti,
- zaznavne stanovanjske neskladnosti,
- zaznavne neskladnosti sošeske in
- socialna omrežja.

Fokkema je namreč ugotovil, da skupek teh spremenljivk (stopnja nezadovoljstva) lahko pojasni velik del želje po selitvi, vendar pa ne gre zanemariti tudi drugih posledic, kot so na primer stroški selitve, morebitne negativne posledice s socialnimi omrežji in podobno.

3.4 Veriga izpraznjenih stanovanj – vacancy chain model

Model verige izpraznjenih stanovanj je socio-demografski model, ki poskuša prikazati potek stanovanjskih priložnosti in »sledi dinamiki praznjenja vrste stanovanj, ki jo verižno povzroči izbrano stanovanje (Mandič 1996b, 114). Enota v tem modelu ni posameznik, temveč (nezasedeno) stanovanje. Model skuša zajeti makrostrukturne procese na stanovanjskih trgih, ki ustvarjajo ali ovirajo priložnosti za stanovanjske odločitve. Veriga izpraznjenih stanovanj je socialni proces, kjer gospodinjstvo oziroma posameznik zasede prazno stanovanje, za sabo pusti prejšnje stanovanje, le-to zasede drugo gospodinjstvo ali posameznik, ki prav tako za sabo pusti prazno/nezasedeno stanovanje itd. V tej verigi izpraznjeno stanovanje deluje v dve smeri: na eni strani omogoči selitev, hkrati pa posredno vpliva tudi na nadaljnje selitve.

Standard oziroma kvaliteta stanovanjske enote, ki (p)ostane nezasedena, je navadno nižja od kvalitete oziroma standarda stanovanjske enote, ki jo gospodinjstvo zasede. Na ravni posameznika ta mehanizem pomeni mobilnost navzgor (vertikalno stanovanjsko mobilnost). Mobilnost navzgor (ali navzdol) na stanovanjskem področju pa pomeni spremembo v stanovanjskem standardu ali kvaliteti. Magnussonova poudarja, da nadstandardna izpraznjena stanovanja največkrat zasedejo gospodinjstva z bogato zgodovino stanovanjske mobilnosti,

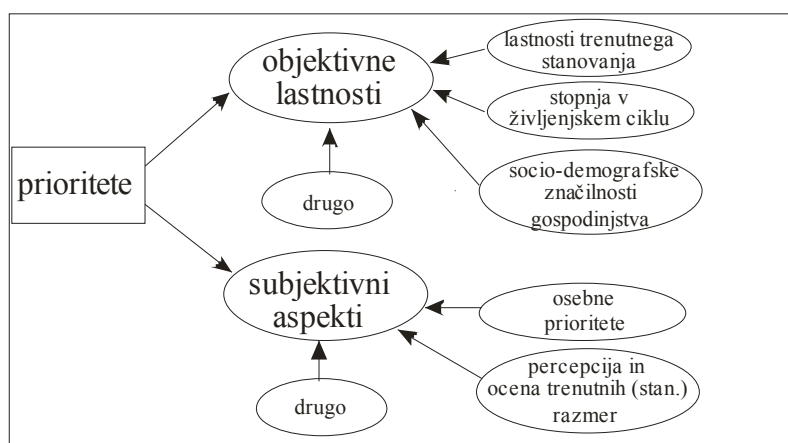
izpraznjena stanovanja nizkega standarda pa pomenijo priložnost za gospodinjstva na dnu socialne hierarhije (Magnusson 2006).

V modelu verižnih izpraznjenih stanovanj stanovanjska mobilnost torej pomeni proces, katerega realizacija je eksplicitno odvisna od ustvarjanja in kasnejših razpršenih priložnosti znotraj hierarhije stanovanjskih enot.

4 ZAKAJ SE (NE) SELIMO

Stanovanjska odločitev na mikroravni je proces, sestavljen iz dveh delov. Na eni strani stanovanjsko odločitev določajo objektivne lastnosti gospodinjstva, kot so starost, število članov, ekonomski dohodki. Po drugi strani pa so stanovanjske odločitve odvisne tudi od bolj subjektivnih aspektov, kot so navezanost in pripadnost soseski ali volja do selitve (Pareja Eastawey in Simo Solsona 2006, 3).

Graf 4.1: Objektivni in subjektivni vplivi na stanovanjske odločitve



Vir: Pareja Eastawey in Simo Solsona (2006, 5).

Kot že omenjeno, se stopnja stanovanjske mobilnosti razlikuje med posameznimi državami in družbami. Huang in Deng sta v svoji študiji raziskovala stanovanjsko mobilnost prebivalcev kitajskih urbanih mest. Kitajska družba se razlikuje od zahodnoevropskih družb, zato menita, da se tudi vzroki za stanovanjsko mobilnost Kitajcev bistveno razlikujejo od vzrokov za stanovanjsko mobilnost prebivalcev zahodne Evrope. Menita, da je povečana stanovanjska mobilnost v kitajskih mestih predvsem posledica oziroma odgovor na spremembe v stanovanjski oskrbi in stanovanjskih kvalifikacijah³. Na zahodu pa je povišana stanovanjska mobilnost večinoma posledica stanovanjskih potreb (Huang in Deng 2006, 626). Stanovanjska mobilnost je torej lahko posledica objektivnih, strukturnih dejavnikov, ali pa (zlasti v poznomodernih zahodnih družbah) posledica subjektivnih, osebnih dejavnikov.

Posamezniki imajo različne razloge za selitev. Ti segajo tako od povsem subjektivnih želja, prek ekonomskih možnosti vse do objektivnih, strukturno danih pogojev na ravni države, na katere kot posamezniki nimamo bistvenega vpliva. Vzorce, po katerih gospodinjstva tekmujejo med sabo na osnovi potreb/želja in ekonomskih zmožnosti pri izbiri stanovanj, tako

³ Ang. Housing qualification.

določajo velikost in sestava stanovanjskega sklada, lokacija stanovanja v relaciji z lokacijo zaposlitve in servisov ter tudi transportno omrežje (Magnusson 2006, 6).

V splošnem se ljudje preselijo, kadar so nezadovoljni vsaj z enim od mnogih elementov svoje stanovanjske situacije. Stanovanje je lahko postalo premajhno zaradi povečanja gospodinjstva, lahko pa je postalo preveliko. Gospodinjstva se povečujejo ob rojstvih, porokah, zmanjšujejo pa v primeru odselitve otrok, ločitvah in smrti. Ljudje se lahko preselijo zato, ker želijo spremeniti svoj stanovanjski status – od najemnika k lastniku. Kadar so ljudje (posredno ali neposredno) nezadovoljni z okoljem ali sosesko, v kateri živijo, lahko razmišljajo o selitvi na drugo lokacijo. Razmišljanje o selitvi (predvsem večjih razdalj) je pogosto prisotno ob zamenjavi delovnega mesta. Posebej, kadar ljudje zamenjajo tudi državo dela, je stanovanjska mobilnost tako rekoč nujna posledica zaposlitvene mobilnosti.

Stanovanjska mobilnost je skupek naslednjih elementov:

- prioritete – po behavioristični teoriji se prioritete razlikujejo med posamezniki in gospodinjstvi. Vsak ima svojo hierarhijo prioritet. Mnoge prioritete pa izhajajo iz starosti, strukture gospodinjstva, dohodka, zaposlitve in narodnosti;
- viri – nekateri posamezniki in gospodinjstva imajo na voljo več virov za uresničitev svojih prioritet kot drugi. Pomembno vlogo lahko igrajo različne oblike kapitala (ekonomski, socialni, kulturni in politični kapital). Odločitve »bogatejših« posameznikov ali gospodinjstev (na primer v smislu višjih ekonomskih dohodkov) lahko vplivajo na odločitve »revnejših« posameznikov ali gospodinjstev;
- vloga javne politike – države lahko z različnimi javnimi politikami ustvarjajo pozitivne ali negativne pogoje na stanovanjskem trgu za različne skupine prebivalstva. Države z močnejšo vlogo najemnega sektorja beležijo višjo stanovanjsko mobilnost, hkrati pa socialna najemna stanovanja omogočajo doseganje primerne stanovanja tudi ogroženim skupinam prebivalstva, kot so skupine z nižjimi dohodki, brezposelni, priseljenci. Država lahko z vpeljavo različnih davčnih obveznosti poveča ali zmanjša stanovanjsko mobilnost. Hkrati s krčenjem vloge države dobiva vedno pomembnejšo vlogo sam trg, ogrožene skupine prebivalstva pa so posledično potisnjene na sam rob stanovanjskega trga (so jim dosegljiva le stanovanja v degradiranih soseskah s slabšim ugledom).

4.1 Motivi za selitve

Primarni motivi, ki sprožijo proces, s katerim neko gospodinjstvo postane aktivno na stanovanjskem trgu, so lahko:

- nezadovoljstvo s trenutnimi stanovanjskimi razmerami (vključujoč tako stanovanje kot lokacijo),
- neravnovesje med stanovanjsko potrošnjo in lastnostmi gospodinjstva (npr. zakonski stan, število družinskih članov, dohodek ...),
- privlačnost alternativnih možnosti, povezanih s stanovanjem,
- stanovanjski trg in institucionalni faktorji (cene najemnin, stroški posojil, državno poseganje v stanovanjsko oskrbo) (Kim in drugi 2005, 1628).

V evropskem projektu Restate so ljudi povprašali o razlogih za selitev. Ljudi, ki so izkazali pripravljenost za selitev v naslednjih dveh letih⁴, so povprašali, kateri so glavni razlogi za selitev. Za približno dve tretjini potencialnih selivcev se je kot glavni razlog za stanovanjsko mobilnost izkazalo stanovanje samo: za tretjino anketiranih je sedanje stanovanje premajhno (na primer zaradi ustvarjanja ali povečanja družine), zato se nameravajo preseliti v drugo (večje) stanovanje. Premajhno stanovanje kot glavni razlog za napovedano selitev v naslednjih dveh letih je nadpovprečno prisoten v Italiji (56 %), Sloveniji (54 %), Veliki Britaniji (43,8 %) in na Nizozemskem (34 %). Drug razlog za napovedano stanovanjsko selitev pa je povezan s sosesko oziroma okoljem. Ljudje so kot drugi glavni razlog za selitev navedli željo po bolj mirnejši in varnejši okolici, nadpovprečno v Franciji, Sloveniji in Veliki Britaniji (Restate report 2; Pareja Eastaway in Simo Solsona 2006).

Kim in sodelavci v svojih študijah (Kim in drugi 2005, 1630) ugotavljajo, da razmišljanje o selitvi naraste ob visokih stanovanjskih stroških, višjih časovno-stroškovnih poteh v službo ali za nakupovanje, visoki gostoti prebivalstva in stanovanj oziroma stanovanjskih zgradb v mestnem središču, zmanjša pa se ob visoki kvaliteti šole, ki jo obiskujejo otroci. Prebivalci gosto naseljenih območij naj bi izkazovali 24 % večjo pripravljenost za selitev kot prebivalci območij z nizko gostoto prebivalstva, prebivalci mestnih središč okoli 11 % višjo pripravljenost kot prebivalci suburbanih območij, pripravljenost za selitev pa naj bi narasla za 12 %, če se poveča kakovost šole za eno stopnjo⁵. Ti podatki kažejo na to, da nezadovoljstvo s

⁴ Glej Graf 3.2 na strani 17.

⁵ Za gospodinjstva z otroki naj bi bila kvaliteta šole ena najprivlačnejših lastnosti lokacije (Kim in drugi 2005).

trenutnimi stanovanjskimi razmerami zaradi nizke dostopnosti in slabšega status privlačnosti so seske povečuje stanovanjsko mobilnost.

Pri odločanju med ceno stanovanjske enote, transportom in privlačnostjo so seske se ljudje raje odločijo za lokacijo z nižjimi transportnimi stroški, krajšo potjo do zaposlitve, nižjo gostoto prebivalstva, višjo kvaliteto šole in nižjo ceno. Tako dostopnost kot privlačnost so seske sta ključna pri izbiri lokacije (Kim in drugi 2005, 1631).

Želja po bivanju v drugem stanovanju ni nujno primarni vzrok za selitev. Selitev v drugo stanovanje lahko nastopi kot posledica dajanja prednosti drugim prioritetam, željam in področjem življenja. Jarvisova ugotavlja, da naj bi bila znotrajurbana oziroma znotrajmestna stanovanjska mobilnost posledica stanovanjskih motivov (*selitev kot primarno dejanje*), stanovanjska mobilnost večjih razdalj pa posledica predvsem zaposlitvenih motivov (*selitev kot sekundarno dejanje*).⁶ Vendar lahko tudi ljudi, ki se selijo zaradi dogodkov v zaposlitveni karieri (selitev kot sekundarno dejanje), uvrstimo med »lokalne selivce«, kadar se le-te dogajajo v metropolitanskih območjih, kjer ima lahko kratka selitvena razdalja velik vpliv na pot do zaposlitve. In obratno, ljudi, ki se selijo zaradi stanovanjskih motivov, lahko uvrstimo med »zaposlitvene selivce« (Jarvis 1999, 496).

4.2 Lokalni stanovanjski trg in njegov pomen za selitve

Stanovanjska mobilnost oziroma selitve so tesno povezane z lokalnimi posebnostmi in pogoji na stanovanjskem trgu. Pogoji in lastnosti lokalnega (stanovanjskega) trga omogočajo ali omejujejo možne alternative stanovanjskih odločitev posameznika ali gospodinjstva. Značilnosti lokalnih stanovanjskih trgov in stanovanjskih politik pa se precej razlikujejo med posameznimi državami in tako tudi vplivajo na različne stopnje stanovanjske mobilnosti in načine stanovanjskih odločitev. Posamezniki in gospodinjstva se prav tako odzivajo na ekonomske, demografske in politične okoliščine, ki se na nacionalni ravni spreminjajo. Na stanovanjsko mobilnost tako vplivajo mnogi elementi: število novozgrajenih stanovanjskih enot, davki in davčne olajšave na stanovanjskem področju, spremembe v demografski strukturi ipd. Ti dejavniki, kot pravi Dieleman, »vplivajo na stanovanjske odločitve posameznika in gospodinjstva, na primer med najemništvom in lastništvom« (Dieleman 2001, 257).

⁶ Za znotrajurbane selitve oziroma selitve krajših distanc je v Veliki Britaniji značilna razdalja od 0-14 km, za selitve večjih distanc pa razdalja od 15 km naprej.

Dieleman in sodelavci ugotavljajo, da stanovanjska mobilnost nikakor ni proces, ki bi se odvijal neodvisno od strukturno danih možnosti in pogojev na lokalnih stanovanjskih trgih. Ugotavljajo, da je v družbah z ekonomsko aktivnimi stanovanjskimi trgi, ki beležijo hitro rast populacije in visoko stopnjo novo zgrajenih stanovanj, stanovanjska mobilnost prebivalstva bistveno višja kot v družbah s stabilnejšo rastjo populacije in nižjo stopnjo na novo zgrajenih stanovanj (Dieleman in drugi 2000).

Strassman meni, da poseganje države na stanovanjski trg povzroči zmanjšanje stanovanjske mobilnosti (Dieleman in drugi 2000, 224). Gospodinjstva se seveda selijo zaradi dogodkov in sprememb v strukturi in sestavi gospodinjstva, vendar pa se tudi odzivajo na cene stanovanj in stroške posojil in hipotek. Dieleman pravi, da ko so cene lastniških stanovanj visoke in posojila draga, je naklonjenost stanovanjski mobilnosti majhna. Zato je treba upoštevati tudi cene stanovanj, kadar iščemo povezave med stanovanjsko mobilnostjo in stanovanjskim trgom. Na aktivnih in dinamičnih stanovanjskih trgih, kjer je veliko število novo zgrajenih stanovanj (tako državnih kot tudi v privatnem sektorju), so dane večje možnosti za cenovno ugodnejša stanovanja. Le-ta pa pritegnejo tudi tiste skupine prebivalstva, ki sicer ne dosegajo visokih stopenj ekonomskih dohodkov, a so med mobilnejšimi (na primer mladi).

Sodobne študije preiskujejo predvsem dva pojavi, ki nakazujeta na povezanost med stanovanjsko mobilnostjo in pogoji lokalnega oziroma nacionalnega stanovanjskega trga. Prvi pojav se nanaša na razlike med stopnjo selitvenosti in cenami stanovanj in kako te razlike vzajemno delujejo na proces mobilnosti, drugi pa na razvoj stanovanjske kariere posameznika in gospodinjstev skozi čas. Dieleman navaja, da naraščanje prebivalstva in lokalna ekonomija ustvarjata višjo stopnjo stanovanjske mobilnosti na trgu. Veliko število na novo zgrajenih in dosegljivih stanovanj za različne skupine prebivalstva in visok delež mladega prebivalstva na lokalnem stanovanjskem trgu pomagajo ustvarjati visoko stanovanjsko mobilnost prebivalstva na lokalnih stanovanjskih trgih. Strassmann pa meni, da najverjetneje razlike v ekonomiji in demografska rast v mestih ustvarjata razlike med stopnjami stanovanjske mobilnosti. Visoke ali nizke stopnje mobilnosti na lokalnih stanovanjskih trgih tako lahko povečajo ali zmanjšajo možnosti za stanovanjske prilagoditve gospodinjstev v vseh sektorjih (tako najemnih kot lastniških). Vendar pa naj bi več kot 75 % vseh menjav stanovanj na lokalnih trgih bilo povzročenih v najemnem sektorju, kar sovpada s podatkom, da je tudi stanovanjska mobilnost višja v najemnem sektorju. Prav tako cene stanovanj in njihova nihanja v obe smeri vplivajo na stanovanjsko mobilnost (Dieleman 2001).

Evropske države in njihove vlade so začele posegati na stanovanjsko področje predvsem po drugi svetovni vojni z različnimi ukrepi, tudi z oblikovanjem samostojnega in socialnega najemnega sektorja. Predvsem na Nizozemskem, Veliki Britaniji in na Švedskem veliko število socialnih najemnih stanovanj pomembno vpliva na stanovanjsko oskrbo prebivalstva. S tem ko država omogoči socialna najemna stanovanja, stanovalcem omogoča bivanje v primernem stanovanju. V drugi polovici osemdesetih let prejšnjega stoletja pa je tudi v teh državah prišlo do zmanjšanja števila socialnih najemnih stanovanj, predvsem v na novo zgrajenem stanovanjskem skladu (Restate report 1). Posledica zmanjšanja najemnega sektorja in zmanjšanja števila socialnih stanovanj je tudi (predvsem v Veliki Britaniji) s strani države zagotovljena pravica do nakupa svojega lastnega stanovanja, kar povečuje število lastnikov stanovanj ne samo v Veliki Britaniji, ampak po vsej Evropi. Lastništvo, kot ugotovljajo mnogi avtorji in raziskovalci, pa ima negativen vpliv na stanovanjsko mobilnost, saj so lastniki stanovanj bistveno manj mobilni od najemnikov stanovanj⁷.

Ko govorimo o nepremičninskem trgu, ne smemo prezreti tudi cenovne dostopnosti stanovanj in odsotnosti pravega hipotekarnega kreditiranja. Cene stanovanj v Sloveniji so v zadnjih letih konstantno rasle, predvsem v osrednji Sloveniji (v Ljubljani in njeni okolici) ter na Obali. Cene stanovanj so glede na povprečne ekonomske dohodke slovenskih gospodinjstev previsoke, povprečno slovensko gospodinjstvo si nakupa stanovanja brez pomoči širšega sorodstva in najema kredita ne more privoščiti. Glede na slabo razvitost najemnega trga pa so tudi najemnine tržnih stanovanj za marsikoga previsoke. Prava oblika hipotekarnega kreditiranja bi lahko sicer olajšala nakup velikemu številu kupcev, ki, predvsem zaradi visokih cen, ne morejo kupiti želene nepremičnine. Banke sicer ponujajo hipotekarne kredite, ki pa niso pravi hipotekarni krediti, temveč zgolj krediti z zastavo nepremičnine, pri čemer kredit dosega določeno vrednost nepremičnine, ki običajno ne presega 70 % njene vrednosti. Glavni razlog za odsotnost pravega hipotekarnega kreditiranja je v zakonodaji, ki onemogoča prenos lastništva s kreditojemalca na kreditodajalca v primeru, če pride do težav pri vračanju dolga. Kreditodajalci morajo v takem primeru sprožiti postopek rubljenja, nepremičnina pa gre na dražbo.

Na slovenskem trgu nepremičnin, posebej pa v Ljubljani, njeni okolici in na obali, nekateri kupci stanovanj stanovanja kupujejo zgolj kot naložbo. Teh stanovanj potem pogosto niti ne oddajajo, temveč ostajajo prazna. Na ta način se še dodatno dvigujejo cene, ker se zmanjšuje

⁷ Več o tem v poglavjih 4.3 in 5.5.

razpoložljivost stanovanj, obenem pa se povečuje nevarnost, da bo v nekem trenutku prišlo do močnega padca cen (pok nepremičninskega balona).

4.3 Stanovanjski status

Stanovanjski zakon opredeljuje 2 tipa stanovanjskega statusa: lastništvo in najemništvo. Lastniško stanovanje je stanovanje v uporabi lastnika stanovanja in njegovih družinskih članov za trajno zadovoljevanje njihovih stanovanjskih potreb. Najemna stanovanja pa so tista, ki se oddajajo najemnikom za najemnino. Vrste najemnih stanovanj so:

- *neprofitno najemno stanovanje* je stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino upravičencu do najema takšnega stanovanja;
- *tržno najemno stanovanje* je stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu;
- *službeno najemno stanovanje* je stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb;
- *namensko najemno stanovanje* je stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.

Lastništvo in avtonomija sta tesno povezana v družbah, kjer je privatno lastništvo dominantna ideologija in tudi realnost (Winstanley in drugi 2002, 828). Lastniški status daje gospodinjstvu možnost/sposobnost postati lastnik nepremičnine, s čimer doseže visoko stopnjo varnosti, hkrati pa lastništvo tudi znižuje stanovanjsko mobilnost.

Najodmevnejši zagovornik lastništva pred najemništvom je sociolog Peter Saunders, ki v svojem delu *Nation of Home Owners* zagovarja tezo, da je lastništvo pomembno v ekonomskem, političnem, socialnem in psihološkem pomenu. Lastništvo je tako emocionalni izraz avtonomije, varnosti in osebne identitete. Želja po lastništvu je manifestacija globoko usidrane, naravne želje po posedovanju predmetov v najbližjem osebnem okolju (Saunders 1990).

Saunders navede mnoge prednosti lastništva pred najemništvom. V ekonomskem smislu lastništvo pomeni akumulacijo premoženja, saj lahko lastniki stanovanje prodajo oziroma uporabijo na trgu in tako ustvarijo premoženje. V političnem smislu lahko lastništvo postane skupni temelj političnega ravnanja, kadar so lastniki v nevarnosti, da bi prišlo do motenja pri uživanju lastnine. V socialnem in psihološkem pomenu pa lastništvo zagotavlja ontološko varnost, lastniki so bolj čustveno navezani na svoj dom in dajejo stanovanju drugačen pomen

kot najemniki, ki so v nenehnem zavedanju, da živijo v tuji nepremičnini. To jih tudi odvrča od tega, da bi vlagali svoje delo v zelene izboljšave (Saunders 1990).

Lastniški status na ravni družbe prinaša nekatere slabosti oziroma omejitve. Lastniški status negativno vpliva na trg dela, saj je mobilnost lastnikov manjša od mobilnosti najemnikov v tistem delu najemnega sektorja, ki ni podvržen nadzoru najemnin. Lastništvo tudi vpliva na trg kapitala, saj lastniška gospodinjstva razpolagajo s precej nerazpršenim premoženjem (večino svojega premoženja lastniki vlagajo v svojo nepremičnino), njihovo nalaganje finančnega kapitala je zato bolj konservativno. Lastništvo prinaša tudi druga tveganja, predvsem se v literaturi (Cirman 2002) navajajo naslednja:

- *tveganje stroškov vzdrževanja* – stroški vzdrževanja so lahko večji od pričakovanih;
- *tveganje stroškov dolžniškega financiranja* – če lastnik stanovanja nakup financira z najemom posojila, lahko tvega stroške, ki izhajajo iz višine obrestne mere na posojilo;
- *tveganje lokalnega okolja* – ob zmanjšanju kakovosti lokalnega okolja lahko pride do znižanja vrednosti stanovanja, možnost selitve pa je zmanjšana zaradi visokih transakcijskih stroškov;
- *tveganje sprememb cen* – obstaja verjetnost, da se cene v prihodnosti zmanjšajo in posledično tudi vrednost precejšnjega dela premoženja lastniškega gospodinjstva ter negotovost, da bo ob davkih na stanovanja višja vrednost stanovanj pripeljala do višje obveznosti iz naslova tega davka;
- *tveganje sposobnosti odplačevanja posojil* – obstaja verjetnost, da zaradi sprememb pri sposobnosti gospodinjstva glede pridobivanja dohodkov gospodinjstvo ne bo več zmožno odplačevati posojila.

Clark in sodelavci (Clark in drugi 2003) menijo, da je prehod iz najemniškega v lastniški status glavni način, po katerem se gospodinjstva s selitvijo v daljši časovni perspektivi želijo povzpeti na stanovanjskem področju. Ugotavljajo sicer, da se večina gospodinjstev, ki se večkrat preseli, samo enkrat v svoji stanovanjski karieri povzpne na stanovanjskem področju. Huang in Deng posredujeta s podatki iz raziskave, opravljene v kitajskem mestu Peking. Tu je prišlo do precejšnjega povišanja lastniškega statusa (sicer raziskovalci ocenjujejo, da ima na Kitajskem približno 70 % prebivalstva v lasti stanovanje), hkrati pa je upadla stopnja stanovanjske mobilnosti s 4 na 1 odstotek letno (Huang in Deng 2006, 629).

S to ugotovitvijo pa se ne strinjata Parkes in Kearns (2003, 696), ki sta ugotovila, da ljudje v revnih območjih in družbenih najemnih stanovanjih niso izkazali večjega namena za selitev

kot ljudje v drugih območjih ali/in drugačnih tipih najemnih stanovanj (na primer tržni najemniki).

Slovenija spada v sam svetovni vrh po številu lastniških stanovanj. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije oziroma Popisa prebivalstva 2002 je v Sloveniji kar 92 % vseh stanovanj v zasebni lasti fizičnih oseb. Le slabih 8 % vseh stanovanj je v lasti države, občine, javnih skladov, podjetij ali zavodov ter drugih institucij (kot so na primer verske ustanove, društva, sindikati, neprofitne organizacije in podobno). Tako velik odstotek zasebnih lastniških stanovanj je tudi odgovor na slabo oziroma nerazvit najemni sektor pri nas. Za delež stanovanj, ki so sicer v zasebni lasti, a se oddajajo kot najemna stanovanja na trgu, pa so značilne visoke cene najemnin, kar je posledica slabo razvitega najemnega sektorja. Večina teh stanovanj se namreč oddaja na črnem trgu. Tako so na primer cene najemnih stanovanj v Ljubljani dosegle oziroma že presegajo cene najemnih stanovanj v primerjavi z drugimi najbolj razvitimi evropskimi mesti.

4.4 Soseske in socialna omrežja

Soseska, kot jo je opredelil Perry, pomeni urbanistično določeno enoto s štirimi osnovnimi elementi: osnovna šola, parki in igrišča, majhne trgovine in peš dostop do javnih storitev ter šest fizičnih atributov, in sicer velikost, primerno za eno osnovno šolo, meje – glavne ceste soseske ne sekajo, ampak jo obkrožajo, odprti prostori, institucionalni prostori v središču, lokalne trgovine na obrobju in lastni cestni sistem. Soseska pa ni le pojem, ki ga lahko opišemo s fizičnimi značilnostmi, ampak je tudi intersubjektivna tvorba, kar pomeni, da je grajena na podlagi medsebojnega komuniciranja prebivalcev soseske. Meje, značilnosti soseske in odnose v njej torej vzpostavljajo in ohranjajo prebivalci, ki v njej živijo. Soseska je kraj, realnost, o kateri se ne vprašujemo, ampak je preprosto dana in vanjo zaupamo (Filipović 2007).

Soseska po Hunterju (v Filipović 2007, 64) opravlja štiri funkcije:

- *ekonomska* funkcija soseske je, da proizvaja (gradnja, delovna mesta v soseski) in porablja (dom kot prostor potrošnje raznih dobrin);
- *administrativna* funkcija soseske je, da umešča različne javne storitve v prostor soseske;
- *politična* funkcija soseske se kaže v njeni zmožnosti organizacije in doseganja interesov nasproti drugim političnim institucijam;

- *socializacijska* in *družabna* funkcija soseske pa se kažeta skozi procese identifikacije, predanosti in interakcije v soseski.

Predvsem socializacijska in družabna funkcija soseske imata pomemben vpliv na stanovanjsko mobilnost, kajti večja integriranost in pripadnost soseski pomenita tudi manjšo pripravljenost ljudi za selitev izven soseske.

Sodobni teoretski modeli, ki se ukvarjajo s preučevanjem sosesk, le-to razumejo kot socialno omrežje, socialni kapital, krajevno identiteto in/ali občutek navezanosti in pripadnosti skupnosti. Če na sosesko mislimo v konceptu socialnih omrežij, navadno mislimo na oblike opore, ki jih lahko posameznik pridobi na njihovi podlagi. V soseski imajo tako poleg družinskih članov in prijateljev, ki so navadno najvišje na hierarhiji odnosov glede na pričakovanja, pomembno vlogo tudi sosedi. Njihova vloga se največkrat opredeljuje kot instrumentalna, praktična pomoč v kriznih trenutkih, za posebne ranljive skupine pa je njihova vloga lahko celo pomembnejša. Koncept socialnega kapitala razume sosesko kot povezanost med ljudmi v soseski in njihovo medsebojno sodelovanje. Sodelovanje v soseski pa je nujno za učinkovitejše doseganje skupnih ciljev. Soseske z visoko stopnjo socialnega kapitala naj bi po Putnamu (v Filipović 2007, 95) vzpostavile norme zaupanja in sodelovanja, to pa jim omogoča uspešnejše delovanje v skupno dobro. Družbena kohezija oziroma povezanost članov neke družbe (v našem primeru soseske) je po Pahlu glavna značilnost skupnosti, pripadniki le-te pa so tesno povezani s skupnimi vrednotami, normami in običaji, ki lahko posamezniku zagotavljajo moč oziroma materialne in čustvene vire. Z oblikovanjem skupnih vrednot in norm soseska vpliva na posameznika tako pozitivno kot negativno. Skupne norme in vrednote povečujejo občutek pripadnosti, navezanosti in zaupanja v sosesko, hkrati pa od posameznika zahtevajo določeno odpovedovanje svobodi in ga omejujejo. S pripadnostjo skupnosti zadovoljimo potrebo po druženju, vendar pa se s tem do določene mere odrečemo svoji avtonomnosti. Koncept krajevne identitete pa poudarja identitetno umeščenost v okolje, ki ljudem omogoča, da se prepoznajo kot skupina ali skupnost, ki med seboj deli tipske lastnosti in je dosegla določeno raven družbene kohezije. Posamezniki si torej pripisujejo lastnosti, značilne za skupino ali sosesko, ki ji posameznik želi pripadati ali v kateri živi. Na podlagi tega pa prihaja tudi do enačenja posameznika s skupino ali sosesko (Filipović 2007).

Modeli integracije v sosesko tako ugotavljajo, da so pogosto spremembe v soseski tisti dejavniki, ki pospešujejo selitve iz soseske. Na drugi strani pa so dejavniki, ki ljudi pritegnejo

oziroma motivirajo za selitev na neko drugo lokacijo in/ali sosesko (pull dejavniki) povezani s kvaliteto življenja oziroma življenjskim stilom. Selitev na drugo lokacijo ali v drugo sosesko naj bi danes temeljila bolj na želji po višji kvaliteti življenjskega stila kot pa na izboljšanju materialno-ekonomskih dejavnikov (kot je na primer možnost povišanja ekonomskega dohodka). Prihaja do premika od tradicionalnih k posttradicionalnim prioriteta. Selitev naj bi bila tako orientirana potrošno in ne produkcijsko (Winstanley in drugi 2002, 817).

Raziskovalci ugotavljajo, da so določene skupine prebivalstva bolj, druge pa manj zadovoljne s sosesko, v kateri živijo. Skupine prebivalstva z višjimi dohodki naj bi bile zadovoljnejše s stanovanjskim okoljem kot skupine z nižjimi dohodki, starejši naj bi bili zadovoljnejši kot mlajši in tisti, ki dalj časa živijo v neki soseski ali območju, naj bi bili zadovoljnejši kot tisti s krajšim časovnim bivanjem v nekem stanovanjskem okolju (Parkes in Kearns 2003, 676). Te skupine (skupina z višjimi dohodki, starejši in tisti, ki dalj časa živijo v določeni soseski) so lahko oblikovale večjo navezanost tako na stanovanje kot na okolje in sosesko, v kateri živijo, skozi oblikovanje socialnih mrež, ki jim omogočajo kompenzacijo z negativnimi (tudi stanovanjskimi) percepcijami. Visoko zadovoljstvo s stanovanjem in sosesko, v kateri ljudje živijo, pa je tudi dejavnik, ki zavira morebitno stanovanjsko mobilnost.

4.5 Trg dela in dnevne migracije

Različni dejavniki so lahko motiv ali pa omejitev za odločitev o selitvi. Medtem ko je lahko zaposlitveni status v določeni situaciji motiv za izboljšanje stanovanjske situacije, lahko v neki drugi situaciji predstavlja oviro za odločitev o selitvi na drugo območje ali lokacijo (Pareja Eastawey in Simo Solsona 2006, 7). Kot ugotavljata Huang in Deng, je bila stanovanjska mobilnost v socialističnih mestih Kitajske zelo nizka zaradi oskrbovalne funkcije⁸ stanovanjske politike in skoraj dosmrtna zaposlitve v javnem sektorju. V družbah, kot so socialistične, je zaznati visoko stopnjo povezanosti med stanovanjsko mobilnostjo in zaposlitvijo, saj so glavni oskrbovalci stanovanj ravno delodajalci (Huang in Deng 2006, 626, 637). Tudi v Sloveniji kot nekdanji socialistični družbi se še kažejo nekatere tovrstne značilnosti.

⁸ Mandičeva razlikuje med štirimi funkcijami stanovanjske politike, ki si sledijo kronološko: *omejevalna* (do I. svetovne vojne), *oblikovalna* (med obema vojnama), *oskrbovalna* (povojno obdobje do 70. let) in *podporna* (po koncu 70. let 20. stoletja) funkcija. Oskrbovalna funkcija stanovanjske politike je značilna za obdobje po drugi svetovni vojni do 70. let prejšnjega stoletja, kjer je poglavitna vloga države »neposredna udeležba pri oskrbi s stanovanjskimi storitvami in viri ter težnja k prevladi nad drugimi akterji« (Mandič 1996a: 131).

Za Slovenijo je značilna visoka stopnja uporabe osebnega avtomobila. Zaradi geografske in zgodovinske specifičnosti Slovenije (majhna površina, neformalna individualna gradnja v času socializma ...) večina prebivalstva živi v nemestnih okoljih v lastnih hišah, vsakodnevno pa migrirajo na delo z avtomobilom (visoke stopnje dnevnih delovnih migrantov). Povečano uporabo avtomobila v zadnjih letih pa je povzročila tudi načrtna gradnja avtocest, nezadostno vlaganje v alternativne prometne infrastrukture (javni avtobusni prevoz, železniški sistem) ter relativno lahka dostopnost do lastnega avtomobila (ugodni načini financiranja...). Kot pravita Uršič in Hočevar, pa je razlog za to tudi v povprečju dobri infrastrukturni dostopnosti (Uršič in Hočevar 2007, 73).

Po mnenju Kima in sodelavcev ima transport pomembno vlogo pri odločitvi o morebitni selitvi in izbiri stanovanjske lokacije (Kim in drugi 2005, 1621). Van Ommeren in sodelavci (van Ommeren in drugi 2000, 213–214) menijo, da stanovanjska in zaposlitvena mobilnost variirata glede na distanco, ki jo vsakodnevno prevozi vozač na delovno mesto. V splošnem daljša razdalja od doma do dela poviša posameznikovo pripravljenost tako za zaposlitveno kot stanovanjsko mobilnost. Ker se razdalja od doma do dela z eno ali drugo vrsto mobilnosti lahko drastično spremeni (poveča ali zmanjša), sta le-ti medsebojno odvisni. V primeru, da se časovno-prostorski stroški zvišajo (kar je relativno pogosto v velikih urbanih območjih zaradi velikega števila vozačev in posledično prometnih zastojev), to vpliva na odločitev o spremembi stanovanjske ali/in zaposlitvene lokacije.

Dieleman (2001) navaja rezultate ameriške študije, ki je pokazala, da sprememba zaposlitve na lokalnem stanovanjskem oziroma zaposlitvenem trgu deluje kot sprožilec na stanovanjsko mobilnost. Gospodinjstvo, ki je doživelo ali napravilo spremembo v zaposlitveni karieri, naj bi bilo 2,4-krat bolj pripravljeno na selitev kot gospodinjstvo brez spremembe na zaposlitvenem področju. Seveda te spremembe omejujejo še drugi dejavniki, na primer demografske lastnosti gospodinjstva (starost, velikost, struktura gospodinjstva ...).

Van Ommeren meni, da so skupine prebivalstva z večjimi ugodnostmi manj naklonjene sprejeti delo, ki poveča vozno distanco. Kot posledica so se skupine z večjimi ugodnostmi bolj pripravljene preseliti po zamenjavi delovnega mesta, manj pa pred zamenjavo delovnega mesta. Van Ommeren in sodelavci to razlagajo s tem, da so skupine z višjimi stanovanjskimi koristmi bolj navezane na trenutno stanovanjsko lokacijo in so manj pripravljene sprejeti drugo delovno mesto, večja navezanost na lokacijo pa bi jim lahko preprečila stanovanjsko mobilnost (van Ommeren in drugi 2000, 226).

Zanimivo pa je tudi vprašanje, ali so delavci najprej zaposlitveno mobilni, šele nato stanovanjsko, ali obratno. Na to vprašanje ponovno odgovarjajo van Ommeren in sodelavci (2002, 230). Pravijo, da ob predpostavki, da je posameznik ali gospodinjstvo aktivno tako na zaposlitvenem kot tudi na stanovanjskem trgu, v splošnem delavci⁹ najprej sprejmejo drugo zaposlitev, šele nato poizvedujejo za drugim stanovanjem. Vzrok temu naj bi bilo med drugim tudi dejstvo, da je na trgu delovne sile v modernih družbah težje najti drugo zaposlitev kot drugo stanovanje. S spremembo zaposlitve (ob povišanju časovno-stroškovne distance) posameznik nemudoma teži tudi k stanovanjski mobilnosti (ob predpostavki, da je stanovanjska ponudba relativno visoka). Po stanovanjski mobilnosti, ki poviša vozno distanco, pa lahko traja kar nekaj časa, preden delavci prilagodijo tudi lokacijo zaposlitve (ob predpostavki, da je ponudba na zaposlitvenem trgu nizka). Mogoč je tudi obraten proces, predvsem pa je, kaj sledi čemu, odvisno od značilnosti stanovanjskega trga in trga delovne sile.

Posamezniki, ki zasedajo slabša delovna mesta, imajo v splošnem tudi nižje dohodke kot tisti, ki zasedajo boljša delovna mesta. Potemtakem imajo posamezniki z negotovo zaposlitvijo in z nižjimi dohodki tudi slabši položaj na stanovanjskem trgu. V prostoru se to izraža tako, da je posameznikom (ali gospodinjstvom) z nižjimi dohodki na voljo manjše število prostih stanovanj, med katerimi lahko izbirajo.

Helen Jarvis je v svoji raziskavi ugotovila, da gospodinjstva z več kot enim zaposlenim izkazujejo omejeno stopnjo prostorske mobilnosti, hkrati pa ugotavlja, da takšna gospodinjstva izražajo višjo stopnjo mobilnosti kot gospodinjstva z dvema zaposlenima. Jarvisova ugotavlja, da so tradicionalna gospodinjstva¹⁰ najbolj stanovanjsko mobilna. Dvozaposlitvena gospodinjstva so najmanj stanovanjsko mobilna glede na dolge selitvene razdalje in izkazujejo najnižjo stanovanjsko mobilnost v primerjavi z ostalimi strukturami gospodinjstva glede na ekonomski status (Jarvis 1999, 493–499).

⁹ Van Ommeren in sodelavci se omejujejo le na delovno aktivno prebivalstvo, ki je zaposleno s polnim delovnim časom.

¹⁰ Jarvisova razlikuje med tradicionalnimi, fleksibilnimi, dvozaposlitvenimi in dvokariernimi gospodinjstvi. Tradicionalna so tista, kjer je moški zaposlen s polnim delovnim časom, žena ni aktivna na trgu dela (opravlja delo gospodinje), fleksibilna gospodinjstva so tista, kjer je moški zaposlen s polnim, žena pa s skrajšanim delovnim časom; dvozaposlitvena gospodinjstva so tista, kjer sta oba zaposlena s polnim delovnim časom, a brez kariere, dvokarierna gospodinjstva pa so tista, kjer sta oba zaposlena s polnim delovnim časom na višjih zaposlitvenih položajih, kjer ustvarjata tudi zaposlitveno kariero (Jarvis 1999).

4.6 Spremembe na mestu

Samo stanovanjska mobilnost ni dovolj za razumevanje situacij, ki se nanašajo na stanovanjske odločitve, saj stanovanjska mobilnost ni edini način prilagajanja stanovanja potrebam gospodinjstva. Obstaja tudi druga možnost, to je sprememba na mestu. Sprememba na mestu (*in situ*) pomeni prilagoditev in izboljšavo trenutnega stanovanja za boljše zadovoljevanje stanovanjskih potreb. Da bi razumeli vse aspekte stanovanjskih odločitev, moramo upoštevati oba koncepta. Predvsem to velja za družbe, kjer stanovanjski trg (še) ni popolnoma razvit in kjer imata pomembno vlogo država in samograditeljstvo. Takšne družbe so družbe v razvoju oziroma tranzicijske družbe (Mandič 2001, 55).

Littlewood in Munro sta opozorila na to, da izboljšava stanovanja ne predstavlja nujno slabše alternative prilagajanja stanovanjske potrošnje. Po njunem mnenju so selitve in izboljšave na mestu komplementarna in povezana procesa (gre za t. i. "move-and-improve" strategijo) (Mandič 2001, 54).

V družbah z visoko stopnjo samograditeljstva so spremembe na mestu lahko celo primarni način prilagajanja stanovanjske potrošnje potrebam. V družbah, kjer stanovanjski trg nima dolge tradicije, kjer tržni mehanizmi še niso popolnoma vzpostavljeni in kjer je pomanjkanje finančnih in pravnih servisov, so tudi transakcijski stroški višji. Le-ti pa zvišujejo stopnjo stanovanjske mobilnosti (Mandič 2001, 58). Mendelsohn (v Winstanley in drugi 2002, 825) trdi, da so stanovanjske izboljšave pomembna komponenta celotnih nacionalnih investicij v lastniških enodružinskih stanovanjih in to narekuje tudi stanovanjsko industrijo in produkcijo.

Samograditeljstvo je zelo razvito v sredozemskih državah in Nemčiji, kar je posledica specifičnih vzorcev industrializacije, urbanizacije in lastništva zemlje. Vsi ti dejavniki povzročajo nizko stopnjo stanovanjske mobilnosti delovne sile. Za razliko od britanskih mest, kjer je v 19. in 20. stoletju prišlo do izjemnega porasta mobilnosti delovne sile v mestna središča (urbanizacija), so delavci nemških in tudi sredozemskih dežel ostali na podeželskih območjih, ohranili socialna omrežja v lokalnem okolju in postali vsakodnevni "vozači" na delo s podeželja v mesto (Mandič 2001, 59). To, da so ostali "na svoji zemlji", jim je omogočilo vlaganja v svoje nepremičnine in njihove izboljšave, hkrati pa so se na ta način oblikovale tudi tesne socialne mreže med lokalnim prebivalstvom.

Tipično slovensko podeželsko gospodinjstvo je trogeneracijsko (stari starši, starši in otroci). V času, ko so se gradile individualne družinske hiše (pretežno v poznih šestdesetih in

sedemdesetih letih 20. stoletja), so bile hiše zgrajene tako, da so zagotavljale dovolj prostora tudi za prihodnje potomce, kar je posledica mnogih elementov: splošno pomanjkanje stanovanj in slaba dostopnost do socialnih stanovanj, kar je starše obvezalo, da so poskrbeli tudi za svoje otroke. Dodatni stroški gradnje so bili zanemarljivi. Nenazadnje, v socializmu so bile možnosti za investicije omejene, zaradi visoke stopnje inflacije je bilo varčevanje nedonosno. Gradnja privatnih hiš je tako predstavljala edino praktično dolgoročno in varno investicijo. Tudi davki na nepremičnine (pred letom 1991) nikoli niso bili bistveno vprašanje, niti instrument okoljske ali stanovanjske politike (Restate report).

Takšna gradnja, ki je že v prvotni fazi predvidevala dovolj prostora za kasnejše generacije, ljudem omogoča, da tudi danes z nižjimi stroški pridejo do primerne stanovanja, hkrati pa jim samograditeljstvo omogoči tudi, da ostanejo blizu svojih družin, prijateljev in tako ohranijo povezanost z njimi. V zadnjih letih v Sloveniji zaznavamo neprestano rast cen stanovanj in drugih nepremičnin, zato samograditeljstvo, prenove in dograditve predvsem s finančnega vidika predstavljajo privlačnejšo alternativo stanovanjskih odločitev glede na selitev v drugo stanovanje.

Spremembe na mestu so v primerjavi s selitvami oziroma stanovanjsko mobilnostjo značilne za določene skupine prebivalstva. Tisti, ki se ne selijo in raje stanovanjske potrebe izboljšujejo s spremembami na mestu, so večinoma starejši in z manj dohodki kot selivci (Mandič 2001, 54). Po Struyku (Struyk v Mandič 2001, 54) so med starejšimi spremembe na mestu vsaj dvakrat bolj pogostejše kot selitve. Med mladimi pa je mnogo več selitev kot sprememb na mestu.

5 STANOVANJSKA (NE)MOBILNOST V SLOVENIJI

5.1 Stanovanjska anketa 2005

V empiričnem delu diplomske naloge smo analizirali podatke Stanovanjske ankete 2005, ki je bila izvedena v okviru raziskovalnega projekta, katerega naročnik je Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Anketo sta finančno omogočila Stanovanjski sklad Republike Slovenije in Ministrstvo za okolje in prostor. Stanovanjska anketa 2005 je prva takšna anketa pri nas, ki raziskuje razmere prevladujočega stanovanjskega trga, kako ljudje shajajo v svojih stanovanjih in stanovanjskih okoliših, ter skuša ugotoviti, pri čem in s čim bi stanovanjska politika lahko učinkovito podpirala ljudi (Mandič in Cirman 2005, 9).

Podatki so bili zbrani z metodo CATI – računalniško podprto telefonsko anketiranje, ki je bilo izvedeno v času od 13. 04. 2005 do 27. 05. 2005. Izvedenih je bilo 4009 anket na podlagi reprezentativnega vzorca na ravni populacije slovenskih gospodinjstev oziroma seznama vseh fiksnih telefonskih števil iz telefonskega imenika.

Podatki v bazi so bili zaradi pričakovanega odstopanja realiziranega vzorca od populacijske strukture uteženi glede na naslednje spremenljivke:

- število gospodinjstev v posameznih statističnih regijah,
- kombinacija dveh spremenljivk hkrati: gospodinjstva po številu članov/tipu naselja (mestna – nemestna naselja),
- stanovanja po številu sob,
- stanovanja po letu zgraditve stavbe (Hlebec in Gnidovec 2005, 9).

Na anketna vprašanja so odgovarjale osebe, ki so v gospodinjstvu najbolj seznanjene z zadevami, povezanimi s stanovanjem. Vzorec torej ne predstavlja splošne populacije prebivalcev, temveč populacijo s stanovanjskimi zadevami najboljše seznanjenih članov gospodinjstev (predstavniki oziroma nosilci stanovanjskih zadev).

V diplomski nalogi so uporabljeni podatki, ki se nanašajo na (stanovanjsko) mobilnost in nemobilnost anketirancev oziroma njihovih gospodinjstev, skupaj z nekaterimi neodvisnimi spremenljivkami, kot so spol, starost, kraj bivanja in podobno. Analiza je opravljena v statističnem programu SPSS, ki omogoča statistično analizo družboslovnih spremenljivk.

V stanovanjski anketi je sodelovalo 4009 anketirancev, 1300 (32,4 %) moških in 2709 (67,6 %) žensk. Povprečna starost anketirancev znaša 49,7 let. 55,5 % anketirancev prihaja iz mestnega naselja, 44,5 % pa iz ostalih naselij.

5.2 Hipoteze

V empiričnem delu naloge bomo s pomočjo podatkov Stanovanjske ankete 2005 preverjali, kateri so tisti dejavniki, ki ovirajo oziroma preprečujejo stanovanjsko mobilnost pri nas. Zanima nas torej, katera so tista objektivna dejstva oziroma subjektivne percepcije, zaradi katerih se ljudje niso pripravljene preseliti. Skušali bomo odgovoriti na vprašanje, kako se bodo anketiranci v naslednjih letih preseljevali, če sploh. Kam se želijo preseliti. Kako se selitve razlikujejo glede na različne demografske značilnosti anketirancev. Katere skupine so najbolj stanovanjsko mobilne in katere najmanj. Ali lahko v naslednjih letih pričakujemo povišanje stopnje stanovanjske mobilnosti.

Analiza je opravljena v programu SPSS, ki omogoča analizo družboslovnih spremenljivk. Postavili smo naslednje hipoteze:

- *hipoteza 1:* Stanovanjski status je pomemben dejavnik, ki znižuje oziroma zvišuje stanovanjsko mobilnost v Sloveniji.
Z danimi podatki bomo poskušali preveriti, kateri stanovanjski status znižuje in kateri povečuje pripravljenost ljudi na selitev. Preverjali bomo, ali so lastniki stanovanj manj ali bolj pripravljeni na morebitno selitev in ali so bili lastniki stanovanj v preteklosti manj ali bolj stanovanjsko mobilni od najemnikov ter kako stanovanjski status vpliva na morebitno stanovanjsko mobilnost v prihodnosti;
- *hipoteza 2:* Tisti, ki izražajo višje zadovoljstvo s stanovanjem, sosesko in/ali okolišem, kjer živijo, so manj pripravljeni na selitev kot tisti, ki so manj zadovoljni s stanovanjskimi dejavniki (samim stanovanjem, lokacijo, sosesko).
- *hipoteza 3:* Za spremembe na mestu, ki sicer predstavljajo alternativo selitvam, se najpogosteje odločajo starejši ljudje in tisti, ki živijo v večjih stanovanjskih enotah.

5.3 Kdo se bo selil

Po klasični teoriji mobilnosti je selitev tisti ključni mehanizem, s katerim gospodinjstvo odgovori na spremenjene potrebe in možnosti. Ko so v Stanovanjski anketi 2005 anketirance vprašali, ali se nameravajo v naslednjih petih letih preseliti, je:

- več kot 70 % anketirancev odgovorilo, da to ni verjetno;
- malo manj kot 15 % odgovorilo, da je to malo verjetno;

- le slabih 14 % anketirancev izbralo odgovor zelo verjetno;
- 0,7 % anketirancev izbralo odgovor, ne vem.

Povprečna letna stopnja stanovanjske mobilnosti tako znaša 2,4 in nakazuje nadaljevanje sedanje nizke stopnje stanovanjske mobilnosti v Sloveniji. Velika večina prebivalstva v času izvajanja ankete torej ni imela namena seliti se v bližnji prihodnosti oziroma v naslednjih petih letih.

Tabela 5.1: Pripravljenost za selitev v naslednjih petih letih

Ali je v naslednjih petih letih verjetna vaša selitev osebno? N = 4009		
	Število	Odstotek
ni verjetno	2848	71,0
malo verjetno	578	14,4
zelo verjetno	554	13,9
ne vem	30	0,7
Skupaj	4009	100,0

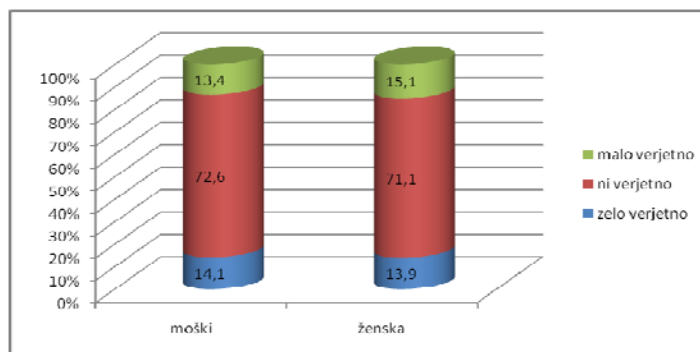
Kljub temu pogledjmo, kdo so tisti, ki so v anketi izrazili pripravljenost za selitev. Preverjali bomo povezanost odvisne spremenljivke (*verjetnost selitve v naslednjih petih letih*) z nekaterimi najpogostejšimi neodvisnimi spremenljivkami oziroma demografskimi kazalci. To so spol, starost, stopnja izobrazbe, delovna aktivnost in stanovanjski status. Povezanost med spremenljivkama bomo opazovali na podlagi vrednosti koeficienta hi-kvadrat, intenziteto povezanosti (ali gre za šibko ali močno povezanost) pa na podlagi vrednosti kontingenčnega koeficienta, definiranega na intervalu med 0 in 1.

5.3.1 Spol in verjetnost selitve

Poglejmo, ali obstaja statistično značilna povezanost med spolom in selitvijo. Med moškimi in ženskami ni bistvenih razlik v pripravljenosti za selitev v naslednjih petih letih. Oboji izkazujejo nizko pripravljenost za morebitno stanovanjsko mobilnost. Vrednost X^2 znaša 200,175, $p = 0,350$, zato domnevamo, da povezave med spremenljivkama ni. Vrednost kontingenčnega koeficienta znaša 0,023, $p = 0,350$, kar kaže na nepovezanost med spremenljivkama. Spol ne vpliva na verjetnost selitve.¹¹ Pri tem je treba upoštevati, da so bili anketiranci v glavnem osebe, ki so najbolj seznanjene s stanovanjsko situacijo. Anketiranci tako niso odgovarjali zase, ampak v imenu celotnega gospodinjstva. Večina sodelujočih v anketi je bilo žensk (67,6 %).

¹¹ Priloga A, Tabela 8.1.

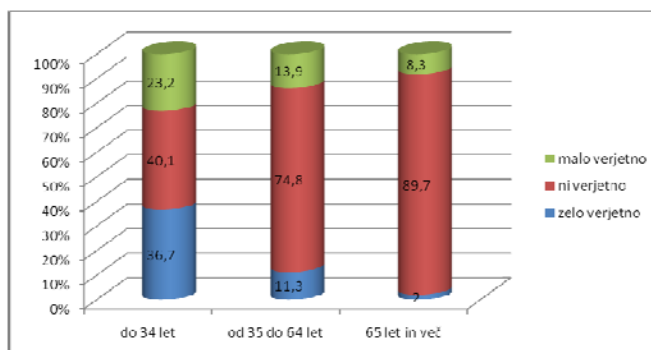
Graf 5.1: Verjetnost selitve v naslednjih petih letih glede na spol (%)



5.3.2 Starost in verjetnost selitve

Anketirance smo razdelili v tri starostne skupine. V prvo spadajo anketiranci v starosti do 34 let, v drugo od 35 do 64 let, v tretjo pa starejši od 65 let. Največjo pripravljenost za selitev v naslednjih petih letih so izrazili anketiranci prve starostne skupine, to so mladi anketiranci v starosti do 34 let. Najmanj so se pripravljene seliti starejši. Pripravljenost za selitev z leti upada. Vrednost X^2 znaša 5,313, $p = 0,000$, zato domnevamo, da obstaja povezanost med spremenljivkama. Vrednost kontingenčnega koeficienta znaša 0,344, $p = 0,000$, kar kaže na srednje močno povezanost med spremenljivkama. Starost rahlo vpliva na verjetnost selitve.¹² Mlajši anketiranci so najverjetneje šele v obdobju ustvarjanja lastne družine in iskanja ustreznega stanovanja. Demografske spremembe družine, kot je poroka ali rojstvo otrok, pomembno vplivajo na željo po iskanju primerne stanovanja. Pri ljudeh, ki so še bolj na začetku svoje kariere poti, lahko domnevamo, da boljši ekonomski položaj pomeni tudi možnost iskanja primernejšega stanovanja. Za drugi dve skupini pa lahko domnevamo, da ne pričakujeta večjih demografskih sprememb v družini kakor tudi ne v karieri. Stanovanje, v katerem trenutno so, je lahko že primerno.

Graf 5.2: Verjetnost selitve v naslednjih petih letih po starostnih skupinah (%)

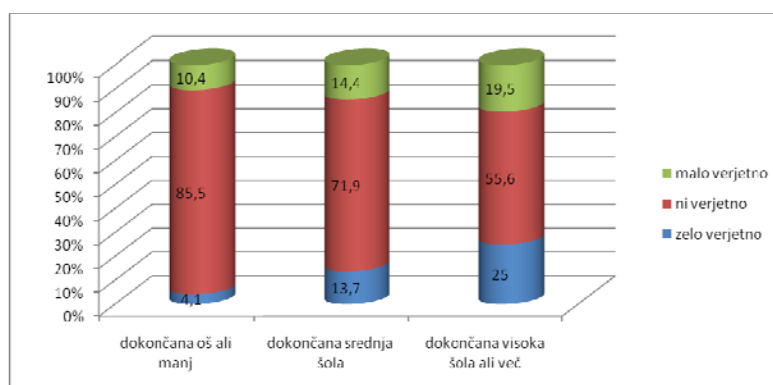


¹² Priloga A, Tabela 8.2.

5.3.3 Stopnja izobrazbe in verjetnost selitve

Zanima nas, kako bodo stanovanjsko mobilni anketiranci glede na doseženo stopnjo izobrazbe. Visoko izobražena skupina prebivalstva, torej tisti, ki imajo dokončano visoko šolo in več, izkazuje večjo pripravljenost za selitev kot skupine z nižjimi stopnjami izobrazbe (dokončana srednja šola ali manj). Vrednost X^2 znaša 1,665, $p = 0,000$, zato domnevamo, da obstaja povezanost med spremenljivkama. Vrednost kontingenčnega koeficienta znaša 0,200, $p = 0,000$, kar kaže na šibko do srednje močno povezanost med spremenljivkama. Stopnja izobrazbe torej vpliva na verjetnost selitve, a šibko. Odstotek anketirancev, pri katerih je selitev v naslednjih petih letih zelo verjetna, je tako pri visoko izobraženih nizek, saj je takih zgolj 25 odstotkov.¹³ Na podlagi teorije lahko sklepamo, da so bolj izobraženi bolj pripravljeni k selitvam, kar sovпада z njihovimi karierami. Osebe, ki gradijo na karieri, lahko v okviru svoje zaposlitve pričakujejo boljši finančni status, kar jim omogoča selitev oziroma so se za svojo kariero pripravljene tudi seliti.

Graf 5.3: Verjetnost selitve v naslednjih petih letih glede na stopnjo izobrazbe (%)



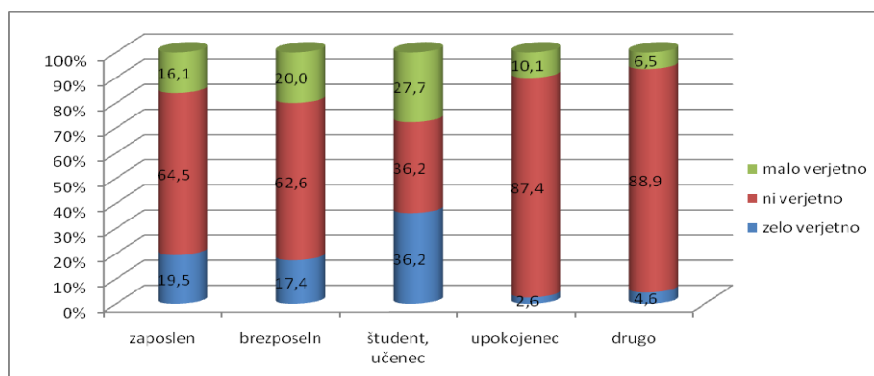
5.3.4 Delovna aktivnost in verjetnost selitve

Poglejmo, kakšni so deleži potencialnih selivcev glede na delovno aktivnost. Zanimiv je podatek, da so največjo pripravljenost za selitev v naslednjih petih letih izkazali študenti oziroma učenci. Med njimi je kar dobra tretjina med ponujenimi izbrala odgovor, da je zelo verjetna njihova selitev osebno v naslednjih petih letih. Slabih 20 % zaposlenih oseb je napovedalo selitev v naslednjih petih letih, medtem ko je med brezposelnimi takih 17,4 %. Najmanjšo pripravljenost za selitev pa so ponovno izkazali najstarejši oziroma upokojeni anketiranci. Vrednost X^2 znaša 4,034, $p = 0,000$, zato domnevamo, da obstaja povezanost med spremenljivko delovna aktivnost in spremenljivko verjetnost selitve. Vrednost kontingenčnega koeficienta znaša 0,304, $p = 0,000$, kar kaže na šibko do srednje močno

¹³ Priloga A, Tabela 8.3.

povezanost med spremenljivkama. Delovna aktivnost vpliva na verjetnost selitve.¹⁴ Študentje so najverjetneje tisti del populacije, ki živi bodisi še doma pri starših, bodisi v najemnem stanovanju zgolj za kratek čas ali pa v stanovanju sorodnikov. Študentje so tako populacija, ki šele išče primerno stanovanje. Glede na to, da za Slovenijo niso značilne soseske upokojencev, kamor bi se po upokojitvi priseljevali starejši prebivalci (ameriška Florida), ni presenetljivo, da so prav upokojenci najmanj mobilno prebivalstvo. Brezposelni lahko kažejo večjo pripravljenost za selitev kot zaposleni, ker selitev povezujejo tudi z iskanjem možnosti zaposlitve.

Graf 5.4: Verjetnost selitve v naslednjih petih letih glede na delovno aktivnost (%)



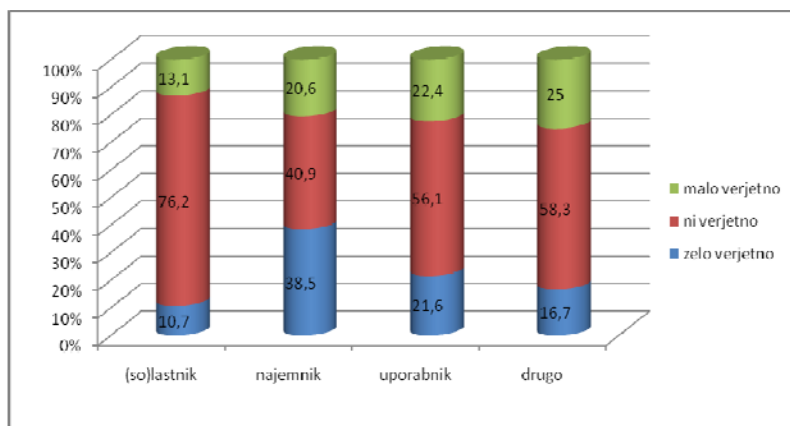
5.3.5 Stanovanjski status in verjetnost selitve

Posebej nas zanima, kako so anketiranci izrazili pripravljenost za selitev glede na stanovanjski status. V teoretskem delu diplomske naloge smo ugotovili, da so lastniki manj stanovanjsko mobilni od najemnikov stanovanj. Poglejmo, če je tako tudi v našem primeru. Podatki kažejo, da so glede na stanovanjski status večjo pripravljenost za selitev izrazili najemniki nasproti lastnikom stanovanj, kar se sklada z ugotovljenim v teoretskem delu diplomske naloge. Med najemniki je skoraj 40 % takih, ki se nameravajo preseliti v naslednjih petih letih. Med lastniki stanovanj pa je takih le nekaj več kot 10 %. Vrednost X^2 znaša 2,867, $p = 0,000$, zato domnevamo, da obstaja povezanost med spremenljivkama. Vrednost kontingenčnega koeficienta znaša 0,259, $p = 0,000$, kar kaže na šibko povezanost med spremenljivkama.¹⁵

¹⁴ Priloga A, Tabela 8.4.

¹⁵ Priloga A, Tabela 8.5.

Graf 5.5: Verjetnost za selitev glede na stanovanjski status (%)



Med selivci so nadreprezentirani pari z otroki in gospodinjstva, ki imajo za tretjino višji dohodek od vseh gospodinjstev (Mandič 2006, 91).

5.4 Razlogi za selitev

O motivih, ki sprožijo proces selitve, smo govorili že v teoretičnem delu diplomske naloge. Med najpogostejšimi razlogi za selitev so nezadovoljstvo s stanovanjskimi razmerami, demografske spremembe (povečanje, zmanjšanje števila članov gospodinjstva), spremembe v ekonomskem statusu gospodinjstva oziroma v zaposlitveni karieri ipd.

V stanovanjski anketi so preverjali razloge za selitev v preteklosti in razloge za napovedano selitev. Vprašanje, s katerim so preverjali razlog selitve v preteklosti, se je glasilo “Kaj je bil glavni razlog, da ste se odločili za preselitev?”, vprašanje o razlogih za napovedano selitev pa “Kaj bo, oziroma bi bil glavni razlog za selitev?”. Pri obeh vprašanjih so bili na voljo naslednji odgovori, ki so v mobilnostnih študijah zelo uveljavljeni:

- 1 služba
- 2 izobraževanje
- 3 stanovanje
- 4 družinski razlogi
- 5 drugo

Tabela 5.2: Razlogi za selitev

	Razlog za selitev v preteklosti		Razlog napovedane selitve	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek
služba	24	5,0	33	5,9
izobraževanje	24	5,0	12	2,1
stanovanje	132	27,4	188	34,0
družinski razlogi	219	45,4	183	33,2
drugo	83	17,1	137	24,8
Skupaj	483	100,0	551	100,0

Najpogostejša razloga za selitev so družinski razlogi in stanovanje samo. V preteklosti je bilo največ selitev zaradi družinskih razlogov, v prihodnosti pa je največ selitev pričakovati zaradi stanovanja samega. Med najmanj pogostimi razlogi za selitev (ne glede na to, ali je bilo to v preteklosti ali bo v prihodnosti) pa je izobraževanje, prav tako služba. Kot pravi Mandičeva (2007: 94–95), pa so med pomembni razlogi za selitev tudi drugi vzroki, povezani s kakovostjo stanovanjskega okolja. Za selivce so pomembne predvsem naslednje karakteristike stanovanja in okolice: mirna in zelena okolica, dobri odnosi s sosedi, neodvisnost od drugih in zagotovljeno parkirišče. Te vrednote so tudi sicer zelo pomembne za celotno populacijo.

Pomemben je časovni trenutek, v katerem nastopi selitev v življenjskem ciklu posameznika. Poglejmo, ali obstaja povezanost med starostjo anketiranca in razlogom napovedane selitve oziroma ali se razlogi napovedane selitve med različnimi starostnimi skupinami anketirancev bistveno razlikujejo.

Tabela 5.3: Razlogi napovedane selitve po starostnih skupinah (%)

Razlog napovedane selitve	Starost N = 553		
	Do 34 let (%)	Od 35 do 64 let (%)	65 let in več (%)
služba	9,8	2,8	0,0
izobraževanje	3,5	1,1	0,0
stanovanje	28,3	40,8	0,0
družinski razlogi	39,4	27,8	26,7
drugo	18,9	27,5	73,3
Skupaj	100,0	100,0	100

$X^2 = 51,818$ $p = 0,000$ $K = 0,293$ $p = 0,000$

Med mladimi do 34 leta starosti so najpogostejši razlog napovedane selitve družinski razlogi, sledi stanovanje. Med mladimi se bo kar desetina anketiranih selila zaradi službe. V starosti anketirancev od 35 do 64 let pa je najpogostejši razlog napovedane selitve stanovanje samo,

sledijo družinski vzroki. Med anketiranci te starostne skupine pa je samo 3 % takih, ki so se pripravljene seliti zaradi službe. Analiza povezanosti kaže na statistično značilno povezanost spremenljivk (vrednost X^2 znaša 51,818, $p = 0,000$, vrednost kontingenčnega koeficienta je 0,293, $p = 0,000$).

Rezultati so dokaj pričakovani, saj so mladi med najbolj mobilnimi skupinami prebivalstva. Mladi so tista generacija, ki šele vstopa na trg, med njimi je tudi največ takih, ki se zaposlujejo v fleksibilnih oblikah zaposlovanja. Med mladimi (predvsem v starostni skupini od 15 do 24 let) je opaziti razširjenost začasnih zaposlitev oziroma zaposlitev za določen čas. Po razširjenosti začasnih zaposlitev med mladimi se je Slovenija v drugem četrtletju 2007 uvrstila na prvo mesto med državami EU s 66,5 % delovno aktivnih mladih, ki imajo začasno zaposlitev (Umar, Poročilo o razvoju 2008). Mladi so se ravno zaradi negotovih oblik zaposlovanja pripravljene preseliti v drugo okolje, če jim je s tem dana možnost, da si pridobijo boljše delovne razmere in varnejšo oziroma zaposlitev nasploh, na trenutno precej negotovem zaposlitvenem trgu.

Ugotovili smo, da služba spada med najmanj pogoste razloge za selitev (poleg izobraževanja). Van Ommeren in sodelavci (2000, 213-214) menijo, da v splošnem daljša razdalja od doma do dela poviša posameznikovo pripravljenost tako za zaposlitveno kot stanovanjsko mobilnost. Ker se razdalja od doma do dela z eno ali drugo vrsto mobilnosti lahko drastično spremeni (poveča ali zmanjša), sta le-ti medsebojno odvisni. Zato nas zanima, ali so tisti, ki se vsakodnevno dalj časa vozijo do službe in nazaj, izrazili večjo pripravljenost za selitev v naslednjih petih letih, kot tisti, ki v službo (in nazaj) prispejo v krajšem času. V stanovanjski anketi so anketiranci odgovarjali na vprašanje o času, ki ga porabijo vsakodnevno za prevoz do službe in nazaj. Vprašanje se je glasilo: "*Koliko časa običajno porabite za pot do službe in nazaj (ali šole oziroma fakultete ...)? To vključuje tudi prevoz otrok v vrtec/šolo.*" Odgovore smo združili v naslednje časovne kategorije:

- *do 19 minut,*
- *od 20 do 39 minut,*
- *od 40 do 59 minut,*
- *nad 60 minut.*

V tabeli 5.4 so prikazani rezultati povezanosti spremenljivk časa, ki ga anketiranec prevozi do dela in nazaj, ter verjetnost selitve v naslednjih petih letih. Koeficient povezanosti (X^2) neodvisne in odvisne spremenljivke znaša 12,929, torej lahko domnevamo, da obstaja

statistično značilna povezanost omenjenih spremenljivk. Vendar pa je intenziteta povezanosti šibka.

Tabela 5.4: Verjetnost selitve glede na čas potovanja do službe in nazaj

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Čas potovanja do službe in nazaj (v minutah)									
	Do 19 minut		Od 20 do 39 minut		Od 40 do 59 minut		Nad 60 minut		Skupaj	
	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%
ni verjetno	364	66,7	478	62,4	219	58,7	190	64,0	1251	63,1
malo verjetno	86	15,8	145	18,9	63	16,9	41	13,8	335	16,9
zelo verjetno	96	17,6	143	18,7	91	24,4	66	22,2	396	20,0
Skupaj	546	100,0	766	100,0	373	100,0	297	100,0	1982	100,0

$$X^2 = 12,929$$

$$p = 0,044$$

$$K = 0,081$$

$$p = 0,044$$

Največ anketirancev porabi običajno od 20 do 39 minut za pot do službe oziroma šole ali fakultete in nazaj (vključujoč tudi prevoz otrok v vrtec ali šolo). Velik je del anketirancev, ki spadajo v skupino, katere porabljen čas za pot do službe in nazaj je manj kot 20 minut. Najmanj anketirancev pa spada v skupino, ki za to porabi nad 60 minut. Razlike med tistimi, ki porabijo manj časa za pot do službe in nazaj, ter tistimi, ki za pot porabijo več časa, so zanemarljive. Največ odgovorov *zelo verjetno* so izbrali anketiranci, ki porabijo za pot do službe in nazaj med 40 in 59 minut (slaba četrtina). Sledijo jim anketiranci, ki v službo in nazaj porabijo več kot eno uro (22,2 %). Z daljšanjem porabljenega časa za pot do službe in nazaj se znižuje delež anketirancev, ki so izbrali odgovor *ni verjetna selitev v naslednjih petih letih*. Glede na vrednosti koeficientov povezanosti lahko sklepamo, da sta spremenljivki sicer statistično značilno povezani, vendar je jakost povezanosti šibka.

5.5 Vpliv stanovanjskega statusa na stanovanjsko mobilnost

Že v teoretskem delu diplomske naloge je bilo ugotovljeno, da so lastniki stanovanj manj mobilni od najemnikov stanovanj, zato nas zanima, kakšen je stanovanjski status anketirancev. Stanovanjski status anketirancev so v anketi preverjali z vprašanjem “*Kakšen položaj ima vaše gospodinjstvo v tem stanovanju?*”. Anketiranci so lahko izbirali med naslednjimi ponujenimi odgovori:

- 1 lastnik, solastnik
 - 2 najemnik ali podnajemnik
 - 3 ste v stanovanju sorodnikov, samo uporabnik, ki ne plačuje najemnine
 - 4 drugo
- 98 zavrnil/brez odgovora

V anketi je sodelovalo 83,5 % lastnikov stanovanj in 9,3 % (pod)najemnikov. Manj kot 7 % anketirancev stanuje v stanovanju, v katerem so zgolj uporabniki (živijo v stanovanju sorodnikov oziroma ne plačujejo najemnine). Podatki o stanovanjskem statusu anketirancev so primerljivi s podatki Popisa prebivalstva 2002. Po podatkih Popisa 2002 je 84 % prebivalcev lastnikov stanovanj, 9 % pa je najemnikov.

Po Clarku je prehod iz najemniškega v lastniški status glavni način, po katerem se gospodinjstva s selitvijo v daljši časovni perspektivi želijo povzpeti na stanovanjskem področju (Clark in drugi 2003). Lastniški status torej predstavlja najbolj zaželen stanovanjski status večine gospodinjstev. V anketi je sodelovalo skoraj 84 % gospodinjstev, ki so dosegli zaželen stanovanjski status (so lastniki stanovanja, v katerem živijo), kar pomeni, da je teh 84 % gospodinjstev že doseglo želeno stanje stanovanjskega statusa in se najverjetneje v prihodnosti ne bodo več selili.

Zanima pa nas, kakšen je bil stanovanjski status sodelujočih gospodinjstev v preteklosti: so bili najemniki, lastniki ali uporabniki stanovanj? Odgovori anketirancev, ki so odgovorili na vprašanje "*Kakšen status/položaj je imelo vaše gospodinjstvo v prejšnjem stanovanju?*"¹⁶, so porazdeljeni na naslednji način:

- slaba polovica (46,8 %) anketirancev je imela v prejšnjem stanovanju status lastnika;
- 25,3 % anketirancev je imelo v prejšnjem stanovanju status (pod)najemnika;
- 26,1 % anketirancev pa je bilo v prejšnjem stanovanju uporabnikov, ki niso plačevali najemnine.

Stanovanjski status selivcev se je glede na prejšnji status izboljšal. Poglejmo, kdo izmed njih je napredoval. Lastniški stanovanjski status je pridobilo okoli 11 % gospodinjstev, najemnega status pa okoli 12 %. Gospodinjstva, ki so imela v prejšnjem stanovanju status uporabnika brez najemnine, pa so bodisi napredovala ali nazadovala. Nekaj med njimi jih je postalo lastnikov stanovanj (so dosegli zaželen stanovanjski status), nekaj pa je takih, ki v sedanjem stanovanju plačujejo najemnino. To lahko pomeni, da so s stroškovnega vidika nazadovali v svoji stanovanjski karieri (glede na pretekli status sedaj plačujejo najemnino), lahko pa to pomeni, da so napredovali (sedaj živijo v primernejšem stanovanju, na želeni lokaciji, samostojno ...).

¹⁶ Na navedeno vprašanje je odgovorilo 487 anketirancev.

Tabela 5.5: Pretekli in sedanji stanovanjski status selivcev

Stanovanjski status	Pretekli		Sedanji	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek
(so)lastnik	228	46,8	282	57,2
(pod)najemnik	123	25,3	136	27,9
uporabnik	127	26,1	67	13,7
drugo	9	1,8	3	0,6
Skupaj	487	100	488	100

Poglejmo še sedanji in prihodnji stanovanjski status¹⁷. Napovedi kažejo, da se bodo okrepili lastniki stanovanj, najemnikov pa bo manj (predvsem v neprofitnih in tržnih stanovanjih). Najemni status ima v izhodiščnem stanovanju kar trikrat več selivcev kot v ciljnim stanovanju (Mandič 2007, 92). Prihodnji stanovanjski status bo večina selivcev poskušala izboljšati s tem, da bodo postali lastniki stanovanj. S tem bodo prišli do lastnega stanovanja, katero jim bo po Saundersu omogočalo občutek ontološke varnosti. Večina selivcev bo do lastnega stanovanja prišla bodisi z nakupom bodisi z novo gradnjo¹⁸, kar pa pomeni večje tveganje za gospodinjstvo z ekonomskega vidika. Nakup oziroma novogradnja za gospodinjstvo pomeni določeno tveganje. V primeru najema posojila gospodinjstvo lahko tvega stroške, ki izhajajo iz višine obrestne mere na posojilo ter sposobnosti odplačevanja posojil, saj obstaja verjetnost, da zaradi sprememb pri sposobnosti pridobivanja dohodkov gospodinjstvo ne bo zmožno odplačevati posojila.

Ugotovili smo, da so lastniki stanovanj v primerjavi z najemniki manj stanovanjsko mobilni, kajti med najemniki je skoraj 40 % takih, ki se nameravajo preseliti v naslednjih petih letih, med lastniki stanovanj pa je takih le nekaj več kot 10 %. Poglejmo podrobneje verjetnost selitve glede na vrsto najemnega stanovanja.

Tabela 5.6 kaže kar precejšnje razlike med vrsto najemnega stanovanja in verjetnostjo selitve. Med najemniki neprofitnega stanovanja se več kot polovica anketiranih ne namerava seliti v naslednjih dveh letih. Med najemniki službenega oziroma kadrovskega stanovanja je takih 35 %, le četrtnina pa se jih bo v naslednjih dveh letih selila. Med najemniki tržnega stanovanja (to so stanovanja, ki se prosto oddajajo na trgu) pa je potencialnih selivcev kar skoraj 60 %.

¹⁷ Priloga C.

¹⁸ Priloga D.

Zakaj prihaja do takšnih razlik? Eden izmed razlogov bi lahko bil v tem, da je najemni trg v Sloveniji slabo razvit, najemniki tržnih stanovanj pa le-ta najemajo prosto na trgu. Veliko tržnih stanovanj se oddaja na črno, najemnine niso regulirane in so v večini primerov glede na ekonomske dohodke gospodinjstva dokaj visoke (predvsem v osrednji Sloveniji in na Obali). Prav tako so najemniki tržnih stanovanj najmanj zaščiteni med najemniki. Najemna stanovanja namreč v večini primerov oddajajo privatni lastniki, mnogi med njimi z najemniki niti ne sklenejo uradnih pogodb. Medsebojne pogodbe pa se sklepajo za krajša obdobja, najpogosteje za dobo enega leta z možnostjo podaljšanja. V tem času pa se lahko okoliščine lastnikov spremenijo (demografske spremembe gospodinjstev, ekonomske spremembe, otroci odrastejo ...), kar mnogokrat povzroči, da se morajo najemniki odseliti, lastniki pa stanovanja porabijo za lastne namene.

Za razliko od tržnih stanovanj so neprofitna in službena stanovanja bolj regulirana na državni ravni, najemnine so zakonsko določene¹⁹ in izračunane glede na osnovno vrednost stanovanja, nanjo pa vpliva tudi lokacija stanovanja. Do neprofitnih in službenih stanovanj so upravičeni tisti, ki izpolnjujejo pogoje za zasedbo takih stanovanj²⁰, hkrati pa so takšna stanovanja v lasti države, občine, javnih stanovanjskih skladov ali neprofitnih stanovanjskih organizacij.

¹⁹ Neprofitna najemna pokriva stroške vzdrževanja in zavarovanja stanovanja ter skupnih delov, stroške opravljanja upravnih storitev, amortizacijo in stroške financiranja, ki so bili vloženi v stanovanje. Lastniku ne prinaša dobička, kar je značilno za tržno najemno.

²⁰ Upravičenec do neprofitnih stanovanj mora izpolnjevati naslednje pogoje:

- je državljan Republike Slovenije;
- ima stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaposil za pridobitev neprofitnega stanovanja;
- prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni najemnik neprofitnega stanovanja, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavb;
- prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja;
- dohodki prosilca in ostalih družinskih članov ne presegajo določenega dohodkovnega cenzusa.

Do službenih stanovanj pa so upravičene naslednje osebe:

- funkcionarji in javni uslužbenci na položaju, katerih delo v državni upravi je vezano na funkcijo oz. mandat in jih imenuje Vlada;
- javni uslužbenci v rednem delovnem razmerju za polni delovni čas.

Tabela 5.6: Verjetnost selitve glede na vrsto najemnega stanovanja

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Vrsta najemnega stanovanja					
	Najemnik neprofitnega/ socialnega stanovanja		Najemnik službenega/ kadrovskega stanovanja		Najemnik tržnega stanovanja	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek	Število	Odstotek
ni verjetno	102	52,3	14	35,0	31	24,8
malo verjetno	37	19,0	16	40,0	21	16,8
zelo verjetno	56	28,7	10	25,0	73	58,4
Skupaj	195	100,0	40	100,0	125	100,0

$X^2 = 42,482$ $p = 0,000$ $K = 0,325$ $p = 0,000$

Slovenski stanovanjski trg, kakršnemu smo priča dandanes, je posledica zgodovinskih in sodobnih dejavnikov. Glede na demografske trende zadnjih nekaj let je v večjih in razvijajočih se mestih opaziti pomanjkanje starih in novih stanovanj. Na eni strani se dogaja porast števila gospodinjstev, na drugi pa gre za manjšanje števila članov teh gospodinjstev (gospodinjstev je vse več, ki pa so manjše velikosti). Povečati razpoložljivost starih stanovanj je skoraj nemogoče, lahko pa bi se na trgu pojavilo več novogradenj, ki bi se morala prilagajati pričujočim demografskim spremembam. Vendar se investitorji srečujejo z zapletenimi in dolgotrajnimi postopki pridobivanja ustreznih dovoljenj, ki se lahko odvijajo tudi več let.

Specifičnost slovenskega stanovanjskega trga je v njegovi strukturi in zgodovini, ki je bistveno pripomogla k nizki stanovanjski mobilnosti. V času prejšnje države je k temu prispevalo samograditeljstvo oziroma gradnja družinskih hiš, ki je bila posledica splošnega pomanjkanja stanovanj, slabe dostopnosti do socialnih stanovanj, dodatni stroški gradnje so bili zanemarljivi, možnosti za investicije omejene, zaradi visoke stopnje inflacije je bilo varčevanje nedonosno, pa tudi davki na nepremičnine nikoli niso bili bistveno vprašanje politik.

V začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja, ob oblikovanju samostojne države, je privatizacija družbenih stanovanj gospodinjstvom omogočila poceni odkup stanovanj. To je prispevalo k dejstvu, da se je lastniški fond v Sloveniji povečal na več kot 90 %. V spodnji tabeli vidimo, da ima Slovenija enega izmed najvišjih odstotkov lastniških stanovanj v stanovanjskem skladu. Večji odstotek lastniških stanovanj ima samo še Madžarska.

Tabela 5.7: Odstotek najemnih in lastniških stanovanj v stanovanjskem skladu

Država	Leto	% najemnih stanovanj	% lastniških stanovanj	drugo (%)
Avstrija	2003	39	58	3
Belgija	2003	31	68	2
Ciper	2000	14	68	18
Češka	2000	29	47	24
Danska	2003	40	53	7
Finska	2003	34	63	3
Francija	2003	38	56	6
Grčija	2003	20	74	6
Irska	2003	18	77	5
Italija	1990	25	68	6
Latvija	2003	21	79	0
Litva	2000	7	91	2
Luksemburg	2003	26	67	7
Madžarska	2003	7	92	1
Malta	2003	26	70	4
Nemčija	2003	55	45	0
Nizozemska	2003	45	55	0
Poljska	2003	24	58	18
Portugalska	2000	21	75	4
Slovaška	2000	9	74	17
<i>Slovenija</i>	<i>2003</i>	<i>9</i>	<i>84</i>	<i>7</i>
Španija	2003	11	82	7
Švedska	2003	39	46	15
Velika Britanija	2003	31	69	0

Vir: Housing statistic in the European Union (2004, 50).

Privatizacija stanovanj je gospodinjstvom omogočila dostop do lastnega stanovanja. Večina gospodinjstev živi v stanovanjih, ki so v njihovi lasti oziroma lasti staršev ali sorodnikov. Posledica tega je nerazvitost najemnega trga oziroma skromna ponudba tako zasebnih najemnih kot tudi socialnih in neprofitnih najemnih stanovanj.

V Sloveniji torej prevladuje velik delež lastniških stanovanj, manj kot 10 % vseh stanovanj je najemnih. To je posledica ugodnih pogojev nakupa ali gradnje v preteklem obdobju in t.i. Jazbinškovega zakona, ki je po osamosvojitvi Slovenije omogočil precejšnjemu delu najemnikov družbenih stanovanj njihov odkup po izredno nizkih, netržnih cenah. Glavna posledica velikega deleža lastniških stanovanj je, da je povpraševanje po najemnih stanovanjih majhno, zato pa ta segment trga ni razvit. Najemni trg je slabo razvit, veliko je oddajanja na črno, najemniki pa niso zaščiteni. Država tega področja ne uredi, obenem pa tudi ne spodbuja k legalnemu oddajanju, saj so dohodki iz najemnin premočno obdavčeni in v določenih primerih lastniku po plačilu vseh dajatev ostane denar samo za vzdrževanje nepremičnine.

5.6 Zadovoljstvo s stanovanjem, lokacija in selitev

Zadovoljstvo s stanovanjem je eden izmed tistih dejavnikov, ki močno vpliva na pripravljenost za selitev. Poglejmo, kako so anketiranci zadovoljni s stanovanjem, v katerem živijo. Vprašanje, ki je merilo zadovoljstvo s stanovanjem, se je glasilo: “*Ali nam lahko najprej poveste z oceno od 1 do 5, kako zadovoljni ste z naslednjimi stvarmi v svojem življenju?*”, pri čemer 1 pomeni povsem nezadovoljen, 5 pa povsem zadovoljen.

Tabela 5.8: Zadovoljstvo s stanovanjem

	Število	Odstotek
povsem nezadovoljen	59	2,9
nezadovoljen	158	7,8
niti niti	486	24,1
zadovoljen	697	34,5
povsem zadovoljen	617	30,5
Skupaj	2020	100,0

Iz zgornje tabele je razvidno, da je kar 65 % anketirancev, ki so odgovorili na zastavljeno vprašanje, izrazilo zadovoljstvo s stanovanjem (odgovora zadovoljen in povsem zadovoljen skupaj), med njimi jih je tretjina povsem zadovoljnih s stanovanjem, v katerem živijo oziroma so živeli v času anketiranja.

Če pogledamo povezavo med zadovoljstvom s stanovanjem in pripravljenostjo na selitev, ugotovimo, da se bo tretjina nezadovoljnih s stanovanjem v naslednjih petih letih zelo verjetno preselila. Med zadovoljnimi s stanovanjem pa je takih le 8,3 % anketiranih.

Tabela 5.9: Verjetnost selitve glede na (ne)zadovoljstvo s trenutnim stanovanjem²¹

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Zadovoljstvo s stanovanjem					
	Nezadovoljen		Niti – niti		Zadovoljen	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek	Število	Odstotek
ni verjetno	92	42,6	301	62,8	1032	78,9
malo verjetno	51	23,6	76	15,9	167	12,8
zelo verjetno	73	33,8	102	21,6	109	8,3
Skupaj	216	100,0	479	100,0	1308	100,0

$$X^2 = 1,632$$

$$p = 0,000$$

$$K = 0,274$$

$$p = 0,000$$

²¹ Petstopenjska lestvica je bila združena in rekodirana v tristopenjsko.

Lokacija stanovanja je ena izmed pomembnejših karakteristik stanovanja, ki privablja ali pa odbija stanovalce. Zato je lokacija stanovanja poleg dostopnosti in cene mnogokrat odločilen razlog za selitev. Zanima nas lokacija stanovanj, kjer so anketiranci prebivali v času anketiranja, in kakšni so napovedani selitveni tokovi glede na velikost in tip naselja ter glede na lokacije znotraj mestnih naselij.

Rezultati analize (Priloga B, Tabela 8.6) kažejo, da »bo glavnina selitev potekala znotraj istega tipa naselja, okoli štiri desetine selitev pa bo potekalo tudi v drugih smereh« (Mandič 2006, 93). Tako se kažeta procesa urbanizacije (napovedane selitve iz podeželja v manjša in večja mesta) in dezurbanizacije (napovedane selitve iz večjih mest v manjša in na podeželje)²². Večina selivcev iz središča mesta je napovedala selitev na obrobje mesta, kar pomeni, da se bodo stanovanja v središčih mest sprostila, na obrobju mesta pa bo povpraševanje po njih za polovico večje od ponudbe. Prav tako bi se selivci, ki že prebivajo na obrobju mesta, ob selitvi ponovno raje selili na obrobje mesta kot v središče. Kljub temu da so prisotni selitveni tokovi v vse smeri, sta najizrazitejša proces praznjenja mestnih središč in proces polnjenja obrobij mest (Mandič 2006).

Po Dielemanu (2001, 250) obstaja značilna povezanost med stanovanjsko mobilnostjo in velikostjo stanovanjske enote. Poglejmo, kako sta povezani spremenljivki velikost stanovanjske enote²³ in verjetnost selitve v naslednjih petih letih.

Analiza povezanosti kaže na določeno povezanost med spremenljivkama, saj vrednost X^2 znaša 1,623, $p = 0,000$. Intenziteta povezanosti pa je dokaj šibka, saj je vrednost kontingenčnega koeficienta 0,198, $p = 0,000$, kar kaže na šibko povezanost spremenljivk. Iz spodnje tabele je razvidno, da večje kot je stanovanje, višji je delež tistih, ki odgovarjajo, da ni verjetno, da bi se v naslednjih petih letih preselili.

²² Urbanizacija je dinamičen demografski, socialnoprostorski, komunikativni in kulturni proces naraščanja urbanega prebivalstva v mestni regiji, dezurbanizacija pa njegovo diametralno nasprotje (upadanje števila urbanega prebivalstva) (Uršič in Hočevar 2007).

²³ Velikost stanovanjske enote se meri po bivalni površini stanovanja in ne vključuje velikosti odprtih teras, balkonov, garaž, kleti, podstrešja in drugih nebivalnih prostorov.

Tabela 5.10: Verjetnost selitve glede na velikost stanovanjske enote

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Velikost stanovanja (m ²)										
	Do 34		Od 35 do 59		Od 60 do 89		Od 90 do 120		130 ali več		
	število	%	število	%	število	%	število	%	število	%	
ni verjetno	112	54,1	665	61,7	997	72,3	670	82,0	403	80,8	
malo verjetno	46	22,2	186	17,3	196	14,2	90	11,0	60	12,0	
zelo verjetno	49	23,7	226	21,0	186	13,5	57	7,0	36	7,2	
Skupaj	207	100,0	1077	100,0	1379	100,0	817	100,0	499	100,0	
		$X^2 = 1,623$		$p = 0,000$		$K = 0,198$		$p = 0,000$			

Pri analizi povezanosti med spremenljivko velikost stanovanj (v m²) in verjetnostjo selitve smo ugotovili, da večje kot je stanovanje, manjša je verjetnost, da se bo gospodinjstvo v naslednjih petih letih preselilo. Poglejmo še, kako sta povezani spremenljivki tip stanovanjske enote in verjetnost selitve. Razlikujemo med naslednjimi tipi stanovanjske enote:

- družinska hiša,
- stanovanje,
- garsonjera in
- drugo, kamor uvrščamo posebno sobo, zasilno naseljen prostor in kakšen drug tip stanovanjske enote.

Analiza povezanosti spremenljivk tip stanovanjske enote in verjetnost selitve v naslednjih petih letih kaže, da sta spremenljivki statistično povezani. Pri anketirancih, ki živijo v družinski hiši, je zelo majhna verjetnost, da se bodo v naslednjih petih letih selili (potencialnih selivcev je zgolj 6 %). Je pa ta tip stanovanjske enote precej številčen v primerjavi z drugima dvema. Anketiranci, ki živijo v stanovanju, izkazujejo večjo pripravljenost za selitev v naslednjih petih letih (slaba petina je izbrala odgovor zelo verjetno). Med anketiranci, ki stanujejo v garsonjeri, pa je takih kar 44 %.

Tabela 5.11: Verjetnost selitve glede na tip stanovanjske enote

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Tip stanovanjske enote										
	Družinska hiša		Stanovanje		Garsonjera		Drugo		Skupaj		
	število	%	število	%	število	%	število	%	število	%	
ni verjetno	1863	84,3	942	57,0	33	31,7	10	90,9	2848	71,6	
malo verjetno	214	9,7	339	20,5	25	24,0	0	0,0	578	14,5	
zelo verjetno	133	6,0	373	22,6	46	44,2	1	9,1	553	13,9	
Skupaj	2210	100,0	1654	100,0	104	100,0	11	100,0	3979	100,0	
		$X^2 = 4,643$		$p = 0,000$		$K = 0,323$		$p = 0,000$			

Tipi stanovanjske enote se v splošnem razlikujejo po velikosti. Družinska hiša ima najverjetneje večjo bivalno površino kot stanovanje, stanovanje pa večjo kot garsonjera. Zato lahko sklepamo, da je velikost stanovanjske enote precej pomemben dejavnik, ki vpliva na odločitev o selitvi.

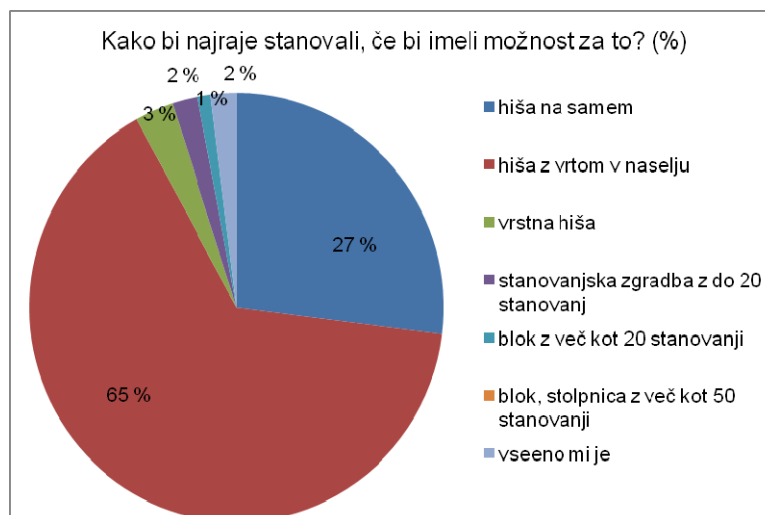
Družinska hiša ima poleg velikosti tudi druge značilnosti, ki lahko pomembno vplivajo na verjetnost selitve. Ljudem daje večji občutek varnosti, svobode, samostojnosti ... v primerjavi s stanovanjem. In v družbi, kjer družinska hiša (z vrtom) za mnoge predstavlja idealen način bivanja, ni presenetljivo, da je verjetnost selitve tistih, ki živijo v družinski hiši, bistveno manjša od selitve tistih, ki stanujejo v stanovanju ali garsonjeri. Med Slovenci družinska hiša predstavlja eno najizrazitejših preferenc v zvezi z rabo prostora, o čemer pa bo več govora v naslednjem poglavju.

5.7 Selitev na obrobje

Uršič in Hočevar (2007) pravita, da so sodobna evropska mesta značilna po tem, da se povečuje bivanjska začasnost, občasnost in prehodnost. Kljub nizkim stopnjam stanovanjske mobilnosti evropskega prebivalstva pa ugotavljata, da je za sodobna evropska mesta značilna večja frekvenca selitev med državami, med mesti, znotraj mest, v predmestja in na podeželje. Kot pravita, so ravno selitve iz mestnih središč v predmestja in na podeželje značilna predvsem za določene "profile" ljudi. Med njimi so nadreprezentirane predvsem mlade družine, ki menijo, da bodo s selitvijo na obrobje pridobile večje bivalne prostore, več zelenja in igralnih površin za otroke, hkrati pa predvidevajo, da se jim bodo s selitvijo zmanjšali stanovanjski stroški.

Poglejmo, kam se bodo selili anketiranci Stanovanjske ankete. Od vseh, ki so v anketi napovedali selitev v naslednjih petih letih, se 55 % vprašanih namerava preseliti na obrobje mesta, le 20 % pa v središče. Med njimi trenutno v središču mesta živi 43 %, na obrobju pa 30% vprašanih (Priloga B). Precej se bo torej zmanjšalo število prebivalcev v središču mesta ter za dobrih 20 % povečalo število prebivalcev na obrobju. Značilen odpor do življenja v gosteje naseljenih območjih Uršič in Hočevar (2007) imenujeta "slovenski tip avtarktičnega individualizma", ki je diametralno nasproten "urbanemu individualizmu". Le-ta pa tudi povzroča pogoste odločitve za gradnjo hiš z vrtom v naselju in hiš na samem. Uršič in Hočevar ugotavljata, da bi 92 % anketirancev raziskave Vrednote prostora in okolja najraje živelo v hiši na samem in v hiši z vrtom, kar je ena od najizrazitejših preferenc v zvezi z rabo prostora v zadnjih petnajstih letih.

Graf 5.6: Zaželeno bivanje



Vir: Uršič in Hočevar (2007, 78).

V Stanovanjski anketi so selivce vprašali, kakšnega tipa bo njihova prihodnja stanovanjska enota. Odgovori na vprašanje "Kakšno bo najverjetneje stanovanje, v katerega se boste selili?" so porazdeljeni na slednji način:

- 53,0 % selivcev se bo preselilo v družinsko hišo;
- 41,7 % anketirancev se bo preselilo v stanovanje;
- 5,3 % selivcev se bo preselilo v garsonjero oziroma drug tip stanovanjske enote.

Največje povpraševanje bo torej po družinskih hišah in stanovanjih. Glede na trenutni tip stanovanjske enote to pomeni, da bo v družinski hiši čez pet let živel tri desetine prebivalstva več, v stanovanju pa četrtnina prebivalstva manj kot v času anketiranja (Priloga F). Mandičeva ugotavlja, da bodo te selitve proizvedle presežek okoli 20.000 stanovanj in primanjkljaj okoli 20.000 družinskih hiš. Presežek stanovanj je lahko ponudba za novonastala gospodinjstva, primanjkljaj števila družinskih hiš pa lahko odpravijo novogradnje in prenova trenutno nenaseljenih hiš (Mandič 2006, 92).

V Sloveniji, kot tudi v drugih postsocialističnih mestih, primanjkuje urbanega prebivalstva, hkrati pa ima Slovenija presežek suburbanega prebivalstva. Proces, ki so privedli do suburbanega presežka, so povezani tudi s procesom urbanizacije in industrializacije pri nas. Po Uršiču in Hočevarju (2007, 56) so »prostorska politika zmernega policentrizma, relativno dobra dostopnost, pomanjkanje bivanjskega fonda v mestih, sorazmerno cenena gradnja enostanovanjskih lastniških hiš v izvornih krajih bivanja na podeželju v primerjavi z nakupom

stanovanja v mestu in odpor ljudi do življenja v gosto naseljenih območjih« razlogi za nizko selitveno mobilnost in skromno zaposlitveno fluktuacijo prebivalstva.

5.8 Spremembe na mestu kot dejavnik zaviranja selitev

V Sloveniji je bil leta 2002 stanovanjski sklad glede na vrsto stavbe takšen: 53,6 % vseh stavb je večstanovanjskih, 46,4 % pa enostanovanjskih (Housing statistic in the European Union 2004. National Board of Housing and, Building and Planning, Sweden; Ministry for Regional Development of the Czech Republic, str. 46). Večina prebivalstva živi na mestnih obrobjih in manjših mestih. Prebivalstvo se izseljuje iz mestnih središč. Takšne so tudi želje tistih, ki napovedujejo morebitne stanovanjske spremembe s selitvijo. Malo je velikih stanovanjskih sosesk z velikim številom večstanovanjskih stavb, kakor jih poznamo drugje po Evropi in svetu.

Ena od aktivnih stanovanjskih strategij poleg selitve je tudi sprememba na mestu oziroma sprememba trenutnega stanovanja. Sprememba na mestu predstavlja alternativo selitvam. Prav tako lahko spremembe na mestu razumemo kot dejavnik zaviranja selitev, predvsem to velja za določene skupine prebivalstva. Tako je Struyk (v Mandič 2006) na primer ugotovil, da se starejša gospodinjstva v ZDA ob zmanjšanju števila članov gospodinjstva ne bodo preselila, temveč je zanje značilna sprememba na mestu (prilagoditev, izboljšava stanovanja, v katerem živijo).

Stanovanjska anketa nam daje tudi podatek o spremembah na mestu. Vprašanje, ki sprašuje po stanovanjskih strategijah, se je glasilo: "*Ali je v naslednjih 5 letih v tem stanovanju verjetna kakšna od naslednjih sprememb?*". Anketiranci so lahko izbirali med naslednjimi ponujenimi strategijami:

1 izboljšava tega stanovanja

2 selitev v drugo stanovanje

3 brez sprememb

4 drugo

in naslednjimi ponujenimi odgovori za vsako od stanovanjskih strategij:

1 ni verjetno

2 malo verjetno

3 zelo verjetno

Med anketiranci je slaba petina (18,5 %) odgovorila, da je zelo verjetna večja izboljšava tega stanovanja, 11,3 % anketirancev pa, da je zelo verjetna selitev. Slabih sedem odstotkov anketirancev bo raje svoje želene stanovanjske cilje doseglo s spremembo na mestu kot s selitvijo.²⁴ Slaba tretjina gospodinjstev napovedano spremembo šele želi, dve tretjini gospodinjstev pa jo že načrtujejo (Mandič 2006, 91).

Struyk je ugotovil, da se starejše generacije v ZDA raje odločijo za spremembe na mestu kot za selitev v drugo stanovanje. Poglejmo, če to drži tudi za sodelujoče v Stanovanjski anketi 2005. Anketirance smo razvrstili v tri starostne skupine. V prvo spadajo anketiranci do dopolnjenega 34 leta starosti, v drugo v starosti od 35. leta do 64. leta, v tretjo skupino pa anketiranci, ki so starejši od 65 let.

Spremenljivki starost in izbira stanovanjske strategije sta statistično značilno povezani, povezanost je srednje močna. Spodnja tabela kaže, da anketiranci vseh starosti v prihodnje v večini ne bodo stanovanjsko aktivni, neaktivnost z leti celo narašča. Med starejšimi anketiranci je zanemarljiv delež selivcev (le 1,5 %). Veliko več je starejših, ki se raje odločijo za izboljšavo trenutnega stanovanja (10,4 %). Med mladimi do 34 let je zelo malo takih, ki se odločijo za izboljšavo trenutnega stanovanja (17,6 %). Mladi do 34 let se raje odločajo za selitev (tretjina mladih do 34 let). S starostjo se manjša delež anketirancev, ki so za stanovanjsko strategijo izbrali selitev v drugo stanovanje. Med tistimi, ki bodo prenavljali oziroma izboljšali trenutno stanovanje, je največji delež anketirancev v starosti od 35 do 64 let.

Dobljeni rezultati so precej pričakovani. Za starejše je večja verjetnost, da že stanujejo v sebi primernem stanovanju. Poleg tega so starejši ljudje manj naklonjeni spremembam nasploh, kakor tudi investicijam v stanovanje. To se lahko povezuje tudi z dohodkom. V tej starostni skupini najverjetneje prevladuje kot osnovni dohodek pokojnina, ki je navadno nižja od plače. Pri mlajših anketirancih do 34 let je pričakovati, da še niso našli sebi primerne stanovanjske ureditve. Mogoče je, da trenutno bivajo v študentskem ali manjšem stanovanju, stanujejo v stanovanju staršev ali sorodnikov in zato še nameravajo spremeniti stanovanjske ureditve. V starostni skupini od 35 do 64 let je pretežno aktivno prebivalstvo. Zanje lahko domnevamo, da so že privarčevali nekaj denarja, ki ga lahko namenijo izboljšavam stanovanja. Predvsem, če se njihovi otroci nameravajo odseliti oziroma so že večji. Nameravanih selitev je že manj,

²⁴ Priloga E.

k temu je lahko prispevala tudi že ustrezna nastanitev. Je pa ta starostni razred precej številčen v primerjavi z drugima dvema. Anketiranci v tej skupini so si tako med seboj precej različni.

Ugotovimo lahko, da je izbira stanovanjske strategije sicer odvisna od starosti anketiranca, vendar pa večina izmed njih ne bo spreminjala svojih stanovanjskih razmer. Večini se v naslednjih petih letih ne obetajo večje spremembe ali selitev v drugo stanovanje.

Tabela 5.12: Izbrana stanovanjska strategija glede na starost

Stanovanjska strategija	Starost					
	Do 34 let		Od 35 do 64 let		65 let ali več	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek	Število	Odstotek
izboljšava tega stanovanja	120	17,6	529	21,1	76	10,4
selitev v drugo stanovanje	205	30,0	231	9,2	11	1,5
brez sprememb	316	46,3	1695	67,6	643	87,6
drugo	42	6,1	54	2,2	4	0,5
Skupaj	683	100,0	2509	100,0	734	100,0

$X^2 = 4,547$ $p = 0,000$ $K = 0,322$ $p = 0,000$

V tabeli 5.13 so prikazani rezultati povezanosti spremenljivk velikost stanovanja in verjetnostjo večje izboljšave trenutnega stanovanja v naslednjih petih letih kot izbrane stanovanjske strategije. Rezultati kažejo, da sta spremenljivki statistično značilno povezani. Verjetnost večje izboljšave trenutnega stanovanja z velikostjo stanovanja rahlo narašča do velikosti stanovanja 129 m². Pri velikosti stanovanja nad 130 m² upade. V skladu s tem stanovalci v večji stanovanjih manj kot ostali izbirajo odgovor *ni verjetno*. Vzroka za to sta lahko dva. Večja stanovanja po eni strani predstavljajo večji potencial večjih izboljšav. Po drugi strani pa je verjetno, da prebivalci v manjših stanovanjih namesto izboljšav načrtujejo selitev.

Tabela 5.13: Izbrana stanovanjska strategija glede na velikost stanovanja

Verjetnost večje izboljšave tega stanovanja v naslednjih petih letih	Velikost stanovanja (m ²)									
	Do 34		Od 35 do 59		Od 60 do 89		Od 90 do 129		130 ali več	
	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%
ni verjetno	116	56,3	571	53,3	630	45,7	340	41,9	234	46,7
malo verjetno	60	29,1	300	28,0	460	33,3	265	32,6	162	32,3
zelo verjetno	30	14,6	200	18,7	290	21,0	207	25,5	105	21,0
Skupaj	206	100,0	1071	100,0	1380	100,0	812	100,0	501	100,0

$X^2 = 38,486$ $p = 0,000$ $K = 0,098$ $p = 0,000$

Spremembe na mestu so podobno kot selitve zelo malo verjetne v naslednjih petih letih pri anketirancih stanovanjske ankete. Večina gospodinjstev ne bo uporabljala nobenih stanovanjskih strategij, ki bi pomenile spremembo obstoječih stanovanjskih razmer. Anketiranci so zadovoljni s trenutnimi stanovanjskimi razmerami, zato večjih sprememb ni pričakovati.

V primeru, da se gospodinjstvo le odloči za eno od stanovanjskih strategij v naslednjih petih letih, se bodo raje za spremembo na mestu kot za selitev večkrat odločili starejši. Mladi pa se bodo raje odločili za selitev.

6 SKLEP

V empiričnem delu diplomske naloge smo analizirali podatke Stanovanjske ankete 2005, ki predstavlja prvo takšno anketo pri nas. Anketa raziskuje razmere prevladujočega stanovanjskega trga, kako ljudje shajajo v svojih stanovanjih in stanovanjskih okoliših, ter skuša ugotoviti, pri čem in s čim bi lahko ljudi učinkovito podpirala stanovanjska politika. V diplomskem delu smo se ukvarjali predvsem z vprašanjem nizke stanovanjske mobilnosti, zato smo za namen svoje raziskave iz ankete izbrali samo določene spremenljivke. Povezanost med spremenljivkami smo izračunali s pomočjo programskega paketa SPSS, ki omogoča analizo družboslovnih spremenljivk. V začetku empiričnega dela smo glede na prebrano literaturo postavili naslednje tri hipoteze:

- *hipoteza 1:* Stanovanjski status je pomemben dejavnik, ki znižuje oziroma zvišuje stanovanjsko mobilnost v Sloveniji.

Z danimi podatki bomo poskušali preveriti, kateri stanovanjski status znižuje in kateri povečuje pripravljenost ljudi na selitev. Preverjali bomo, ali so lastniki stanovanj manj ali bolj pripravljeni na morebitno selitev in ali so bili lastniki stanovanj v preteklosti manj ali bolj stanovanjsko mobilni od najemnikov ter kako stanovanjski status vpliva na morebitno stanovanjsko mobilnost v prihodnosti;

- *hipoteza 2:* Tisti, ki izražajo višje zadovoljstvo s stanovanjem, soseško in/ali okolišem, kjer živijo, so manj pripravljeni na selitev kot tisti, ki so manj zadovoljni s stanovanjskimi dejavniki (samim stanovanjem, lokacijo, soseško).
- *hipoteza 3:* Za spremembe na mestu, ki sicer predstavljajo alternativo selitvam, se najpogosteje odločajo starejši ljudje in tisti, ki živijo v večjih stanovanjskih enotah.

V sklepu bomo podali ključne ugotovitve empirične analize in pogledali, katere hipoteze lahko sprejmemo oziroma zavrremo.

Stanovanjska mobilnost v Sloveniji še naprej ostaja nizka. Selitev v naslednjih petih letih za večino anketirancev ni verjetna, saj delež odgovorov *zelo verjetna je selitev v naslednjih petih letih* znaša samo 14 %. Povprečna letna stopnja stanovanjske mobilnosti tako znaša 2,4. Med tistimi, ki so napovedali selitev, je največ mladih anketirancev v starosti do 34 let, visoko izobraženih anketirancev, študentov in najemnikov. Najmanj so se pripravljene seliti starejši, tisti z nizko izobrazbo, upokojenci in lastniki stanovanj. Med motivi za selitev prevladujejo družinski razlogi in stanovanje samo. Med selivci, ki se bodo selili zaradi službe, izstopajo mladi. Ti namreč šele vstopajo na trg dela in lahko šele iščejo sebi primerno stanovanje, zato so se pripravljene bolj prilagoditi razmeram tako na stanovanjskem kot zaposlitvenem trgu.

Sprejmemo lahko prvo hipotezo, saj smo ugotovili, da se pripravljenost za selitev razlikuje glede na stanovanjski status: lastniki stanovanj so manj mobilni od najemnikov stanovanj. Med najmanj stanovanjsko mobilnimi so oziroma bodo lastniki stanovanj (delež lastnikov stanovanj, ki so napovedali selitev, znaša 10,7 %, delež najemnikov pa 38,5). Privatno lastništvo stanovanja je v Sloveniji prevladujoča ideologija in realnost. Lastniški status predstavlja najbolj zaželen stanovanjski status večine gospodinjstev. V anketi je sodelovalo skoraj 84 % gospodinjstev, ki so že dosegla zaželen stanovanjski status (so lastniki stanovanja, v katerem živijo), kar pomeni, da se teh 84 % gospodinjstev najverjetneje v prihodnosti ne bo več selilo. Lastništvo nad stanovanjem gospodinjstvom daje občutek ontološke varnosti ter predstavlja emocionalni izraz avtonomije in osebne identitete. Lastniki so bolj čustveno navezani na svoj dom in dajejo stanovanju drugačen pomen kot najemniki, ki so v nenehnem zavedanju, da živijo v tuji nepremičnini.

Sprejmemo lahko tudi drugo hipotezo, ki smo jo postavili v začetku empiričnega dela. Ugotovili smo, da so anketiranci v veliki večini zadovoljni s stanovanjem, v katerem živijo. Kar 65 % anketirancev je izrazilo zadovoljstvo s stanovanjem (odgovora *zadovoljen* in *povsem zadovoljen* skupaj), med njimi jih je tretjina povsem zadovoljnih s stanovanjem. Med anketiranci, ki so zadovoljnimi s stanovanjem, je 8,3 % takih, ki so izrazili pripravljenost na selitev v naslednjih petih letih. Med nezadovoljnimi s stanovanjem pa je takih kar 30 %. Ko se gospodinjstvo odloča o selitvi v drugo stanovanje, je lokacija stanovanja in soseske mnogokrat eden izmed odločilnejših razlogov, kam se bo gospodinjstvo selilo. V stanovanjski anketi se kažeta izrazita procesa urbanizacije in dezurbanizacije, kar nakazujejo tudi druge raziskave. V središču mesta lahko tako pričakujemo sprostitev stanovanjskih enot, veliko pa bo povpraševanje po stanovanjih na obrobju mest.

V tretji hipotezi smo predpostavili, da se bodo za spremembe na mestu oziroma večje izboljšave in prenove stanovanj v večji meri odločali starejši in anketiranci, ki živijo v večjih stanovanjih. Analiza je pokazala, da le slaba petina anketirancev zelo verjetno namerava v naslednjih petih letih prenoviti svoje stanovanje. Med njimi prevladujejo anketiranci v starostni skupini od 35 do 64 let. Predvidevamo, da se zaradi družinskih in demografskih sprememb v tej starostni skupini veliko anketirancev odloča za spremembe na mestu. Ta starostna skupina je najaktivnejša in lahko pričakuje največje spremembe. V njej je najverjetnejše povečanje ali zmanjšanje števila oseb v stanovanju (na primer zaradi rojstva otrok, poroke ali odselitve odraslih otrok, ločitve). Anketiranci te starostne skupine so ekonomsko najbolj preskrbljeni, saj aktivno sodelujejo na trgu dela in imajo zagotovljene

ekonomske prihodke in morda tudi prihranke, ki jim omogočajo investicije v večje izboljšave in prenove stanovanjske enote. Starejši pa so najmanj naklonjenim spremembam. Kljub temu da je med starejšimi več takih, ki bodo raje prenavljali, kot se selili, smo pričakovali večji delež starejših anketirancev, ki se bodo odločili za prenavo stanovanja. Vendar pa anketiranci vseh starosti v prihodnje v večini ne bodo stanovanjsko aktivni, neaktivnost z leti celo narašča.

Predpostavljali smo, da bodo anketiranci v večjih stanovanjskih enotah bolj pogosteje izbrali spremembe na mestu kot selitev. Ugotovili smo, da verjetnost večje izboljšave trenutnega stanovanja z velikostjo stanovanja rahlo narašča, in sicer do velikosti stanovanja 129 m², pri velikosti stanovanja nad 130 m² pa upade. Hipotezo smo postavili predvsem na domnevi, da so anketiranci v večjih stanovanjih bolj zadovoljni s stanovanjskimi razmerami, hkrati pa večja stanovanja omogočajo tudi večji potencial izboljšav. Tisti v manjših stanovanjih pa namesto izboljšav v večji meri načrtujejo selitev, na primer v večje stanovanje glede na trenutno.

Stanovanjska mobilnost bo v Sloveniji najverjetneje tudi v naslednjih letih ostala na enaki ravni, kot je bila doslej. Ni pričakovati niti večjih selitvenih tokov, niti večjih prenov obstoječega stanovanjskega sklada. Z obdobjem gospodarske in ekonomske krize, s čimer se je neposredno povečalo tudi število izgubljenih delovnih mest in s tem dela dohodka gospodinjstva, smo trenutno v obdobju, ki gospodinjstvom otežuje oziroma onemogoča vse oblike izboljšav stanovanjskih razmer.

Analiza razmer na trgu že kaže upad vseh vrst transakcij z nepremičninami, posebej pa se je zmanjšalo število novo kupljenih stanovanjskih enot. V preteklih obdobjih je nakup stanovanja predstavljal dobro kapitalsko naložbo, ki jo je bilo mogoče izboljšati tudi z oddajo na trgu (po možnosti na črno). Zaradi nizkih davčnih obremenitev in visokega naraščanja tržne vrednosti stanovanj so bili stroški zanemarljivi, četudi stanovanje niso oddajali in je bilo prazno.

Z nižanjem kupne moči prebivalstva in povečevanjem negotovosti na trgu dela pa se povečuje možnost, da se bo kvaliteta stanovanjskega standarda vse več gospodinjstev, ki sicer bivajo v lastniških stanovanjih in so bili v času anketiranja povsem zadovoljni s svojimi stanovanjskimi razmerami, znižala. Glede na vpetost slovenskega prebivalstva v socialna omrežja je sicer malo verjetno, da bi to pomenilo tudi večjo stanovanjsko mobilnost v druga

okolja. Vendar pa lahko pričakujemo zniževanje ravni zadovoljstva s stanovanjskimi razmerami. Stanovanjski fond namreč postaja vse starejši, kar pomeni, da bodo sčasoma tudi stanovanja, ki so trenutno primerna, postala za mnoge uporabnike neprimerna. Gospodinjstva pa se že soočajo z neugodnimi ekonomskimi razmerami, ki lahko privedejo do znižanja kvalitete življenja in s tem tudi stanovanjskega standarda.

Hkrati s staranjem stanovanjskega fonda postaja vse starejše tudi slovensko prebivalstvo. Za starejše pa smo ugotovili, da so se najmanj pripravljene tako seliti kot tudi prenavljati. Nasploh so starejši najmanj naklonjeni kakršnim koli spremembam in investicijam.

Menim, da bi bilo smiselno v prihodnje tovrstno področje natančneje spremljati in raziskovati, bodisi s kontinuiranimi anketami, kot je bila v letu 2005 izvedena Stanovanjska anketa, bodisi s kvalitativnim raziskovanjem, ki bi omogočilo natančnejši vpogled v problematiko stanovanjskih razmer in predvsem stanovanjske (ne)mobilnosti prebivalstva.

7 LITERATURA

- Boll Hansen, Eigil in Georg Gottschalk. 2006. What Makes Older People Consider Moving House and What Makes Them Move? *Housing, Theory and Society* 23 (1): 34-54. Dostopno prek: <http://web.ebscohost.com/ehost/pdf?vid=5&hid=3&sid=1d4de721-e7a9-42f0-8602-d6aa93bf7f9b%40sessionmgr8> (23. november 2007).
- Cirman, Andreja. 2002. Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. V *Stanovanjske študije*, ur. Srna Mandič in Maša Filipović, 163-182. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- --- 2007. *Strategija rabe stanovanj mora biti usklajena s strategijo gospodarskega razvoja: stanovanjska raba*. Ekonomska fakulteta, Ljubljana. Dostopno prek: www.ds-rs.si/dejavnost/posveti/RabaStanovanj/Cirman.doc (15. december 2007).
- Clark, Williams A. V., Marinus C. Deurloo in Frans M. Dieleman. 2003. Housing Careers in the United States, 1968-93: Modelling the Sequencing of Housing States. *Urban studies* 40 (1): 143-160.
- Dieleman, Frans M. William A. V. Clark in Marinus C. Deurloo. 2000. The Geography of Residential Turnover in Twenty-seven Large US Metropolitan Housing Markets, 1985-95. *Urban studies* 37 (2): 223-245.
- Dieleman, Frans M. 2001. Modeling residential Mobility; a review of recent trends in research. *Journal of Housing and the built environment* 16: 249-265. Dostopno prek: <http://springerlink.metapress.com.nukweb.nuk.uni-lj.si/content/x621357u1p704652/fulltext.pdf> (17. marec 2008).
- Domański, Henryk, Antonia Ostrowska, Dariusz Przybysz, Agata Romaniuk in Hubert Krieger. 2006. *First European Quality of Life Survey: Social dimensions of housing*. Dostopno prek: <http://www.eurofound.europa.eu/pubdocs/2005/94/en/1/ef0594en.pdf> (23. november 2007).
- Filipović, Maša. 2002. Javna politika in konstruiranje družbenega vprašanja – primer stanovanja starejših. V *Stanovanjske študije*, ur. Srna Mandič in Maša Filipović, 45-68. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Hlebec, Valentina in Meta Gnidovec. 2005. Metodologija raziskave. V *Stanovanje v Sloveniji 2005*, ur. Srna Mandič in Andreja Cirman, 9-14. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Huang, Youqin in Frederic Deng. 2006. Residential Mobility in Chinese Cities: A Longitudinal Analysis. *Housing Studies* 21 (5): 625-652.

- Ignjatović, Miroljub. 2002. *Družbene posledice povečanja prožnosti trga delovne sile*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Jarvis, Helen. 1999. Housing Mobility as a Function of Household Structure: Towards a Deeper Explanation of Housing-related Disadvantage. *Housing Studies* 14 (4): 491-505.
- Kim, Jae Hong Francesca Pagliara in John Preston. 2005. The Intention to Move and Residential Location Choice Behaviour. *Urban Studies* 42(9): 1621-1636. Dostopno prek: <http://web.ebscohost.com/ehost/pdf?vid=6&hid=3&sid=1d4de721-e7a9-42f0-8602-d6aa93bf7f9b%40sessionmgr8> (23. november 2007).
- Magnusson, Lena. 2006. *Residential mobility on a dynamic housing market*. Dostopno prek: http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W03_magnusson.pdf (24. november 2007).
- Mandič, Srna. 1986. O distribuciji stanovanjskih virov v Sloveniji. *Družboslovne razprave* 3 (4): 59-71. Dostopno prek: <http://dk.fdv.uni-lj.si/druzboslovnerazprave/pdfs/dr4mandic.pdf> (19. december 2007).
- --- 1996a. *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
- --- 1996b. Stanovanjska mobilnost in izbira stanovanja: koncepti in nekaj podatkov. *Družboslovne razprave* 12 (21): 105-124. Dostopno prek: <http://dk.fdv.uni-lj.si/dr/dr21Mandic.PDF> (23. november 2007).
- --- 1999. Stanovanje, kakovost življenja in spremembe v zadnjem desetletju. *Družboslovne razprave* 30 (31): 186-208.
- --- ur. 2000a. *Kakovost življenja: stanja in spremembe*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- --- 2000b. Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v EU. *IB revija: revija za strokovna in metodološka vprašanja* 34 (3-4): 73-81.
- --- 2001. Residential Mobility versus »in-place« Adjustments in Slovenia: Viewpoint from a Society »in Transition«. *Housing Studies* 16 (1): 53-73.
- --- 2006. Stanovanjske strategije gospodinjstev. V *Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov*, ur. Kožar, Anton, 90-96. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
- Mandič, Srna in Andreja Cirman, ur. 2005. *Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Murie, Alan, Thomas Knorr-Siedow in Ronald van Kempen. 2005. *Large Housing Estates in Europe, General Developments and Theoretical Backgrounds*. RESTATE report 1, report 2. Dostopno prek: <http://www.restate.geog.uu.nl/results/Problems.html> (17. marec 2008).

- National Board of Housing, Building and Planning Sweden in Ministry for Regional Development of the Czech Republic, ur. 2005. *Housing Statistic in the European Union 2004*. Dostopno prek <http://www.iut.nu/EU/HousingStatistics2004.pdf> (9. marec 2009).
- Pareja Eastawey, Montserrat in Montse Simo Solsona. 2006. *Residential choices and mechanisms of adaptation: households' strategies in large housing estates in Europe*. Dostopno prek: http://enhr2006-ljubljana.uirs.si/publish/W03_ParejaSimo.pdf (24. november 2007).
- Parkes, Alison in Ade Kearns. 2003. Residential Perceptions and Housing Mobility in Scotland: An Analysis of the Longitudinal Scottish House Condition Survey 1991 – 96. *Housing Studies* 18 (5): 673-701. Dostopno prek: <http://web.ebscohost.com/ehost/pdf?vid=7&hid=3&sid=1d4de721-e7a9-42f0-8602-d6aa93bf7f9b%40sessionmgr8> (23. november 2007).
- Saunders, Peter. 1990. *The Nation of Home Owners*. London: Unwin Hyman.
- Sefton, Tom. 2007. *Using the British Household Panel Survey to explore changes in housing tenure in England*. Dostopno prek: <http://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cp/CASEpaper117.pdf> (20. december 2007).
- Stanovanjski zakon (SZ-1). Ur. l. RS 69/2003. Dostopno prek: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?stevilka=3312&urlid=200369> (2. oktober 2008).
- Statistični urad Republike Slovenije. *Popis 2002*. Dostopno prek: <http://www.stat.si/popis2002/si/> (1. oktober 2008).
- Strassmann, Paul W. 2001. Residential mobility: Contrasting Approaches in Europe and the United States. *Housing Studies* 16 (1): 7-20. Dostopno prek: <http://web.ebscohost.com/ehost/pdf?vid=30&hid=3&sid=1d4de721-e7a9-42f0-8602-d6aa93bf7f9b%40sessionmgr8> (17. marec 2008).
- Struyk, Raymond J., ur. 1996. *Economic Restructuring of the Former Soviet Bloc: The Case of Housing*. Washington: The Urban Institute Press.
- Uhan, Samo. 2004. Kakovost življenja v razširjeni Evropi. V *S Slovenkami in Slovenci na štiri oči: ob 70-letnici sociologa Nika Toša*, ur. Brina Malnar in Ivan Bernik, 195-214. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj. 2008. *Poročilo o razvoju 2008*. Dostopno prek: http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo_o_razvoju/publikacija/zapisi/porocilo_o_razvoju_2008_novo/ (13. februar 2009).
- Uršič, Matjaž in Marjan Hočevar. 2007. *Protiurbanost kot način življenja*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.

- Vandenbrande, Tom, Laura Coppin in Peter van der Hallen. 2006. *Mobility in Europe*. Dostopno prek: <http://www.eurofound.europa.eu/pubdocs/2006/59/en/1/ef0659en.pdf> (23. november 2007).
- van Ommeren, Jos, Piet Rietveld in Peter Nijkamp. 2000. Job mobility, residential mobility and commuting: A theoretical analysis using search theory. *The annals of the Regional Science* 34: 213-232. Dostopno prek: <http://springerlink.metapress.com.nukweb.nuk.uni-lj.si/content/gtbw3u3lcejfj1vq/fulltext.pdf> (17. marec 2008).
- Winstanley, Ann, David C. Thorns in Harvey C. Perkins. 2002. Moving House, Creating Home: Exploring Residential Mobility. *Housing Studies* 17(6): 813–832. Dostopno prek: <http://web.ebscohost.com/ehost/pdf?vid=10&hid=3&sid=1d4de721-e7a9-42f0-8602-d6aa93bf7f9b%40sessionmgr8> (23. november 2007).

8 PRILOGE

Priloga A

Tabela 8.1: Verjetnost selitve glede na spol

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Spol			
	Moški		Ženska	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek
ni verjetno	935	72,6	1913	71,6
malo verjetno	172	13,4	406	14,5
zelo verjetno	181	14,1	373	13,9
Skupaj	1288	100,0	2692	100

$$X^2 = 2,100$$

$$p = 0,350$$

$$K = 0,023$$

$$p = 0,350$$

Tabela 8.2: Verjetnost selitve glede na starost

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Starost					
	Do 34 let		Od 35 do 64 let		65 let in več	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek	Število	Odstotek
ni verjetno	277	40,1	1886	74,8	667	71,5
malo verjetno	160	23,2	350	13,9	62	14,5
zelo verjetno	253	36,7	286	11,3	15	14,0
Skupaj	690	100,0	2522	100,0	744	100,0

$$X^2 = 5,313$$

$$p = 0,000$$

$$K = 0,344$$

$$p = 0,000$$

Tabela 8.3: Verjetnost selitve glede na doseženo stopnjo izobrazbe

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Stopnja izobrazbe					
	Dokončana OŠ ali manj		Dokončana SŠ		Dokončana VŠ ali več	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek	Število	Odstotek
ni verjetno	585	85,5	1898	71,9	365	55,6
malo verjetno	71	10,4	379	14,4	128	19,5
zelo verjetno	28	4,1	362	13,7	164	25,0
Skupaj	684	100,0	2639	100,0	657	100,0

$$X^2 = 1,665$$

$$p = 0,000$$

$$K = 0,200$$

$$p = 0,000$$

Tabela 8.4: Verjetnost selitve glede na delovno aktivnost

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Delovna aktivnost									
	Zaposlen		Brezposeln		Študent, učenec		Upokojenec		Drugo	
	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%	Število	%
ni verjetno	1321	64,5	166	62,6	68	36,2	1188	87,4	96	88,9
malo verjetno	329	16,1	53	20,0	52	27,7	137	10,1	7	6,5
zelo verjetno	399	19,5	46	17,4	68	36,2	35	2,6	5	4,6
Skupaj	2049	100,0	265	100,0	188	100,0	1360	100,0	108	100,0

$X^2 = 4,034$ $p = 0,000$ $K = 0,304$ $p = 0,000$

Tabela 8.5: Verjetnost selitve glede na stanovanjski status

Verjetnost selitve v naslednjih petih letih	Stanovanjski status							
	(So)lastnik		(Pod)najemnik		Uporabnik		Drugo	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek	Število	Odstotek	Število	Odstotek
ni verjetno	2539	76,2	149	40,9	143	56,1	14	58,3
malo verjetno	438	13,1	75	20,6	57	22,4	6	25,0
zelo verjetno	355	10,7	140	38,5	55	21,6	4	16,7
Skupaj	3332	100,0	364	100,0	255	100,0	24	100,0

$X^2 = 2,867$ $p = 0,000$ $K = 0,259$ $p = 0,000$

Priloga B

Tabela 8.6: Napovedani prehodi med tipi naselij (v %)

SedANJI	Prihodnji				
	Večje mesto	Manjše mesto	Strnjeno podeželsko naselje	Razpršeno podeželsko naselje	Skupaj
večje mesto	77,1	15,6	3,9	3,4	100,0
manjše mesto	16,9	57,0	16,2	9,9	100,0
strnjeno podeželsko naselje	21,7	10,9	63,0	4,3	100,0
razpršeno podeželsko naselje	15,9	6,8	9,1	68,2	100,0
Skupaj selivci	43,6	28,5	15,3	12,7	100,0

Vir: Mandič (2006, 93).

Tabela 8.7: Struktura sedanjih in napovedanih lokacij v mestu

Lokacija v mestu	Sedanja		Prihodnja	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek
v središču mesta	147	43,0	54	20,1
v drugi mestni četrti	93	27,0	67	24,9
na obrobju mesta	103	30,0	147	55,0
Skupaj selivci znotraj mestnih naselij	343	100,0	268	100,0

Vir: Mandič (2006, 93).

Tabela 8.8: Napovedani prehodi med lokacijami (v %)

Sedanja	Prihodnja		
	V središču mesta	V drugi mestni četrti	Na obrobju mesta
v središču mesta	39,6	13,5	46,9
v drugi mestni četrti	9,6	47,9	42,5
na obrobju mesta	9,1	15,6	75,3
Skupaj selivci znotraj mestnih naselij	21,1	24,4	54,5

Vir: Mandič (2006, 94).

Priloga C

Tabela 8.9: Sedanji in prihodnji stanovanjski status selivcev

	Sedanji		Prihodnji		Vsi anketiranci N = 4009
	Število	Odstotek	Število	Odstotek	Odstotek
lastnik, solastnik	275	62,1	367	86,5	84,2
najemnik neprofitnega stanovanja	45	10,2	13	3,1	5,0
najemnik tržnega/sluzbenega stan.	79	17,9	22	5,3	4,2
uporabnik, ki ne plačuje najemnine	43	9,8	22	5,1	6,5
Skupaj	443	100	424	100,0	100,0

Vir: Mandič (2006, 92).

Priloga D

Tabela 8.10: Kako boste postali lastnik?

	Število	Odstotek
z nakupom	276	61,2
z dedovanjem, darilom od sorodnikov	42	9,4
z novo gradnjo	111	24,7
z dograditvijo, nadgradnjo objekta	17	3,8
s prenovo	4	0,6
Skupaj	450	100,0

Priloga E

Tabela 8.11: Izbrana stanovanjska strategija za naslednjih 5 let

Izbrana strategija	Število	Odstotek
izboljšava tega stanovanja	730	18,5
selitev v drugo stanovanje	446	11,3
brez sprememb	2672	67,7
drugo	100	2,5
Skupaj	3949	100,0

Vir: Mandič 2006, 91

Priloga F

Tabela 8.12: Sedanja in prihodnja stanovanja selivcev glede na tip stanovanjske enote

	Sedanja enota		Prihodnja enota	
	Število	Odstotek	Število	Odstotek
družinska hiša	101	22,6	232	53,2
stanovanje	304	68,1	186	42,5
garsonjera	41	9,2	14	3,3
drugo	1	0,2	4	1,0
Skupaj	446	100,0	437	100,0

Vir: Mandič (2006, 92).