

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

**SUBSTITUCIJA MED STANOVANJSKIM NAJEMNIŠTVOM IN
LASTNIŠTVOM PRI MLADIH V SLOVENIJI**

Ljubljana, december 2012

SANJA TODOROVIĆ

IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisana Sanja Todorović, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, izjavljam, da sem avtorica magistrskega dela z naslovom Substitucija med stanovanjskim najemništvom in lastništvom pri mladih v Sloveniji, pripravljenega v sodelovanju s svetovalko dr. Andrejo Cirman.

Izrecno izjavljam, da v skladu z določili Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah (Ur. l. RS, št. 21/1995 s spremembami) dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

S svojim podpisom zagotavljam, da

- je predloženo besedilo rezultat izključno mojega lastnega raziskovalnega dela;
- je predloženo besedilo jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem:
 - poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam v magistrskem delu, citirana oziroma navedena v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, in
 - pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti (v pisni ali grafični obliki) uporabljena v tekstu, in sem to v besedilu tudi jasno zapisala;
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah (Ur. l. RS, št. 21/1995 s spremembami);
- se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega magistrskega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom.

V Ljubljani, dne _____

Podpis avtorice: _____

KAZALO

UVOD	1
1 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI.....	3
1.1 Opredelitev trga nepremičnin in predstavitev njegovih značilnosti	3
1.1.1 Opredelitev pojma nepremičnina	6
1.1.2 Opredelitev stanovanja.....	8
1.1.3 Stanovanjska politika	9
1.2 Razvoj trga nepremičnin v Sloveniji	10
1.3 Stanje na nepremičninskem trgu v Sloveniji	12
1.3.1 Dejavniki povpraševanja po nepremičninah	12
1.3.1.1 Gibanje števila prebivalcev in gospodinjstev	12
1.3.1.2 Stanovanje kot kapitalska naložba.....	14
1.3.1.3 Vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.....	14
1.3.1.4 Ponudba posojil za gospodinjstva.....	15
1.3.1.5 Zaposlenost.....	16
1.3.1.6 Psihološki dejavniki.....	18
1.3.2 Dejavniki ponudbe nepremičnin.....	19
1.3.2.1 Gradbena dovoljenja.....	19
1.3.2.2 Razpoložljivost in kakovost nepremičnin	19
1.3.2.3 Cene nepremičnin	22
1.3.3 Pregled nepremičninskega trga v Sloveniji	24
2 MLADI IN STANOVANJSKI STATUS.....	25
2.1 Podaljševanje mladosti	26
2.2 Socio-ekonomski položaj mladih v Sloveniji.....	27
2.2.1 Demografski pregled.....	28
2.2.2 Izobraževanje in izobraženost.....	29
2.2.3 Zaposlovanje in brezposelnost	30
2.2.4 Stanovanjske razmere mladih	31
3 LASTNIŠKI IN NAJEMNIŠKI STANOVANJSKI STATUS	33
3.1 Razlike med lastniškim in najemniškim stanovanjskim statusom	33
3.2 Dejavniki odločitve o stanovanjskem statusu.....	35
3.2.1 Ekonomski dejavniki.....	35
3.2.2 Demografski dejavniki	37
3.2.3 Psihološki in sociološki dejavniki.....	38
3.2.4 Institucionalni dejavniki.....	38
3.3 Prednosti in slabosti lastništva v primerjavi z najemom	39
3.3.1 Ekonomske prednosti in slabosti.....	40
3.3.1.1 Finančni vpliv	40
3.3.1.2 Vpliv na stroške.....	40
3.3.1.3 Vpliv na trg kapitala	41
3.3.1.4 Vpliv na trg dela in dohodek	41
3.3.2 Neekonomske prednosti in slabosti.....	42

3.3.2.1 Vpliv na okolje in družbo	42
3.3.2.2 Vpliv na vzgojo otrok.....	42
3.3.2.3 Vpliv na bivalne pogoje	43
3.3.2.4 Vpliv na splošno zadovoljstvo in počutje	43
4 EMPIRIČNA ANALIZA SUBSTITUCIJE MED STANOVANJSKIM	
NAJEMNIŠTVOM IN LASTNIŠTVOM MED MLADIMI V SLOVENIJI	43
4.1 Potek raziskave.....	44
4.2 Rezultati raziskave	46
4.3 Temeljne ugotovitve raziskave.....	59
4.4 Omejitve magistrskega dela	62
SKLEP.....	63
LITERATURA IN VIRI.....	66
PRILOGE	

KAZALO SLIK

Slika 1: Značilnosti nepremičnin.....	7
Slika 2: Indeksi rasti prebivalstva po posameznih statističnih regijah v Sloveniji v obdobju 2003–2011, $I_{2003} = 100$	13
Slika 3: Letne stopnje rasti posameznih vrst posojil gospodinjstvom Slovenije	15
Slika 4: Struktura vrste bančnih posojil gospodinjstvom v odstotkih.....	15
Slika 5: Povprečna ročnost različnih vrst stanovanjskih posojil v letih 2007–2011.....	16
Slika 6: Struktura prilivov v registrirano brezposelnost v odstotkih v Sloveniji v letih 2006–2011.....	18
Slika 7: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanja v Sloveniji v letih 1999–2010	19
Slika 8: Najemna stanovanja glede na vrsto najema v Sloveniji, 1. 1. 2011 v odstotkih....	21
Slika 9: Četrtni indeksi cen rabljenih in novih stanovanj v Sloveniji, $q1_{07} = 100$	23
Slika 10: Število diplomantov terciarnega izobraževanja v Sloveniji, v letih 1980–2010 ..	29
Slika 11: Število anketno brezposelnih po starosti v Sloveniji v letih 2006–2011	31
Slika 12: Delež mladih med 25. in 34. letom, ki živijo v gospodinjstvu skupaj s starši, 2005–2010.....	32
Slika 13: Dohodkovna struktura anketirancev glede na zaposlitveni status v odstotkih	49
Slika 14: Vrsta težav in deleži zaznanosti glede na stanovanjski status	54
Slika 15: Najpogostejši dejavniki izbire stanovanjskega statusa mladih glede na trenutni stanovanjski status.....	55

KAZALO TABEL

Tabela 1: Deleži gospodinjstev po številu članov in povprečna velikost gospodinjstev v obdobju 2005–2011 v Sloveniji.....	13
Tabela 2: Stopnja in število brezposelnih v Sloveniji v letih 2002–2011	17
Tabela 3: Delež prebivalcev, ki prebivajo v hiši ali stanovanju v Sloveniji	20
Tabela 4: Število stanovanj po statističnih regijah Slovenije v letih 2002–2010.....	20
Tabela 5: Stanovanjski status v Sloveniji v letih 2005–2010 v odstotkih	20
Tabela 6: Stanovanjske razmere glede na stanovanjsko razmerje gospodinjstva v Sloveniji v letih 2005–2010 v odstotkih	22
Tabela 7: Letne stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, tekoče cene,	23
Tabela 8: Število prebivalstva v starosti od 25 do 34 let v Sloveniji v obdobju 2006–2011	28
Tabela 9: Število diplomantov terciarnega izobraževanja v starosti od 25 do 34 let po posameznih letih v Sloveniji v letih 2004–2010	30
Tabela 10: Struktura anketirancev glede na starost in spol	47
Tabela 11: Izobrazbena struktura anketirancev po spolu	47
Tabela 12: Zaposlitvena struktura anketirancev	48
Tabela 13: Dohodkovna struktura anketirancev	48
Tabela 14: Dohodkovna struktura anketirancev glede na doseženo starost v odstotkih	49
Tabela 15: Struktura anketirancev glede na zakonski stan.....	50
Tabela 16: Struktura anketirancev po tipu naselja in regiji trenutnega bivanja	50
Tabela 17: Struktura anketirancev glede na stanovanjski status	51
Tabela 18: Stanovanjska struktura anketirancev glede na doseženo starost	51
Tabela 19: Struktura anketirancev glede na stanovanjski status in želenostjo trenutnega statusa	52
Tabela 20: Načini financiranja lastnega stanovanja	53
Tabela 21: Raven substitucije glede na demografske značilnosti anketirancev	56
Tabela 22: Korelacijski koeficienti privlačnosti najema nasproti lastništvu	57
Tabela 23: Povprečne vrednosti naklonjenosti anketirancev k lastništvu oziroma najemništvu.....	58

UVOD

Opredelitev področja raziskovanja. Stanovanje predstavlja eno osnovnih potreb človeka, zaradi česar je tudi pravica do stanovanja ena izmed temeljnih pravic. Primerno, cenovno dosegljivo in dostopno stanovanje je namreč temeljna sestavina treh osnovnih človekovih pravic: življenja v miru, dostojanstva in varnosti (Leckie v Mandič, 1999a, str. 28). Vsak posameznik se reševanja stanovanjskega vprašanja loteva na svoj način. Nekateri z nakupom nepremičnine, njenim najemom, zidavo, dograditvijo hiše staršev, bivanjem v eni od skupinskih oblik nastanitve in drugimi oblikami.

Ob zaključku študija ali prvi zaposlitvi se pri mnogih mladih kot želja po samostojnosti pojavi tudi želja po lastnem domu. Izziv reševanja prvega stanovanjskega vprašanja ali kar problema je zaradi pomanjkanja finančnih sredstev pri mladih zato nekoliko bolj izpostavljen in kompleksen. Navkljub množici raznovrstnih dejavnikov, ki vplivajo na izbiro posameznika, se kot najpogostejši način reševanja stanovanjskega vprašanja tako med mladimi kot nasploh v Sloveniji pojavlja nakup nepremičnine. Po zadnjih objavljenih podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (2011b, v nadaljevanju SURS) je bilo na dan 1. 1. 2011 v Sloveniji med naseljenimi stanovanji 77 odstotkov lastniških.

V prepričanju mnogih lastništvo zaradi mnogih pozitivnih učinkov in lastnosti drži superiorni položaj nasproti najemništvu in videti je, da slednjega le redki doživljajo kot primerljiv nadomestek lastništvu. Glede na trenutne gospodarske razmere z visokimi cenami nepremičnin, povečevanjem deleža brezposelnosti in zaposlenosti za določen čas, neugodnimi razmerami na trgu posojil, spreminjanjem strukture gospodinjstev, podaljševanjem obdobja mladosti in še bi lahko naštevala, pa je trenuten delež lastništva dolgoročno nevzdržen, kar pomeni, da se bo naklonjenost najemništvu in njegovi dodani vrednosti v prihodnosti morala spremeniti. Do sedaj se je kar nekaj avtorjev lotilo preučevanja stanja na nepremičninskem trgu v Sloveniji, in sicer najemniškemu in lastniškemu statusu posebej ali recimo dejavnikom posamezne izbire, ki pa so večinoma osredotočeni na populacijo kot tako oziroma na odrasle. Izredno malo pa je raziskav, ki bi se osredotočile na mlade v starosti od 25 do 34 let, še manj pa je takih, ki bi preučevale njihovo zaznavanje ravni substitucije med dvema najpogostejšima oblikama reševanja stanovanjskega statusa.

Predmet raziskovanja dela je tako odločitev mladih med najemom in lastništvom. Z magistrskim delom se tako poskušam dokopati do bolj podrobnih spoznanj o slovenskem nepremičninskem trgu in stanju na njem skozi oči mladih. Delo s svojim področjem raziskovanja posega na nepremičninski trg v Sloveniji, natančneje na preučitev izbire med najemom in lastništvom mladih v starosti od 25 do 34 let ter njihovim zaznavanjem nadomestljivosti obeh možnosti med seboj.

Namen in cilj naloge. Namen magistrskega dela je preučiti teoretični okvir dejavnikov, ki so vplivali na razvoj stanovanjskih preferenc v Sloveniji, analizirati trenutno stanje na nepremičninskem trgu v Sloveniji in predstaviti dejavnike, ki vplivajo na posameznikovo izbiro stanovanjskega statusa. Na osnovi tega nadalje poskušam ugotoviti, kateri so ključni dejavniki, ki mlade vodijo pri izbiri stanovanjskega statusa in so razlog za večjo naklonjenost lastništvu kot najemništvu, ter izmeriti, ali mladi obe možnosti med seboj dejansko zaznavajo kot substitut, in če da, v kolikšni meri.

Magistrsko delo ima več med seboj povezanih ciljev. Cilji so tako:

- predstavitev razvoja, posebnosti in trenutnega stanja nepremičninskega trga v Sloveniji;
- predstavitev mladih kot samostojnega dela populacije. V okviru tega cilja želim analizirati gibanje števila mladih, preučiti njihovo izobrazbo, trende v zaposlovanju in preseljevanju ter širši vpliv na družbo;
- členitev in opredelitev dejavnikov, ki vplivajo na izbiro stanovanjskega statusa;
- preučitev in prikaz prednosti ter slabosti najemništva in lastništva;
- preučitev načina odločanja mladih med najemništvom in lastništvom ter analiza obstoja substitucije med obema možnostma.

Predstavitev temeljnih hipotez. Temeljne hipoteze, ki poskušam s pomočjo tega dela preveriti, so:

1. Na izbiro med obema stanovanjskima statusoma vpliva vrsta dejavnikov. Najpomembnejši je dohodek. Kljub morda finančni neupravičenosti enega statusa nasproti drugemu pa pri izbiri na koncu prevladajo neekonomski dejavniki.
2. Lastništvo in najemništvo v Sloveniji v očeh prebivalcev nimata enakega statusa.
3. Raven nadomestljivosti obeh stanovanjskih statusov je za mlade zelo nizka.
4. Prednosti lastništva so veliko večje v primerjavi z njegovimi slabostmi ali prednostmi najemništva.
5. Temeljno oviro do lastništva nepremičnine predstavlja trenutni sistem začasnega zaposlovanja.

Opis raziskovalnega pristopa. Magistrsko delo je razdeljeno na dva vsebinska dela, prvega teoretičnega in drugega empiričnega. Teoretični del temelji na sekundarnih podatkih; izsledkih domače in tuje literature, knjigah, študijah in internetnih virih. Predstavitev nepremičninskega trga, dejavnikov izbire stanovanjskega statusa ter njegovih prednosti in slabosti temelji na deskriptivni in kompilacijski metodi. Podatki primerjalne analize v empiričnem delu so pridobljeni s pomočjo anketnega vprašalnika v obliki spletne ankete, ki je bila opravljena med mladimi v starosti od 25 do 34 let. Pridobljeni podatki so obdelani s pomočjo programskega paketa SPSS in programa Microsoft Excel.

Struktura dela. Magistrsko delo je razdeljeno na uvod, teoretični in empirični del ter sklep. V uvodu predstavim področje raziskovanja, namene in cilje naloge, temeljne hipoteze ter metodologijo in strukturo dela.

Uvodu sledi teoretični del, ki je razdeljen na tri dele. V prvem poglavju so tako opredeljeni osnovni pojmi, kot so nepremičninski trg, nepremičnina in stanovanje. Temu delu zaradi lažjega razumevanja trenutnega stanja sledi podpoglavje o razvoju nepremičninskega trga v Sloveniji. Prvo poglavje zaključim s pregledom trenutnega stanja na nepremičninskem trgu, in sicer tako z vidika povpraševanja kot ponudbe. V drugem poglavju zaradi lažjega razumevanja načina izbire stanovanjskega statusa mladih, posebnosti njihovega stanja glede na celotno populacijo v Sloveniji in omejitev, s katerimi se srečujejo, sledi predstavitev trenda podaljševanja mladosti in socio-ekonomskega položaja mladih. Tu predstavljam gibanje števila mladih, stopnjo njihove izobraženosti in zaposlenosti ter stanovanjske razmere. Teoretični del zaključim s tretjim poglavjem, v katerem predstavim najemniški in lastniški status. V tem poglavju so tako v treh podpoglavjih predstavljene razlike, ki se pojavljajo med obema statusoma, dejavniki izbire stanovanjskega statusa ter prednosti in slabosti lastništva v primerjavi z najemom.

Nadaljujem z empiričnim delom, v katerem predstavim opravljeno raziskavo. Na začetku sta tako predstavljena namen in potek raziskave, temu pa sledita predstavitev in analiza rezultatov raziskave. V zadnjem poglavju sledi še sklep.

1 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Trg nepremičnin je zelo širok pojem, zaradi česar se bom zaradi lažjega razumevanja področja raziskovanja, njegove razsežnosti in povezanosti z različnimi dejavniki v prvem poglavju osredotočila predvsem na predstavitev nekaterih temeljnih pojmov, vezanih na trg nepremičnin. Za te namene se mi tako za osnovo zdi pomembno opredeliti trg nepremičnin kot tak, stanovanje in njegove osnovne funkcije. Za nadaljnje širše razumevanje stanja nepremičnin v Sloveniji in dejavnikov, ki so vodili v tako stanje, pa se mi zdi pomembno predstaviti tudi razvoj trga pri nas in trenutno stanje tako na najemniškem kot lastniškem trgu.

1.1 Opredelitev trga nepremičnin in predstavitev njegovih značilnosti

Trg nepremičnin se lahko opredeli kot stičišče kupcev in prebivalcev, katerih želja je izmenjati blago, storitve in denar. Na trgu nepremičnin gre torej za interakcijo, kjer ljudje trgujejo s pravicami na nepremičninah. Na strani povpraševanja nastopajo uporabniki nepremičnin v vlogi lastnikov, najemnikov, gospodinjstev, podjetij ali drugih institucij, na drugi strani pa se kot ponudniki pojavljajo lastniki nepremičnin (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 2000, str. 8).

Trg nepremičnin se precej razlikuje od trgov drugih dobrin in storitev, njegove temeljne značilnosti pa so (Cirman et al., 2000, str. 8):

- **Pomanjkanje standardizacije**

Zaradi raznolikosti nepremičnin standardizacija ni možna, zaradi česar je omejena tudi primerljivost in konkurenčnost med posameznimi nepremičninami.

- **Slaba informiranost**

Zaradi nepreglednosti trga so kupci in prodajalci slabo informirani, zbiranje informacij pa je dolgotrajno in drago, zaradi česar je pogostokrat potrebna tudi pomoč strokovnjakov.

- **Lokalizirana konkurenca**

Konkurenca je zaradi nepremičnosti, heterogenosti in trajnosti dobrin, s katerimi se trguje na nepremičninskem trgu, omejena na določeno geografsko območje, kar vpliva na število opravljenih transakcij in njihovo vrednost med posameznimi državami ali regijami.

- **Slojevitost povpraševanja**

Nepremičnine služijo za različne namene, zaradi česar se tudi povpraševanje in ponudba na posameznih tržnih segmentih zelo razlikujeta.

- **Neprilagodljivost ponudbe na kratek rok**

Ponudba se na spremembe v povpraševanju na kratek rok ne more hitro odzvati, kar se velikokrat odraža v ceni.

- **Nepopolnost trga**

V določenem opazovanem trenutku se na trgu pojavlja le omejeno število kupcev in prodajalcev, kar trg razlikuje od popolnih trgov.

- **Občutljivost na spremembe ekonomskih indikatorjev**

Zaradi odvisnosti od kupne moči kupcev so višina cen nepremičnin, stroški gradnje in cene najemnin močno odvisni od plač, stabilnosti dohodka in zaposlenosti.

- **Regulativa**

Obstaja močna regulativa, ki poteka skozi dejavnike monetarne in fiskalne politike ter vpliva občinskih in državnih organov.

- **Dolgoročnost financiranja**

Večina naložb se financira z dolgoročnim posojilom, kar vpliva na to, da so trendni cikli daljši in da spremembe na trgu nepremičnin potrebujejo več časa, da se vgradijo v cene (Pšunder, 1997, str. 2).

Osnovne tri funkcije, ki jih opravlja nepremičninski trg, so (Cirman et al., 2000, str. 8):

- menjava lastništva in prerazporeditev obstoječega prostora in zemljišč v različno uporabo glede na preference finančno sposobnih uporabnikov, pri čemer gre za prodajne, najemne in davčno vzpodbujene transakcije;

- informiranje o cenah in vrednostih nepremičnin ter ostalem dogajanju na nepremičninskem trgu je za vse udeležence na njem (investitorji, posojilodajalci, upravljalci, gradbena in razvojna podjetja, posredniki, cenilci) pri odločanju odločilnega pomena. Naloga trga je zato, da ustrezne informacije, kot so na primer dosežena cena nepremičnine, višina najemnine ali vrednost primerljive posesti, tudi posreduje;
- s prilagajanjem kakovosti in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb se lastniki nepremičnin odzivajo na različne tržne priložnosti in pritiske.

Trg nepremičnin se lahko deli glede na geografsko lokacijo, vrsto nepremičnine in uporabo. Najpogostejše jih delimo glede na namen in rabo oziroma trgovano nepremičnino, kjer se trg deli na naslednje podtrge (Cirman et al., 2000, str. 11):

- trg stanovanjskih nepremičnin (stanovanja, eno- ali večdružinske stanovanjske stavbe, stavbna zemljišča za stanovanja);
- trg poslovnih nepremičnin (pisarne in pisarniške zgradbe, hoteli, moteli, trgovine in nakupovalni centri, gledališča);
- trg industrijskih nepremičnin (skladišča, rudniki, proizvodni prostori, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost);
- trg kmetijskih nepremičnin (rekreacijske nepremičnine, kmetije in farme, neuporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih);
- trg nepremičnin s posebnim namenom (izobraževalne institucije, cerkve, bolnišnice, pokopališča, avtoceste, pošte, parki in številne druge nepremičnine, namenjene javni uporabi).

Znotraj posameznega trga pa lahko nepremičnine nadaljnje delimo še glede na (Pojem nepremičnine, 2012):

- vrsto nepremičnine (zazidljiva, nezazidljiva parcela),
- lego nepremičnine (orientiranost glede na strani neba, ravninski teren),
- velikost in obliko nepremičnine (velika, majhna, kvadratna, podolgovata),
- območje nepremičnine (urbano, neurbano naselje).

Trg nepremičnin pomembno prispeva h konkurenčnosti naprednih gospodarstev. Za dosego učinkovitega trga nepremičnin ta zahteva jasno opredelitev trga in učinkovito administracijo pravic na nepremičninah, enostaven in poceni prenos teh pravic, minimalne omejitve lastninske pravice, popolno preglednost trga ter razpoložljivost kapitala in posojil. Za vsako tržno gospodarstvo je tako spremljanje trga nepremičnin zelo pomembno, saj lahko le s preglednim trgom in učinkovitostjo institucij prispevajo k učinkovitosti trga nepremičnin ter k razvoju in upravljanju nepremičnin (Drobne, Grilj & Lisec, 2009, str. 544).

1.1.1 Opredelitev pojma nepremičnina

V literaturi različni avtorji nepremičnino zelo različno opredeljujejo. Pšunder in Torkar (2003, str. 13) in Unger (1991, str. 15) jo predeljujejo kot zemljišče in vse pripadajoče stvari, ki vključujejo tako zgradbe kot druge stvari, ki so ali trajno na zemljišču ali pa mu bodo pripojene. Srednik (2001, str. 81) je pri opredelitvi še nekoliko bolj natančen in nepremičnino pojmuje kot fizično zemljišče in vse tiste objekte, ki se držijo zemljišča, torej materialne stvari, ki se jih lahko vidi in se jih dotakne, skupaj z vsemi pozidavami nad ali pod zemljo. Definicija, ki po mojem mnenju združuje vse zgoraj navedene definicije, pa je tista, ki jo navaja Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, v nadaljevanju SPZ), ki pravi, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami, te pa so vse stvari, ki se v skladu s prepričanjem štejejo za del druge stvari. Vse, kar je tako po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, če zakon ne določi drugače.

V primerjavi z ostalimi dobrinami so za nepremičnine značilne določene lastnosti, ki jih McGiveron (2007) razdeli na ekonomske in fizične, Dasso in Ring (v Cirman et al., 2000, str. 2) pa k tema dvema skupinama dodajata še institucionalne lastnosti.

1. Fizične lastnosti

Med osnovne fizične lastnosti uvrščamo nepremičnost nepremičnine, vendar ta velja le za zemljišča, medtem ko zgradbe sicer lahko predstavljamo, kar pa je povezano z visokimi stroški, zaradi česar to ni pogosta praksa. Podobno velja tudi za neuničljivost. Zgradbe se sicer lahko uničijo, medtem ko se v primeru naravnih nesreč zemljišče lahko le poškoduje, še vedno pa bo ostalo na svojem mestu, čeprav se bo mogoče njegova ekonomska vrednost zmanjšala. Heterogenost velja za vse nepremičnine, saj zaradi neločljivosti z lokacijo ni mogoče najti dveh popolnoma enakih nepremičnin. Na nepremičnino pa lahko gledamo tudi z vidika različnih karakteristik, zaradi česar jih označujemo kot kompleksne in večdimenzionalne dobrine.

2. Ekonomske lastnosti

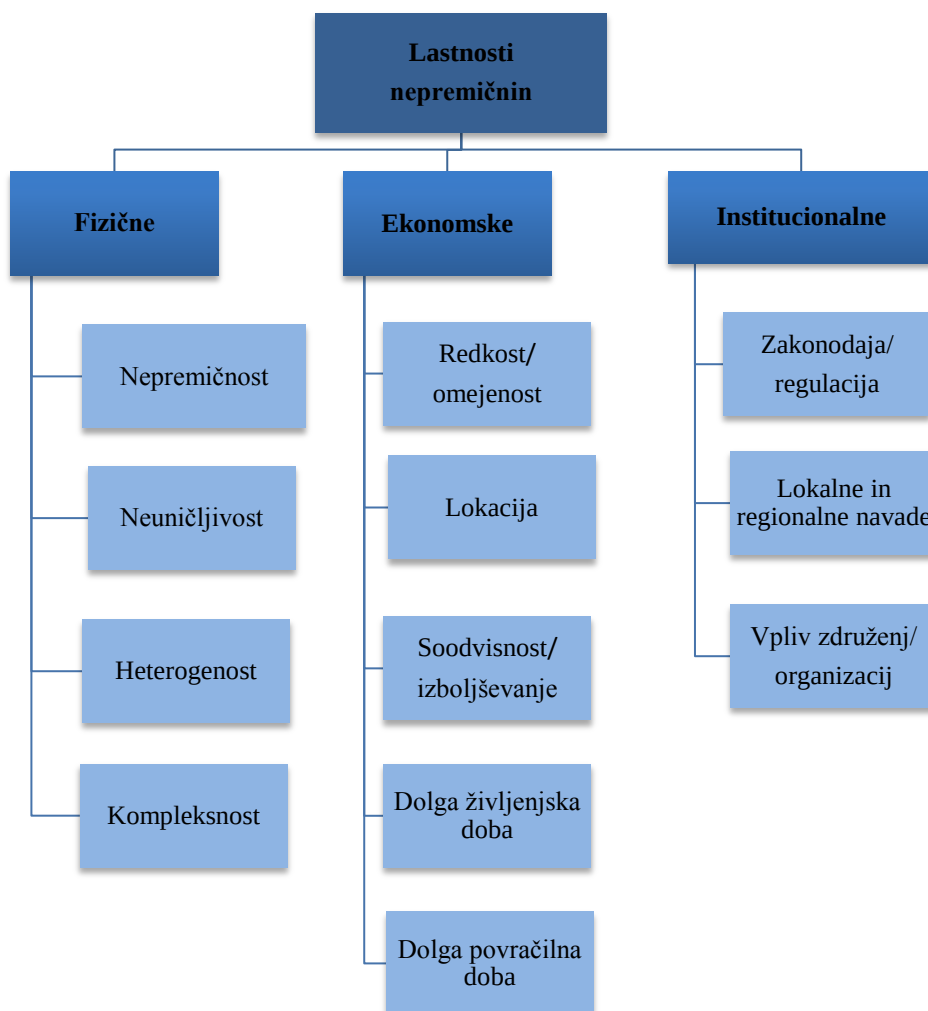
Pravimo, da so nepremičnine redke in omejene, vendar je pri tem pomembno ločiti dejstvo, da so absolutno omejena le zemljišča, nepremičnine so v nasprotju z njimi relativno omejene, saj se lahko z učinkovitejšo rabo zemljišč, predvsem z gradnjo večnadstropnih stavb, ponudba nepremičnin povečuje, kar pomeni, da je redkost vendarle nekoliko manjša kot nekoč. Uporabnost in vrednost nepremičnine pogojujejo fizična, ekonomska in socialna lokacija. Družbenoekonomski značaj soseščine in fizični videz okolice namreč ustvarjata tako finančne kot psihološke prednosti lastnikom oziroma uporabnikom, kar se tudi odraža v ceni nepremičnine. Za nepremičnino je značilna tudi soodvisnost oziroma izboljševanje nepremičnine, saj je vrednost določene nepremičnine odvisna od značilnosti nepremičnine v okolici. Z izgradnjo cestnega omrežja se lahko vrednost nepremičnine namreč poveča, s

spremembo trase pa v nasprotnem primeru celo zmanjša. Pomembna lastnost pa je tudi dolga življenjska doba nepremičnin in dolga povračilna doba investicij vanje.

3. Institucionalne lastnosti

Te lastnosti vključujejo zakonodajo in različne vrste regulacije, ki z lokalnimi in regionalnimi prostorskimi plani ali nadzori najemnin in razparceliranja močno vplivajo na vrednost nepremičnine. Na vrsto, videz in uporabo nepremičnine tako močno vplivajo tudi lokalne in regionalne navade, zaradi česar se naselja v urbanih delih razlikujejo od tistih v ruralnih. Ne sme pa se zanemariti vpliva, ki ga imajo na poslovanje z nepremičninami tudi različna nepremičninska združenja in organizacije. Pregled lastnosti nepremičnin prikazujem na Sliki 1.

Slika 1: Značilnosti nepremičnin



Vir: T. McGiveron, *Real Estate Characteristics*, 2007; Dasso in Ring v Cirman et al., *Poslovanje z nepremičninami: zapiski predavanj*, 2000, str. 2.

1.1.2 Opredelitev stanovanja

Primerno, cenovno dosegljivo in dostopno stanovanje je splošno priznано kot temeljna človekova pravica. Stanovanje v smislu fizičnega zavetja namreč zadovoljuje človekovo potrebo po preživetju, kar je priznано tudi v številnih pomembnejših svetovnih deklaracijah, izjavah in političnih dokumentih (Boškič, 2002, str. 21). Vsak posameznik naj bi namreč imel neodtujljivo pavico do prostora, v katerem bo lahko živel nemoteno, v dostojanstvu in varno. Te pravice naj bi priznavala, definirala, razvijala in varovala država, zaradi česar je tudi njena naloga, da to pravico vključi v svoj pravni red in instrumente stanovanjske in socialne politike. Evropska socialna listina iz leta 1996, ki jo je ratificirala tudi Slovenija, tako določa človekovo pravico do stanovanja, ki vključuje pravno varnost stanovanjskega statusa, dostopnost do komunalnih storitev in infrastrukture, cenovno dosegljivost, primernost za bivanje, primernost lokacije, dostopnost ter kulturno primernost v luči izraza kulturne identitete in raznolikosti (Mandič, 1999a, str. 28–30).

V Sloveniji področje stanovanjskih stavb, razmerij, pravic in dolžnosti, ki izhajajo iz njih, ureja Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 69/2003, v nadaljevanju SZ), ki stanovanje opredeljuje kot skupino prostorov, ki so namenjeni trajnemu bivanju in predstavljajo funkcionalno celoto s praviloma enim vhodom, ne glede na to, ali so prostori v stanovanjski ali drugi stavbi. Stanovanjski zakon tudi loči stanovanja na več različnih vrst. Glede na velikost se stanovanja razvrščajo na garsonjere, enosobna, enoinpolsobna, dvosobna, dvoinpolsobna, trisobna, triinpolsobna, štirisobna ter večsobna stanovanja. Z vidika lastništva pa SZ loči med lastniško in najemniško zasedenimi stanovanji.

Kot najpogostejše lastnosti stanovanj se v literaturi navajajo kompleksnost (zaradi različnih lastnosti je tipizacija stanovanj zelo zahtevna, kar oteži tudi njihovo vrednotenje) in dvojnost, saj se pojavlja tako v obliki dobrine kot storitve (najem, uporaba, zakup). Za stanovanje je značilno tudi, da je nujna, nenadomestljiva dobrina, da ima dolgo življenjsko dobo, da je draga in neprenosna dobrina ter da pomembno vlogo igra tudi strošek transakcije (na primer pri selitvi), zaradi česar se povpraševanje odziva zelo selektivno (Hårsman & Quigley, 1991, str. 2).

Stanovanje ima več različnih funkcij. Debevec (2002, str. 113–115) navaja dve, socialno in ekonomsko. V okviru socialne funkcije stanovanje rešuje socialno-eksistenčno vprašanje posameznika in predstavlja dom, v katerem posameznik živi, se počuti varno in ima določeno zasebnost. Pravimo pa, da stanovanje opravlja ekonomsko funkcijo takrat, ko lastniku v primeru oddajanja nepremičnine pobrana najemnina predstavlja vir dohodka. Smith (1971 v Mandič & Cirman, 2006, str. 15) pa navaja, da ima stanovanje štiri osnovne funkcije: daje zavetišče pred naravnimi nesrečami, zagotavlja zasebnost v odnosu do tretjih oseb, dovoljuje uporabo neke lokacije in pomeni naložbo. Skozi obdobje se je pomen posamezne funkcije precej spreminjal, tako je namreč gospodarska funkcija v obliki

stanovanja kot naložbe precej izpodrinila socialno, torej da stanovanje predstavlja le zavetišče.

1.1.3 Stanovanjska politika

Stanovanjska politika predstavlja obliko javnega poseganja na stanovanjsko področje. Njena naloga je, da skozi dolgoročen proces zagotovi ustrezno, cenovno dosegljivo možnost za rešitev stanovanjskega problema vsakega prebivalca države. Subjekti, ki posegajo na stanovanjsko področje, so država in njene institucije – zato tudi govorimo o javnem poseganju. Stanovanjsko politiko vodi država zaradi zagotavljanja dostopa do primerne stanovanja vsem družbenim skupinam in zaradi odstranitve tržnih nepravilnosti, ki se pojavljajo na stanovanjskem trgu, s čimer želi omogočiti večjo učinkovitost tega trga (Lux, 2003, str. 11). Osnove stanovanjske politike so v Sloveniji določene z dvema glavnima dokumentoma, SZ in Nacionalnim stanovanjskim programom (v nadaljevanju NSP).

Stanovanjska politika ni odgovorna le za stanovanjsko področje neke države, pač pa je tudi sredstvo za uresničevanje ciljev drugih politik, kot so zaposlitvena, poselitvena, demografska, socialna, družinska, urbanistična in ekonomska. Pojavljajo pa se tudi novejša smernice, ki stanovanjsko politiko postavljajo v funkcijo boja proti socialni izključenosti, brezdomstvu, brezposelnosti in segregaciji (Mandič, 2000, str. 74).

Strukturo stanovanjske politike tvorijo cilji, inštrumenti in učinki. Nacionalne stanovanjske politike imajo cilje opredeljene v smislu kakovosti, cenovne dosegljivosti in razpoložljivosti stanovanj. Kot glavne cilje lahko opredelimo predvsem izboljšano dostopnost do stanovanj, večjo kakovost stanovanj, izboljšanje pogojev gospodarjenja, povečanje obsega graditve stanovanj in zagotavljanje primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami (NSP, Ur. l. št. 43/2000).

Ločimo dve vrsti ukrepov oziroma instrumentov politike. Prvi so regulativni, ki nastopajo v obliki zakonskih predpisov in drugih določil, s katerimi država zagotavlja podrejanje določenim standardom in postopkom. Druga vrsta instrumentov pa so alokativni, ki nastopajo v obliki denarja, časa, osebja in opreme ter jih država izvaja skozi agencije, programe in projekte (Mandič, 1996, str. 22).

Učinki stanovanjske politike predstavljajo povratno informacijo za oblikovalce in izvajalce stanovanjske politike. Z njimi namreč spremljamo, opazujemo in vrednotimo cilje oziroma instrumente. Učinki stanovanjske politike so tako lahko primernost najemnin, stanovanjska mobilnost ali pa recimo splošno funkcioniranje stanovanjskega trga. Učinke spremljamo s pomočjo kazalcev, kot so uspešnost, učinkovitost, pravičnost, ustreznost, odzivnost in primernost stanovanjske politike, ki omogočajo merjenje in primerjavo rezultatov, dajejo

povratne informacije o učinkih in o razmerju med vložki in rezultati (Mandič, 1996, str. 23–24).

1.2 Razvoj trga nepremičnin v Sloveniji

Za lažje razumevanje trenutnega stanja na stanovanjskem področju v Sloveniji se mi zdi pomembno predstaviti kratek zgodovinski pregled oblikovanja stanovanjske politike v preteklosti in njen vpliv na sedanjo strukturo stanovanjskega sklada ter sistem poselitve.

Razvoj stanovanjske dejavnosti Sendi, Mandič, Filipovič in Cirman (2007, str. 7) razdelijo v več obdobj. Prvo je obdobje samooskrbe in zasebnega najemništva, ki je trajalo do konca 2. svetovne vojne leta 1945. Sledilo je obdobje razlaščenja in administrativnega razdeljevanja, ki je trajalo od leta 1946 pa do leta 1955. Obdobje med leti 1956–1964 so poimenovali obdobje uvedbe stanovanjskih prispevkov. Od leta 1965 naprej je bilo obdobje, ki je trajalo šest let in za katero sta bila značilna gradnja za trg ter vključitev zasebne iniciative. Od leta 1972 pa do leta 1990 je bilo obdobje družbeno usmerjene stanovanjske gradnje in kot zadnje obdobje navajajo obdobje privatizacije družbenega stanovanjskega fonda in uvedbe načela omogočanja, ki se je začelo leta 1991.

Do leta 1990 so se značilnosti socialističnega družbenega sistema na trgu stanovanj močno odražale. Prevladovala sta dva načina stanovanjske oskrbe: lastniška stanovanja, ki so predstavljala kar dve tretjini vseh stanovanj, in najemna družbena stanovanja, ki so predstavljala preostali del, medtem ko je bilo tržnih najemnih stanovanj zanemarljivo malo. Oskrba s stanovanji je bila pretežno v rokah države, občin in podjetij. Država je s sistemom stanovanjskega oskrbovanja skrbela, da so vsi državljani prišli do stanovanja. Po tej politiki so tako morali vsi aktivni prebivalci vplačevati prispevke v višini približno šestih odstotkov bruto mesečnega dohodka v skupni stanovanjski fond, iz katerega se je nato črpalo sredstva za reševanje financiranja stanovanjskih vprašanj posameznikov. Med najpogostejšimi načini oskrbovanja sta bila posojilo posameznikom za nakup, gradnjo ali prenovu stanovanja ali pa dodelitev stanovanjske pravice za družbeno stanovanje, ki je imetniku zagotavljajo neomejeno in trajno uporabo stanovanja. Družbena stanovanja je država gradila sama ali pa so bila po 2. svetovni vojni podržavljena z zaplembo, nacionalizacijo ali na kak drug način. Večina slovenskih državljanov je svoje stanovanjsko vprašanje rešila prav s pomočjo stanovanjske pravice za družbeno stanovanje (Debevc, 2002, str. 115–120).

V preteklosti so imele pri reševanju stanovanjskega vprašanja velik vpliv tudi banke. Za pridobitev posojila za nakup stanovanja so ponujale izjemno ugodne posojilne pogoje. Na osnovi vezanih depozitov, pologa kot dela posojila ali na podlagi prodaje tuje valute je posameznik lahko pridobil posojilo. Glavna značilnost teh izjemno ugodnih posojil je bila povezana z obrestno mero, ki ni bila indeksirana z inflacijo. Tako je zaradi razmeroma visoke inflacije v tistem obdobju realna mesečna obremenitev posojilojemalca sčasoma

močno upadla. Banke so na ta način utrpeli velike izgube, kar je bilo odpravljeno leta 1987 z uvedbo posojila, vezanega na indeksirano obrestno mero, ki se je usklajevala z inflacijo (Sendi et al., 2007, str. 55–57).

O pravem slovenskem nepremičninskem trgu pa mnogi govorijo šele od leta 1991 dalje, ko se je izoblikovala samostojna država. Pred tem je slovenski nepremičninski trg namreč deloval znotraj jugoslovanskega. Leto 1991 predstavlja na slovenskem nepremičninskem trgu pomembno prelomnico. Kapitalistična ureditev ne dopušča javne oziroma državne lastnine v takšnem obsegu in obliki, kot jo je omogočala socialistična družbena ureditev. V oktobru leta 1991 je bil tako sprejet SZ ali tako imenovani Jazbinškov zakon (sprejet je bil v času Mihe Jazbinška, takratnega ministra za okolje in prostor). V prejšnjem sistemu so imeli državljani, ki so prebivali v stanovanjih v družbeni lasti, zanje stanovanjsko pravico. Novosprejeti zakon je te imetnike stanovanjske pravice razdelil v dve skupini. Prva skupina je predstavljala večino in je lahko stanovanja odkupila po izredno ugodnih cenah, saj je cena stanovanja predstavljala le okoli 40 odstotkov njegove knjigovodske vrednosti, kar je pomenilo le okoli 10 do 15 odstotkov tržne vrednosti. Nizko ceno je upravičevalo dejstvo, da so bila stanovanja zgrajena iz družbenih prispevkov, torej tudi s prispevkom ljudi, ki so ta stanovanja uporabljali oziroma kupili. Druga skupina pa pravice do odkupa ni imela, saj so stanovanja prešla v družbeno lastnino s podržavljanjem. Kdor stanovanja ni želel ali ni zmožal kupiti, se je lahko odločil tudi za sklenitev najemne pogodbe z neprofitno najemnico z upravičencem do lastninjenja (državo, občino) za nedoločen čas (Debevc, 2002, str. 115–120; Zgodovina nepremičninskega trga, 2006).

SZ in privatizacija sta močno spremenila strukturo stanovanjskega trga v Republiki Sloveniji (v nadaljevanju RS). Nove lastnike je dobilo približno 61 odstotkov družbenih stanovanj, 33 odstotkov je ostalo neprodanih, približno 6 odstotkov pa jih je bilo v procesu denacionalizacije. Pred privatizacijo je stanovanjski sklad sestavljalo približno 68 odstotkov lastniških stanovanj in približno 31 odstotkov najemnih, po privatizaciji pa je bilo približno 88 odstotkov lastniških in približno 21 odstotkov najemnih (Sendi et al., 2007, str. 58–60).

V prvi polovici 90. let so se zaradi pomanjkanja ustrezne zakonodaje začele pojavljati številne nepravilnosti, zato je država zakonsko uredila tudi dejavnost nepremičninskih agencij in agentov. V drugi polovici pa se je morala Slovenija tudi začeti pripravljati na vstop v Evropsko unijo (v nadaljevanju EU), katere zahteva je bila spodbujanje dolgoročnega varčevanja prebivalcev. V te namene je Slovenija oblikovala nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. S shemo se je delež dolgoročnega varčevanja res povečal, vendar so špekulacije o številu varčevalcev, ki bodo kupovali nepremičnine, dvignile cene nepremičnin, tako da so te predvsem na najbolj zaželenih lokalnih trgih razvrednotile privarčevana sredstva. Po vstopu v EU so sicer mnogi predvidevali tudi vstop mnogih tujcev na slovenski nepremičninski trg, vendar je bil njihov delež precej skromen pa tudi

osredotočili so se predvsem na področje starejših stavb in kmetij za potrebe prenove (Zgodovina nepremičninskega trga, 2006).

1.3 Stanje na nepremičninskem trgu v Sloveniji

Na vsakem nacionalnem trgu stanovanjskih nepremičnin deluje preplet zgodovinskih, prostorskih, demografskih, socialnih in ekonomskih dejavnikov, ki izvirajo iz nacionalnega in mednarodnega okolja. Vpliv zgodovinskega razvoja na razvoj nepremičninskega trga v Sloveniji je bil predstavljen v predhodnem podpoglavju. V tem poglavju se bom osredotočila na vpliv preostalih dejavnikov, ki jih bom predstavila tako z vidika povpraševalcev kot z vidika ponudnikov. Tako kot na vsakem drugem trgu se namreč tudi na trgu nepremičnin srečujejo ponudniki in povpraševalci. V vlogi povpraševalcev nastopajo fizične in pravne osebe, ki želijo nepremičnino kupiti, najeti ali vanjo investirati. Najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje, so cena nepremičnine, cena parcel, gradbenega materiala in dela, zakonodaja in regulacija, gibanje števila prebivalstva, dohodki in zaposlenost prebivalstva ter ponudba posojil, obrestne mere in posojilna sposobnost prebivalstva. Na strani ponudbe pa nastopajo investitorji in prodajalci, ki želijo nepremičnino prodati ali oddati, nepremičninska podjetja, ki se ukvarjajo s posredovanjem nepremičnin, gradbena podjetja, podjetja, ki se ukvarjajo z vzdrževanjem in upravljanjem. Dejavniki, ki vplivajo na ponudbo, so predvsem cena nepremičnine, obdavčenje, razpoložljivost nepremičnin, število izdanih gradbenih dovoljenj, kreditni pogoji ter donosnost in varnost vlaganja v druge oblike naložb.

1.3.1 Dejavniki povpraševanja po nepremičninah

1.3.1.1 Gibanje števila prebivalcev in gospodinjstev

Gibanje števila prebivalstva se uvršča med najpomembnejše dejavnike določanja cene nepremičnine. S povečevanjem števila prebivalstva ali selitvenim gibanjem se povpraševanje na nepremičninskem trgu povečuje, kar ob nezadostnem povečanju ponudbe vpliva na dvig cene. Število prebivalstva se v Sloveniji bistveno ne spreminja, pač pa so podlaga za potrebo po vedno večjem številu stanovanj v Sloveniji spremembe v strukturi gospodinjstev. Teh je vedno več in so vedno manjša. Leta 1991 je bilo v Sloveniji 634.000 gospodinjstev, ki so imela v povprečju 3,0 člane, leta 2011 pa je bilo gospodinjstev že 813.531. V povprečju so imela 2,5 člana. Opazen je predvsem porast enočlanskih gospodinjstev, katerih delež je leta 2011 znašal 33 odstotkov. Spreminjanje števila gospodinjstev glede na število članov prikazujem v Tabeli 1.

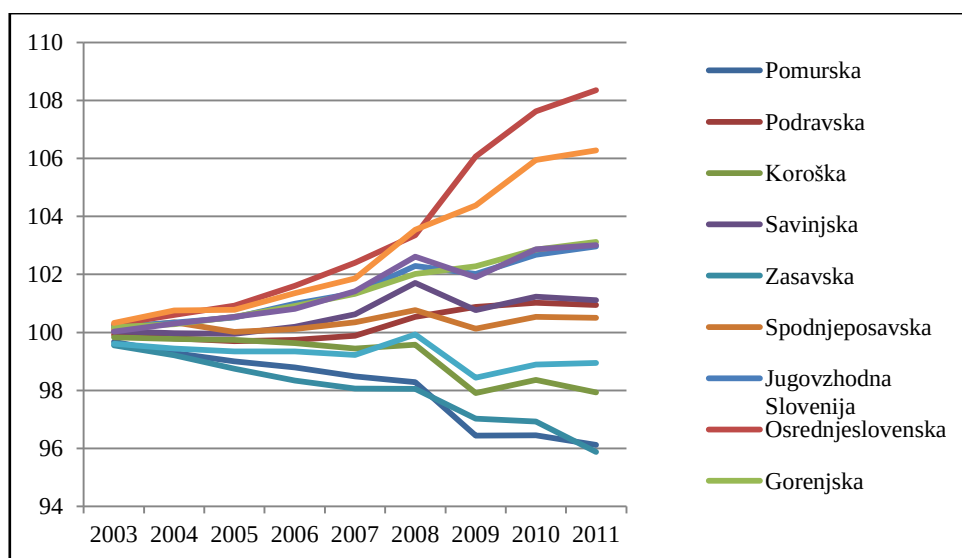
Tabela 1: Deleži gospodinjstev po številu članov in povprečna velikost gospodinjstev v obdobju 2005–2011 v Sloveniji

Število oseb	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1 član	21,3	20,4	20,8	20,8	20,8	27,0	32,8
2 člana	25,1	25,0	24,2	25,0	25,6	26,5	24,6
3 člani	20,7	21,3	21,5	21,1	20,3	18,7	18,3
4 člani	23,0	23,4	24,0	23,8	23,6	20,6	15,7
5 članov	6,7	6,8	6,6	6,5	6,7	5,3	5,4
6+ članov	3,3	3,1	2,9	2,9	3,0	1,9	3,2
Povprečna velikost gospodinjstva	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,6	2,5

Vir: SURS, *Gospodinjstva po številu članov in tipu gospodinjstva, Slovenija, večletno, 2012.*

Stalen porast števila enočlanskih gospodinjstev je predvsem posledica staranja prebivalstva, naraščanja stopnje razvez, povečevanja povprečne starosti ob sklenitvi zakonske in partnerske zveze ter hitre rasti števila študentov. Iz Slike 2, ki prikazuje gibanje števila prebivalcev po posameznih statističnih regijah od leta 2002 naprej, je razvidno, da se prebivalstvo zgošča predvsem v osrednji Sloveniji, manjši porast pa je mogoče zaslediti tudi v obalnem predelu. Od leta 2002 pa do danes se je tako število prebivalcev v osrednjeslovenski regiji povečalo za 8,4 odstotka ter v obalno-kraški za 6,3 odstotka, največje zmanjšanje prebivalstva pa je zabeležila zasavska regija v višini 4,1 odstotka. Na regionalnem stanovanjskem trgu v osrednji Sloveniji in v koprskem Primorju se tako povečuje povpraševanje, v obrobni regiji pa se z upadanjem prebivalstva povečuje ponudba stalno nenaseljenih stanovanj, predvsem hiš.

Slika 2: Indeksi rasti prebivalstva po posameznih statističnih regijah v Sloveniji v obdobju 2003–2011, $I_{2003} = 100$



Vir: SURS, *Prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu, statistične regije, Slovenija, letno, 2012.*

1.3.1.2 Stanovanje kot kapitalska naložba

Nepremičnine pogosto služijo kot oblika naložbe. Investitor namreč pričakuje, da bo s pobranimi najemninami in po plačilu vseh stroškov realiziral zahtevan donos. Pričakuje tudi, da bo lahko po določenem obdobju nepremičnino prodal in ob tem realiziral kapitalski dobiček. Kot motiv za investiranje v nepremičnine se pojavlja tudi učinek razpršitve naložb, saj v primeru, ko denar naložimo v različne oblike naložb, delnice, obveznice, investicijske sklade denarnega trga in nepremičnine znižamo tveganje celotnega premoženja. Za investitorje pa je pomemben tudi davčni učinek, ki ga z znižanjem dohodninske osnove s seboj prinese naložba v nepremičnine (Cirman et al., 2000, str. 68).

V letih 2003–2004 so se dobički zmanjšali zaradi usihanja vrednosti delnic podjetij s področja informacijske tehnologije, bančne posojilne obrestne mere so se zaradi zmanjševanja inflacije hitro zniževale, prav tako pa so se znižale tudi obrestne mere za bančne depozite. Nepremičnine so tako postale zanimivo področje za realizacijo višjih kapitalskih dobičkov, kar je vodilo tudi v višje povpraševanje po njih. Tradicionalno pojmovanje naložbe v nepremičnine kot varne naložbe je tako vse do izbruha krize vodilo v stalno in naraščajoče povpraševanje ter višanje cen stanovanjskih nepremičnin (Pavlin, 2011, str. 4). Najzanimivejši in najdonosnejši so bili predvsem nakupi gradbenih zemljišč na atraktivnih lokacijah, manjših enosobnih stanovanj in poslovnih prostorov (Ali je nakup nepremičnine dobra naložba, 2008). Povprečna letna stopnja donosa investicij v stanovanje v Ljubljani je bila tako recimo pred razmahom gospodarske krize v letih 2003–2007 kar 19,9-odstotna (Banka Slovenije, 2008, str. 21). V zadnjih treh letih v času vrhunca krize so se cene nepremičnin in najemnine znižale, zaradi česar nekateri menijo, da investiranje v nepremičnine ni več donosno. Ob upoštevanju investiranja v nepremičnino s stanovanjskim posojilom so namreč vsi investitorji v zadnjih treh letih realizirali letno izgubo (Banka Slovenije, 2011, str. 24).

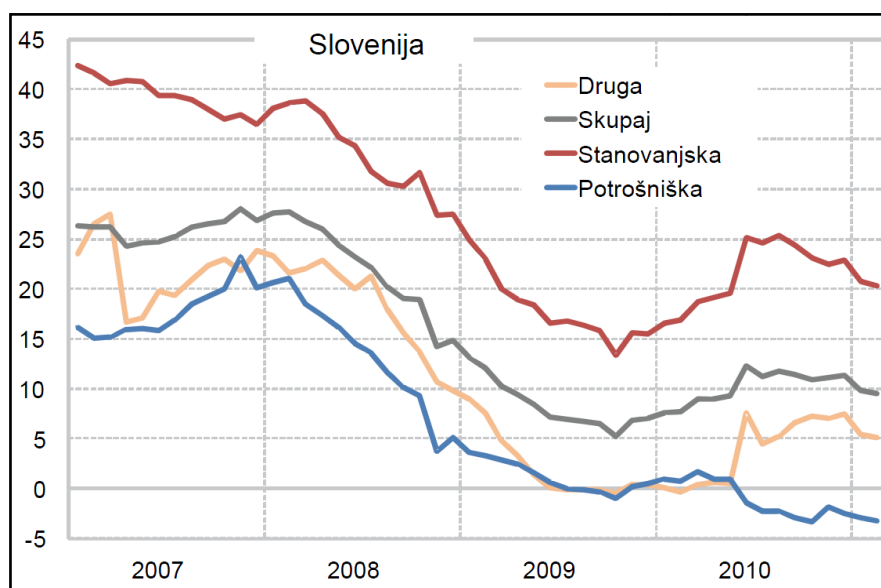
1.3.1.3 Vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju Sklad) je bil ustanovljen leta 1991 in je v prvem desetletju svojega delovanja prek javnih razpisov kreditiral le nakupe gospodinjstev, zlasti mladih družin. Leta 2001 je skupaj z občinami začel nastopati v vlogi soinvestitorja in zatem še kot samostojni ponudnik stanovanj po ugodnejših cenah od trenutne tržne ponudbe. Do konca leta 2010 je tako Sklad prodal 2.355 stanovanj po vsej Sloveniji. Sklad je leta 1999 uvedel tudi nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo v obliki varčevalno-kreditnega sistema, v katerem so sodelovale tudi poslovne banke (Pavlin, 2011, str. 4). Kot glavna kritika delovanja sklada se omenja predvsem pretirana usmerjenost v podporo povpraševanju po stanovanjih, čeprav je zaostajala predvsem ponudba, kar je negativno vplivalo na dvig cen nepremičnin (Cirman, 2007, str. 81).

1.3.1.4 Ponudba posojil za gospodinjstva

V procesu vstopanja Slovenije v EU in ob kasnejšem prevzemanju evra so se od leta 2003 naprej obrestne mere za stanovanjska posojila gospodinjstev hitro zniževale. Te so bile tudi vzrok rasti kreditnih aktivnosti bank tako pri posojilih podjetniškemu sektorju kot tudi pri posojilih prebivalstvu (Cirman, 2007, str. 71). Po uvedbi evra je prišlo do ponovnega povišanja inflacije in z njo posojilne obrestne mere, ki pa so se po finančni krizi v letu 2009 občutno znižale in dosegle najnižjo raven doslej. Obseg stanovanjskih posojil prebivalstvu se je ob koncu leta 2009 in leta 2010 nominalno spet povečal (Slika 3).

Slika 3: Letne stopnje rasti posameznih vrst posojil gospodinjstvom Slovenije

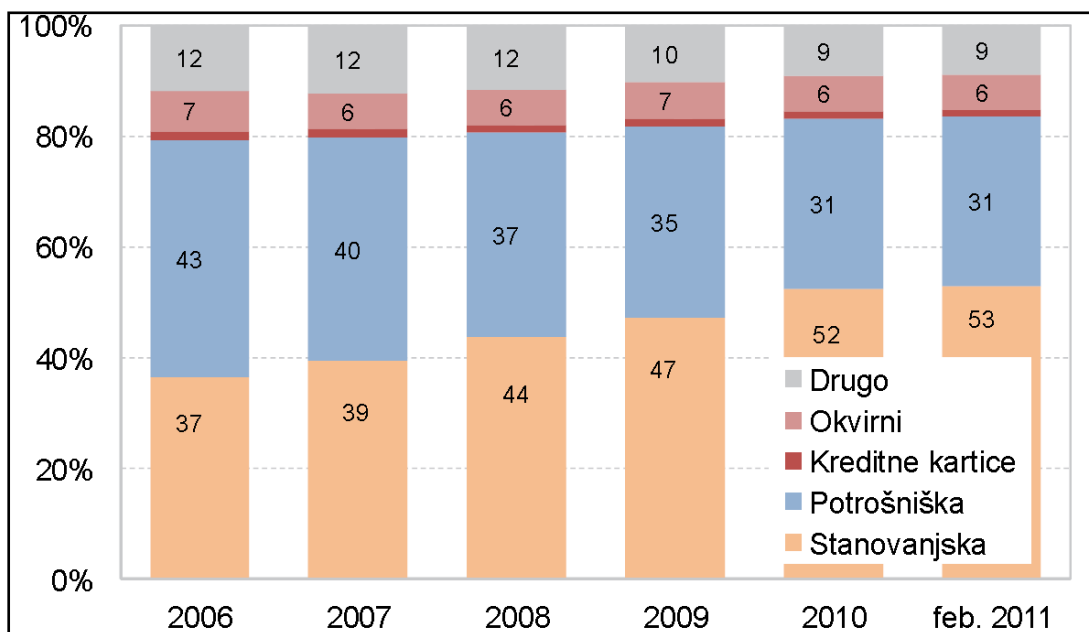


Vir: Banka Slovenije, Poročilo o finančni stabilnosti, 2011, str. 14.

Ob zmanjšanju cen nepremičnin v istem obdobju in zmanjšanju števila transakcij povečan obseg stanovanjskih posojil gospodinjstvom pomeni, da so ta vedno večji delež kupnine za stanovanja pokrila s krediti namesto z lastnimi sredstvi in s tem zvišala stopnjo svoje zadolženosti (Pavlin, 2011, str. 5). Delež stanovanjskih posojil se je v strukturi posojil gospodinjstev v zadnjih letih torej povečal in je konec februarja 2011 dosegel že 53 odstotkov, kar v primerjavi z letom 2005 predstavlja povečanje v višini 20 odstotnih točk. Strukturo bančnih posojil gospodinjstvom prikazujem na Sliki 4.

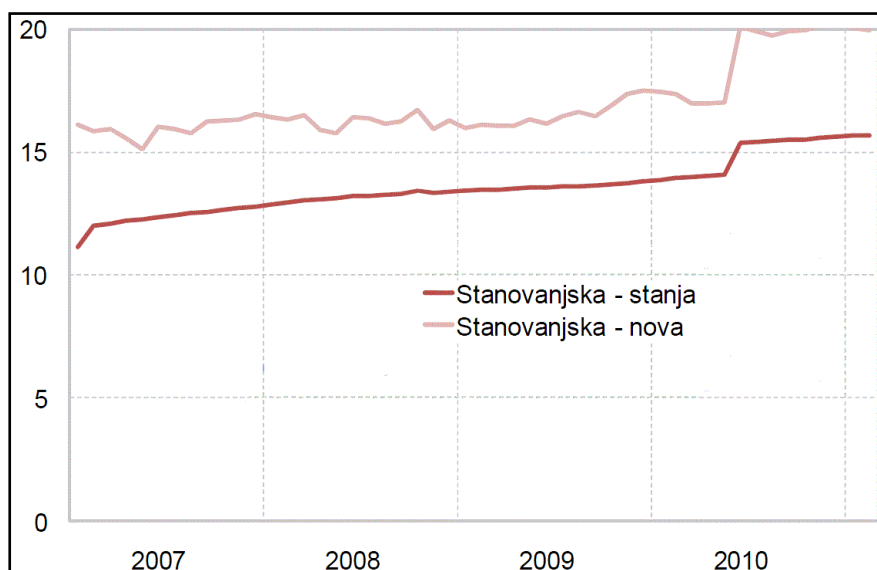
Kot je razvidno iz Slike 5, se je v tem obdobju tudi povprečna ročnost stanovanjskih posojil vseskozi podaljševala, februarja 2011 je dosegla že 15,5 leta. Podaljševanje ročnosti posojil omogoča pridobitev večjega obsega posojila, hkrati pa tudi omogoča dostop do posojila tistemu delu gospodinjstev z nižjimi prejemki.

Slika 4: Struktura vrste bančnih posojil gospodinjstvom v odstotkih



Vir: Banka Slovenije, Poročilo o finančni stabilnosti, 2011, str. 13.

Slika 5: Povprečna ročnost različnih vrst stanovanjskih posojil v letih 2007–2011



Vir: Banka Slovenije, Poročilo o finančni stabilnosti, 2011, str. 15.

1.3.1.5 Zaposlenost

Stopnja zaposlenosti močno vpliva na dogajanje na trgu nepremičnin. Sprememba kupne moči kot posledica spremembe statusa zaposlenosti namreč vpliva na življenjski slog, povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah ter na sposobnost odplačevanja hipotek in davkov na nepremičnine.

V Tabeli 2 sta predstavljeni stopnji registrirane in anketne brezposelnosti, katerih vrednosti se zaradi različnih metodologij sicer razlikujejo, vendar imata enak trend. Stopnja registrirane brezposelnosti se je v Sloveniji do leta 2008 zmanjševala, v letih zatem pa je sledila visoka rast. Stopnja registrirane brezposelnosti¹¹ je leta 2002 znašala 11,6 odstotka, anketne pa 6,4 odstotka. Njuna vrednost je leta 2008, ko sta dosegli najnižjo vrednost, znašala 6,7 odstotka za registrirano oziroma 4,4 odstotka za anketno brezposelnost. Zmanjševanje brezposelnosti v tem obdobju je bila predvsem posledica ugodnih gospodarskih razmer in politike aktivnega izbrisa brezposelnih oseb iz evidenc Zavoda za zaposlovanje RS (v nadaljevanju ZZRS) v letih 2005–2008. Leta 2011 se je stopnja registrirane brezposelnosti dvignila na 11,8 odstotka in anketne na 8,1 odstotka, kjer trenutno obe vrsti dosegata najvišji stopnji v zadnjih desetih letih.

Tabela 2: Stopnja in število brezposelnih v Sloveniji v letih 2002–2011

Leto	Stopnja registrirane brezposelnosti (%)	Število registrirano brezposelnih	Stopnja anketne brezposelnosti – ILO (%)	Število anketno brezposelnih (ILO)
2002	11,6	99.607	6,4	58.000
2003	11,2	95.993	6,7	62.000
2004	10,6	90.728	6,3	60.400
2005	10,2	92.575	6,5	66.200
2006	9,4	78.303	6,0	61.000
2007	7,7	68.411	4,9	49.800
2008	6,7	66.239	4,4	45.500
2009	9,1	96.672	5,9	61.100
2010	10,7	110.021	7,3	75.300
2011	11,9	112.754	8,1	83.400

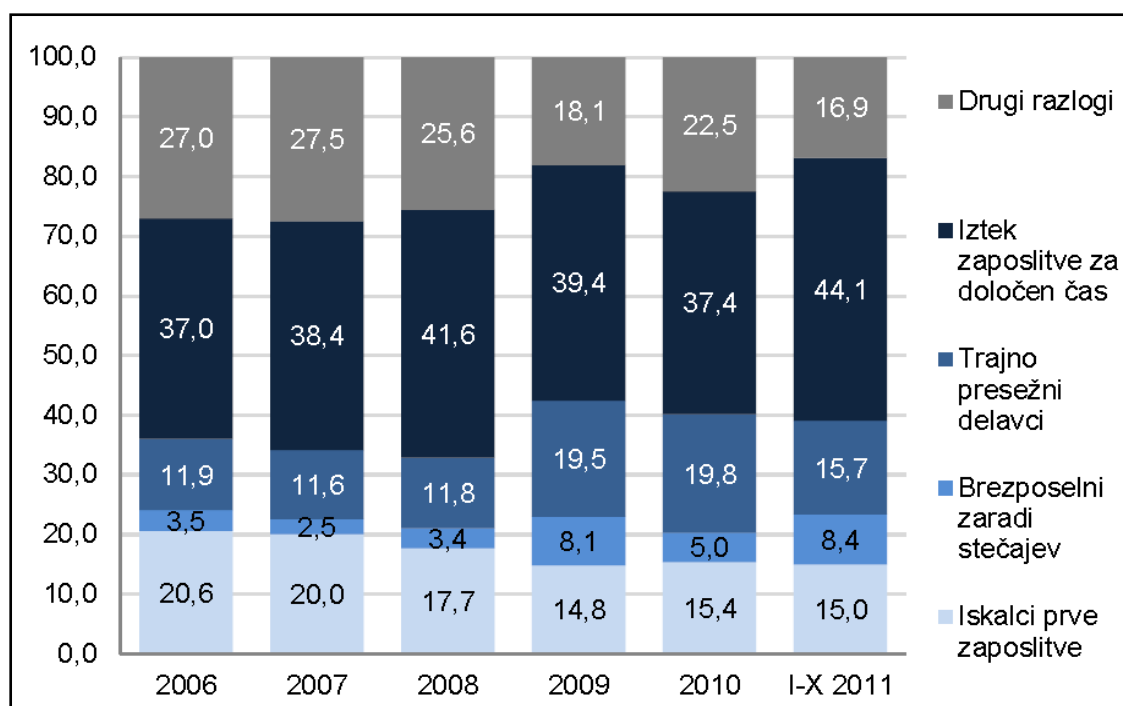
Vir: ZZRS, *Stopnja registrirane brezposelnosti po statističnih regijah*, 2012.

Trenutno so najpogostejši razlogi povečevanja brezposelnosti gospodarska kriza, ki je mnoga podjetja pahnila v stečaj ali v zmanjševanje števila delavcev, iztek zaposlitve za določen čas, povečevanje števila presežnih delavcev ter novoprijavljenih, in sicer zaradi iskanja prve zaposlitve ali zaradi drugih razlogov (Andragoški center Republike Slovenije, 2011). Povečevanje števila brezposelnih zaradi izteka zaposlitve za določen čas je največje. V zadnjih 6 letih se je njihov delež povečal za 7 odstotnih točk in je v prvih

¹¹ **Registrirano brezposelne** osebe so osebe, ki so registrirane kot brezposelne osebe na ZZRS, nimajo zaposlitve in niso zaposlene, niso lastniki ali solastniki podjetja, v katerem bi v zadnjem letu ustvarjali dohodek za preživljanje, niso lastniki nepremičnin, s katerimi se lahko preživljajo, in nimajo nobenih drugih virov rednih dohodkov. **Anketno brezposelne** osebe so osebe, ki v tednu pred anketiranjem niso opravile nikakršnega dela za plačilo in niso zaposlene ali samozaposlene, so pripravljene sprejeti delo takoj ali v roku dveh tednov od dneva anketiranja ter so delo že našle, vendar ga še ne opravljajo (Bregar, Ograjenšek & Bavdaž, 1999, str. 120–121). Razlike med obema vrstama so poleg različne definicije predvsem v veliki neaktivnosti registrirano brezposelnih oseb, ki dela ne iščejo aktivno, delovni aktivnosti brezposelnih, ki se lahko odvija v sivi ekonomiji, socialnih transferjih, ki brezposelnim včasih omogočajo socialno pomoč, višjo od dohodka ob zaposlitvi, ter prenizko število svetovalcev za brezposelne (Kajzer, 2006, str. 97).

desetih mesecih leta 2011 tako znašal že 44 odstotkov, pričakuje pa se, da se bo njihov delež v prihodnosti še povečeval. Stečajni v gradbeništvu in predelovalnih dejavnostih so bili vzrok povečanju števila brezposelnih zaradi stečajev v višini 8,7 odstotne točke, tako da je njihov delež v prvih desetih mesecih leta 2011 znašal že 24,1 odstotka. Delež novoprijavljenih brezposelnih zaradi iskanja prve zaposlitve se skozi leta zmanjšuje, kar pa je posledica demografskih trendov, saj na trg vstopa manj mladih. Strukturo prilivov v registrirano brezposelnost prikazujem na Sliki 6.

Slika 6: Struktura prilivov v registrirano brezposelnost v odstotkih v Sloveniji v letih 2006–2011



Vir: ZZRS, *Strokovna izhodišča za leto 2012*, 2012, str. 10.

Primerjava povprečne stopnje registrirane brezposelnosti po posameznih statističnih regijah, prikazana v Tabeli 1 Priloge 1, prikazuje, da je stopnja brezposelnosti najvišja v večjih in bolj odročnih regijah (pomurska, podravska, spodnjeposavska, zasavska regija), najnižja pa na območju gorenjske, osrednjeslovenske in obalno-kraške regije.

1.3.1.6 Psihološki dejavniki

Poleg ekonomskih dejavnikov na odločitve kupcev in s tem na povpraševanje vplivajo tudi psihološki dejavniki, predvsem družbena klima in marketing. V Sloveniji se je tako na primer optimistično vzdušje stopnjevalo leta 2004 v pričakovanju članstva v EU in NATO ter leta 2007 ob pričakovanju vstopa v evrsko območje, kar je bilo povezano z uspešnimi reformami, ki so obetale stabilen ekonomski razvoj. Vztrajno naraščanje cen nepremičnin je med kupci utrdilo prepričanje, da je stanovanjsko nepremičnino najbolje kupiti čim prej,

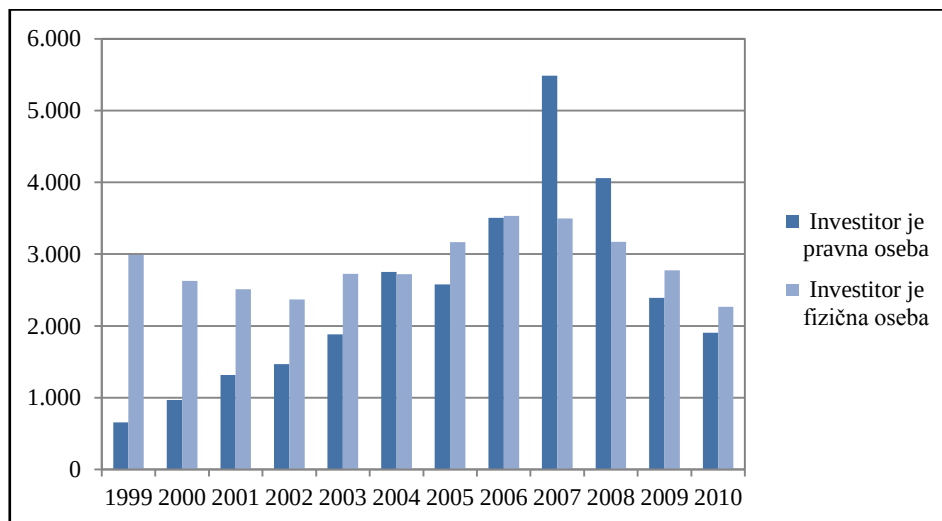
sicer bodo cene le še višje. V tem primeru je bilo pravzaprav optimistično vzdušje med kupci tisto, ki je povečevalo povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah (Pavlin, 2011, str. 4).

1.3.2 Dejavniki ponudbe nepremičnin

1.3.2.1 Gradbena dovoljenja

V zadnjem desetletju je v ponudbi tržnih stanovanj prihajalo do velikih premikov, o čemer je možno sklepati že na podlagi podatkov o številu izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanja, ki jih prikazujem na Sliki 7.

Slika 7: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanja v Sloveniji v letih 1999–2010



Vir: SURS, Dovoljenja za gradnjo stavb glede na vrsto investitorja, Slovenija, letno, 2012.

Ponudba tržnih stanovanj, ki jo večinoma zagotavljajo investitorji, ki so pravne osebe, je v opazovanem obdobju izjemno hitro naraščala. Leta 1999 so bila izdana gradbena dovoljenja za 655 stanovanj za trg, leta 2007 pa kar 5.487. V nasprotju s pravnimi osebami pa je bila investitorska aktivnost fizičnih oseb, ki gradijo večinoma za lastne potrebe, v vsem desetletju na približno enaki ravni. Povpraševanje na stanovanjskem trgu je stalno presegalo ponudbo, kar je predstavljalo priložnost za dobre zaslužke in s tem motivacijo za investitorje novogradenj.

1.3.2.2 Razpoložljivost in kakovost nepremičnin

V Sloveniji večina prebivalcev živi v hišah. Leta 2010 je v hišah tako živelo 71 odstotkov oseb, v večstanovanjskih stavbah pa 28,5 odstotka. Kot je razvidno iz Tabele 3, se to razmerje v zadnjih letih ni kaj dosti spreminjalo.

Tabela 3: Delež prebivalcev, ki prebivajo v hiši ali stanovanju v Sloveniji v letih 2005–2010

Vrsta nastanitve	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hiša	70,3	72,9	72,2	72,1	72,6	71,1
Stanovanje	29,4	26,7	27,4	27,5	27,0	28,5
Drugo	0,3	0,4	0,5	0,4	0,4	0,3

Vir: EUROSTAT, *Distribution of population by dwelling type*, 2012.

Konec leta 2010 je bilo v Sloveniji 844.349 stanovanj, od katerih je bilo 670.085 naseljenih. V zadnjih 9 letih je njihovo število naraščalo predvsem na področju osrednjeslovenske, podravske, obalno-kraške in gorenjske regije. Gibanje števila stanovanj po posameznih regijah prikazujem v Tabeli 4.

Tabela 4: Število stanovanj po statističnih regijah Slovenije v letih 2002–2010

Število stanovanj	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010 vs. 2002 (%)
Pomurska	46.339	46.633	46.921	47.173	47.468	47.737	48.131	48.439	48.744	5,2
Podravska	126.780	128.146	129.519	131.038	132.338	133.903	135.820	137.184	138.045	8,9
Koroška	26.741	27.064	27.341	27.507	27.765	27.870	28.017	28.325	28.520	6,7
Savinjska	97.879	98.485	99.037	99.606	100.228	101.017	101.706	102.445	103.387	5,6
Zasavska	18.449	18.485	18.534	18.652	18.699	18.718	18.732	18.748	18.745	1,6
Spodnje-posavska	28.567	28.739	28.882	29.021	29.215	29.388	29.643	29.773	29.960	4,9
Jugovzhodna Slovenija	56.115	56.415	56.833	57.183	57.689	58.279	58.853	59.120	59.443	5,9
Osrednje-slovenska	195.765	197.549	199.287	201.544	203.598	205.619	208.671	211.164	212.913	8,8
Gorenjska	75.398	75.966	76.673	77.201	77.887	78.962	79.950	80.929	81.597	8,2
Notranjsko-kraška	20.390	20.547	20.681	20.833	20.936	21.076	21.425	21.594	21.756	6,7
Goriška	47.810	48.287	48.731	49.002	49.362	49.762	50.260	50.904	51.282	7,3
Obalno-kraška	44.679	44.952	45.542	46.443	47.185	48.069	48.839	49.627	49.957	11,8
SLOVENIJA	784.912	791.268	797.981	805.203	812.370	820.400	830.047	838.252	844.349	7,6

Vir: SURS, *Stanovanjski sklad, število stanovanj po statističnih regijah Slovenije, letno*, 2012.

Tabela 5 prikazuje, da je bilo leta 2010 v Sloveniji 78,1 odstotka lastniških stanovanj. To pomeni, da so v njih bivala gospodinjstva, v katerih je bil vsaj en član lastnik stanovanja. 14 odstotkov naseljenih stanovanj so predstavljala uporabniška stanovanja, stanovanja, v katerih nihče od stanovalcev, ki je stanovanje uporabljal, ni bil lastnik, hkrati pa stanovanje tudi ni bilo najemno. Lastniki takih stanovanj so lahko sorodniki, prijatelji ali druge osebe. Najemnih stanovanj je bilo 9 odstotkov.

Tabela 5: Stanovanjski status v Sloveniji v letih 2005–2010 v odstotkih

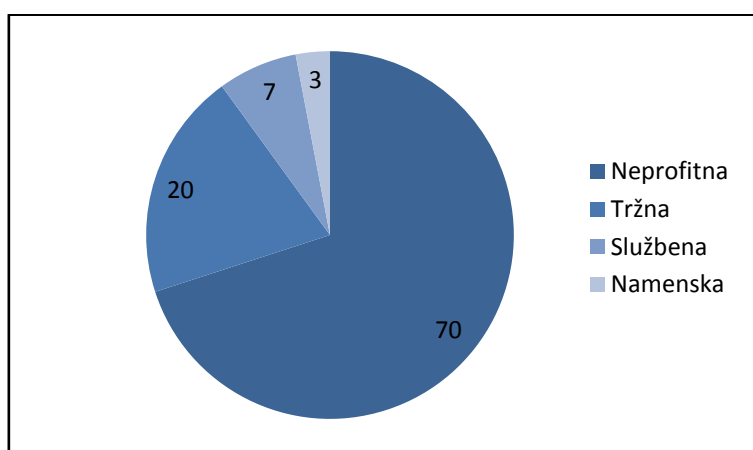
Stanovanjski status	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Lastnik	83,2	84,5	81,3	81,3	81,3	78,1
Najemnik/uporabnik	16,8	15,5	18,7	18,7	18,7	21,9

Vir: Eurostat, *Distribution of population by tenure status*, 2012.

Najemnih stanovanj je več vrst: neprofitna tržna, službena ali namenska za upokojence (SURS, 2011b). V letu 2010 je bilo med njimi največ neprofitnih najemnih, in sicer kar 70 odstotkov (Slika 8).

Povprečna starost naseljenih stanovanj je 38 let, skoraj 70 odstotkov jih je starejših od 30 let, 20 odstotkov teh stanovanj pa je bilo zgrajenih pred letom 1945. Povprečna velikost naseljenega stanovanja je 82 m², v povprečju ima 3,3 sobe, na prebivalca pa pride v povprečju 27,4 m² uporabne površine. Če primerjamo podatke z najemnimi stanovanji, imajo ta v povprečju 54,7 m² uporabne površine, kar pomeni 22,72 m² uporabne površine na najemnika. Povprečna starost najemnih stanovanj je 37 let, od katerih jih je skoraj četrtna stara 60 let ali več (SURS, 2011b).

Slika 8: Najemna stanovanja glede na vrsto najema v Sloveniji, 1. 1. 2011 v odstotkih



Vir: SURS, *Naseljena stanovanja, Slovenija, 1. Januar 2011 – začasni podatki, 2011b*.

Stanje stanovanj se je v zadnjih 5 letih precej poslabšalo. V letu 2005 je v slabem stanju živelo 20 odstotkov gospodinjstev, v letu 2010 pa že 33 odstotkov. Stanovalci so se spopadali predvsem s puščajočo streho, vlažnimi stenami, temelji ali tlemi ter trhlimi okenskimi okvirji ali tlemi. V letu 2010 so imela več tovrstnih težav gospodinjstva, ki so živela v najemniških stanovanjih, teh je bilo kar 42 odstotkov, medtem ko je bil delež prebivalcev lastniških stanovanj, ki so se soočali s podobnimi težavami, le 33 odstotkov (SURS, 2012, str. 20). Na bivalne razmere gospodinjstev vplivajo tudi zunanji dejavniki, kot so onesnaženost okolja, hrup ter kriminal in vandalizem, vendar v precej manjši meri, njihov vpliv pa se v zadnjih petih letih ni bistveno spreminjal. V letu 2010 je imelo težave s hrupom 18 odstotkov gospodinjstev, z onesnaženostjo okolja 19 odstotkov gospodinjstev, s pojavi kriminala, nasilja in vandalizma pa 10 odstotkov gospodinjstev. Kot je razvidno iz Tabele 6, so imela več tovrstnih težav zopet gospodinjstva v najemniških stanovanjih.

Tabela 6: Stanovanjske razmere glede na stanovanjsko razmerje gospodinjstva v Sloveniji v letih 2005–2010 v odstotkih

Stanovanjske razmere	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Slabo stanje stanovanja	20	22	18	31	31	33
Lastniki	18	22	17	30	30	33
Najemniki	32	33	28	43	42	42
Uporabniki	17	20	19	30	31	31
Primerno ogrevanje	97	96	95	93	95	94
Lastniki	97	97	96	94	95	95
Najemniki	92	90	88	87	89	86
Uporabniki	97	98	94	93	96	95
Pretemno stanovanje	7	10	10	12	16	11
Lastniki	7	9	9	11	16	10
Najemniki	14	15	14	19	24	19
Uporabniki	7	10	11	14	16	12
Težave s hrupom	21	19	20	20	18	18
Lastniki	21	19	20	20	18	18
Najemniki	31	25	29	26	26	26
Uporabniki	14	15	16	16	16	13
Onesnaženost okolja	21	21	21	21	21	19
Lastniki	20	21	21	21	21	20
Najemniki	30	28	27	27	26	22
Uporabniki	13	21	18	19	18	15
Prisotnost kriminala	11	10	11	9	13	10
Lastniki	11	10	11	9	12	10
Najemniki	16	18	15	15	19	12
Uporabniki	8	8	7	8	12	8

Vir: SURS, Stanovanjske razmere, glede na stanovanjsko razmerje gospodinjstva, Slovenija, letno, 2012.

1.3.2.3 Cene nepremičnin

Cene nepremičnin so pomemben dejavnik tako ponudbe kot povpraševanja po nepremičninah, a ker je od cene odvisna ponudba nepremičnin, na katero se odziva povpraševanje, cene predstavljam med dejavniki ponudbe. V Sloveniji imamo različne načine spremljanja gibanja tržnih cen stanovanjskih nepremičnin. Gibanje tržnih cen na podlagi ponudbenih/oglaševanih cen spremlja spletni portal Slonep, medtem ko Davčna uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju DURS), Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS) in SURS spremljajo gibanje tržnih cen na podlagi realiziranih cen, pri čemer uporabljajo različne metode. V nadaljevanju se tako osredotočam le na objavljene podatke SURS, ki za izračun indeksov cen stanovanj uporablja hedonsko² metodo cen lastnosti stanovanj.

² Hedonski pristop omogoča izračunavanje indeksa cen nepremičnin stalne kakovosti. Neenaka kakovost nepremičnin, ki so prodane v različnih časovnih obdobjih in ki lahko izkrivlja indekse cene, se namreč izravna s pomočjo multiple regresijske analize lastnosti nepremičnin. Ta pristop, ki ga je leta 1939 načrtoval

Letne stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin na podlagi tekočih cen prikazujem v Tabeli 7. V letih 2000–2007 so cene rabljenih stanovanj naraščale, in leta 2007 je bila zabeležena že 22,4-odstotna rast. Leta 2008 so se zaradi finančne krize cene nepremičnin in obseg prometa znižali, kar se je nadaljevalo tudi v letu 2009. Promet z rabljenimi stanovanji je ponovno oživel v letu 2010, ko so se cene dvignile na raven zadnjega četrletja leta 2008. Nekoliko drugačno je gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, če so za izračun stopenj rasti namesto tekočih uporabljene stalne cene (tekoče cene, deflacionirane z indeksom cen življenjskih potrebščin). V celotnem obdobju 2004–2007 so cene rabljenih stanovanj realno naraščale po nižjih stopnjah rasti od nominalnih, v letih 2008 in 2009 pa je bil namesto nominalne rasti celo realen padec cen. V letu 2010 (in prvi polovici 2011) so bile stopnje realne rasti cen rabljenih stanovanj nižje od nominalnih in s tem bolj v skladu z dejanskimi ekonomskimi razmerami (Pavlin, 2011, str. 10).

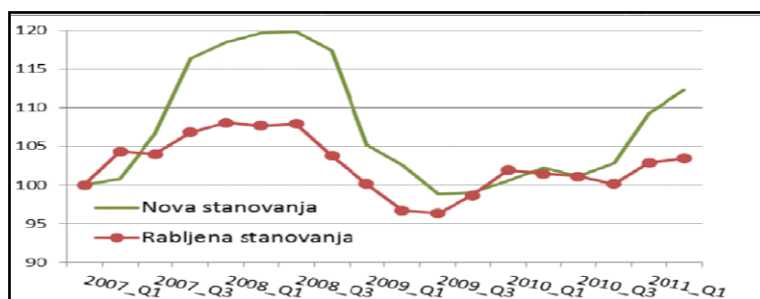
Tabela 7: Letne stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, tekoče cene, Slovenija, 2001–2011

Vrsta stanovanj	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011Q2
Nova stanovanja	/	/	/	/	/	/	/	12,2	-14,7	0,3	9,0
Rabljenostanovanja	4,4	0,5	4,9	10,4	15,6	17,7	22,4	2,9	-8,3	3,3	2,0

Vir: B. Pavlin, *Značilnosti trga in gibanje cen nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2003–2011*, 2011, str. 10.

Indeksi transakcijskih cen novih stanovanj so na voljo šele od leta 2007 naprej. Na letni ravni je bila zato izračunana največja stopnja rasti v letu 2008 v višini 2,2 odstotka, v letu 2009 pa je sledil 14,7-odstotni padec. Potem ko so cene leta 2010 mirovale, so v prvi polovici 2011 zabeležile presenetljivo visoko rast. Iz prikaza četrletnega gibanja cen novih in rabljenih stanovanj na Sliki 9 je razvidno, da so cene novih stanovanj bolj podvržene vplivom tržnih dejavnikov kot cene rabljenih, kar se odraža v večjem nihanju cen novih v primerjavi z rabljenimi stanovanji.

Slika 9: Četrletni indeksi cen rabljenih in novih stanovanj v Sloveniji, q1_07 = 100



Vir: B. Pavlin, *Značilnosti trga in gibanje cen nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2003–2011*, 2011, str. 11, 2012.

A. Court, razvijali so ga pa tudi še drugi, je doživel prvo uporabo v uradni statistiki leta 1968. V Sloveniji ga je za izračun indeksa cen nepremičnin (po metodi nepravne spremenljivke časa) prvi uporabil Rant (Rant, 2004) in dalje razvijal Pavlin (Pavlin, 2007; Mišic in Pavlin, 2008).

Primerjava najemnin s cenami prodanih stanovanj v večjih mestih v Sloveniji v letu 2011 je pokazala, da si mesta po absolutni višini najemnin sledijo enako kot po višini cen; najvišje najemnine so tako v Ljubljani in Kopru. Po relativni višini najemnine glede na tržno ceno pa je njihov vrstni red nekoliko drugačen. Najem stanovanja je relativno najcenejši v Kranju in Kopru. Najem stanovanja je relativno najdražji, oddajanje pa še najbolj donosno v Mariboru in Celju, kjer je raven tržnih cen najnižja (GURS, 2012, str. 22). Primerjavo oglaševanih najemnin in tržnih cen stanovanj v večjih mestih prikazujem v Tabeli 2 v Prilogi 2. Primerjava gibanja oglaševanih mesečnih najemnin stanovanj glede na število sob v Ljubljani, prikazanih v Tabeli 3 v Prilogi 2 prikazuje, da je bil v času finančne krize največji padec v višini najemnine najprej zaznati pri večsobnih stanovanjih, temu pa so z zamikom enega leta sledila še enosobna stanovanja in garsonjere.

1.3.3 Pregled nepremičninskega trga v Sloveniji

V Sloveniji so v obdobju zadnjih desetih let odmevale družbene in ekonomske spremembe, sprožene v devetdesetih letih 20. stoletja. Osamosvojitve Slovenije in prehod v tržno gospodarstvo sta pomenila temeljito spremembo na stanovanjskem področju. Stanovanje ni več pravica, za katero mora skrbeti država, pač pa potreba, za katere zadovoljevanje sedaj država zagotavlja zgolj primerne pogoje. Glede na relativno mladost Slovenije kot države je nepremičninski trg še vedno v fazi razvoja, tako da se razmere na trgu stanovanjskih nepremičnin razlikujejo od razmer na trgih bolj razvitih držav.

Slovenski nepremičninski trg se deli na trg prodajnih in trg najemnih nepremičnin, oba trga se nadalje delita na posamezne regijske trge, ti trgi pa se delijo še naprej na posamezne lokalne nepremičninske trge, ki so omejeni na posamezne kraje. Vsak trg se razdeli na posamezne podtrge po posameznih vrstah nepremičnin. Za vso Slovenijo velja, da sta najbolj razvita podtrga stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč. Po teh vrstah nepremičnin je največ povpraševanja, saj je največje število kupcev med fizičnimi osebami, ki želijo kupiti ali zgraditi nepremičnino (Razmere na slovenskem nepremičninskem trgu, 2009).

Trg zaznamujejo predvsem velik delež lastniških stanovanj, neurejen najemni trg, neustrezna razporejenost nepremičnin, odsotnost pravega hipotekarnega kreditiranja, pomanjkanje novogradenj na najbolj zaželenih območjih, velika gostota le na določenih krajih in praznjenje podeželja (Razmere na slovenskem nepremičninskem trgu, 2009).

V Sloveniji se število prebivalcev drastično ne spreminja, povečuje se le število gospodinjstev, ki se zgoščuje v osrednji Sloveniji in na Primorskem, kar negativno vpliva na razporejenost nepremičnin, to pa na ceno. Cene nepremičnin so posledično v večjih in bolj razvitih mestih visoke, medtem ko so na podeželju nižje. Na podeželju in v manjših mestih, kjer je manjša gostota poselitve, sta bolj razvita podtrga hiš in zazidljivih parcel, medtem ko je v urbanem okolju bolj razvit podtrg stanovanj (Razdelitev slovenskega

nepremičninskega trga, 2006). Med posameznimi regijami se povpraševanje in ponudba močno razlikujeta, vendar pa so najbolj dejavni trgi v regijskih središčih, krajih v njihovi okolici ter v obalnih predelih in turističnih središčih. Najbolj dejaven trg v Sloveniji je tako trg Ljubljane z okolico. Glede na veliko povpraševanje in omejeno ponudbo so tu tudi cene in najemnine primerno visoke. Med bolj dejavne trge štejemo tudi območje Kranja, Celja in Maribora.

Velik delež lastniških stanovanj je posledica privatizacije v 90. letih prejšnjega stoletja in neurejenega najemnega trga, za katerega sta značilna nepreglednost najemnin po regijah, prevelika zaščita najemjemalcev za primere, ko ne plačujejo redno najemnine, nezaupanje v najemno razmerje, počasna birokratizacija, počasno reševanje sodnih sporov, zapleten davčni postopek oddajanja lastnine v najem in visoka obdavčenost dohodka iz najemnin (Kožar, 2005, str. 29).

Pomembno je tudi omeniti, da lastniki stanovanj ocenjujejo, da živijo v precej boljših bivalnih razmerah kot najemniki. S ponudbo posojil daljše ročnosti so banke v zadnjih letih sicer poskušale stanovanjska posojila približati tudi skupini prebivalcev z nižjimi dohodki, vendar se je zaradi finančne krize v zadnjih treh letih stopnja brezposelnosti močno povečala in tako vplivala na povpraševanje po nepremičninah, katerih cene so še dolgo po začetku finančne krize vztrajale pri visoki ravni.

2 MLADI IN STANOVANJSKI STATUS

Mladost se označuje kot obdobje življenja od otroštva do zrelosti, z izrazom mladina pa se običajno poimenujejo vsi mladi ljudje v tem obdobju (SURS, 2009, str. 9). Mladost in mlade delimo v štiri kategorije: klasično mladost, ki zajema šolajočo se mladino do dvajsetega leta, skrajšano mladost, ki jo predstavljajo zaposleni mladi, vsiljeno mladost, v kateri ostajajo nezaposleni mladi, in kot četrti tip poznamo podaljšano mladost oziroma kot jo nekateri imenujejo tudi postadolescenca, ki zajema predvsem študente (Ule, 1988, str. 76). Prehod med statusom otroštva in odraslosti je danes vse bolj neizrazit, zaradi česar je mladost označena z izrazito prehodnostjo, nejasnostjo in vmesnostjo (Ule & Miheljak, 1995, str. 16). V tradicionalni družbi mladi kot ločena družbena skupina niso obstajali, saj so jih začeli vključevati v delo že v zgodnjem otroštvu, otroci pa so samodejno postali odrasli, ko so se začeli sami preživljati. S tehnološkim razvojem družbe se je pojavila vse večja potreba po kvalificirani delovni sili, kar je povzročilo množično izobraževanje mladih in s tem povezano odlaganje vstopa mladih v svet dela. Obdobje prehoda med otroštvom in odraslostjo naj bi vključevalo tri obdobja ali prehode (SURS, 2009, str. 9):

- prehod od šole k delu (zaključek šolanja in vstop na trg delovne sile),
- prehod od ekonomske odvisnosti k ekonomski neodvisnosti in samoodgovornosti,
- prehod od doma (iz izvirne družine) v lastno domovanje (ustvarjanje lastne družine).

Označitev končnega prehoda od otroštva v odraslost ni enostavna naloga. Nekateri kot bistvene mejnike navajajo konec obveznega šolanja, starost ob pridobitvi volilne pravice ali finančno neodvisnost, vendar so ti mejniki težko merljivi in primerljivi. Drugi mlade enačijo z otroki, dijaki in študenti, a na tak način vnaprej izključijo najranljivejše skupine mladih: mlade brezposelne, tiste, ki so brez statusa študenta oziroma dijaka, in tiste mlade zaposlene, ki jim tudi zaposlitev še ne omogoča osamosvojitve. Eden najpogostejših dejavnikov, ki se uporablja pri opredeljevanju mladih, je starost, vendar se starostna meja za vstop v mladost pomika v zgodnejša otroška leta, vstop v odraslost pa se pomika vse više, zaradi česar je opredeljevanje mladosti in mladine na podlagi starosti vse bolj nezanesljivo (Ule, 1996, str. 10).

Če obstaja konsenz o spodnji meji mladosti, ki naj bi bila nekje med 14. in 15. letom, pa je zgornja meja neskončno raztegljiva (Leskošek, 1999, str. 75). Nekateri menijo, da se zgornja meja konča pri 25. letu starosti, medtem ko jo drugi podaljšujejo vse do 30. oziroma celo do 35. leta (Leskošek, 1999; SURS, 2009; Ule, Renner, Mencin & Tivadar, 2000). Evropske države pri starostnem opredeljevanju oseb, ki naj bi se uvrščale med mladino, niso enotne. Meje med državami EU izredno variirajo, vse države pa naj bi se strinjale, da naj zgornja starostna meja ne bi presegla 30 let. V Sloveniji tako SURS kot mlade opredeljuje osebe v starosti od 15 do 29 let. Zaradi razvijajočega se trenda vse kasnejšega zaključevanja študija, vse večje brezposelnosti ali zaposlenosti, ki ne omogoča osamosvajanja, vse kasnejšega odseljevanja od izvirne družine in dvigovanja povprečne starosti matere ob rojstvu prvorojenca, so za potrebe raziskave tega magistrskega dela kot mladi opredeljeni vsi mladi ljudje v starosti med 25. in 34. letom.

Različno pojmovanje mladosti in odraslosti se pomembno izraža pri oblikovanju stanovanjske kariere. V primerih, ko nekdo doživlja in razume svojo mladost kot dobo omejitev, ki jih je treba čim prej premagati, bo svojo mladost razumel kot obdobje odvisnosti in bo tako vse napore vlagal v čim hitrejšo osamosvojitve. V primerih, ko posameznik svojo mladost razume kot svobodo in čas za pridobivanje različnih izkušenj, bo mladost doživljal kot avtonomno obdobje, ki ima pozitiven smisel samo po sebi in bo zato to obdobje pripravljen podaljševati. Tak posameznik se bo dlje časa opiral na pomoč staršev in tako tudi podaljševal bivanje doma (Ule & Mihelj, 1995, str. 67).

2.1 Podaljševanje mladosti

V prejšnjem stoletju je prišlo pri prehodu iz klasične mladosti v starost do mnogih sprememb. Nekoč je bil študij bolj privilegij posameznikov, v zadnjih letih pa se za študij odloča vse več ljudi. Še več, zaradi spremembe družbenih in ekonomskih pogojev se ne samo izobražuje več ljudi, pač pa se izobraževanje vse bolj podaljšuje. Podaljševanje izobraževanja vpliva na zakasneli vstop na trg delovne sile, kasnejšo finančno neodvisnost in poznejše ustvarjanje lastne družine. Če so slednji temeljni dejavniki označevanja prehoda od mladosti k odraslosti, z njihovim zamikom torej podaljšujemo tudi mladost.

Podaljšana mladost pa se pomembno odraža v vse poznejšem zapuščanju izvorne družine in ustvarjanju lastne. Bivanje v izvorni družini je poceni, saj le redki prispevajo denar v družinski proračun za plačevanje stroškov in hrane, kar jim omogoča, da finančna sredstva namenijo za njihove osebne potrošne zmogljivosti in varčevanje. Ob oblikovanju lastnega gospodinjstva in preselitvi na svoje bi mnogi tako izgubili privilegije, ki jih uživajo doma, njihovi stroški bi se povečali, to pa bi vplivalo na znižanje življenjskega standarda, zato je razumljivo, zakaj mnogi mladi podaljšujejo svoje življenje s starši.

Obdobja poldružinskega življenja, v katerem mladi živijo s starši hkrati skupaj in narazen, se je oprijela oznaka LAT-faza³ (Kuhar & Ule, 2002, str. 315). Značilnosti LAT-faze (Rener & Švab 1998, str. 39) so naslednje:

- mladi živijo doma dlje časa,
- živijo doma tudi po končanem študiju in prvi zaposlitvi,
- živijo doma in še nekje drugje,
- živijo nekje drugje, a redno obiskujejo starše in uporabljajo njihove storitve.

To obdobje mnogi poimenujejo tudi **fenomen podaljšane mladosti**. Gre za vmesno fazo, ko so mladi še vedno odvisni od izvorne družine, hkrati pa tudi skoraj popolnoma neodvisni. Odvisni so predvsem ekonomsko, neodvisni pa socialno-kulturno (Rener & Švab, 1998, str. 24). Razlogi za podaljševanje življenja s starši so tako objektivni kot subjektivni. Med objektivne dejavnike uvrščamo predvsem podaljševanje šolanja, težave pri zaposlovanju, zakasneli vstop na trg delovne sile, težave pri akumuliranju finančnih sredstev, stanovanjski problemi in željo po ohranjanju življenjskega standarda. Med subjektivne dejavnike pa uvrščamo lažje in cenejše življenje doma, visoko stopnjo svobode in avtonomije, prijateljske odnose s starši, materialno in emocionalno varnost in pomanjkanje družbeno dejavnih mladinskih kultur, ki bi mladim pomagale pri oblikovanju subkulturne identitete in samozvesti (Kuhar & Ule, 2002, str. 315; Ule, 2002, str. 40). Švab (2001, str. 170) meni, da ekonomski dejavniki sami po sebi niso razlog za podaljševanje mladosti, temveč da učinkujejo le v kombinaciji z drugimi dejavniki.

2.2 Socio-ekonomski položaj mladih v Sloveniji

V tem podpoglavju želim predstaviti socio-ekonomski položaj mladih v Sloveniji. S pregledom temeljnih dejavnikov, kot so izobrazba, zaposlenost ali vrsta bivalne enote, želim namreč preveriti, kako je s podaljševanjem mladosti v Sloveniji, pridobljeni podatki pa mi bodo služili kot pomembna osnova pri razumevanju in interpretaciji dejavnikov izbire stanovanjskega statusa v empiričnem delu magistrskega dela. Pomembno omejitev ocenjevanja položaja mladih v Sloveniji predstavlja nihanje v starostni opredelitvi mladih in neaktualnost nekaterih podrobnejših podatkov o mladih v Sloveniji, ki se zbirajo le ob

³ Angleško *Living Apart Together*.

popisih prebivalstva. Probleme neaktualnosti poskušam obiti s kombinacijo pridobivanja podatkov iz različnih virov in raziskav, starostno pa se bom pri analizi omejila le na zgornji starostni razred mladih, in sicer na tiste v starostni skupini od 25. do 34. leta, oziroma kjer to zaradi pomanjkanja ali neažurnosti podatkov ne bo možno, se bom osredotočila na tiste med 25. in 29. letom starosti.

2.2.1 Demografski pregled

Pomembna značilnost demografskega razvoja Slovenije je povečevanje deleža starejših in zmanjševanje deleža mladih v strukturi prebivalstva. V Tabeli 8 prikazujem demografske značilnosti mladih v Sloveniji v letih 2006–2011.

Tabela 8: Število prebivalstva v starosti od 25 do 34 let v Sloveniji v obdobju 2006–2011

Starost	2006	2007	2008	2009	2010	2011
25 let	30.610	30.014	29.450	28.394	28.125	27.641
26 let	30.818	30.723	30.634	29.486	28.868	28.104
27 let	30.812	31.046	31.217	30.682	29.913	28.832
28 let	30.339	30.889	31.496	31.276	31.122	29.891
29 let	30.822	30.499	31.396	31.611	31.611	31.067
25–29 let	153.401	153.171	154.193	151.449	149.639	145.535
25–29	7,7	7,6	7,6	7,5	7,3	7,1
30 let	30.236	30.995	30.915	31.471	31.996	31.545
31 let	29.436	30.306	31.421	30.951	31.820	31.911
32 let	29.566	29.554	30.724	31.488	31.255	31.709
33 let	29.382	29.682	29.994	30.792	31.836	31.177
34 let	28.772	29.517	30.074	30.038	31.059	31.778
30–34 let	147.392	150.054	153.128	154.740	157.966	158.120
30–34	7,4	7,5	7,6	7,6	7,7	7,7
25–34 let	300.793	303.225	307.321	306.189	307.605	303.655
25–34	15,0	15,1	15,2	15,1	15,0	14,8
Slovenija	2.003.358	2.010.377	2.025.866	2.032.362	2.046.976	2.050.189

Vir: SURS, Prebivalstvo po starosti in spolu, Slovenija, letno, 2012.

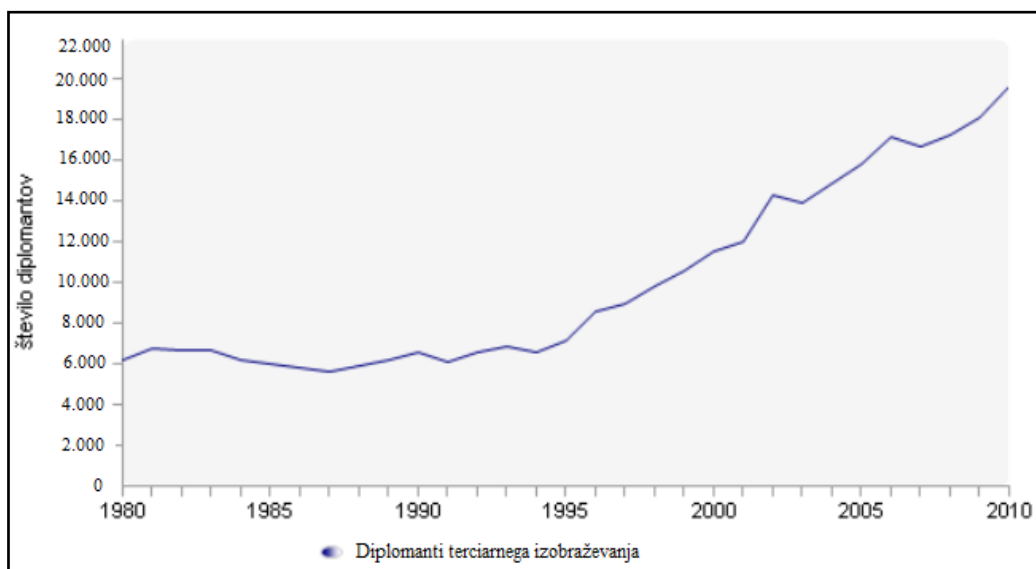
Zaradi preloma v časovni vrsti 1. 1. 2008 podatki pred letom 2008 niso neposredno primerljivi. Delež mladih v starosti od 25 do 34 let, ki so leta 2008 predstavljali 15,2 odstotka celotne populacije v Sloveniji, se je v zadnjih štirih letih sicer zmanjšal za manj kot polovico odstotne točke na 14,8 odstotka, je pa toliko bolj viden trend upadanja deleža mladih v starosti od 25 do 29 let in povečevanje deleža mladih v starosti od 29 do 34 let. V zadnjih štirih letih se je tako delež mladih v starostni skupini od 25 do 29 let zmanjšal za 0,5 odstotne točke, delež mladih v starostni skupini od 30 do 34 let pa se je povečal za 0,1 odstotne točke. Dolgoročna napoved demografske slike za Slovenijo je precej skrb vzbujajoča. Na Sliki 2 v Prilogi 3, ki prikazuje starostno piramido Slovenije za leto 2011

ter projekciji za leti 2030 in 2060, se lepo vidi, da bo prihodnost Slovenije ob odsotnosti priseljevanj, skromnem številu rojenih otrok in nadaljnjem podaljševanju življenja zaznamovana z nadaljnjim zmanjševanjem deleža mladih in pospešenim staranjem prebivalstva.

2.2.2 Izobraževanje in izobraženost

Danes si svet, posebej Evropa, prizadeva za družbo, ki temelji na znanju. Slovenija se tem sodobnim tokovom pridružuje in zato veliko vlaga v šolstvo, saj mora tudi to slediti napredku gospodarstva, tehnologije in miselnosti v družbi (SURŠ, 2009, str. 43). Z razvojem moderne družbe v drugi polovici prejšnjega stoletja je postajala izobrazba vse pomembnejša in dostopnejša, kar lepo kažejo tudi podatki o številu študentov.

Slika 10: Število diplomantov terciarnega izobraževanja v Sloveniji, v letih 1980–2010



Vir: SURŠ, *Diplomanti terciarnega izobraževanja, Slovenija, letno*, 2012.

V zadnjih letih je rast števila študentov pri nas naravnost skokovita. Na Sliki 10 je prikazano spreminjanje števila diplomantov terciarnega izobraževanja v Sloveniji od leta 1980 naprej. V zadnjih tridesetih letih se je število študentov povečalo za več kot trikrat, s prvotnih 6.208 leta 1980 na 19.694 leta 2010.

Kot je prikazano v Tabeli 9, se je tudi število diplomantov v starostnem razponu od 25 do 34 let, ki predstavljajo dve tretjini vseh diplomantov, v zadnjih 6 letih z 9.044 diplomantov povečalo za 22 odstotkov na 11.082 diplomantov. Ugodnosti študentskega statusa pa ne vplivajo le na povečevanje števila študentov, pač pa vplivajo tudi na podaljševanje študija. Iz prikazanih podatkov je razvidno, da se povečuje število študentov višje starosti. Leta 2011 je bila povprečna starost diplomantov tako že 29 let (Traven, 2011). To nakazuje tudi

na povečevanje povprečja let, potrebnih za dokončanje študija. Leta 2009 je bil povprečen čas študija 6,8 leta (Rakar, 2009, str. 35), leta 2011 pa je znašal že 7,2 leti in je bil eden najdaljših v Evropi.

Tabela 9: Število diplomantov terciarnega izobraževanja v starosti od 25 do 34 let po posameznih letih v Sloveniji v letih 2004–2010

Starost	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
25 let	2.142	2.161	2.200	2.129	2.029	2.162	2.339
26 let	1.737	1.772	2.025	1.978	1.980	1.953	2.188
27 let	1.227	1.435	1.497	1.454	1.472	1.516	1.649
28 let	937	947	1.081	1.036	1.105	1.152	1.201
29 let	690	764	866	873	815	874	945
25–29 let	6.733	7.079	7.669	7.470	7.401	7.657	8.322
30–34 let	2.311	2.380	2.739	2.502	2.705	2.694	2.760
25–34 let	9.044	9.459	10.408	9.972	10.106	10.351	11.082

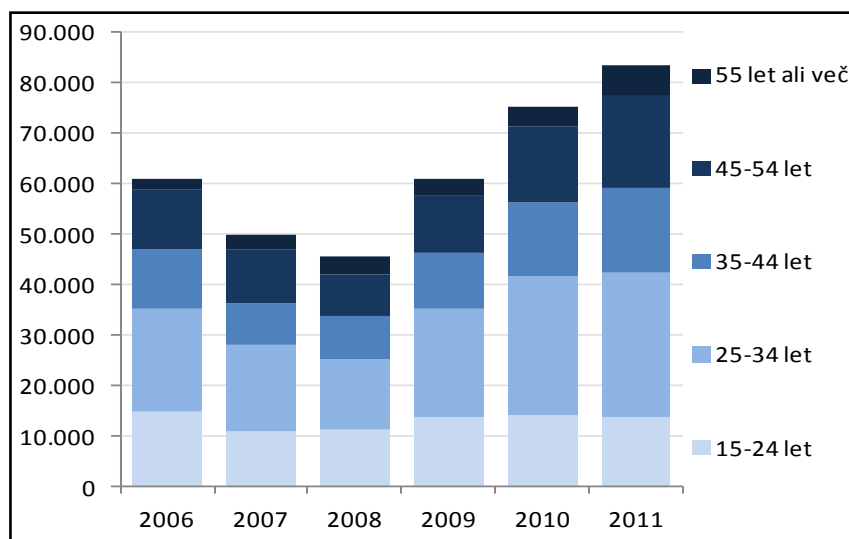
Vir: SURS, Diplomanti terciarnega izobraževanja po starosti, Slovenija, letno, 2012.

2.2.3 Zaposlovanje in brezposelnost

V skladu z gibanjem brezposelnosti v Sloveniji za vse delovno aktivno prebivalstvo je tudi gibanje brezposelnosti za mlade precej podobno. Tako kot se je stopnja brezposelnosti do leta 2008 zmanjševala za vse starosti in beležila trend povečevanja od leta 2009 naprej, lahko podoben trend zasledimo tudi pri mladih. Na Sliki 11 prikazujem spreminjanje števila anketne brezposelnosti po starosti. Brezposelni v starosti od 25 do 34 let v zadnjih treh letih beležijo najvišjo stopnjo rasti, saj se je od začetka finančne krize njihovo število več kot podvojilo, tako da znaša danes njihovo število že okoli 30.000.

Za te mlade je značilno tudi nadpovprečno pogosto opravljanje zaposlitve za določen čas. Delež zaposlenih za določen čas je bil v Sloveniji leta 1995 8,4 odstotka, leta 2010 pa je njihov delež poskočil že na 17,3 odstotka. Podatki o zaposlenosti za določen delovni čas na žalost niso spremljani po starostnih razredih, relevantnih za to delo, po zadnjih objavljenih podatkih SURS pa je bilo leta 2010 skoraj tri četrtine zaposlenih, ki opravljajo delo za določen čas, mlajših od 35 let. Delež je najvišji v starosti do 24 let, in znaša skoraj 70 odstotkov, zatem pa se z leti nekoliko znižuje in v starostni skupini od 25 do 29 let znaša okoli 27,3 odstotka (SURS, 2011a).

Slika 11: Število anketno brezposelnih po starosti v Sloveniji v letih 2006–2011



Vir: ZZRS, *Strokovna izhodišča*, 2012, str. 10.

Pomembno pa je omeniti tudi naraščajoče število dolgotrajno brezposelnih in trend povečevanja stopnje brezposelnosti med mladimi diplomanti. V starosti od 25 do 29 let je bilo oktobra 2011 35,7 odstotka dolgotrajno brezposelnih, v starostnem razredu od 30 do 34 let je bil njihov delež enak 41,8 odstotka, se pa dolgotrajna brezposelnost z višanjem izobrazbene ravni zmanjšuje. Med razloge za povečevanje stopnje brezposelnosti mladih diplomantov se uvršča predvsem naraščanje deleža mlade populacije, ki se izobražuje na terciarni ravni, neusklajenost potreb gospodarstva z željami (področji študija) študentov, relativna nerazvitost gospodarstva, ki je tudi v obdobju visoke gospodarske rasti iskala manj izobraženo delovno silo, ter delo, ki na določenih segmentih konkurira prav diplomantom (Ignjatović & Trbanc, 2009, str. 47).

Trendi na trgu delovne sile mladih so v veliki meri odvisni od siceršnjih ekonomskih in socialnih dogajanj v Sloveniji. Po eni strani ta del trga deli usodo celotnega slovenskega trga delovne sile, po drugi strani pa ima tudi nekaj pomembnih posebnosti, ki po svoje vplivajo na položaj mladih na trgu delovne sile in v družbi nasploh. Tu velja predvsem omeniti veliko prožnost zaposlovanja mladih (za določen in nepolni delovni čas, različne oblike študentskega dela, honorarna in občasna dela), podaljševanje terciarnega izobraževanja in pomanjkanje delovnih izkušenj, kar vpliva na pogostost prehodov med zaposlitvami in na pogostost brezposelnosti – to pa ima pomembne posledice za možnost polne ekonomske in socialne osamosvojitve mladih ljudi.

2.2.4 Stanovanjske razmere mladih

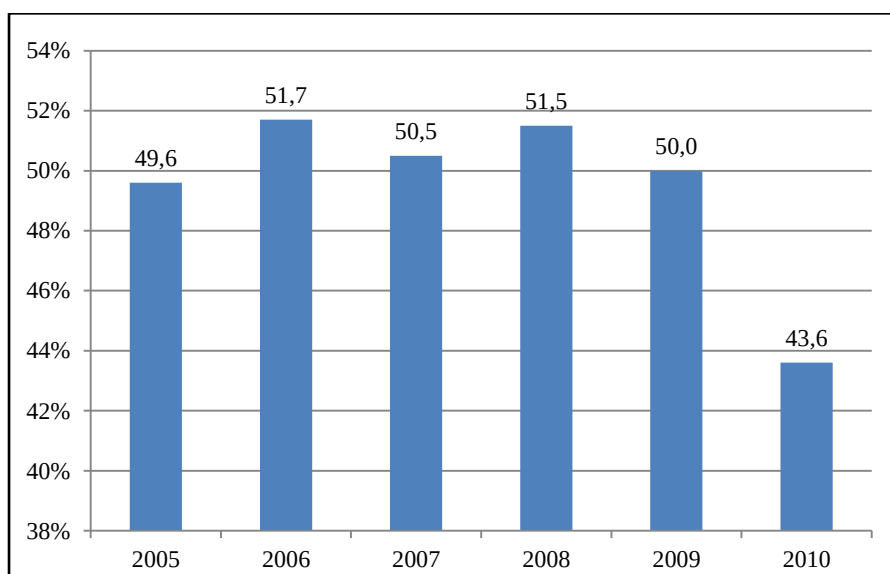
Mandič (2009, str. 78) ugotavlja, da so analize stanovanjskih in bivanjskih razmer mladih zanimive in pomembne iz treh zornih kotov: z vidika delovanja sistema stanovanjske

oskrbe (stanovanjske razmere mladih kot pokazatelj delovanja sistema stanovanjske oskrbe), z vidika demografske reprodukcije (samostojno stanovanje kot funkcija ustanavljanja samostojnega gospodinjstva) in z vidika stanovanjske ranljivosti mladih (možnost in dostop mladih do stanovanja, njegova primernost).

V Sloveniji se preučevanju stanovanjskega področja mladih ne posveča prav veliko pozornosti, kar se kaže v tem, da Slovenija ni vključena v najpomembnejše mednarodne podatkovne baze, ki bi omogočile, da ta pojav spremljamo na enaki ravni kot večina drugih evropskih držav. Za pregled stanovanjskih razmer mladih bom tako uporabila predvsem rezultate zadnje raziskave o mladih Mladina 2010, ki jo je leta 2010 opravilo Ministrstvo za šolstvo in šport RS (v nadaljevanju MŠŠ), čeprav so predstavljeni predvsem podatki o mladih v starostni skupini od 15 do 29 let.

Za mlade prebivalce Slovenije je značilno, da v povprečju zapuščajo svoj dom zelo pozno. Na Sliki 12 so prikazani deleži mladih v starosti med 25. in 34. letom, ki živijo v gospodinjstvu skupaj s starši, za katere delež, sicer nihanji skozi leta, znaša okoli 50 odstotkov. Ta številka pa je še toliko višja pri mladih v starostni skupini od 25 do 29 let, saj je delež tistih, ki so živeli skupaj s starši, leta 2005 znašal 56,7 odstotka, leta 2010 pa je bilo takih že 65,3 odstotka. Vzroki poznega zapuščanja izvirne družine so predvsem težave z redno zaposlitvijo, nezmožnost pridobitve stanovanjskega kredita, cene najemnin, visoke cene stanovanj v mestih in okolici, podaljševanje izobraževanja, pomanjkanje študentskih domov in majhnost države, ki večjemu delu omogoča, da se od doma vozi v šolo ali službo (MŠŠ, 2010, str. 282–291).

Slika 12: Delež mladih med 25. in 34. letom, ki živijo v gospodinjstvu skupaj s starši, 2005–2010



Vir: Eurostat, *Share of young adults aged 25-34 living with their parents by age*, 2012.

Leta 2010 je 68,5 odstotka mladih (od 15 do 29 let) živelo v hiši ali stanovanju v lasti partnerja ali lastnih ali partnerjevih staršev, le ena tretjina pa jih je živela v najemu. Tisti, ki so lastniki stanovanj, v katerih živijo, so do njih prišli v največji meri tako, da so jih podedovali (48,7 odstotka) ali pa so vzeli posojilo (32,9 odstotka). Z gotovino je do stanovanja prišlo 18,4 odstotka mladih, med njimi pa jih je le 10,8 odstotka vložilo lastna sredstva, preostalim so sredstva zagotovili starši ali sorodniki (MŠŠ, 2010, str. 287–289).

Višje izobraženi mladi (od 25 do 29 let) v povprečju odhajajo od doma prej kot njihovi manj izobraženi vrstniki. Vzroke lahko iščemo predvsem v razliki mesečnih dohodkov, saj bolj izobraženi v povprečju prejemajo višje dohodke. Pregled bivanjskega standarda mladih med drugim tudi pokaže, da jih ima v starosti od 25 do 29 let 23,6 odstotka občutek pomanjkanja prostora, 33 odstotkov pa jih je izpostavljenih neprimernim stanovanjskim razmeram (pomanjkanje ali dotrajane napeljave, premalo dnevne svetlobe, vlaga v stanovanju) (MŠŠ, 2010, str. 294–302).

3 LASTNIŠKI IN NAJEMNIŠKI STANOVANJSKI STATUS

Stanovanjski status poimenujemo kot pravico do posesti stanovanja, ki ima načelno dva pravna temelja, lastninsko pravico in najemno pogodbo. V primeru lastninske pravice pravimo, da ima gospodinjstvo lastniški status, v drugem pa najemnega. Oba statusa se med seboj razlikujeta v naboru pravic in dolžnosti, ki jih ureja pravni sistem, ter v družbenih in ekonomskih posledicah, ki so povezane s posameznim statusom. O obeh statusih lahko pravzaprav govorimo kot o svežnju pravic (Mandič, 1996, str. 70). Za boljše razumevanje obeh oblik bom v nadaljevanju predstavila razlike med obema statusoma, dejavnike odločanja med obema oblikama ter njune prednosti in slabosti.

3.1 Razlike med lastniškim in najemniškim stanovanjskim statusom

V angleško govorečih deželah se je na začetku šestdesetih let uveljavilo prepričanje, da je lastništvo v primerjavi z najemništvom nesporno več vredno, saj naj bi med ljudmi obstajala naravna želja po lastništvu, da naj bi lastništvo omogočalo visoko stopnjo varnosti in samostojnosti ter da naj bi pomenilo premoženje in vložek v sistem (Mandič, 1996, str. 72).

Saunders (v Mandič, 1996, str. 72–75) je kot dve glavni razliki med lastništvom in najemništvom navedel, da je lastništvo sredstvo akumulacije premoženja in da zagotavlja ontološko varnost. Lastniki stanovanj naj bi imeli v primerjavi z najemniki pravico in priložnost, da svojo nepremičnino uporabljajo za oddajanje na trgu ali da jo prodajo po višji ceni od nakupne, s čimer lahko ustvarijo dobiček. V okviru predpostavke ontološke varnosti pa je zagovarjal stališče, da lastništvo stanovanja vpliva na posameznikove življenjske priložnosti, na njegov način potrošnje in življenjski slog ter tako določa njegov socialni status. Lastniki so v primerjavi z najemniki namreč veliko bolj čustveno navezani

na dom in dajejo stanovanju drugačen pomen. Imajo tudi širšo pravico do uporabe, nadzora in razpolaganja z nepremičnino (poseg v nepremičnino, posedovanje domačih živali, pravica, da nepremičnino prodajo ali zapustijo dedičem), kar jim daje občutek samostojnosti, svobode in varnosti.

Kemeny (v Mandič, 1996, str. 72) je razlike med statusoma iskal v ekonomski logiki vlaganja v stanovanje. Razliko v logiki vlaganja v stanovanje vidi kot edino razliko med obema statusoma, medtem ko so vse druge značilnosti in razlike le izvedene in odvisne od različnih zunanjih okoliščin. Kemeny je trdil, da se statusa razlikujeta le v možnosti enakomerne porazdelitve stroškov čez celotno življenjsko dobo stanovanja in vse družinske cikle posameznika. Pri najemu so tako stroški najema pri gospodinjstvu enakomerno razporejajo skozi celotno obdobje bivanja, medtem ko so pri lastnikih zaradi odplačevanja stanovanjskih posojil ti stroški osredotočeni na prvi del družinskega cikla gospodinjstva, običajno na prvih dvajset, trideset ali več let, nato pa strmo padajo.

Lastniški in najemniški status lahko medsebojno razlikujemo tudi po razliki v tveganjih, ki ju zaznamujejo. Najemnike stanovanj ogrožajo predvsem naslednje vrste tveganj (Lind v Cirman, 2003, str. 14):

- **tveganja, povezana s kakovostjo vzdrževanja** zgradbe in tehničnih sistemov v njej ter politiko vzdrževanja posameznega najemodajalca. Zakonodaja s predpisi o minimalnih standardih vzdrževanja tveganje sicer delno zmanjšuje, zmanjšati pa jih je možno tudi z ustrezno strukturiranimi najemnimi pogodbami in z izborom najemodajalca z dobrim slovesom vzdrževanja;
- **tveganja obnovitve pogodbe**, ki se nanašajo na negotovost podaljšanja najemnega razmerja ob poteku pogodbe. To se lahko zmanjša v okviru zakonodaje z ustrezno najemno pogodbo ali izborom najemodajalca;
- **tveganje lokalnega okolja**, ki vključuje verjetnost, da bi se kakovost stanovanjskih storitev poslabšala zaradi sprememb v okolju, na katere najemodajalec sam ne more vplivati (na primer zaprtje trgovine ali ceste, vzpostavitev hrupnega gradbišča v okolici);
- **tveganje prihodnje višine najemnine**, ki bi s svojim povečanjem lahko neugodno prizadela proračun najemnikov. Tveganje se lahko zmanjša z lokalnim nadzorom nad najemninami ali pa z vključitvijo določbe o omejitvi povečanja najemnin v najemni pogodbi.

Najpomembnejša tveganja, ki se pojavljajo na strani lastnikov stanovanja, pa so naslednja (Lind v Cirman, 2003, str. 15):

- **tveganje stroškov vzdrževanja**, ki so lahko višji od pričakovanih. Tveganje delno zmanjšuje zakonodaja z obravnavo pojava skritih napak na kupljenih nepremičninah,

delno pa se lahko zmanjšuje tudi z ustreznimi varovali v pogodbah in izborom prodajalca z dobrim slovesom;

- **tveganje stroškov dolžniškega financiranja**, ki izvira iz višine obrestne mere na posojilo uporabljenega za financiranje nakupa stanovanja. Tveganje se lahko zmanjša z izborom posojila s fiksno obrestno mero;
- **tveganje lokalnega okolja** se odraža v znižanju vrednosti nepremičnine. Tesna vpetost v lokalno okolje skupaj z visokimi transakcijskimi stroški zmanjšuje možnosti selitve lastnika. Ti imajo v primerjavi z najemniki manj možnosti odgovora na tovrstno tveganje, zaradi česar pred tovrstnimi tveganji zakonodaja bolj ščiti lastnike kot najemnike;
- **tveganje spremembe cen**, ki s svojim zmanjšanjem vplivajo tudi na zmanjšanje vrednosti premoženja lastnika. Tveganje deloma zmanjšuje zakonodaja z obdavčitvijo kapitalskih dobičkov in osebnega finančnega poloma ter določene oblike hipotekarnih posojil z delom obresti, vezanih na gibanje cen nepremičnine;
- **tveganje sposobnosti odplačevanja posojila** se nanaša na zmanjšanje sposobnosti gospodinjstva odplačevati posojilo kot posledica težav pri pridobivanju dohodka, ki lahko nastopi zaradi brezposelnosti, smrti ali invalidnosti. Tveganje se zmanjšuje z različnimi zavarovanji, kot je na primer zavarovanje posojila za primer brezposelnosti.

3.2 Dejavniki odločitve o stanovanjskem statusu

Na odločitev o stanovanjskem statusu vpliva veliko različnih dejavnikov ekonomskih, socialnih, demografskih, institucionalnih in drugih, s katerih preučevanjem se je do sedaj ukvarjala že vrsta raziskovalcev. V ekonomski literaturi lahko tako zasledimo mnogo različnih teoretičnih modelov in opravljenih empiričnih raziskav o vplivu posameznih dejavnikov na odločitev med najemom in lastništvom, nekatere najpomembnejše od njih pa predstavljam v nadaljevanju.

3.2.1 Ekonomski dejavniki

Eden prvih ekonomskih dejavnikov, ki vplivajo na odločitev o stanovanjskem statusu, so **stroški**. V primerih, ko so stroški lastnega stanovanja nižji od najemnine za primerljivo stanovanje, se bo posameznik raje odločil za lastništvo (Linneman, 1982, str. 5). To pa ne velja, ko govorimo o **stroških vzdrževanja**. Lastnike stroški vzdrževanja neposredno bremenijo in jih morajo poravnati v celoti, najemodajalec pa lahko od najemnika izterja le del celotnega izdatka za vzdrževanje, kar pomeni, da najemniki pri vsakem obsegu uporabe stanovanja plačujejo manj kot lastniki, kar zatorej pozitivno vpliva na odločitev v prid najemništvu (Henderson & Ioannides, 1983, str. 99–100). Vezano na vzdrževanje je pomemben tudi čas, ki ga ima posameznik za opravila, vezana na dom. Več kot ima razpoložljivega časa za opravila, večje finančne prednosti pripisuje lastništvu stanovanja (Cirman, 2003, str. 185).

Na odločitev ima pomemben vpliv tudi pričakovana **dolžina bivanja**. Krajše obdobje bivanja je povezano z večkratnimi selitvami, te pa so povezane s **transakcijskimi stroški**. Ti nastajajo tako na strani najemnika (varščina za poškodbe, stroški fizične selitve) kot lastnika (stroški nepremičninskih posrednikov, pravni stroški, stroški pridobitve hipotekarnega posojila, stroški zavarovanja), vendar je pri krajšem obdobju sedanja vrednost davčnih ugodnosti za lastnika vse manjša. Prednosti lastniškega statusa se tako povečujejo z daljšim bivanjem v izbranem stanovanju in zmanjšujejo z nameravanim časom ohranjanja investicije v najemno stanovanje s strani najemodajalca (Rosenthal v Cirman, 2003, str. 57). Gospodinjstva z višjimi dohodki na člana v manjši meri priznavajo slabosti, ki jih imajo lastniška stanovanja zaradi visokih transakcijskih stroškov in zamudnejše selitve v primerjavi z najemniškimi (Cirman, 2003, str. 185).

Pomemben dejavnik odločanja o stanovanjskem statusu je tudi **negotovost v cenah stanovanj**. Ob nenaklonjenosti tveganju povečanje negotovosti cen stanovanj deluje zavirajoče na odločitev za prehod v lastniški status. Ob zvišanju cene in ob nespremenjenih pogojih na trgih hipotekarnih posojil pride namreč do pomika prehoda v lastniški status v prihodnost. Posameznik, ki ima namero nepremičnino kupiti, bo ob povišanju cene in nespremenjenem dohodku podaljšal čas varčevanja, povečal stopnjo varčevanja, zmanjšal velikost kupljene nepremičnine ali opustil idejo o prehodu v lastniški status. Pomembno vlogo ima tudi **spreminjanje višin najemnin**. Povišanje najemnin v primerjavi z lastništvom povečuje relativni strošek najema in tako pospešuje prehod v lastniški status (Engelhardt v Cirman, 2003, str. 48). Cirman (2003, str. 195), ki je preučevala dejavnike odločitve med najemom in lastništvom v Sloveniji, je ugotovila, da ima pomembno vlogo tudi **razpoložljivost najemnih stanovanj**. Večja razpoložljivost najemnih stanovanj namreč vpliva na večjo sprejemljivost najemništva kot oblike reševanja stanovanjskega vprašanja.

Nakup stanovanja je pogostokrat za marsikoga povezan z **zadolževanjem**. **Pogoji na posojilnem trgu** in možnosti zadolževanja zatorej pomembno vplivajo na odločitev o stanovanjskem statusu. Povečevanje omejitev pri zadolževanju negativno vpliva na prehod v lastniški status. Višje so **obrestne mere** na hipotekarna posojila in krajše so ročnosti, daljši je prehod. Tovrstni učinek je posebej velik pri mladih gospodinjstvih, ki na začetku nimajo veliko privarčevanih sredstev, ter tistih iz nižjega dohodkovnega razreda (Rosenthal, 2001, str. 19). Pri mladih pa zaradi začetnih nižjih dohodkov poleg zadolževanja pomembno vlogo igrajo tudi prejeta darila in meddružinski transferji. Med prejemniki tovrstnih sredstev je ne glede na višino trajnega dohodka pogostost lastniškega statusa značilno višja kot pri ostalih (Engelhardt & Mayer v Cirman, 2003, str. 51).

Dejavnik, ki v slovenskih razmerah najmočneje vpliva na oblikovanje preferenc do najemništva, je superiornost, ki se pripisuje lastni **nepremičnini kot obliki naložbe**. Ta vodi do cenejšega uživanja stanovanjskih storitev in omogoča manjšo izpostavljenost ob

spremembah stanovanjskih stroškov. Višje prednosti kot se pripisujejo tovrstnim finančnim značilnostim lastniških stanovanj, višja je naklonjenost lastništvu (Cirman, 2003, str. 194).

Kot že zgoraj omenjeno, sta med najpomembnejšimi ekonomskimi dejavniki **dohodek in zaposlitveni status**. S povečevanjem dohodka se namreč povečuje tudi verjetnost lastništva (Ionnides v Cirman, 2003, str. 58). V primeru dolžniškega financiranja stanovanja večja variabilnost prihodnjih dohodkov povečuje tveganje nezmožnosti plačevanja posojila in potencialno visokih stroškov prisilne prodaje, zaradi česar je vstop v lastniški sektor bolj tvegan (Haurin, 1991, str. 60). Nasprotno gotovost prihodnjih dohodkov posameznikov, ki so polno zaposleni in imajo stalno zaposlitev, povečuje povpraševanje po lastniških stanovanjih (Rosenthal, 2001, str. 19).

Dejavnik, ki pomembno vpliva na odločitev mladih o stanovanjskem statusu, je tudi **stanovanjski status njihovih staršev**. Otroci staršev, ki so sami v lastniškem sektorju, naj bi dosegli višjo stopnjo izobrazbe in tako v prihodnosti dosegali višje dohodke, kar naj bi vodilo k večji nagnjenosti k lastništvu kot najemništvu. Izhajajoč iz stanovanjskega statusa staršev, tako izhaja tudi prepričanje, da visoka stopnja lastništva staršev v nekem obdobju vodi k večji nagnjenosti k lastništvu njihovih otrok v prihodnosti (Boehm & Schlottmann v Cirman, 2003, str. 27).

3.2.2 Demografski dejavniki

Med demografskimi dejavniki, ki sodelujejo pri odločanju o stanovanjskem statusu, se pojavljajo predvsem **spol, starostna struktura gospodinjestev, velikost družine, razlike v okusih, izobrazba, zdravstveno stanje, zakonski status, mobilnost, razveza in sprememba partnerja**. Rosenthal (2001, str. 17–19), ki je sicer preiskoval trg Združenih držav Amerike (v nadaljevanju ZDA), je ugotovil, da je eden najpomembnejših demografskih dejavnikov izbire stanovanjskega statusa zakonski stan, saj so poročeni pari bolj nagnjeni k lastništvu kot najemništvu. V primeru ločitve ali izgube partnerja pa se pojavi večja nagnjenost k najemništvu. Blaauboer (2010, str. 458) trdi, da pomemben dejavnik odločitve o stanovanjskem statusu predstavlja tudi spol. Ženske naj bi se za lastništvo odločale v manjši meri kot moški, raziskave pa statistično ne pokažejo, ali je to posledica čakanja žensk na zadostno višino privarčevanih sredstev ali čakanja na partnerja, s katerim bi si lahko skupaj ustvarile družino ter se zatem odločile za lastništvo. Enako velja tudi za matere samohranilke v primerjavi z očeti samohranilci.

Gospodinjstva z bolj izobraženimi vodji najemnim stanovanjem v primerjavi z lastniškimi pripisujejo manj slabosti. Pomen slednjega dejavnika naj bi bil sicer bolj izrazit pri moških kot ženskah. Ženske naj bi v primerjavi z moškimi zaradi večje nenaklonjenosti tveganju bolj cenile finančne in naložbene značilnosti lastnega stanovanja (Cirman, 2003, str. 184–186). Preference o stanovanjskem statusu se spreminjajo tudi s spreminjanjem števila

članov gospodinjstva. Selitve večjih družin so namreč dražje, zaradi česar se s povečevanjem števila članov gospodinjstva nagnjenost k stabilnosti in lastništvu povečuje.

Pomemben dejavnik izbire stanovanjskega statusa je tudi starost. Z njenim povečevanjem nad 35 let se povečuje nagnjenost k lastništvu. S staranjem pa je pogostokrat povezana tudi sprememba zdravstvenega stanja. Lastniško stanovanje naj bi zahtevalo več fizičnega vzdrževanja in skrbi zanj kot najemniško, zaradi česar naj bi se posamezniki slabšega zdravstvenega stanja in višje starosti bolj nagibali k najemništvu kot lastništvu (Painter & Lee, 2010, str. 1). Pri starejših se z upokojitvijo zniža dohodek, zaradi česar ti z dohodkom lažje usklajujejo najemniške kot lastniške denarne tokove, kar še dodatno pripomore k pogostejšemu reševanju stanovanjskega vprašanja z najemom (Cirman, 2003, str. 196).

3.2.3 Psihološki in sociološki dejavniki

Poleg racionalnih dejavnikov se pri odločitvi o stanovanjskem statusu pojavlja še vrsta drugih iracionalnih dejavnikov, kot so **socialni status, stabilnost, uspeh, sreča, občutek samostojnosti in svobode, občutek osebnega uspeha, pretekle najemne izkušnje, ponos biti lastnik in navezanost na stanovanjsko enoto**. Po rezultatih raziskave, ki jo je opravil Ben-Shahar (2004, str. 10–13), imajo ti dejavniki celo večji vpliv kot ekonomski. Do spoznanja, da so človeške odločitve o stanovanjskem statusu večkrat sprejete na podlagi socioloških in ne ekonomskih dejavnikov, sta pri svojem raziskovanju prišla tudi Case in Shiller (1988, str. 21).

Ben-Shahar (2004, str. 5–10) je odkril, da med anketiranci velika večina lastnike stanovanj doživlja kot predstavnike višjega socialnega statusa in da med njimi velja prepričanje, da bi moral vsak posameznik enkrat v svojem življenju postati lastnik stanovanja. Kljub ekonomskim izračunom, ki lahko nakazujejo tudi na finančne prednosti najemništva pred lastništvom, je bilo v njegovi raziskavi več kot tri četrtine anketirancev prepričanih, da je lastništvo boljše kot najemništvo, saj ob poplačilu posojila postaneš lastnik nepremičnine, medtem ko pri odplačevanju najemnine te možnosti najemnik nima, čeprav njihove odločitve za to niso bile podprte z ustreznimi finančnimi izračuni. Lastništvo stanovanja naj bi nudilo tudi večji občutek domačnosti in pripadnosti enoti, iz česar izhajata tudi večji občutek samostojnosti in varnosti lastnikov, česar najemniki zaradi nezmožnosti prostega poseganja v enoto in začasnosti bivanja v najetem stanovanju nimajo, kar za mnoge prav tako predstavlja pomemben dejavnik odločanja.

3.2.4 Institucionalni dejavniki

V vseh razvitih državah je na stanovanjskem trgu močno prisotna država s svojimi institucijami. Stanovanjski status je namreč povezan z raznovrstnimi finančnimi obveznostmi in olajšavami, ki jih sistemsko ureja stanovanjska politika (Mandič, 1996, str. 71). V pričujočem delu institucionalnim okvirjem sicer ne posvečam veliko pozornosti,

vendar so bili stanovanjska politika ter njeni cilji in instrumenti v splošnem predstavljeni že v prvem poglavju, v tem podpoglavju zatoorej želim predstaviti le dejavnike njenega poseganja, ki vplivajo na odločitve o stanovanjskem statusu.

Pri odločitvi med najemom in lastništvom imajo največji pomen ukrepi, ki vodijo v diskriminacijo enega sektorja nasproti drugemu. Glede na to ločimo dva pristopa. Na eni strani so države, ki stanovanjsko politiko oblikujejo tako, da zasledujejo politiko nevtralnosti z vidika stanovanjskih statusov, na drugi strani pa imamo države, kjer je večji obseg podpore namenjen le enemu stanovanjskemu statusu (Balchin, 1996, str. 10). V Sloveniji trenutna stanovanjska politika močno vpliva na večjo privlačnost lastništva v primerjavi z najemništvom. Najemništvu namreč ni naklonjena in z njegovo diskriminacijo v primerjavi z lastniškim sektorjem zmanjšuje odločitvene možnosti gospodinjstev pri reševanju stanovanjskega vprašanja in tako postavlja lastništvo kot edino realno opcijo (Cirman, 2003, str. 197).

Najpogostejše oblike poseganja v odločitev med najemom in lastništvom potekajo s pomočjo **fiskalnih instrumentov, stanovanjske pomoči, sistema stanovanjskega financiranja in omejevanja višine najemnine**. Med fiskalnimi instrumenti, ki spodbujajo lastništvo, se pojavljajo predvsem davčne spodbude lastniškim uporabnikom v obliki olajšav za obresti na stanovanjska posojila in nizke obdavčitve kapitalskih dobičkov. Najemni sektor pa se lahko spodbuja z zmanjševanjem davčne osnove za operativne stroške (obresti, vzdrževanja, popravila). Država lahko tudi omejuje najemnine, katerih višina postane tako nižja od kratkoročnega ravnotežja na stanovanjskem trgu, s čimer neposredno posega v izdatke gospodinjstev za stanovanje in s tem v relativno ceno najema nasproti lastništvu. Med najpogostejšimi dejavniki financiranja pa se pojavljajo vpliv na ceno in dostopnost posojil, zavarovanje hipotekarnih posojil in subvencioniranje obrestne mere na hipotekarna posojila (Cirman, 2003, str. 77–98).

3.3 Prednosti in slabosti lastništva v primerjavi z najemom

Splošno prepričanje, da je lastništvo vredno več kot najemništvo in dejstvo, da je večina raziskav o stanovanjskem statusu opravljena na ameriškem območju, kjer lastništvo predstavlja pomemben del uresničitve ameriških sanj, se kaže tudi v naboru primerjalnih prednosti obeh statusov. V literaturi je namreč moč zaslediti vrsto razprav in raziskav o prednostih, ki jih nudi lastništvo, medtem ko je zapisov o njegovih slabostih bolj malo. Različni avtorji prednosti in slabosti različno kvalificirajo, čeprav je njihova razmejitev zaradi prepletenosti finančnega, socialnega, demografskega, političnega, institucionalnega ali psihološkega vpliva, ki jih imajo, dokaj nejasna. V nadaljevanju predstavljam prednosti in slabosti tako enega kot drugega stanovanjskega statusa, ki jih glede na njihov vpliv delim na ekonomske in neekonomske. Prednosti in slabosti, ki vplivajo predvsem na

finančne zmožnosti oziroma proračun posameznika, sem uvrstila med ekonomske, tiste, ki vplivajo na družino, okolje ali širšo družbo, pa med neekonomske.

3.3.1 Ekonomske prednosti in slabosti

3.3.1.1 Finančni vpliv

Premoženje v obliki nepremičnine omogoča njihovim lastnikom boljši dostop do dolžniških finančnih virov, saj lahko stanovanje zastavijo in pridobijo sekundarno hipoteko. Pomembno pa je tudi za starejše lastnike, saj ob znižanju tekočih dohodkov zaradi upokojitve odsotnost stroška najemnine pozitivno vpliva na likvidnostni položaj starostnikov (Waigel v Cirman, 2003, str. 36).

Lastniki, ki so se za posedovanje stanovanja morali zadolžiti, so izpostavljeni tveganju odplačevanja posojila. Vsak mesec so dolžni plačevati stalne in visoke zneske odplačil, ki jih financirajo iz negotovih dohodkov na trgu dela. Ta problem je posebej izpostavljen pri gospodinjstvih nižjih dohodkovnih razredov, pri katerih je delež nepremičninskega premoženja v celotnem premoženju izredno visok (Fratantoni v Cirman, 2003, str. 36).

Prednost najemnikov pred lastniki je tudi ta, da se najemniki v primeru padca cen nepremičnin ne soočajo s premoženjskim tveganjem. Lastno stanovanje predstavlja naložbo, ki običajno velja za varno in donosno. Donosnost nepremičninskih naložb je v splošnem višja od donosnosti manj tveganih obveznic in nižja od donosnosti bolj tveganih naložb v lastniške vrednostne papirje. Problem nastane ob zlomu trga nepremičnin, ko pride do padca cen nepremičnin, kar pomeni drastično zmanjšanje vrednosti premoženja. Najemniki tovrstnih problemov nimajo, saj lahko svoje prihranke vlagajo v druge oblike naložb, pogosto povezane s poklicno dejavnostjo (Mandič, 1999b, str. 162).

3.3.1.2 Vpliv na stroške

Lastniki so v primerjavi z najemniki podvrženi večjim stroškom vzdrževanja, ki določajo vrednost nepremičnine. Večina stroškov je namenjena ohranjanju vrednosti obstoječe nepremičnine ali preprečevanju, da bi se premaknila v cenovno nižji segment stanovanjskega trga. Z naraščajočimi stroški vzdrževanja se srečujejo predvsem lastniki starejših stanovanj, saj stroški vzdrževanja s starostjo običajno hitro rastejo (McCarthy, Van Zandt & Rohe v Cirman, 2003, str. 17). Lastniki starejših stanovanj so pogostejše gospodinjstva nižjih in srednjih dohodkovnih razredov, katere izdatki vzdrževanja lahko pomembno obremenijo ter vplivajo na kakovost in vrednost stanovanja.

Lastniki uživajo časovne prednosti padajočih izdatkov za stanovanje. Zaščiteni so pred nepričakovanim povečanjem najemnin v prihodnosti, ki običajno sledijo splošni ravni cen, njihovi stanovanjski izdatki pa se sčasoma zmanjšujejo zaradi nespremenjene višine

odplačil stanovanjskih posojil v navadno naraščajočih dohodkih. Omenjeno velja v primeru, da stanovanjsko posojilo ni indeksirano z indeksom splošne ravni cen (Cirman, 2003, str. 17).

Strošek preselitve za najemnika je nižji, saj ne vključuje davščin in provizij, ki jih mora plačati lastnik in ki v primeru prodaje in nakupa stanovanja in ob razviti pravno-posredniški in posojilni infrastrukturi lahko dosegajo do 10 odstotkov vrednosti stanovanja. Slednje zato najemnikom omogoča tudi boljšo mobilnost (Mandič, 1999b, str. 161).

3.3.1.3 Vpliv na trg kapitala

Lastna nepremičnina pogostokrat pomeni največjo posamezno naložbo v strukturi premoženja gospodinjstev. Lastniška gospodinjstva razpolagajo s precej nerazpršenim premoženjem, v katerem nepremičnina daleč presega delež, ki naj bi ga nepremičnine zavzemale v optimalno razpršenem premoženju (McCarthy et al. v Cirman, 2003, str. 26). Zaradi obremenjenosti proračuna z mesečnimi obroki odplačil za najeta posojila lastniki svoje finančno premoženje nalagajo izredno konservativno. Spodbujanje lastništva spreminja strukturo povpraševanja po različnih vrstah naložb na trgu kapitala, naložbe v lastna stanovanja pa izrivajo preostale naložbe. Nasprotno pa na strani najemnikov izdatki za najemnine ne pomenijo tolikšne omejitve, da bi pomembneje vplivale na izbor naložb (Cirman, 2003, str. 26).

3.3.1.4 Vpliv na trg dela in dohodek

Najemništvo omogoča boljšo izrabo poklicnih priložnosti in boljši pogajalski položaj pri delodajalcu, saj najemniki niso fiksno vezani na eno lokacijo in zato nimajo večjih težav s selitvami. Lastnike pa navezanost na lastno stanovanje sili, da izbirajo le med tistimi poklicnimi priložnostmi, ki so na primerni oddaljenosti od lastnega stanovanja, zaradi česar so precej manj mobilni od najemnikov. Pogajalski položaj lastnikov pri delodajalcu je tudi manjši, saj so zaradi strahu pred izgubo zaposlitve, nezmožnostjo plačevanja mesečnih anuitet posojila in izgubo doma pripravljeni manj tvegati (Mandič, 1999b, str. 161).

Mobilnost lastnikov vpliva tudi na trg delovne sile. Nekateri avtorji (Green & Hendershoot, 2001; Haavio & Kauppi, 2000; Oswald, 1996, 1997) so preučevali pozitivno povezavo med lastništvom, mobilnostjo in stopnjo brezposelnosti. Oswald (1996, str. 6–8) celo trdi, da naj bi imeli lastniki zaradi manjše mobilnosti manjše možnosti zaposlitve, ob izgubi zaposlitve pa naj bi bili dlje časa brezposelni. Po njegovi študiji zahodnoevropskih držav in ZDA naj bi 10-odstotna rast lastništva vodila v skoraj 2-odstotno povečanje brezposelnosti. Coulson in Fisher (2002, str. 35–49) sta Oswaldove trditve ovrgla in v svoji študiji dokazala, da si najemniki zaradi mobilnosti lažje najdejo zaposlitev in so tako relativno kratek čas brezposelni, vendar pa sta tudi potrdila, da je stopnja brezposelnosti

med lastniki nižja, krajši čas so brezposelni, njihovi dohodki pa so višji od najemnikovih. Slednje je tudi v skladu z zahtevami posojilnega trga, saj si posameznik lahko privošči nakup le ob primerno visokem dohodku in varnosti zaposlitve. Nihče od njih pa ni primerjal razlike v stopnji zadovoljstva z zaposlitvijo med lastniki in najemniki ter občutkom primoranosti ostati v določeni službi zaradi nemobilnosti ali odplačevanja posojila, uporabljenega za nakup stanovanja.

Lastništvo pomembno vpliva tudi na kopičenje premoženja in bogastva potomcev. To, da otroci podedujejo stanovanje od staršev, jim olajša samostojni začetek, saj jim ni treba samostojnosti graditi iz ničesar. Svoje premoženje tako le nadgrajujejo, kar jim omogoča, da se to lažje kopiči oziroma da lastna sredstva, ki jim jih ni treba porabiti za nakup nepremičnine, uporabijo za ustanovitev podjetja ali izobraževanje otrok, kar dodatno pozitivno vpliva na finančno stanje, ustvarjanje premoženja in kopičenje bogastva.

3.3.2 Neekonomske prednosti in slabosti

3.3.2.1 Vpliv na okolje in družbo

Lastniški status spodbuja gospodinjstva, da skrbijo za kakovost bivanja v skupnosti in za naložbe v socialni kapital. Razlago za to lahko iščemo v treh razlogih. Lastniki pričakujejo, da bodo v določenem stanovanju živeli dlje časa, kar jih spodbuja v vlaganje v okolje, saj bodo koristi od vlaganj lahko uživali skozi daljše časovno obdobje. Zaradi daljšega bivanja na istem mestu se bolj navežejo na okolje. Tretji razlog pa predstavlja dejstvo, da je vrednost nepremičnine odvisna od okolja, zato lastniki s povečevanjem kakovosti bivanja in vlaganjem v socialni kapital le skrbijo za zavarovanje vrednosti svoje naložbe v nepremičnini (McCarthy et al. v Cirman, 2003, str. 28). Lastniki so tudi veliko bolj dejavni v lokalni skupnosti, pogosteje se udeležujejo lokalnih volitev in so pogosteje bolj zadovoljni z naseljem, v katerem živijo.

3.3.2.2 Vpliv na vzgojo otrok

Lastniški status ima pozitiven vpliv na uspeh otrok. Med otroki lastnikov je v primerjavi z otroki najemnikov manj mladoletnega prestopništva, opustitve šolanja ali starševstva še v času najstništva (Green & White, 1997, str. 441–461). Ti otroci dosegajo tudi višje ocene na maturi, višje stopnje izobrazbe in višje dohodke v prihodnosti (National Association of Realtors, 2010). Vpliv na dohodek je posreden in deluje preko višje dosežene stopnje izobrazbe. Vpliv lastništva na raven dosežene izobrazbe, dohodek in finančno samostojnost je v družinah z nižjimi dohodki višji kot pri tistih iz višjih dohodkovnih razredov (Harkness & Newman, 2003, str. 87–107).

Lastniški status naj bi imel pozitiven vpliv na otrokove umske sposobnosti in manjšo prisotnost vedenjskih težav. Haurin, Parcel in Haurin (v National Association of Realtors,

2010) so ugotovili, da so bili dosežki na področju branja in matematike pri otrocih staršev lastnikov boljši kot pri otrocih staršev najemnikov, manj pa je bilo tudi vedenjskih težav (na primer težave z interakcijo z drugimi otroki, težave s koncentracijo, vzkipljivost). Pozitiven učinek se je povečeval s časom, ki so ga starši preživeli kot lastniki. Pozitivni vplivi na doseženo stopnjo izobrazbe se lahko iščejo v tem, da premoženje, naloženo v lastno nepremičnino, staršem omogoča lažji dostop do dolžniških finančnih virov za financiranje šolanja ter v vplivu samospoštovanja in zadovoljstva, ki ga lastniki najdejo v posedovanju lastne nepremične (Cirman, 2003, str. 28).

3.3.2.3 Vpliv na bivalne pogoje

Lastniki lahko v svoje stanovanje posegajo ter ga prilagajajo svojim potrebam, okusu in predstavam o domu. Lastniki v primerjavi z najemniki pogostokrat bivajo v kakovostnejših stanovanjih, saj naj bi bila lastniška stanovanja večja in bolje opremljena z vidika komunalne infrastrukture in trajnih dobrin, medtem ko naj bi bila najemniška pogostokrat prenatrpana in v slabšem fizičnem stanju (McCarthy et al. v Cirman, 2003, str. 17).

3.3.2.4 Vpliv na splošno zadovoljstvo in počutje

Ob predpostavki, da je lastništvo želja vsakega posameznika, potem se uresničitev želje kaže v občutku dosežka in prav zato v večjem zadovoljstvu. Pri lastnikih pa se v nasprotju z najemniki pojavlja tudi občutek pripadnosti stanovanju, boljše splošno psihično počutje, lastniki pa naj bi bili tudi srečnejši (Ben-Shahar, 2007, str. 846). Pripadniki nižjega sloja, ki so pred kratkim postali lastniki stanovanja, navajajo, da imajo po nakupu višjo raven samozavesti in povečan občutek kontrole nad lastnim življenjem (Rohe & Stegman, 1994, str. 183).

Kakovostnejše nepremičnine in boljši dostop do dolžniških finančnih virov naj bi se kazali v boljšem zdravstvenem stanju lastnikov. Slednje pa velja le ob dobri plačilni disciplini, saj naj bi ob neporavnavanju posojilnih obveznosti in možnostih prisilne izselitve v lastniških gospodinjstvih prišlo celo do poslabšanja zdravstvenega stanja (McCarthy et al. v Cirman, 2003, str. 20).

4 EMPIRIČNA ANALIZA SUBSTITUCIJE MED STANOVANJSKIM NAJEMNIŠTVOM IN LASTNIŠTVOM MED MLADIMI V SLOVENIJI

V teoretičnem delu magistrske naloge sem preučevala stanje na nepremičninskem trgu v Sloveniji, socio-ekonomsko stanje mladih in dejavnike, ki vplivajo na odločitev o stanovanjskem statusu, v empiričnem delu pa je sledila preučitev dejavnikov, ki vplivajo

na izbiro stanovanjskega statusa mladih in njihovega zaznavanja nadomestljivosti obeh statusov. V tem poglavju sledi predstavitev poteka in rezultatov raziskave.

4.1 Potek raziskave

Raziskava je bila izvedena na priložnostnem vzorcu mladih v mesecu juniju 2012. Podatki so bili zbrani s pomočjo anketnega vprašalnika v obliki spletne ankete, ki je bil izdelan z orodjem 1KA. Statistično populacijo so predstavljali vsi mladi v starosti od 25 do 34 let v Sloveniji. Pri sestavi vprašanj sem si pomagala z vprašalnikom, ki ga je pri raziskavi stanovanjskih preferenc v svoji doktorski disertaciji uporabila Cirman (2003), razumevanje vprašanj pa je bilo opravljeno s testnim anketiranjem. Odgovore na anketne vprašalnike sem pridobila s pomočjo razpošiljanja ankete po elektronski pošti in z objavo povezave do vprašalnika na spletnih straneh (Facebook, Alter, Med.Over.Net, Diva, Slo-tech). Statistične analize in grafične predstavitve so bile narejene s pomočjo programskega paketa SPSS in programa Microsoft Excel.

Anketni vprašalnik je sestavljalo sedemnajst vprašanj, eno odprtega tipa in šestnajst vprašanj zaprtega tipa, med katerimi jih je bilo štirinajst kategorialnih in dve lestvični. Pri lestvičnih vprašanjih so anketiranci svoje strinjanje oziroma nestrinjanje izražali na petstopenjski Likertovi lestvici, kjer je 1 predstavljalo popolno nestrinjanje in 5 popolno strinjanje. Celotni anketni vprašalnik je predstavljen v Prilogi 4.

"1. Dosežena starost v letih?"

Prvo vprašanje je bilo hkrati tudi selektivno vprašanje, saj so le respondenti v starostnem razponu od 25 do 34 let lahko nadaljevali z izpolnjevanjem vprašalnika, vsem ostalim je bilo nadaljevanje onemogočeno in so bili avtomatično preusmerjeni na konec ankete.

"2. Kakšen je vaš trenutni stanovanjski status?"

"3. Ali je vaš trenutni stanovanjski status dejansko tudi vaš želeni stanovanjski status?"

"4. Ste bili že kdaj v preteklosti več kot eno leto najemnik/-ca?"

"5. Kakšen je (bil) stanovanjski status vaših staršev?"

"11. Spol?"

"13. Stopnja dokončane izobrazbe?"

"14. Kakšen je vaš zakonski stan?"

"15. V kakšnem tipu naselja živite?"

"16. V kateri statistični regiji trenutno prebivate?"

Glede na temeljna raziskovalna vprašanja oziroma trditve, postavljene v uvodu dela, in razmejitev dejavnikov, ki vplivajo na izbiro stanovanjskega statusa na ekonomske, demografske ter psihološke in sociološke, sem vprašalnik razdelila na tri dele. En del so sestavljala vprašanja, s pomočjo katerih sem ugotavljala demografske značilnosti

anketirancev in njihov vpliv na izbiro stanovanjskega statusa. V to skupino so se tako uvrstila vprašanja, s katerimi sem preverjala spol, izobrazbo, zakonski stan, trenutni stanovanjski status, stanovanjski status staršev, tip naselja in regijo trenutnega prebivanja. S prvimi sedmimi vprašanji sem tako preverjala, kako je izbira stanovanjskega statusa odvisna od temeljnih demografskih značilnosti, z zadnjima dvema vprašanjema pa sem želela izvedeti, kako se stanovanjski status razlikuje med posameznimi regijami ter ali je pogojen z značilnostmi okolja.

"6. Do lastnega stanovanja sem/bom prišel/-a predvsem z/s ..."

"8. Ali se v trenutnem domu soočate s katerimi od spodaj naštetih težav?"

"9.6 Na lastno stanovanje gledam kot na finančno naložbo."

"9.7 Naložba v lastno stanovanje je zelo varna naložba."

"9.8 Pomembno mi je, da bom lahko dedičem zapustil/-a stanovanje."

"9.9 Menim, da je lastništvo cenejše od najema."

"9.10 Finančno bi na dolgi rok lažje zmožel/-a najem kot nakup stanovanja."

"9.11 Najemna stanovanja so v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška."

"9.13 Zelo mi je pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljam, spreminjam in opremljam."

"9.14 Med najemnimi stanovanji bi težko našel/-a takšnega, ki bi po kakovosti, opremljenosti in velikosti ustrezal mojim željam."

"9.15 V okolju, v katerem želim živeti, je dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj."

"9.16 Lastniki najemnih stanovanj postavljajo visoke omejitve pri izboru najemnikov (prisotnost otrok, domačih živali, narodnost in podobno)."

"9.17 Menim, da se lastniki bolj zanimajo za dogajanja v ožji okolici in vključujejo v lokalne skupnosti."

"12. Kakšen je vaš zaposlitveni status?"

"17. Kolikšen je vaš povprečni neto mesečni dohodek?"

V naslednjo skupino sem razvrstila vprašanja, s katerimi sem preverjala predvsem vpliv ekonomskih dejavnikov. Ta vprašanja so preverjala finančno stanje anketirancev, saj je dohodek temeljni predpogoj pri izbiri statusa. V to skupino so se uvrstila tudi vprašanja o oceni razpoložljivosti prostih nepremičnin, stanju, fizični kakovosti in stroških najemnih stanovanj, saj se z zadostnim številom najemnih stanovanj, njihovo ustrezno kakovostjo in finančno privlačnostjo povečuje nagnjenost do najemništva. V tem sklopu sem preverjala tudi, ali anketiranci nepremičnino vrednotijo kot naložbo, saj se z vse višjim vrednotenjem zmanjšuje nagnjenost do najemništva.

"7. Kako sprejemljivo rešitev vam pri reševanju stanovanjskega vprašanja predstavlja najem v primerjavi z lastništvom?"

"9.1 Lastno stanovanje doprinese k občutku varnosti."

"9.2 Lastniško stanovanje predstavlja pomemben občutek samostojnosti."

"9.3 Menim, da so lastniki v svojem domu in okolici srečnejši kot najemniki."

"9.4 Nakup stanovanja vrednotim kot pomemben dosežek v življenju."
 "9.5 Lastno stanovanje predstavlja pomemben statusni simbol v družbi."
 "9.12 Zasebnost v najemnih stanovanjih je manjša kot v lastniških."
 "9.18 Menim, da najem stanovanja ne more biti enakovreden najemništvu."
 "9.19 Menim, da med ljudmi obstaja naravna želja po lastništvu nepremičnine."
 "9.20 Menim, da sta najemništvo in lastništvo medsebojno zamenljiva."
 "9.21 Menim, da lahko najemništvo predstavlja le kratkoročno rešitev stanovanjskega vprašanja."

Preostala vprašanja so bila vprašanja, s katerimi sem merila preference mladih in njihovo zaznavanje posameznega stanovanjskega statusa. S temi vprašanji sem merila stopnjo sprejemljivosti najemnega stanovanjskega statusa v primerjavi z lastniškim in stopnjo njune zamenljivosti. V ta sklop sem združila tudi vprašanja, s katerimi sem ocenjevala, kolikšen je vpliv psiholoških in socioloških dejavnikov pri izbiri stanovanjskega statusa. Višji kot so občutki samostojnosti, varnosti, pomembnega dosežka v življenju in iz tega izhajajoči občutek sreče, manjša je nagnjenost do najemništva.

"10. Med spodnjimi dejavniki izberite tiste tri, ki so najbolj vplivali na vašo odločitev za trenutni stanovanjski status:"

Najpogostejše dejavnike izbire stanovanjskega statusa, sem dodatno preverjala z vprašanjem številka 10, kjer so morali anketiranci med danimi ekonomskimi, demografskimi ter psihološkimi in sociološkimi dejavniki izbrati tri, ki so najbolj vplivali na izbiro trenutnega statusa.

4.2 Rezultati raziskave

Na povabilo za sodelovanje v raziskavi se je odzvalo 449 ljudi. 128 anketirancem je bilo zaradi neustrezne starosti nadaljnje izpolnjevanje ankete onemogočeno, tako da je anketo uspelo rešiti le 321 anketirancev. Na prav vsa vprašanja je odgovorilo 232 anketirancev, končni vzorec za analizo so zato predstavljali le njihovi odgovori. Analiza neodgovorjenih vprašanj je pokazala, da so se anketiranci izogibali predvsem odgovoru o mesečnem zaslužku, nekaj odgovorov pa je manjkalo pri vprašanjih o spolu, doseženi izobrazbi in statistični regiji trenutnega prebivanja. Slednja vprašanja so bila na samem koncu ankete, zaradi česar predvidevam, da so jih anketiranci zaradi oblike vprašalnika prej spregledali, kot da namensko niso želeli odgovoriti.

Med respondenti prevladujejo ženske, saj je 57,3 odstotka respondentov ženskega spola. Povprečna starost žensk je 27,8 leta in je nižja od povprečne starosti moških, ki znaša 29,2 leta. Skupna povprečna starost anketirancev je 28,4 leta. Celotno strukturo anketirancev glede na starost in spol prikazujem v Tabeli 10.

Tabela 10: Struktura anketirancev glede na starost in spol

Spol	Moški		Ženska		Skupaj	
Starost	Frekvenca	%	Frekvenca	%	Frekvenca	%
25	22	9,5	33	14,2	55	23,7
26	11	4,7	22	9,5	33	14,2
27	2	0,9	16	6,9	18	7,8
28	9	3,9	16	6,9	25	10,8
29	5	2,2	14	6,0	19	8,2
30	11	4,7	9	3,9	20	8,6
31	8	3,4	6	2,6	14	6,0
32	10	4,3	7	3,0	17	7,3
33	10	4,3	4	1,7	14	6,0
34	11	4,7	6	2,6	17	7,3
28,4	99	42,7	133	57,3	232	100,0

Iz Tabele 11 je razvidno, da ima več kot polovica anketirancev, kar 57,3 odstotka dokončano višjo ali visoko šolo, 35,7 odstotka srednjo šolo in nekaj manj kot 6 odstotkov je takih, ki imajo zaključen magisterij. Manjše razlike v izobrazbeni strukturi je moč opaziti tudi med spoloma, saj je delež anketirancev, ki imajo zaključeno višjo ali visoko šolo ali magisterij med ženskami višji kot med moškimi. Za razliko od moških pa med ženskami nobena ni imela dokončane doktorata.

Tabela 11: Izobrazbena struktura anketirancev po spolu

Spol	Moški		Ženska		Skupaj	
Stopnja dokončane izobrazbe	Frekvenca	%	Frekvenca	%	Frekvenca	%
Nedokončana osnovna šola	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Dokončana osnovna šola	2	2,0	0	0,0	2	0,9
Dokončana srednja šola	36	36,4	46	34,6	82	35,3
Dokončana višja ali visoka šola	55	55,6	78	58,6	133	57,3
Dokončan magisterij	4	4,0	9	6,8	13	5,6
Dokončan doktorat	2	2,0	0	0,0	2	0,9
Skupaj	99	100,0	133	100,0	232	100,0

Struktura anketirancev glede na zaposlitvenem status kaže, da je 70,4 odstotka respondentov zaposlenih ali samozaposlenih. Med zaposlenimi je 20,3 odstotka takih, ki so zaposleni za določen čas. 21,6 odstotka respondentov ima status študenta ali dijaka. Status drugo je izbralo 2,2 odstotka respondentov; ti so dopolnili, da so zaposleni preko avtorske pogodbe. Stopnja zaposlenosti za določen čas, stopnja brezposelnosti in delež tistih, ki imajo status študenta ali dijaka, je med ženskami višji kot med moškimi. Podrobno zaposlitveno strukturo prikazuje Tabela 12.

Tabela 12: Zaposlitvena struktura anketirancev

Zaposlitveni status	Moški		Ženska		Skupaj	
	Frekvenca	%	Frekvenca	%	Frekvenca	%
Zaposlen/-a za določen čas	18	18,2	29	21,8	47	20,3
Zaposlen/-a za nedoločen čas	51	51,5	52	39,1	103	44,4
Samozaposlen/-a	10	10,1	4	3,0	14	6,0
Nezaposlen/-a	3	3,0	10	7,5	13	5,6
Študent/-ka, dijak/-inja	15	15,2	35	26,3	50	21,6
Drugo	2	2,0	3	2,3	5	2,2
Skupaj	99	100,0	133	100,0	232	100,0

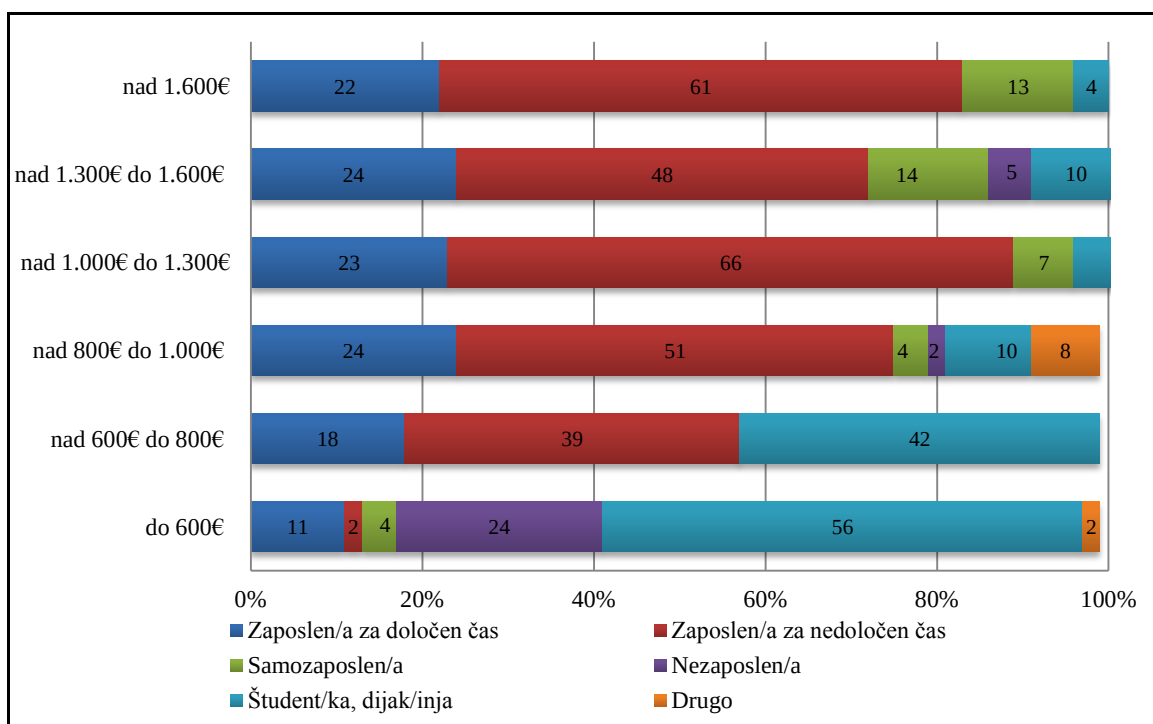
Dohodkovna struktura v Tabeli 13 kaže, da skoraj 20 odstotkov anketirancev prejema manjši dohodek, kot znaša minimalna mesečna plača v Sloveniji. Poleg brezposelnih v tej kategoriji prevladujejo tudi dijaki in študentje ter zaposleni za določen čas, ki jih je skupaj 67 odstotkov. Glede na starostno strukturo je v tem razredu skoraj tri četrtine anketirancev starih do 26 let.

Tabela 13: Dohodkovna struktura anketirancev

Povprečni mesečni dohodek	Frekvenca	%
Od 0 do 600 €	45	19,4
Nad 600 € do 800 €	33	14,2
Nad 800 € do 1.000 €	49	21,1
Nad 1.000 € do 1.300 €	61	26,3
Nad 1.300 € do 1.600 €	21	9,1
Nad 1.600 €	23	9,9
Skupaj	232	100,0

Mesečni dohodek, višji od povprečne mesečne plače v Sloveniji, prejema 45,3 odstotka anketirancev. Z višanjem dohodkovnih razredov se zmanjšuje delež dijakov in zaposlenih za določen čas ter povečuje delež zaposlenih za nedoločen čas in samozaposlenih. Dohodkovna struktura anketirancev glede na zaposlitveni status je predstavljena na Sliki 13.

Slika 13: Dohodkovna struktura anketirancev glede na zaposlitveni status v odstotkih



S povečevanjem dohodka se povečuje tudi starostna struktura, saj najvišje dohodke v večini prejemajo najstarejši anketiranci, ki dosegajo tudi najvišjo povprečno starost, kar 31,1 leta. Razlika v višini dohodka je posebej izrazita, če anketirance glede na doseženo starost združimo v dve starostni skupini širine petih let, kot jih pri svojem analiziranju uporablja SURS. Delež anketirancev v prvi starostni skupini, od 25 do 29 let, ki imajo do 600 € mesečnega dohodka, znaša 94 odstotkov, njihov delež pa se skozi dohodkovne razrede postopno zmanjšuje. Njihov delež v najvišjem dohodkovnem razredu nad 1.600 € znaša le še 25 odstotkov. V strukturi izstopajo podatki, da sta med nezaposlenimi anketiranci dva, ki prejemata dohodek, višji od 800 €. Za slednja iz analize ni moč razbrati, ali gre za napako, vpliv socialnih transferjev ali delo na črno. Strukturo dohodka glede na starostno strukturo prikazujem v Tabeli 14.

Tabela 14: Dohodkovna struktura anketirancev glede na doseženo starost v odstotkih

Starost	Povprečni mesečni dohodek													
	Do 600 €		Nad 600 € do 800 €		Nad 800 € do 1.000 €		Nad 1.000 € do 1.300 €		Nad 1.300 € do 1.600 €		Nad 1.600 €		Skupaj	
25–29	42	93	25	76	31	63	35	57	11	52	6	26	150	65
30–34	3	7	8	24	18	37	26	43	10	48	17	74	82	35
Skupaj	45	100	33	100	49	100	61	100	21	100	23	100	232	100

Glede na zakonski stan, prikazan v Tabeli 15, več kot polovica anketirancev, kar 51,7 odstotka živi v zunajzakonski skupnosti, skoraj 35 odstotkov jih je samskih, 13,4 odstotka

pa jih je poročenih. Glede na starostno strukturo med anketiranci razvezanih, ločenih ali ovdovelih nisem pričakovala, kar so potrdili tudi zbrani podatki.

Tabela 15: Struktura anketirancev glede na zakonski stan

Zakonski stan	Frekvenca	%
Samski/-a	81	34,9
Poročen/-a	31	13,4
Zunajzakonska skupnost	120	51,7
Razvezan/-a, ločen/-a	0	0,0
Vdovec/vdova	0	0,0
Skupaj	232	100,0

Struktura anketirancev po regijah, prikazana v Tabeli 16, kaže, da večina anketirancev prihaja iz osrednjeslovenske in gorenjske regije, teh je skupaj kar 78,4 odstotka. Večina anketirancev prebiva v naseljih mestnega značaja, od tega 60,8 odstotka v mestnih in 17,2 odstotka v primestnih, v nemestnih naseljih živi le slaba četrtnina anketirancev.

Tabela 16: Struktura anketirancev po tipu naselja in regiji trenutnega bivanja

Statistična regija	Frekvenca	%
Pomurska	1	0,4
Podravska	9	3,9
Koroška	2	0,9
Savinjska	7	3,0
Zasavska	1	0,4
Spodnjeposavska	8	3,4
Jugovzhodna Slovenija	7	3,0
Osrednjeslovenska	143	61,6
Gorenjska	39	16,8
Notranjsko-kraška	6	2,6
Goriška	4	1,7
Obalno-kraška	5	2,2
Skupaj	232	100,0
Tip naselja	Frekvenca	%
Mestno	141	60,8
Primestno	40	17,2
Vaško	51	22,0
Skupaj	232	100,0

Stanovanjski status anketirancev je precej raznolik. Med anketiranci je 26,7 odstotka takih, ki stanujejo pri starših, 24,1 odstotka je lastnikov in 22,8 odstotka najemnikov. Delež tistih, ki stanujejo v stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov, je 18,5 odstotka, le manjši delež, okoli 6,5 odstotka pa je takih, ki stanujejo v skupnem

gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih. Med anketiranci je le 90 oziroma 28 odstotkov takih, ki so bili že kdaj v preteklosti več kot eno leto najemniki, drugi tovrstnih izkušenj nimajo. Med tistimi, ki že imajo izkušnje z najemništvom, prevladujejo trenutni najemniki in lastniki oziroma solastniki. V Tabeli 17 podrobneje predstavljam strukturo anketirancev glede na stanovanjski status.

Tabela 17: Struktura anketirancev glede na stanovanjski status

Stanovanjski status	Frekvenca	%
Najemnik/-ca	53	22,8
Lastnik/-ca oziroma solastnik/-ca	56	24,1
Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov	43	18,5
Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih	15	6,5
Stanujem pri starših	62	26,7
Stanujem v dijaškem/študentskem domu	3	1,3
Skupaj	232	100,0

Glede na doseženo starost najmlajši anketiranci prebivajo pri starših, njihova povprečna starost je namreč 26,7 leta, medtem ko je povprečna starost lastnikov 30,3 leta. Stanovanjsko strukturo anketirancev glede na doseženo starost prikazujem v Tabeli 18.

Tabela 18: Stanovanjska struktura anketirancev glede na doseženo starost

	Starost												
Stanovanjski status	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	Skupaj	Povprečje	
Najemnik/-ca	12	9	7	5	6	3	3	4	1	3	53	28,0	
Lastnik/-ca oziroma solastnik/-ca	2	6	2	7	1	11	9	4	2	12	56	30,3	
Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov	8	4	0	5	6	3	2	6	7	2	43	29,4	
Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih	4	4	3	1	0	1	0	0	2	0	15	27,3	
Stanujem pri starših	28	10	5	7	5	2	0	3	2	0	62	26,7	
Stanujem v dijaškem/študentskem domu	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3	27,0	
Skupna vsota	55	33	18	25	19	20	14	17	14	17	232	28,4	

Pregled stanovanjskega statusa staršev anketirancev je v skladu s splošno sliko na slovenskem nepremičninskem trgu, saj je kar 91,8 odstotka staršev anketirancev lastnikov oziroma solastnikov, 3,4 odstotka jih stanuje v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov in le 4,7 odstotka je najemnikov. Primerjava trenutnega stanovanjskega statusa anketirancev glede na stanovanjski status staršev ne kaže statistično značilnih razlik ($\chi^2 = 0,569$, $DF = 1$; $p = 0,418$, $\alpha = 0,05$).

Analiza je pokazala, da obstajajo razlike v zaželenosti stanovanjskega statusa glede na trenutni stanovanjski status anketirancev, ki sicer niso statistično značilne ($\chi^2 = 85,134$, DF

= 3, $p < 0,001$, $\alpha = 0,001$). Trenutni stanovanjski status je tudi dejansko želeni stanovanjski status le 38,8 odstotka anketirancev, med katerimi je 60 odstotkov lastnikov oziroma solastnikov. Med 64,2 odstotka anketirancev, katerih trenutni stanovanjski status ne odraža dejanske želje, s 36,7 odstotka prevladujejo tisti, ki stanujejo pri starših, z 28,0 odstotka in 20,0 odstotka pa jim sledijo tisti, ki so najemniki, in tisti, ki stanujejo v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov. Najvišja stopnja nezadovoljstva s stanovanjskim statusom je med anketiranci, ki stanujejo v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih, saj jih je nezadovoljnih kar 93,3 odstotka, z 88,7 odstotka sledijo tisti, ki stanujejo pri starših, ter z 79,2 odstotka najemniki. Podatki po posameznem stanovanjskem statusu so prikazani v Tabeli 19.

Tabela 19: Struktura anketirancev glede na stanovanjski status in želenostjo trenutnega statusa

Želeni status	Da			Ne			Skupaj	
Stanovanjski status	Frekvenca	%	% statusa	Frekvenca	%	% statusa	Frekvenca	%
Najemnik/-ca	11	13,8	20,8	42	27,6	79,2	53	22,8
Lastnik/-ca oziroma solastnik/-ca	47	60,0	83,9	9	5,9	16,1	56	24,1
Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov	13	16,3	30,2	30	19,7	69,8	43	18,5
Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih	1	1,2	6,7	14	9,2	93,3	15	6,5
Stanujem pri starših	7	8,7	11,3	55	36,3	88,7	62	26,7
Stanujem v dijaškem/šudentskem domu	1	1,2	33,3	2	1,3	66,7	3	1,3
Skupaj	80	100,0	35,8	152	100,0	64,2	232	100,0

Pregled načinov, kako bodo anketiranci prišli do lastnega stanovanja, prikazanih v Tabeli 20, kaže, da je med vsemi anketiranci le 5,2 odstotka tistih, ki želijo ostati najemniki in zato nimajo namena kupovati stanovanja. Med ostalimi anketiranci je 40,9 odstotka tistih, ki bodo najeli posojilo, in 36,6 odstotka tistih, ki jim bodo pri nakupu pomagali starši. Med tistimi, ki jim bodo pomagali starši, je 22,4 odstotka takih, ki bodo do stanovanja prišli z dedovanjem, in 14,2 odstotka takih, ki jim bodo starši pomagali z neposredno finančno pomočjo. S privarčevanimi sredstvi si bo nakup lahko privoščilo le 13,4 odstotka anketirancev. Med anketiranci je tudi 9 oziroma 3,9 odstotka anketirancev, ki so med podanimi odgovori izbrali drugo. Osem med njimi jih v času raziskave še ni vedelo, na kak način bodo lahko prišli do stanovanja, en anketiranec pa je odgovoril, da bo do lastnega stanovanja prišel z nepremičninsko špekulacijo.

Tabela 20: Načini financiranja lastnega stanovanja

Do lastnega stanovanja sem/bom prišel/-a predvsem z/s	Frekvenca	%
dedovanjem.	52	22,4
nakupom s privarčevanimi sredstvi.	31	13,4
dolžniškim financiranjem, najemom posojila.	95	40,9
finančno pomočjo lastnih ali partnerjevih staršev.	33	14,2
Nimam namena kupovati, želim ostati najemnik/-ca.	12	5,2
Drugo:	9	3,9
Skupaj	232	100,0

Pri vprašanju o težavah, s katerimi se anketiranci soočajo v trenutnem domu, sem med odgovore uvrstila težave, ki se najpogosteje pojavljajo v slovenskih domovih. Anketiranci so lahko izbrali več odgovorov hkrati. 28,5 odstotka anketirancev je odgovorilo, da nima težav. S pomanjkanjem prostora ima težave 18,3 odstotka anketirancev in s pomanjkanjem zasebnosti nadaljnjih 14,4 odstotka. Glede na pogostost zaznanosti sledijo težave s hrupom, trhlimi okenskimi okvirji in vlago.

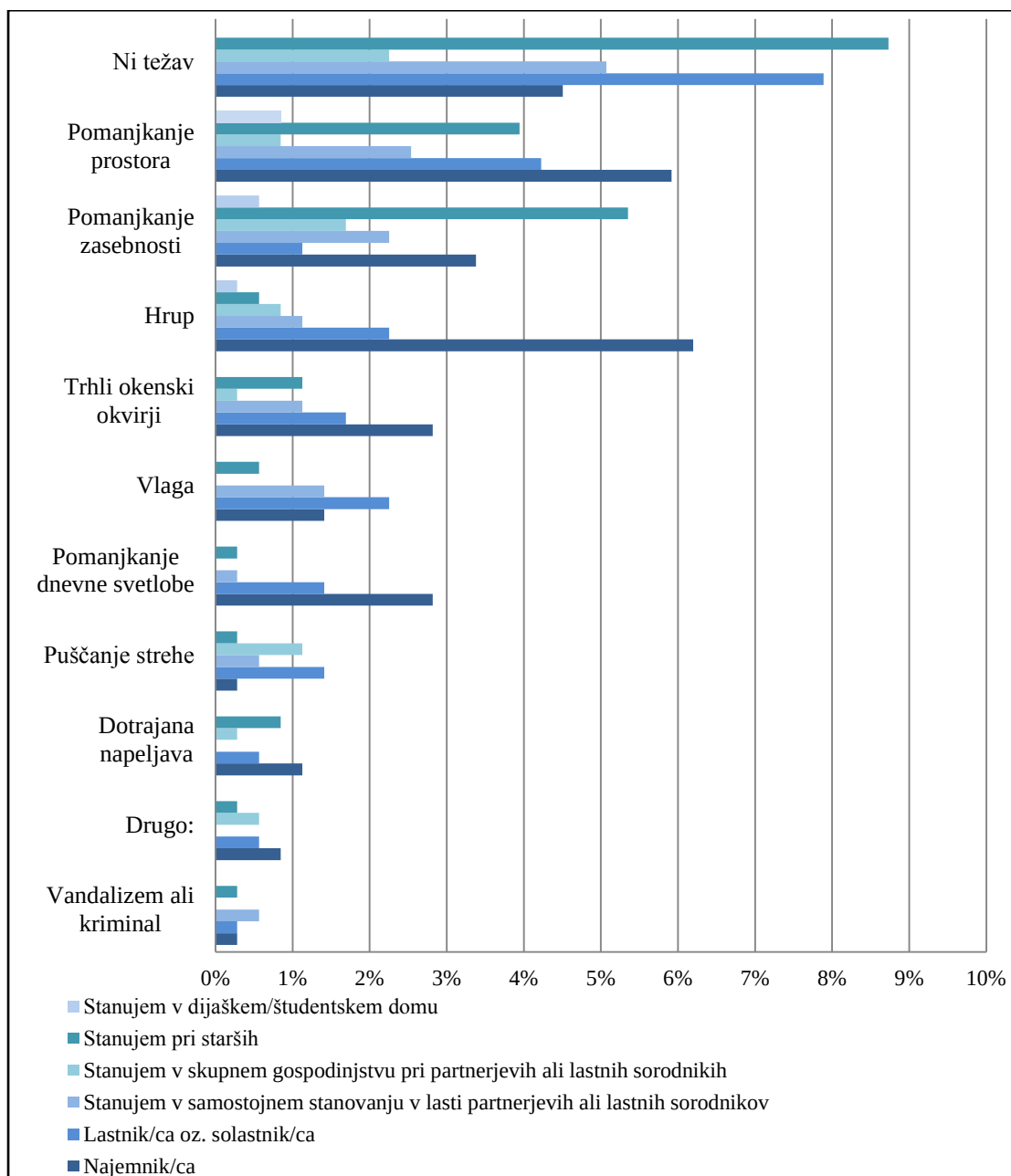
S 95-odstotno gotovostjo ugotavljam, da je zaznanost težav značilno odvisna od stanovanjskega statusa ($\chi^2 = 21,634$, $DF = 9$, $p = 0,010$, $\alpha = 0,005$). Iz Slike 14, ki prikazuje vrste težav in deleže zaznanosti glede na stanovanjski status, je razvidno, da je delež anketirancev, ki nimajo nikakršnih težav, največji med lastniki in tistimi, ki stanujejo pri starših. Pri tistih, ki prebivajo v eni izmed skupnih oblik, se kot najpogostejše težave pojavljajo predvsem pomanjkanje zasebnosti in prostora. Primerjava težav med lastniki in najemniki je pokazala, da lastniki v večini navajajo, da se v trenutnem domu soočajo kvečjemu z eno težavo, medtem ko je med najemniki večina takih, ki imajo dve ali več težav. Število zaznanih težav glede na stanovanjski status je prikazano v Tabeli 5 v Prilogi 5. Primerjava vrstnega reda in pogostosti težav kaže, da se lastniki soočajo predvsem s pomanjkanjem prostora, vlago in hrupom, medtem ko so najemniki kot najpogostejše težave navajali hrup ter pomanjkanje prostora in zasebnosti. Podrobnejšo razporeditev težav glede na stanovanjski status prikazujem v Tabeli 4 v Prilogi 5.

Na Sliki 15 prikazujem dejavnike, ki so vplivali na izbiro stanovanjskega statusa anketirancev. Prevladujoči dejavnik je dohodek, saj je ta vplival pri izbiri 17,4 odstotka anketirancev, z 10,6 odstotka mu sledijo želja po samostojnosti, visoka cena stanovanja z 9,4 odstotka, želja po ustvarjanju lastne družine s 7,5 odstotka in težave z zaposlitvijo s 6,8 odstotka. Prvih pet dejavnikov skupaj predstavlja najpogostejši dejavnik izbire stanovanjskega statusa kar več kot polovici anketirancev.

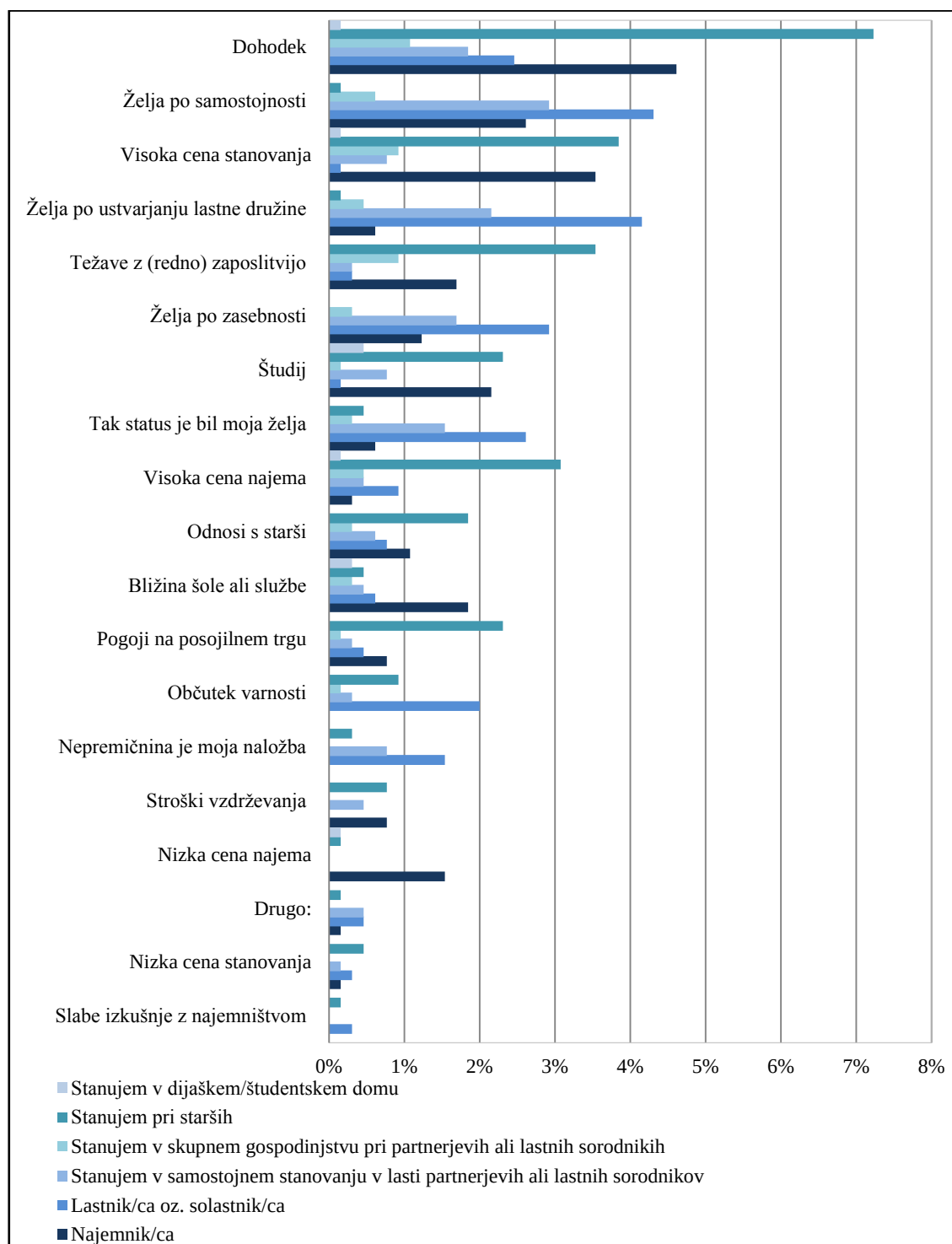
Med trenutnim stanovanjskim statusom in dejavniki njegove izbire obstajajo statistično značilne razlike ($\chi^2 = 211,384$, $DF = 30$, $p < 0,001$, $\alpha = 0,001$). Kot je razvidno iz Tabele 6 v Prilogi 6, ki podrobneje predstavlja dejavnike izbire glede na posamezni stanovanjski status, se kot najpogostejši dejavniki izbire pri najemnikih pojavljajo dohodek, visoka

cena stanovanja in želja po samostojnosti. V primerjavi z njimi se pri lastnikih in tistih anketirancih, ki stanujejo v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov, nasprotno kot najpogostejši dejavniki pojavljajo želja po ustvarjanju lastne družine, želja po samostojnosti in želja po zasebnosti. Anketiranci, ki stanujejo v skupnem gospodinjstvu ali pri starših, so se za tak status odločili zaradi prenizkega dohodka, težav z zaposlitvijo in visoke cene stanovanj.

Slika 14: Vrsta težav in deleži zaznanosti glede na stanovanjski status



Slika 15: Najpogostejši dejavniki izbire stanovanjskega statusa mladih glede na trenutni stanovanjski status



Najem v primerjavi z lastništvom predstavlja nesprejemljivo rešitev 43,5 odstotka anketirancem, od česar 12,9 odstotka anketirancem najem predstavlja popolnoma nesprejemljivo rešitev. Najem je v primerjavi z lastništvom kot sprejemljivo rešitev ovrednotilo 20,2 odstotka anketirancev, med njimi pa je le 8,6 odstotka tistih, ki se jim zdi

najem popolnoma sprejemljiv. 36,2 odstotka anketirancev je glede sprejemljivosti ostalo neodločenih.

Pregled trditev o sprejemljivosti najema nasproti lastništvu glede na demografske značilnosti anketirancev kaže, da so ženske, nezaposleni, manj izobraženi, vezani in tisti, ki prebivajo na vasi, dosegali nižje povprečne ocene, vendar je nadaljnja analiza pokazala, da se sprejemljivost najemnega stanovanjskega statusa nasproti lastniškemu glede na spol, zaposlitveni status, stopnjo dosežene izobrazbe, zakonski stan ali tip naselja značilno ne razlikuje (Tabela 21). Razlike v sprejemljivosti obstajajo le glede na doseženo starost in višino neto mesečnega dohodka. Stopnja sprejemljivosti najema je namreč med anketiranci, starejšimi od 30 let, ter tistimi, katerih mesečni neto dohodek je višji od 1.000 €, višja kot pri anketirancih v starosti od 25 do 29 let in tistih, ki na mesec prejmejo manj kot 1.000 € dohodka. Podrobnejši podatki analize so predstavljeni v Tabeli 7 v Prilogi 7.

Tabela 21: Raven substitucije glede na demografske značilnosti anketirancev

Demografski dejavniki		N	Povprečje	Std. odklon	Std. napaka	95% Interval zaupanja		F	Sig.
						Spodnja meja	Zgornja meja		
Dosežena starost	29 ali manj	150	2,59	1,011	,083	2,42	2,75	6,774	,010
	30 ali več	82	2,98	1,217	,134	2,71	3,24		
Spol	Moški	99	2,88	1,154	,116	2,65	3,11	3,439	,065
	Ženska	133	2,61	1,051	,091	2,43	2,79		
Zaposlitveni status	Zaposlen	164	2,74	1,111	,087	2,57	2,92	0,179	,672
	Nezaposlen	68	2,68	1,085	,132	2,41	2,94		
Dosežena izobrazba	Srednja šola ali manj	84	2,58	1,044	,114	2,36	2,81	2,162	,143
	Diploma ali več	148	2,80	1,129	,093	2,62	2,99		
Zakonski stan	Samski	112	2,87	1,151	,109	2,65	3,08	3,635	,058
	Vezani	120	2,59	1,041	,095	2,40	2,78		
Tip naselja	Mestno	181	2,77	1,091	,081	2,61	2,93	1,304	,255
	Vaško	51	2,57	1,136	,159	2,25	2,89		
Statistična regija	Vzhod Slovenije	35	2,83	1,098	,186	2,45	3,21	0,369	,544
	Zahod Slovenije	197	2,71	1,104	,079	2,55	2,86		
Mesečni dohodek	Do 1000 €	127	2,57	,956	,085	2,40	2,73	5,834	,016
	Nad 1000 €	105	2,91	1,233	,120	2,68	3,15		

*Levenov test je pokazal, da se variance statistično značilno ne razlikujejo.

Analiza korelacijske matrike s Kaiser-Meyer-Olkin testom primernosti vzorca (0,887) in z Bartlettovim testom ($\chi^2 = 1694, 23, DF = 231, \alpha < 0,001$) je pokazala obstoj povezav med

spremenljivkami in njihovo primernost ter s tem potrdila ustreznost korelacijske matrike. Korelacijski koeficienti v Tabeli 22, ki merijo povezavo med ravno substitucije in privlačnostjo najema oziroma lastništva, imajo absolutne vrednosti od 0,022 do 0,407 in kažejo na obstoj nizke povezanosti. Vrednosti koeficientov so razen pri dveh vprašanjih negativne in kažejo na to, da bolj kot so za mlade posamezni dejavniki pomembni, manj privlačno jim je najemništvo v primerjavi z lastništvom. Torej, bolj kot recimo verjamejo, da lastno stanovanje doprinese k občutku varnosti, sreče ali samostojnosti, manj so nagnjeni k najemništvu. Bolj kot nakup stanovanja vrednotijo kot statusni simbol, dosežek v življenju oziroma kot varno finančno naložbo, manj jim je najemništvo privlačno. Tudi odgovori na vprašanja, s katerima sem preverjala mnenja o enakovrednosti lastništva in obstoju naravne želje po lastništvu, so pokazali, da višje kot je prepričanje o neenakovrednosti in obstoju naravne želje po lastništvu, manjša je privlačnost najemništva. Razen dimenzij pod številko 10 in 15, ki imata tudi edini pozitivne vrednosti korelacijskega koeficienta, so vse statistično pomembne in kažejo na večjo privlačnost lastništva in s tem nizko raven substitucije.

Tabela 22: Korelacijski koeficienti privlačnosti najema nasproti lastništvu

Dimenzije privlačnosti najema nasproti lastništvu	R
1. Lastno stanovanje doprinese k občutku varnosti.	-,297**
2. Lastniško stanovanje predstavlja pomemben občutek samostojnosti.	-,377**
3. Menim, da so lastniki v svojem domu in okolici srečnejši kot najemniki.	-,362**
4. Nakup stanovanja vrednotim kot pomemben dosežek v življenju.	-,277**
5. Lastno stanovanje predstavlja pomemben statusni simbol v družbi.	-,144*
6. Na lastno stanovanje gledam kot na finančno naložbo.	-,183**
7. Naložba v lastno stanovanje je zelo varna naložba.	-,242**
8. Pomembno mi je, da bom lahko dedičem zapustil/-a stanovanje.	-,260**
9. Menim, da je lastništvo cenejše od najema.	-,354**
10. Finančno bi na dolgi rok lažje zmožel/-a najem kot nakup stanovanja.	,022
11. Najemna stanovanja so v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška.	-,156*
12. Zasebnost v najemnih stanovanjih je manjša kot v lastniških.	-,190**
13. Zelo mi je pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljam, spreminjam in opremljam.	-,221**
14. Med najemnimi stanovanji bi težko našel/-la takšnega, ki bi po kakovosti, opremljenosti in velikosti ustrezal mojim željam.	-,267**
15. V okolju, v katerem želim živeti, je dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj.	0,109
16. Lastniki najemnih stanovanj postavljajo visoke omejitve pri izboru najemnikov (prisotnost otrok, domačih živali, narodnost in podobno).	-,195**
17. Menim, da se lastniki bolj zanimajo za dogajanja v ožji okolici kot najemniki.	-,137*
18. Menim, da najem stanovanja ne more biti enakovreden lastništvu.	-,377**
19. Menim, da med ljudmi obstaja naravna želja po lastništvu nepremičnine.	-,353**
20. Menim, da sta najemništvo in lastništvo med seboj zamenljiva.	-,250**
21. Menim, da lahko najemništvo predstavlja le kratkoročno rešitev stanovanjskega vprašanja.	-,407**

* Statistično značilen pri 0,05. ** Statistično značilen pri 0,01.

Povprečne vrednosti odgovorov na vprašanja, pri katerih so anketiranci izrazili stopnjo svojega strinjanja s postavljeno trditvijo oziroma naklonjenost lastništvu ali najemništvu, prikazujem v Tabeli 23. Pregled dejavnikov, s katerimi sem preverjala privlačnost

najemništva in lastništva z vidika ekonomskih dejavnikov, prikazuje, da je več kot 82 odstotkom anketirancev pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljajo. Ta dejavnik je med ekonomskimi dejavniki dosegel tudi najvišjo povprečno vrednost. Skoraj dve tretjini anketirancev na lastno stanovanje gleda kot na finančno naložbo, čeprav jih le polovica meni, da gre za varno naložbo. 55,6 odstotka anketirancev meni, da je lastništvo cenejše od najema, več kot 50 odstotkov pa jih je tudi mnenja, da so najemna stanovanja v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška. Polovica anketirancev se tudi strinja, da se lastniki bolj zanimajo za dogajanja v ožji okolici in da pri izboru najemnikov postavljajo visoke zahteve. 37,1 odstotka jih je mnenja, da bi med najemnimi stanovanji težko našli tako, ki bi po kakovosti, opremljenosti in velikosti ustrezalo njihovim željam. Pri treh dejavnikih, ki so med ekonomskimi dejavniki dosegli najnižje povprečne vrednosti naklonjenosti lastništvu, pa se anketiranci niso mogli opredeliti, ali jim je pomembno, da bodo lahko dedičem zapustili stanovanje, ali bi z vidika denarnih tokov na dolgi rok lažje zmogli najem ali nakup ter ali je v okolju, v katerem želijo živeti, zadosti razpoložljivih najemnih stanovanj. Slednja dva dejavnika sta tudi tista, za katera se je pri analizi korelacijske matrike izkazalo, da statistično nista pomembna.

Tabela 23: Povprečne vrednosti naklonjenosti anketirancev k lastništvu oziroma najemništvu

Dejavniki privlačnosti lastništva nasproti najemništvu	Povprečje
1. Lastno stanovanje doprinese k občutku varnosti.	4,2
2. Lastniško stanovanje predstavlja pomemben občutek samostojnosti.	4,3
3. Menim, da so lastniki v svojem domu in okolici srečnejši kot najemniki.	3,4
4. Nakup stanovanja vrednotim kot pomemben dosežek v življenju.	4,0
5. Lastno stanovanje predstavlja pomemben statusni simbol v družbi.	3,4
6. Na lastno stanovanje gledam kot na finančno naložbo.	3,8
7. Naložba v lastno stanovanje je zelo varna naložba.	3,5
8. Pomembno mi je, da bom lahko dedičem zapustil/-a stanovanje.	3,0
9. Menim, da je lastništvo cenejše od najema.	3,6
10. Finančno bi na dolgi rok lažje zmogel/-a najem kot nakup stanovanja.	3,0
11. Najemna stanovanja so v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška.	3,6
12. Zasebnost v najemnih stanovanjih je manjša kot v lastniških.	3,3
13. Zelo mi je pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljam, spreminjam in opremljam.	4,3
14. Med najemnimi stanovanji bi težko našel/-la takšnega, ki bi po kakovosti, opremljenosti in velikosti ustrezal mojim željam.	3,1
15. V okolju, v katerem želim živeti, je dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj.	3,1
16. Lastniki najemnih stanovanj postavljajo visoke omejitve pri izboru najemnikov (prisotnost otrok, domačih živali, narodnost in podobno).	3,6
17. Menim, da se lastniki bolj zanimajo za dogajanja v ožji okolici kot najemniki.	3,5
18. Menim, da najem stanovanja ne more biti enakovreden lastništvu.	4,1
19. Menim, da med ljudmi obstaja naravna želja po lastništvu nepremičnine.	4,0
20. Menim, da sta najemništvo in lastništvo med seboj zamenljiva.	2,5
21. Menim, da lahko najemništvo predstavlja le kratkoročno rešitev stanovanjskega vprašanja.	3,5

Ostale neekonomske dimenzije so dosegle nekoliko višje povprečne vrednosti privlačnosti in korelacijskih koeficientov kot ekonomske in nakazujejo, da imajo v očeh anketirancev

višjo pomembnost, zaradi česar je privlačnost lastništva višja in raven substitucije nižja. Več kot 60 odstotkov anketirancev se popolnoma strinja, da lastno stanovanje predstavlja pomemben občutek samostojnosti, okoli 55 odstotkom anketirancev lastno stanovanje pomeni varnost in 52 odstotkov anketirancev meni, da najem stanovanja ne more biti enakovreden lastništvu. Če prištejemo še odgovore tistih, ki se s trditvijo strinjajo, se pri vseh treh trditvah delež anketirancev, ki se s trditvami strinjajo, dvigne na 80 odstotkov. Okoli 70 odstotkov anketirancev se strinja, da med ljudmi obstaja naravna želja po lastništvu nepremičnine in da nakup stanovanja vrednotijo kot pomemben dosežek v življenju. Vseh pet omenjenih dejavnikov je doseglo povprečne vrednosti enake ali višje od štiri. Več kot 50 odstotkov anketirancev meni, da najemništvo in lastništvo med seboj nista zamenljiva in da lahko najemništvo predstavlja le kratkoročno rešitev stanovanjskega vprašanja. Polovica anketirancev se tudi strinja, da lastno stanovanje predstavlja pomemben statusni simbol v družbi in da so lastniki v svojem domu srečnejši kot najemniki. Večina se jih tudi strinja, da je v najemnih stanovanjih zasebnost manjša kot v lastniških.

4.3 Temeljne ugotovitve raziskave

Rezultati raziskave kažejo, da je stopnja izobraženosti anketirancev izredno visoka. Glede na starost ciljne populacije in trenutne trende vse večjega vključevanja v terciarno izobraževanje ter njegovo podaljševanje je bila taka izobrazbena struktura kar nekako pričakovana. Med anketiranci je stopnja zaposlenosti dokaj visoka, vendar če seštejemo delež tistih, ki so zaposleni za določen čas, in delež tistih, ki opravljajo delo preko študentskega servisa, je delež tistih, ki opravljajo delo za določen čas, več kot 40-odstoten. Sama dohodkovna struktura potrjuje, da se s stalnostjo zaposlitve, višjo starostjo in izobrazbo tudi dohodek med anketiranci povečuje. Delež anketirancev v mestnih naseljih je izredno visok. Če podatke primerjamo s podatki zadnjega popisa v Sloveniji, je bilo takrat v Sloveniji le 50,8 odstotka mestnega prebivalstva (Mestna naselja v RS, 2003). Večina anketirancev prihaja iz dveh regij, zaradi česar primerjava podatkov po regijah kljub prvotnem namenu ni bila smiselna.

Glede na zbrane podatke o stanovanjski strukturi mladih v Sloveniji, ki so predstavljeni v tretjem poglavju, je struktura anketirancev precej bolj razdrobljena. Delež tistih, ki prebivajo pri starših ali ki so najemniki, je namreč precej nizek. Del razlage za to bi lahko iskala v zakonskem stanu anketirancev, saj je več kot 65 odstotkov anketirancev poročenih ali živijo v zunajzakonski skupnosti. Za večino trenutni stanovanjski status tudi ne odraža dejanske želje. Glede na zbrane podatke je nezadovoljstvo največje med najemniki in tistimi, ki prebivajo pri starših ali v skupnem gospodinjstvu. Iz podatkov se lahko sklepa, da anketiranec s stanovanjskim statusom ni zadovoljen, če ni lastnik. Nizki dohodki med mlajšimi anketiranci, med katerimi je tudi največji delež tistih, ki prebivajo doma ali so v najemu, in katerim kratka prisotnost na trgu dela še ne omogoča velikih prihrankov, so razlogi, da bo do lastnega stanovanja večina prišla z zadolževanjem in s pomočjo staršev.

Cene v osrednjeslovenski regiji, od koder prihaja večina anketirancev, so višje kot drugod, zaradi česar je vpliv pomoči staršev in tudi dedovanja izredno pomemben. Analiza demografskih dejavnikov je pokazala, da spol, zakonski stan, raven izobrazbe, zaposlitveni status in tip naselja, v katerem prebivajo anketiranci, ne vplivajo na raven substitucije med stanovanjskim najemništvom in lastništvom. Pomemben vpliv na raven substitucije pri izbiri stanovanjskega statusa imata namreč le dohodek in starost, in sicer se s poviševanjem starosti in neto mesečnega dohodka sprejemljivost najemnega statusa in raven substitucije povečujeta.

Zaznanost težav v trenutnem domu je odvisna od stanovanjskega statusa. Med anketiranci imajo najmanj težav lastniki ter največ težav in najnižji bivalni standard najemniki. Za mlade, ki visoko vrednotijo kakovost stanovanj, predstavlja to še en pomemben razlog, da so lastništvu bolj naklonjeni in da je raven substitucije nizka. Kakovost stanovanj je pozitivno povezana z njegovo vrednostjo in finančno privlačnostjo, ki je za mlade prav tako velikega pomena, saj za mnoge nakup stanovanja predstavlja pomembno naložbo. Pregovorno mnenje v Sloveniji, da je nepremičnina varna naložba, se je izkazala za resnično tudi pri vrednotenju večine mladih, čeprav dogajanje na nepremičninskem trgu trenutno te trditve, vsaj kratkoročno gledano, ne potrjuje.

Dejavniki, ki najpomembneje vplivajo na izbiro stanovanjskega statusa mladih in se med posameznimi stanovanjskimi statusi pomembno razlikujejo, so dohodek, cena stanovanja, stalnost zaposlitve, odločitev za ustvarjanje lastne družine ter želja po samostojnosti in zasebnosti. V skladu s temi dejavniki so ustrezno oblikovane tudi njihove preference. Pregled ekonomskih in neekonomskih dimenzij privlačnosti posameznega statusa je namreč pokazal, da lastniški status bolje izpolnjuje njihove zahteve in pričakovanja in da so mu naklonjeni precej bolj kot najemnemu, ter da je raven substitucije med obema statusoma nizka. Primerjava ekonomskih in neekonomskih dejavnikov je tudi pokazala, da so neekonomski dejavniki pri merjenju privlačnosti lastništva dosegali višje vrednosti, kar kaže na to, da imajo za mlade celo večji pomen kot ekonomski dejavniki in da je raven substitucije, upoštevajoč le neekonomske dejavnike, še nekoliko nižja.

Z vidika preferenc sta občutek varnosti in samostojnosti anketirancem izredno pomembna. Anketiranci izredno visoko vrednotijo lastništvo, saj so prepričani, da najem in lastništvo med seboj nista zamenljiva ter da bi moral v življenju vsak enkrat postati lastnik. Najem naj bi po mnenju mladih predstavljal le kratkoročno rešitev stanovanjskega statusa. Zanimivo je, da poleg vseh dogodkov v življenju in načinov, s katerimi lahko oplemenitiš denar, nakup stanovanja vrednotijo kot pomemben dosežek in statusni simbol v družbi. Občutek pomembnega dosežka in statusa, ki naj bi ga imel z lastno nepremičnino posameznik v družbi, samostojnost, ki ga nudi lastno stanovanje, zadovoljstvo s samim seboj ter iz tega izhajajoč občutek sreče pa še dodatno povečujejo privlačnost lastništva in zmanjšujejo raven substitucije. Anketiranci ocenjujejo, da so med ekonomskimi dimenzijami privlačnosti lastništva najpomembnejše možnost svobodnega prenavljanja

stanovanja, zasebnost in občutek samostojnosti. Verjamejo, da lastno stanovanje pomembno pripomore k občutku samostojnosti ter da sta zasebnost in možnost prilagajanja v najemnih stanovanjih zaradi narave statusa omejena, slednje pa ima pri osamosvajanju mladih izreden pomen. Anketiranci tudi ocenjujejo, da je lastništvo cenejše od najema in da je do najemnega stanovanja zaradi visokih zahtev najemodajalcev težko priti, čeprav naj bi bila ta po njihovem prepričanju celo slabše vzdrževana od lastniških. Prepričanje o slabši kakovosti najemnih enot, visoke ovire in nižja varnost, samostojnost in zasebnost pa ponovno še dodatno zmanjšujejo raven zamenljivosti obeh stanovanjskih statusov.

Zgornji pregled demografskih značilnosti, ekonomskih razpoložljivosti ter osebnih preferenc in prepričanj mladih kažejo, da je pri izbiri stanovanjskega statusa privlačnost lastniškega statusa višja od privlačnosti najemnega in da jim najemniški status ne predstavlja ustrezne alternative, zaradi česar je raven zamenljivosti med njima precej nizka. S to ugotovitvijo lahko tudi potrdim drugo in tretjo hipotezo dela. Pregled prednosti in slabosti najemnega in lastniškega stanovanjskega statusa, ki jih je moč zaslediti v literaturi, ter evalvacija prednosti oziroma slabosti, ki jih glede na preučevane dejavnike pripisujejo anketiranci posameznemu statusu, potrjujejo, da ima po mnenju anketirancev lastništvo nasproti najemništvu bistveno več prednosti, s čimer je potrjena tudi četrta hipoteza dela.

Kot že omenjeno, so mladi kot dejavnike, ki najpomembneje vplivajo na odločitev o stanovanjskem statusu, navedli dohodek, željo po samostojnosti, visoko ceno stanovanja, željo po ustvarjanju lastne družine, težave s stalnostjo oziroma varnostjo zaposlitve in željo po zasebnosti. Dohodek posameznika je temeljni predpogoj kakršnega koli nakupa ali najema. Ustrezna višina dohodka, ki je odvisna od zaposlitve posameznika, vpliva na njegove finančne zmožnosti in dosegljivost stanovanj različnega cenovnega razreda. Takoj za dohodkom, ki nam omogoča, da sploh začnemo razmišljati o nakupu, pa so mladi kot pomemben dejavnik odločanja navedli željo po samostojnosti, hkrati pa tudi ocenili, da lastno stanovanje pomembno doprinese k občutku varnosti, dosežka v življenju, splošnemu zadovoljstvu in sreči ter da jim predstavlja tudi statusni simbol. Stanovanje mladim torej ne predstavlja le strehe nad glavo, temveč mnogo več. Tudi pregled povprečnih vrednosti privlačnosti posameznega stanovanjskega statusa in višine korelacijskih koeficientov je pokazal, da so bile te pri neekonomskih dejavnikih privlačnosti višje kot pri ekonomskih. Na podlagi teh ugotovitev lahko trdim, da na izbiro stanovanjskega statusa vpliva vrsta dejavnikov, da ima prvobitno vlogo pri tem dohodek, vendar imajo takoj za njim najpomembnejši vpliv psihološki dejavniki, predvsem varnost in samostojnost, s čimer lahko potrdim tudi prvo hipotezo dela. Kot odločujoči dejavnik pri izbiri stanovanjskega statusa so anketiranci navedli tudi težave z redno zaposlitvijo. Okoli 40 odstotkov mladih iz raziskave je trenutno zaposlenih za določen čas, v povprečju prejemajo nižje dohodke kot ostali anketiranci, zaposleni za nedoločen čas, s čimer lahko potrdim tudi svojo zadnjo hipotezo.

4.4 Omejitve magistrskega dela

Pri razumevanju dela je treba biti pozoren na določene omejitve. Prvo omejitev predstavlja dejstvo, da je Slovenija še relativno mlada država in da je zgodovinski razvoj nepremičninskega trga kot tak svojstven. Poseben problem predstavlja tudi izključenost Slovenije iz mnogih mednarodnih podatkovnih baz in dokaj kratko članstvo v EU, zaradi česar so longitudinalni pregledi in primerjave še toliko težje. Izbrana tema je tudi veliko bolje analizirana ter predstavljena v tuji kot domači literaturi. Prednjači predvsem anglosaksonska literatura, katere izsledke pa zaradi specifičnosti okolja težko prenesemo v domače okolje.

Omejitve vidim tudi v pomanjkanju primerljivih analiz, narejenih na vzorcu mladih, ki bi lahko služile kot ustrezna osnova ali kakovostna primerjava. Podatki splošne populacije ali vzorca starejših prebivalcev namreč ne predstavljajo ustrezne osnove. Na slovenskem področju je bilo na temo stanovanjskega statusa mladih nekaj analiz sicer narejenih (Mandič, 2009; MŠŠ, 2010; Mladinski svet Slovenije, 2010), vendar so bile narejene že pred časom ali pa so vzorčno skupino sestavljali mladi v starosti od 15 do 24 ali 29 let. Celovitih raziskav, ki bi upoštevale spreminjajoče se trende mladih na področju podaljševanja izobraževanja, težave z zaposlitvijo, podaljševanje bivanja pri starših in posledično podaljševanje mladosti in bi zato v celotni raziskovalni vzorec vključile tudi mlade v starosti do 34 let, pravzaprav ni.

Na izbiro stanovanjskega statusa vpliva ogromno tako objektivnih kot subjektivnih dejavnikov, in ker je čisto vse težko zajeti, sem se v delu osredotočila le na tiste, ki prednjačijo in se najpogosteje izpostavljajo. V ospredje postavljam demografske, zgodovinske, ekonomske ter psihološke in sociološke dejavnike, medtem ko so institucionalni izvzeti iz analize, čeprav je njihov vpliv prav tako velik. Zaradi razvejanosti vpliva različnih dejavnikov in njihove medsebojne povezanosti, omejitev predstavlja tudi omejeno število izbranih preučevanih dejavnikov. Svojstven izziv pri merjenju predstavlja tudi merjenje in ocenjevanje subjektivnih dejavnikov in stališč.

Pri izvedbi analize pa prav tako ne smem zanemariti splošnih omejitev in slabosti anketnega vprašalnika kot izbrane metode raziskovanja ter slabosti opravljanja raziskav na internetu. Demografske značilnosti uporabnikov interneta se razlikujejo od celotne populacije, zaradi česar nastajajo težave pri posploševanju rezultatov raziskave na populacijo. Pri tovrstnem opravljanju raziskav težavo predstavlja tudi neznana identiteta respondentov, saj uporabniki interneta velikokrat potvarjajo lastno identiteto, kar vpliva na slabšo kakovost odgovorov. Pri raziskavah brez povabil se nekateri udeleženci zaradi različnih razlogov (napake pri izpolnjevanju vprašalnika, obljubljene nagrade, vplivanja na končne rezultate) odločajo za večkratno sodelovanje, kar pomembno vpliva na veljavnost rezultatov. Pomanjkanje stika z anketirancem vpliva na pravilno razumevanje zastavljenega vprašanja, pomanjkanje ustreznih navodil oziroma pomoči pri izpolnjevanju

pa lahko vodi k predčasnemu zaključku reševanja ankete. Pomembno pa je imeti v mislih tudi to, da se pri delikatnih temah in vprašanjih pojavlja nagnjenost k podajanju družbeno zaželenih in neresničnih odgovorov (Strauss & Frost, 2001, str. 112–114).

SKLEP

Ob zaključku študija ali prvi zaposlitvi se pri mnogih mladih kot želja po samostojnosti pojavi tudi želja po lastnem domu. Reševanje prvega stanovanjskega vprašanja je glede na trenutne gospodarske razmere z visokimi cenami nepremičnin, povečevanjem deleža brezposelnosti in zaposlenosti za določen čas, neugodnimi razmerami na trgu posojil, spreminjanjem strukture gospodinjstev in podaljševanjem obdobja mladosti pri mladih nekoliko težji kot pri starejših. Poleg finančnih zmožnosti posameznika in cen nepremičnin na izbiro stanovanjskega statusa namreč vpliva še vrsta drugih dejavnikov: zakonski stan, starost, kakovost in razpoložljivost enot, stanje na kapitalskem trgu, odnosi s starši, stanovanjska politika v državi in drugi.

Neurejene stanovanjske razmere mladih ne pomenijo le kršitve temeljnih potreb in pravic posameznika, pač pa imajo širši vpliv na socio-demografsko in ekonomsko stanje v državi. Mladi naj bi predstavljali gonilo napredka in razvoja, vendar se vprašam kako, če se soočajo s problemom zadovoljevanja osnovnih potreb. V pomoč mladim je Slovenija v zadnjih nekaj letih pripravila kar nekaj predlogov zakona in različnih programov (eden takih je na primer Nacionalni stanovanjski program), vendar pa kljub temu ni vključena v mednarodne podatkovne baze, ki bi omogočile spremljanje na področju mladih in reševanje stanovanjskih razmer, tako kot je to možno v drugih državah EU. Obstaja že ogromno literature in opravljenih študij na temo nepremičnin in dogajanj na nepremičninskem trgu. Raziskave se osredotočajo predvsem na stanovanjsko problematiko kot tako, povezavo nepremičnin z zagotavljanjem osnovnih pravic pa možnosti investiranja v nepremičnine. S staranjem svetovne populacije se povečuje tudi delež raziskav o starejši populaciji in njenem pojavljanju na trgu nepremičnin. Izredno malo pa je raziskav, ki bi upoštevale spremenjene značilnosti mladih in pomik mladosti v kasnejša leta ter vpliv, ki ga ima vse to na širšo družbo.

Z magistrskim delom sem se tako poskušala dokopati do bolj podrobnih spoznanj o slovenskem nepremičninskem trgu in stanju na njem skozi oči mladih v starosti od 25 do 34 let. Z analizo dejavnikov, ki vplivajo na posameznikovo izbiro stanovanjskega statusa, sem poskušala ugotoviti, kateri so tisti dejavniki, ki mlade vodijo pri izbiri stanovanjskega statusa, ter ali najemništvo in lastništvo zaznavajo kot dva medsebojno zamenljiva statusa.

Prvo poglavje dela je bilo namenjeno predstavitvi temeljnih pojmov, vezanih na trg nepremičnin, ter predstavitvi razvoja in stanja nepremičninskega trga v Sloveniji. Uvodnemu predstavitvenemu delu je z namenom razumevanja stanja mladih in omejitev, s katerimi se srečujejo, sledila predstavitev socio-ekonomskega položaja mladih. V tretjem

poglavju sta bila nadalje z vidika njunih ekonomskih in neekonomskih prednosti in slabosti predstavljena najemni in lastniški status. V tem poglavju so bili predstavljeni tudi dejavniki, ki vplivajo na izbiro stanovanjskega statusa, in so bili glede na značilnosti in vrsto vpliva razdeljeni na ekonomske, demografske, psihološke in sociološke ter institucionalne. Delo sem zaključila z empiričnim delom, v katerem sem preučevala dejavnike izbire mladih med najemom in lastništvom ter njihovo zaznavanje nadomestljivosti obeh možnosti.

Pregled ekonomskih in neekonomskih dimenzij privlačnosti posameznega statusa je namreč pokazal, da so mladi lastniškemu statusu naklonjeni precej bolj kot najemnemu ter da je raven substitucije med obema statusoma nizka. Primerjava ekonomskih in neekonomskih dejavnikov je tudi pokazala, da so neekonomski dejavniki pri merjenju privlačnosti lastništva dosegali višje vrednosti, kar kaže, da imajo za mlade celo večji pomen kot ekonomski dejavniki in da je raven substitucije zato še nekoliko nižja.

Poleg dohodka, ki v prvi vrsti določa finančne možnosti posameznika pri reševanju stanovanjskega vprašanja, sta pri izbiri stanovanjskega statusa mladih izredno pomembna tudi varnost in samostojnost. Lastno stanovanje jim ne pomeni le strehe nad glavo, pač pa ga vrednotijo kot pomemben dosežek in naložbo v življenju, kar pomembno vpliva na njihov občutek zadovoljstva s samim seboj. V najemnih stanovanjih zaradi nizke razpoložljivosti in kakovosti enot, ravni zasebnosti in svobode ne vidijo ustrezne alternative. Mladi lastništvo zato izredno visoko vrednotijo, verjamejo, da ima to v primerjavi z najemništvom bistveno več prednosti, zaradi česar najemništvo in lastništvo v njihovih očeh nista enakovredna in tudi ne ustrezno zamenljiva.

Raziskava je tudi še enkrat potrdila, da najemniki živijo v slabših bivalnih pogojih in da je kakovost najemnih stanovanjskih enot slabša. Privlačnost najemništva bi se zagotovo izboljšala, če bi država z ustrezno regulacijo, katere izvajanja bi se tudi striktno držala, poskrbela za standardne najemne pogodbe, določen minimalni standard oddajanih enot in večji nadzor nad najemodajalci. Potrebna bi bila tudi politika, ki bi bila bolj naklonjena najemnemu sektorju, ki bi obdavčevala prosta stanovanja ter spodbujala podpisovanje dolgoročnih najemnih pogodb in bi z ustreznimi sankcijami tako na strani najemodajalcev kot najemjemalcev poskrbela za večjo zaščito obeh strani. Ob daljših najemnih pogodbah, ki bi določale raven oddajanih enot in bi z dolgoročnostjo omogočale tudi višjo stopnjo prilagodljivosti željam najemnikov, bi se število razpoložljivih stanovanj na trgu povečalo. Večje število oddajanih enot, možnost njihovega večjega prilagajanja željam najemnikov in varnost, ki bi jo dolgoročnost pogodbe in regulacija trga nudila, pa bi povečala tudi privlačnost najemništva. Na tak način bi doprinesla k temu, da bi se mladi zavedali, da najemništvo vendarle obstaja, da jim je dosegljivo in da bi ga lahko začeli zaznavati kot ustrezno alternativo.

Pomembno se mi zdi finančno opismenjevanje vseh mladih, da bi dejansko razumeli dogajanje na nepremičninskem trgu in v skladu z realno sliko in ne splošnim prepričanjem upravljali svoje naložbe. Verjamem pa tudi, da bo pri izbiri stanovanjskega statusa ne glede na ekonomsko upravičenost ali potrebo posameznika, vedno obstajal del tistih, na katere bodo vplivale družbene norme, vrednote in značilnosti Slovencev kot naroda. Glede na pridobljene podatke lastno stanovanje še vedno predstavlja pomemben statusni simbol, prav tako pa v Sloveniji še vedno velja prepričanje, da moram tisto, kar ima sosed, imeti tudi jaz, oziroma moram jaz imeti boljše. Tovrstne miselnosti čez noč ni moč spremeniti in vse dokler se miselnost ljudi ne spremeni, bosta delež lastniških stanovanj in želja ljudi po lastništvu ostala visoka.

Najpomembnejši prispevek magistrskega dela vidim predvsem v osvetlitvi stanja mladih na slovenskem nepremičninskem trgu, tistih, ki se večinoma šele soočajo z reševanjem stanovanjskega vprašanja, ter predstavitvi temeljnih dejavnikov, ki odločajo pri njihovi izbiri stanovanjskega statusa. Pri analizi so upoštevani trendi podaljševanja mladosti in verjamem, da bi se v prihodnosti moralo pri raziskavah o mladih starostne meje raziskovalnega vzorca razširiti in vključiti tudi mlade v starosti od 30 do 34 let. Nekaj posameznih statističnih evidenc na ravni EU ta starostni razred sicer že vključuje, vendar je po mojem mnenju to še vedno premalo. Raziskava je še enkrat potrdila, da imajo mladi kljub visoki izobrazbi težave z zaposlitvijo, kar ne vpliva le na njihova življenja in možnosti osamosvajanja, pač pa pomembno vpliva tudi na življenja staršev in bližnjih sorodnikov. V Sloveniji je v zadnjih letih mnogo polemik glede organiziranosti dela študentov in dela za določen čas, zato je bi bilo na tem področju poleg upoštevanja stroškovne učinkovitosti delodajalca in stanja državne blagajne z vidika pobranih davkov treba upoštevati tudi vpliv, ki ga imajo nestabilne oblike zaposlovanja na širši demografski vpliv v državi ter kakovost in prihodnost življenja mladih.

Kot že vemo, na izbiro stanovanjskega statusa vpliva vrsta dejavnikov, zato mogoče ne bi bilo slabo opraviti posamezne raziskave samo določene skupine dejavnikov, a to bolj podrobno. Delo razkriva pomemben vpliv demografskih značilnosti ter vrednot in norm pri oblikovanju preferenc posameznika glede stanovanjskega statusa. V Sloveniji stanovanje ne predstavlja le strehe nad glavo ali doma, pač pa še mnogo več. Vloga stanovanja kot statusnega simbola oziroma še dodatnega vzroka mnogih medsosedskih tekmovanj nevoščljivosti, ki v Sloveniji preraščajo v nacionalni šport, ima očitno izredno velik pomen, tako da bi bilo dobro posebej preučiti vlogo norm, vrednot in tudi predsodkov pri izbiri stanovanjskega statusa.

LITERATURA IN VIRI

1. *Ali je nakup nepremičnine dobra naložba?* (10. junij 2008). Najdeno 7. aprila 2012 na spletnem naslovu <http://www.poslovni-bazar.si/?mod=articles&article=45>.
2. Andragoški center Republike Slovenije. (2011). *Brezposelnost v Sloveniji 2010* (25/2008). *InfO-mozaik*. Ljubljana: Andragoški center Republike Slovenije.
3. Balchin, P. (1996). Introduction. V P. Balchin (ur.), *Housing policy in Europe* (str. 1–24). New York: Routledge.
4. Banka Slovenije. (2008). *Poročilo o finančni stabilnosti (interno gradivo)*. Ljubljana: Banka Slovenije.
5. Banka Slovenije. (2011). *Poročilo o finančni stabilnosti (interno gradivo)*. Ljubljana: Banka Slovenije.
6. Ben-Shahar, D. (2004). *Behavioral tenure choice*. Herzliya: The Arison School of Business.
7. Ben-Shahar, D. (2007). Tenure Choice in the Housing Market: Psychological Versus Economic Factors. *Environment and Behavior*, 39, 841–859.
8. Blaauboer, M. (2010). Family Background, Individual Resources and the Homeownership of Couples and Singles. *Housing Studies*, 25(4), 441–461.
9. Boehm, T. P., & Schlottmann, A. M. (1999). Does Home Ownership By Parents Have an Economic Impact on Their Children? *Journal of Housing Economics*, 8. V Cirman, A. (2003). *Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji* (doktorska disertacija) (str. 217–231). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
10. Boškič, R. (2002). Krepitev moči na stanovanjskem področju. Nemoč in tveganja. V S. Mandič & M. Filipović (ur.), *Stanovanjske študije* (str. 2–43). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
11. Bregar, L., Ograjenšek, L., & Bavdaž, MB. (1999). *Ekonomska statistika*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
12. Case, K. E., & Shiller, R. J. (1988). The behaviour of home buyers in boom and post boom markets. *Working Paper No. 2748*. Cambridge: National Bureau of Economic Research.
13. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., & Zakrajšek, P. (2000). *Poslovanje z nepremičninami: zapiski predavanj*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
14. Cirman, A. (2003). *Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji* (doktorska disertacija). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
15. Cirman, A. (2007). Razvoj stanovanjskega trga v Sloveniji: pogled z vidika stanovanjskega financiranja. V R. Sendi (ur.), *Stanovanjska reforma; pričakovanja, potrebe, realizacija* (str. 75–95). Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
16. Coulson, N. E., & Fisher, L. M. (2002). Tenure Choice and Labour Market Outcomes. *Housing Studies*, 17(1), 35–49.

17. Debevc, J. (2002). Najemniki denacionaliziranih stanovanj. V S. Mandič & M. Filipović (ur.), *Stanovanjske študije* (str. 110–125). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
18. *Diplomanti terciarnega izobraževanja, Slovenija, letno*. Najdeno 18. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>.
19. *Diplomanti terciarnega izobraževanja po starosti, Slovenija, letno*. Najdeno 18. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>.
20. *Distribution of population by dwelling type*. Najdeno 17. januarja 2012 na spletnem naslovu http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho01&lang=en.
21. *Distribution of population by tenure status*. Najdeno 17. januarja 2012 na spletnem naslovu http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho01&lang=en.
22. *Dovoljenja za gradnjo stavb glede na vrsto investitorja v Sloveniji*. Najdeno 15. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>.
23. Drobne, S., Grilj, T., & Lisec, A. (2009). Dejavnosti trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006. *Geodetski vestnik* 3(53), 543–560.
24. Engelhardt, G. V. (1994). House Prices and the Decision to Save for Down Payment. *Journal of Urban Economics*, 36, 209–237. V Cirman, A. (2003). *Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji* (doktorska disertacija). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
25. Engelhardt, G. V., & Mayer, C. J. (1998). Integrational Transfers, Borrowing Constraints and Saving Behaviour: Evidence from the Housing Market. *Journal of Urban Economics*, 44, 135–157. V Cirman, A. (2003). *Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji* (doktorska disertacija). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
26. Fratantoni, M. C. (1998). Homeownership and Investment in Risky Assets. *Journal of Urban Economics* 44(1), 24–42. V Cirman, A. (2003). *Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji: doktorska disertacija*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
27. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2012). *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011*. Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.
28. *Gibanje cen na letni ravni*. Najdeno 15. marca 2012 na spletni strani <http://www.slonep.net/info/ccene.nepremicnin/gibanje-cen-na-letni-ravni>.
29. *Gospodinjstva Slovenije po številu članov in tipu gospodinjstva, večletno*. Najdeno 14. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>.
30. Green, R. K., & White, M. J. (1997). Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children. *Journal of Urban Economics*, 41(3), 441–461.
31. Green, R. K., & Hendershott, P. H. (2001). Home-Ownership and Unemployment in the US. *Urban studies*, 38(9), 1509–1520.
32. Haavio, M., & Kauppi, H. (2000). *Housing Markets, Liquidity Constraints and Labor Mobility*. Helsinki: Bank of Finland.

33. Harkness, J., & Newman, S. (2003). Effects of Homeownership on Children: The Role of Neighborhood Characteristics and Family Income. *Economic Policy Review*, 9(2), 87-107.
34. Hårsman, B., & Quigley, J. M. (1991). *Housing markets and housing institutions: an international comparison*. Massachusetts: Kluwer Academic Publisher.
35. Haurin, D. R. (1991). Income Variability, Homeownership and Housing Demand. *Journal of Housing Economics*, 1(1), 60-74.
36. Henderson, V., & Ioannides, Y. M. (1983). A Model of Housing Tenure Choice. *The American Economic Review*, 73(1), 98-113.
37. Ignjatović, M., & Trbanc, M. (2009). Zaposlenost in brezposelnost mladih: aktivni, fleksibilni in prilagodljivi. V T. Rakar & B. Urban, *Med otroštvom in odraslostjo: analiza položaja mladih v Sloveniji 2009* (str. 39-55). Ljubljana: Ministrstvo za šolstvo in šport, Urad Republike Slovenije za mladino: Inštitut RS za socialno varstvo.
38. Kajzer, A. (2006). *Spremembe na trgu dela v Sloveniji v obdobju 1995-2005. Delovni zvezek št. 5*. Ljubljana: Urad Republike Slovenije za Makroekonomske analize in razvoj.
39. Kemeny, J. (1981). The Myth of Home Ownership: public versus private choices in housing tenure. V S. Mandič. (1996). *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
40. Kožar, A. (2005). Panorama slovenskega nepremičninskega trga (cene in količine). *Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov* (str. 25-41). Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
41. Kuhar, M., & Ule, N. M. (2002). Družina kot projekt; družinske usmeritve mladih v Sloveniji. *Socialna pedagogika*, 3(6), 2002, 309-334.
42. Leskošek, V. (1999). Stanovanje kot pomemben prispevek k samostojnosti mladim. V S. Mandič (ur.), *Pravica do stanovanja. Brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin* (str. 71-104). Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
43. Lind, H. (2000). Tenure and Risk on a More Deregulated Housing Market. V Cirman, A. (2003). *Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji* (doktorska disertacija). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
44. Linneman, P. (1982). *An Economic analysis of the homeownership decision*. Philadelphia: The Wharton School.
45. Lux, M. (2003). Public Housing Policies: Economic and Social Perspectives. Local Government and Housing. V M. Lux (ur.), *Housing Policy: An End or a New Beginning? Public Housing Policies: Economic and Social Perspectives. Local Government and Housing* (str. 5-39). Budapest: Open society institute.
46. Mandič, S. (1996). *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
47. Mandič, S. (1999a). Stanovanjska tveganja, ranljive skupine in novi pogledi. V S. Mandič (ur.), *Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin* (str. 11-42). Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.

48. Mandič, S. (1999b). Odgovornost države in novi programi. V S. Mandič (ur.), *Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin* (str. 147–176). Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
49. Mandič, S. (2000). Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v EU. *IB Revija*, 34(3–4), 73–81.
50. Mandič, S., & Cirman, A. (2006). *Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
51. Mandič, S. (2009). Stanovanjske razmere mladih. V T. Rakar & B. Urban (ur.), *Med otroštvom in odraslostjo: analiza položaja mladih v Sloveniji 2009* (str. 77–93). Ljubljana: Ministrstvo za šolstvo in šport, Urad Republike Slovenije za mladino. Inštitut RS za socialno varstvo.
52. McCarthy, G., van Zandt, S., & William, R. (2001). The Economic Benefit of Homeownership. A Critical Assesment of the Research. Working paper No. 01–02. Washington D.C.:Research Institute for Housing America. V Cirman, A. (2003). *Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji* (doktorska disertacija). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
53. McGiveron, T. (2007, 20. januar). *Real Estate Characteristics*. Najdeno 11. marca na spletnem naslovu <http://ezinearticles.com/?Real-Estate-Characteristics&id=424776>.
54. Mišič, E., & Pavlin, B. (2008) Najemnine in cene stanovanj v Sloveniji. *Poslovanje z nepremičninami* (str. 130–139). Portorož: GZS.
55. Ministrstvo za šolstvo in šport. (2010). *Mladina 2010*. Ljubljana: Ministrstvo za šolstvo in šport.
56. Mladinski svet Slovenije. (2010, 14. september). *Stanovanjska problematika mladih*. Ljubljana: Mladinski svet Slovenije.
57. Nacionalni stanovanjski program. Ur. l. RS št. 43/2000.
58. National Association of Realtors. (2010). *Social Benefits of Homeownership and Stable Housing*. Chicago: National Association of Realtors.
59. Oswald, A. J. (1996) A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrial nations: Part 1. *Working paper*. 475. Str. 1–42. Warwick: University of Warwick.
60. Oswald, A. J. (1997) Thoughts on NAIRU, *Journal of Economic Perspectives*, 11(1), 227–228.
61. Painter, G., & Lee, K. (2010). *Housing Choices in Aging Households: The Influence of Life Cycle, Demographics, and Family*. California: School of Policy, Planning and Development.
62. Pavlin, B. (2007). *Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin in gradbenih zemljišč v Sloveniji*. Ljubljana: SURS.
63. Pavlin, B. (2011). *Značilnosti trga in gibanje cen nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2003–2011*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
64. *Pojem nepremičnine*. Najdeno 10. marca 2012 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/pred-gradnjo/lokacija/pojem-nepremicnine>.

65. *Prebivalstvena piramida*. Najdeno 18. marca 2012 na spletnem naslovu <http://www.stat.si/Piramida2.asp>.
66. *Prebivalstvo Slovenije po starosti in spolu, letno*. Najdeno 17. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>.
67. *Prebivalstvo Slovenije po starostnih skupinah in spolu, statistične regije, letno*. Najdeno 14. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>.
68. Pšunder, M. (1997). *Vodenje gradbenih projektov*. Maribor: Fakulteta za gradbeništvo.
69. Pšunder, I., & Tokar, M. (2003). *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
70. *Razdelitev slovenskega nepremičninskega trga*. (December 2006). Najdeno 14. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/razdelitev>.
71. Rakar, T. (2009). Izobraževanje in izobraženost mladih. V T. Rakar & B. Urban (ur.), *Med otroštvom in odraslostjo: analiza položaja mladih v Sloveniji 2009* (str. 25–38). Ljubljana: Ministrstvo za šolstvo in šport. Urad Republike Slovenije za mladino. Inštitut RS za socialno varstvo.
72. Rant, M. (2004). Analiza cen stanovanj v Sloveniji v obdobju 2000–2003. V *Država, državljani, stanovanja* (str. 89–97). Portorož: GZS.
73. *Razmere na slovenskem nepremičninskem trgu*. (September 2009). Najdeno 14. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/razmere-na-trgu>.
74. Renner, T., & Švab, A. (1998). Family status. V M. Ule & T. Renner (ur.), *Youth in Slovenia – New Perspectives from the Nineties* (str. 54–88). Ljubljana: Republic of Slovenia Youth Department.
75. Ring, A., & Dasso, J., (1985). *Real Estate Principle and Practices*. New Jersey: Prentice-Hall.
76. Rohe, W., & Stegman, R. (1994). The Effects of Homeownership on Self Esteem, Perceived Control, and Life Satisfaction of Low Income People. *Journal of the American Planning Association* 60(2), 173–184.
77. Rosenthal, S. S. (1988). A Residence Time Model of Housing Markets. *Journal of Public Economics*. Amsterdam, 36, 87–109. V Cirman, A. (2003). *Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji: doktorska disertacija*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
78. Rosenthal, S. S. (2001). *Eliminating Credit Barriers To Increase Homeownership: How Far Can We Go?* Massachusetts: Joint Center for Housing Studies of Harvard University.
79. Saunders, P. (1990). A nation of home owners. V Mandič, S. (1996). *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
80. Sendi, R., Mandič, S., Filipovič, H. M., & Cirman, A. (2007). *Stanovanjska reforma; pričakovanja, potrebe in realizacija*. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

81. *Share of young adults aged 25-34 living with their parents by age*. Najdeno 21. marec 2012 na spletnem naslovu http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho01&lang=en.
82. Srednik, R. (2001). Ocenjevanje vrednosti nepremičnin z vidika IVS 200. *Zbornik referatov 4. letne konference ocenjevalcev vrednosti Otočec* (str. 81). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
83. *Stanovanjske razmere, glede na stanovanjsko razmerje gospodinjstva v Sloveniji, letno*. Najdeno 18. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>.
84. *Stanovanjski sklad, število stanovanj po statističnih regijah Slovenije, letno*. Najdeno 15. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>.
85. Stanovanjski zakon. *Uradni list RS* št. 69/2003.
86. Statistični urad Republike Slovenije. (2003). *Mestna naselja v Republiki Sloveniji*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
87. Statistični urad Republike Slovenije. (2009). *Mladi v Sloveniji*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
88. Statistični urad Republike Slovenije. (2011a). *Kako prožen in varen je trg dela v Sloveniji?* Najdeno 19. aprila 2012 na spletnem naslovu http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=4375.
89. Statistični urad Republike Slovenije. (2011b). *Naseljena stanovanja, Slovenija, 1. januar 2011 – začasni podatki*. Najdeno 18. januarja 2012 na spletnem naslovu http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=4420.
90. Statistični urad Republike Slovenije. (2012). *Kakovost življenja*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
91. *Stopnja registrirane brezposelnosti po statističnih regijah*. Najdeno 14. januarja na spletnem naslovu http://www.ess.gov.si/trg_dela/trg_dela_v_stevilkah/stopnja_registrirane_brezposelnosti.
92. Strauss, J., Frost, R. (2001). *E-Marketing*. Upper Saddle River: Prentice-Hall.
93. Stvarnopravni zakonik. *Uradni list RS* št. 87/2002.
94. Švab, A. (2001). *Družina: od modernosti k postmodernosti*. Ljubljana: Sodobna družba.
95. Traven, B. (2011, 9. september). *Pogledi Slovenije: Lepo je v naši domovini biti mlad. A kaj, ko ni!* Najdeno 20. aprila 2012 na spletnem naslovu <http://www.rtv slo.si/slovenija/pogledi-slovenije-lepo-je-v-nasi-domovini-bitimlad-a-kaj-ko-ni/265862>.
96. Ule, M. (1988). *Mladina in ideologija*. Ljubljana: Delavska enotnost.
97. Ule, M. & Miheljak, V. (1995). *Pri(e)hodnost mladine*. Ljubljana: DZS.
98. Ule, M. (1996). *Mladina v devetdesetih: analiza stanja v Sloveniji*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče. Ministrstvo za šolstvo in šport Republike Slovenije, Urad Republike Slovenije za mladino.

99. Ule, M., Rener, M., Mencin, Č. M., & Tivadar, B. (2000). *Socialna ranljivost mladih*. Ljubljana: Založba Aristej.
100. Ule, M. (2002). Mladina: fenomen dvajsetega stoletja. V V. Mihelj (ur.), *Mladina 2000: Slovenska mladina na prehodu v tretje tisočletje* (str. 39–76). Ljubljana: Aristej.
101. Unger, M. A. (1991). *How to invest in real estate* (2nd edition). New York: McGraw-Hill.
102. Waigel, T. (2000). Economic Challenges to Housing Finance. *Housing Finance International*. Chicago, 14(3), 3–6. V Cirman, A. (2003). *Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji* (doktorska disertacija). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
103. Zavod za zaposlovanje Republike Slovenije. (2012). *Strokovna izhodišča za leto 2012*. Ljubljana: Zavod za zaposlovanje Republike Slovenije.
104. *Zgodovina nepremičninskega trga*. (December 2006). Najdeno 14. januarja 2012 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/zgodovina>.

PRILOGE

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Stopnja brezposelnosti v Sloveniji v letih 2002–2011 -----	1
Priloga 2: Najemnine in cene stanovanj -----	2
Priloga 3: Demografske značilnosti mladih v Sloveniji -----	3
Priloga 4: Anketni vprašalnik -----	4
Priloga 5: Vrste težav glede na stanovanjski status -----	8
Priloga 6: Dejavniki izbire stanovanjske statusa glede na stanovanjski status -----	9
Priloga 7: Sprejemljivost najemnega stanovanjskega statusa nasproti lastniškemu glede na demografske značilnosti anketirancev -----	10

Priloga 1: Stopnja brezposelnosti v Sloveniji v letih 2002–2011

Tabela 1: Povprečne stopnje registrirane brezposelnosti po statističnih regijah v letih 2002–2011 v odstotkih

Statistična regija	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Pomurska	17,6	17,5	16,8	17,1	15,7	13,4	12,2	15,9	19,0	18,0
Podravska	17,6	16,2	14,6	13,5	12,7	10,4	9,1	11,9	13,5	14,5
Koroška	11,6	12,6	11,7	10,6	10,1	8,1	7,3	10,9	13,1	13,3
Savinjska	14,0	13,5	12,9	12,7	11,6	9,4	8,0	10,3	11,8	12,7
Zasavska	15,3	16,1	14,9	13,8	12,0	9,7	8,2	11,0	11,9	13,3
Spodnje-posavska	14,4	14,9	13,0	11,5	10,5	8,9	7,7	10,2	12,2	13,4
Jugovzhodna Slovenija	9,9	8,6	8,5	8,8	8,6	7,0	6,3	8,9	10,0	11,6
Osrednje-slovenska	7,9	7,8	7,8	7,6	7,2	5,9	5,0	6,8	8,5	9,9
Gorenjska	8,5	8,3	7,8	7,3	6,4	4,9	4,4	6,9	8,1	8,8
Notranjsko- kraška	9,1	8,8	8,3	7,9	7,0	5,4	4,9	7,1	8,5	10,0
Goriška	6,3	6,4	6,9	6,5	6,2	4,9	4,3	7,1	8,6	10,0
Obalno- kraška	8,6	8,3	8,1	7,5	7,2	6,3	5,2	6,9	7,9	9,6
Slovenija	11,6	11,2	10,6	10,2	9,4	7,7	6,7	9,1	10,7	11,8

Vir: ZZRS, Stopnja registrirane brezposelnosti po statističnih regijah, 2012.

Priloga 2: Najemnine in cene stanovanj

Tabela 2: Primerjava oglaševanih najemnin in tržnih cen stanovanj v večjih mestih leta 2011

	Ljubljana	Koper	Kranj	Novo mesto	Celje	Maribor
Število oglasov – velikost vzorca	2.072	161	373	207	293	990
Povprečna površina najema (m ²)	55	51	58	48	51	50
Povprečna najemnina (€/m ² /mesec)	10,8	9,7	7,2	7	6,7	6,4
Povprečna letna najemnina (€)	7.150	3.850	4.100	5.000	5.950	4.050
Povprečna prodajna cena (€/m ²)	2.500	2.400	1.800	1.500	1.250	1.200
Povprečna prodajna cena (€)	137.500	122.400	104.400	72.000	63.750	60.000
Razmerje cena/najemnina	19	21	21	18	16	16

Vir: GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011, 2012, str. 22.

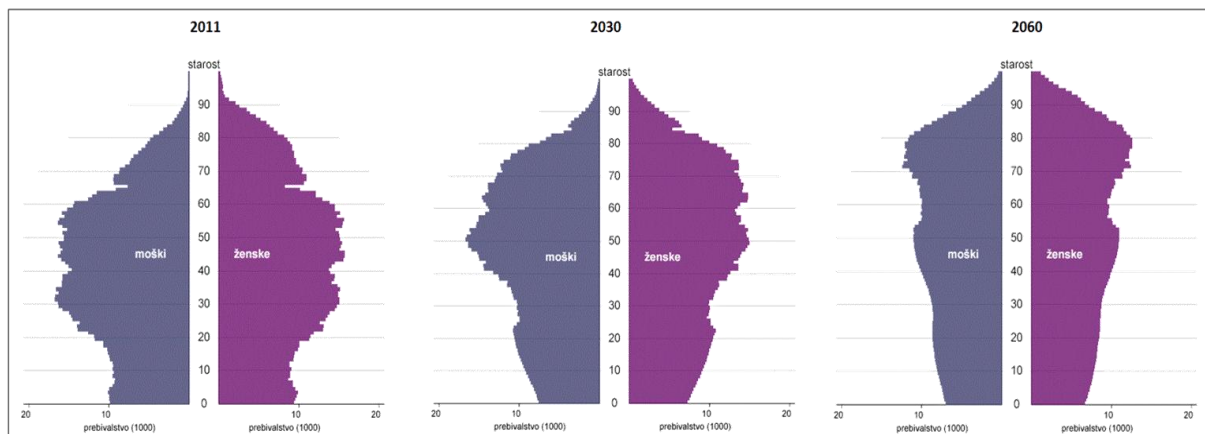
Tabela 3: Letne stopnje rasti oglaševanih mesečnih najemnin stanovanj v Ljubljani v obdobju 2004–2010

Leto	Soba	Garsonjera	1-sobno	2-sobno	3-sobno	4-sobno	5- in večsobno
2004	-17,5	3,4	13,7	-8,6	-6	-1,9	23
2005	11,8	-3,6	2,1	8,8	1,0	8,4	-0,1
2006	29,8	5,2	6,6	-2,0	7,3	-2,8	30,2
2007	-10,4	18,3	9,8	3,4	0,0	5,3	-4,8
2008	13,9	1,5	8,9	17,9	9,5	13,5	0,5
2009	-2,1	1,5	-1,5	-11,6	-10,7	-8,2	-12,8
2010	-0,1	-5,2	-9,3	-6,6	-3,8	-4,3	-33,1

Vir: Gibanje cen na letni ravni, 2012.

Priloga 3: Demografske značilnosti mladih v Sloveniji

Slika 1: Prebivalstvena piramida Slovenije za leto 2011 ter projekcija za leti 2030 in 2060



Vir: SURS, Prebivalstvena piramida, 2012.

Priloga 4: Anketni vprašalnik

Pozdravljeni.

Sem študentka podiplomskega študija Ekonomske fakultete v Ljubljani. Za potrebe magistrske naloge sem pripravila vprašalnik, s katerim ugotavljam stanovanjske preference mladih v starosti od 25 do 34 let. Vljudo vas prosim za odgovore, ki naj bodo iskreni, saj bom lahko le tako prišla do relevantnih podatkov, potrebnih za dokončanje raziskave. Odgovori na anketo so popolnoma anonimni, v magistrskem delu pa bodo objavljeni zgolj rezultati raziskave.

1. Dosežena starost v letih:

2. Kakšen je vaš trenutni stanovanjski status?

- ☐ Najemnik/-ca.
- ☐ Lastnik/-ca oziroma solastnik/-ca.
- ☐ Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov.
- ☐ Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih.
- ☐ Stanujem pri starših.
- ☐ Stanujem v dijaškem/študentskem domu.
- ☐ Drugo:

3. Ali je vaš trenutni stanovanjski status dejansko tudi vaš želeni stanovanjski status?

- ☐ Da.
- ☐ Ne.

4. Ste bili že kdaj v preteklosti več kot eno leto najemnik/-ca?

- ☐ Da.
- ☐ Ne.

5. Kakšen je (bil) stanovanjski status vaših staršev?

- ☐ Najemniki.
- ☐ Lastniki oziroma solastniki.
- ☐ Stanujejo v stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov.

6. Do lastnega stanovanja sem/bom prišel/-a predvsem z/s

- ☐ dedovanjem.
- ☐ nakupom s privarčevanimi sredstvi.
- ☐ dolžniškim financiranjem (najem posojila) .
- ☐ finančno pomočjo lastnih ali partnerjevih staršev.
- ☐ Nimam namena kupovati, želim ostati najemnik/-ca.
- ☐ Drugo:

7. Kako sprejemljivo rešitev vam pri reševanju stanovanjskega vprašanja predstavlja najem v primerjavi z lastništvom? Prosim ocenite na lestvici od 1 do 5, pri čemer 1 pomeni popolnoma nesprejemljivo rešitev, 5 pa popolnoma sprejemljivo.

1 2 3 4 5

8. Ali se v trenutnem domu soočate s katerimi od spodaj naštetih težav?

- ☐ Puščanje strehe.
- ☐ Trhli okenski okvirji.
- ☐ Hrup.
- ☐ Dotrajana napeljava.
- ☐ Vlaga.
- ☐ Pomanjkanje dnevne svetlobe.
- ☐ Vandalizem ali kriminal.
- ☐ Pomanjkanje zasebnosti.
- ☐ Pomanjkanje prostora.
- ☐ Ni težav.
- ☐ Drugo: _____

9. Prosim vas, da na lestvici od 1 do 5 ocenite svojo stopnjo strinjanja s spodaj navedenimi trditvami. Pri tem 1 pomeni, da se popolnoma ne strinjate, 5 pa, da se popolnoma strinjate.

- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Lastno stanovanje doprinese k občutku varnosti. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2. Lastniško stanovanje predstavlja pomemben občutek samostojnosti. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 3. Menim, da so lastniki v svojem domu in okolici srečnejši kot najemniki. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 4. Nakup stanovanja vrednotim kot pomemben dosežek v življenju. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 5. Lastno stanovanje predstavlja pomemben statusni simbol v družbi. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 6. Na lastno stanovanje gledam kot na finančno naložbo. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 7. Naložba v lastno stanovanje je zelo varna naložba. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 8. Pomembno mi je, da bom lahko dedičem zapustil stanovanje. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 9. Menim, da je lastništvo cenejše od najema. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 10. Finančno bi na dolgi rok lažje zmogel najem kot nakup stanovanja. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 11. Najemna stanovanja so v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 12. Zasebnost v najemnih stanovanjih je manjša kot v lastniških. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 13. Zelo mi je pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljam, spreminjam in opremljam. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 15. Med najemnimi stanovanji bi težko našel takšnega, ki bi po kakovosti, opremljenosti in velikosti ustrezal mojim željam. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 17. V okolju, v katerem želim živeti, je dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 18. Lastniki najemnih stanovanj postavljajo visoke omejitve pri izboru najemnikov (prisotnost otrok, domačih živali, narodnost in podobno). | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |

20. Menim, da se lastniki bolj zanimajo za dogajanja v ožji okolici in vključujejo v lokalne skupnosti.	1	2	3	4	5
22. Menim, da najem stanovanja ne more biti enakovreden najemništvu.	1	2	3	4	5
23. Menim, da med ljudmi obstaja naravna želja po lastništvu nepremičnine.	1	2	3	4	5
24. Menim, da sta najemništvo in lastništvo medsebojno zamenljiva.	1	2	3	4	5
25. Menim, da lahko najemništvo predstavlja le kratkoročno rešitev stanovanjskega vprašanja.	1	2	3	4	5

10. Med spodnjimi dejavniki izberite tiste 3, ki so najbolj vplivali na vašo odločitev za trenutni stanovanjski status:

- ☐ Dohodek
- ☐ Težave z (redno) zaposlitvijo
- ☐ Previsoke cene najema
- ☐ Previsoke cene stanovanj
- ☐ Nizka cena stanovanja
- ☐ Nizka cena najema
- ☐ Pogoji na posojilnem trgu
- ☐ Študij
- ☐ Želja po ustvarjanju lastne družine
- ☐ Želja po samostojnosti
- ☐ Odnosi s starši
- ☐ Stroški vzdrževanja
- ☐ Bližina šole ali službe
- ☐ Želja po zasebnosti
- ☐ Občutek varnosti
- ☐ Nepremičnina je moja naložba
- ☐ Slabe izkušnje z najemništvom
- ☐ Tak status je bil moja želja
- ☐ Drugo: _____

11. Spol:

- ☐ Moški ☐ Ženska

12. Kakšen je vaš zaposlitveni status?

- ☐ Zaposlen/-a za določen čas.
- ☐ Zaposlen/-a za nedoločen čas.
- ☐ Samozaposlen/-a.
- ☐ Nezaposlen/-a.
- ☐ Študent/-ka, dijak/-inja.
- ☐ Drugo:

13. Stopnja dokončane izobrazbe:

- ☐ nedokončana osnovna šola
- ☐ dokončana osnovna šola
- ☐ dokončana srednja šola
- ☐ dokončana višja ali visoka šola
- ☐ dokončan magisterij
- ☐ dokončan doktorat

14. Kakšen je vaš zakonski stan?

- ☐ Samski/-a.
- ☐ Poročen/-a.
- ☐ Zunajzakonska skupnost.
- ☐ Razvezan/-a, ločen/-a.
- ☐ Vdovec/vdova.

15. V kakšnem tipu naselja živite?

- ☐ Mestno. ☐ Primestno. ☐ Vaško.

16. V kateri statistični regiji trenutno prebivate?

- | | |
|---------------------------------------|---|
| ☐ Pomurska | ☐ Jugovzhodna Slovenija |
| ☐ Podravska | ☐ Osrednjeslovenska |
| ☐ Koroška | ☐ Gorenjska |
| ☐ Savinjska | ☐ Notranjsko-kraška |
| ☐ Zasavska | ☐ Goriška |
| ☐ Spodnjeposavska | ☐ Obalno-kraška |

17. Kolikšen je vaš povprečni neto mesečni dohodek?

- ☐ Od 0 do 600 €.
- ☐ Nad 600 € do 800 €.
- ☐ Nad 800 € do 1.000 € .
- ☐ Nad 1.000 € do 1.300 €.
- ☐ Nad 1.300 € do 1.600 €.
- ☐ Nad 1.600 €.

Priloga 5: Vrste težav glede na stanovanjski status

Tabela 4: Delež zaznanih težav v enoti bivanja glede na stanovanjski status

Stanovanjski status			Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov	Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih		Stanujem v dijaškem/študentskem domu	
Vrsta težave	Najemnik/-ca	Lastnik/ca oziroma solastnik/-ca			Stanujem pri starših		Skupaj
Puščanje strehe	1 7,7%	5 38,5%	2 15,4%	4 30,8%	1 7,7%	0 0,0%	13 100,0%
Trhli okenski okvirji	10 40,0%	6 24,0%	4 16,0%	1 4,0%	4 16,0%	0 0,0%	25 100,0%
Hrup	22 55,0%	8 20,0%	4 10,0%	3 7,5%	2 5,0%	1 2,5%	40 100,0%
Vandalizem ali kriminal	1 20,0%	1 20,0%	2 40,0%	0 0,0%	1 20,0%	0 0,0%	5 100,0%
Pomanjkanje prostora	21 32,3%	15 23,1%	9 13,8%	3 4,6%	14 21,5%	3 4,6%	65 100,0%
Pomanjkanje zasebnosti	12 23,5%	4 7,8%	8 15,7%	6 11,8%	19 37,3%	2 3,9%	51 100,0%
Dotrajana napeljava	4 40,0%	2 20,0%	0 0,0%	1 10,0%	3 30,0%	0 0,0%	10 100,0%
Vlaga	5 25,0%	8 40,0%	5 25,0%	0 0,0%	2 10,0%	0 0,0%	20 100,0%
Pomanjkanje dnevne svetlobe	10 58,8%	5 29,4%	1 5,9%	0 0,0%	1 5,9%	0 0,0%	17 100,0%
Ni težav	16 15,8%	28 27,7%	18 17,8%	8 7,9%	31 30,7%	0 0,0%	101 100,0%
Drugo	3 37,5%	2 25,0%	0 0,0%	2 25,0%	1 12,5%	0 0,0%	8 100,0%
Skupaj	105 29,6%	84 23,7%	53 14,9%	28 7,9%	79 22,3%	6 1,7%	355 100,0%

Tabela 5: Število zaznanih težav glede na stanovanjski status

	Najemnik		Lastnik/-ca oziroma solastnik/-ca		Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov		Stanujem pri starših ali v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih	
Število težav	Frekvenca	%	Frekvenca	%	Frekvenca	%	Frekvenca	%
Brez težav	15	28,3	28	50,0	19	44,2	38	49,4
1 težava	7	13,2	13	23,2	13	30,2	19	24,7
2 težavi	19	35,8	7	12,5	6	14,0	14	18,2
3 težave	12	22,6	8	14,3	5	11,6	6	7,8

Priloga 6: Dejavniki izbire stanovanjske statusa glede na stanovanjski status

Tabela 6: Dejavniki izbire stanovanjskega statusa glede na stanovanjski status

Stanovanjski status	Najemnik/-ca	Lastnik/-ca oziroma solastnik/-ca	Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov	Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih	Stanujem pri starših	Stanujem v dijaškem/študentskem domu	Skupaj
Dejavnik izbire							
Dohodek	30 26,5%	16 14,2%	12 10,6%	7 6,2%	47 41,6%	1 0,9%	113 100%
Težave z (redno) zaposlitvijo	11 25,0%	2 4,5%	2 4,5%	6 13,6%	23 52,3%	0 0,0%	44 100%
Visoka cena najema	2 5,7%	6 17,1%	3 8,6%	3 8,6%	20 57,1%	1 2,9%	35 100%
Visoka cena stanovanja	23 37,7%	1 1,6%	5 8,2%	6 9,8%	25 41,0%	1 1,6%	61 100%
Pogoji na posojilnem trgu	5 19,2%	3 11,5%	2 7,7%	1 3,8%	15 57,7%	0 0,0%	26 100%
Študij	14 35,9%	1 2,6%	5 12,8%	1 2,6%	15 38,5%	3 7,7%	39 100%
Želja po ustvarjanju lastne družine	4 8,2%	27 55,1%	14 28,6%	3 6,1%	1 2,0%	0 0,0%	49 100%
Želja po samostojnosti	17 24,6%	28 40,6%	19 27,5%	4 5,8%	1 1,4%	0 0,0%	69 100%
Odnosi s starši	7 23,3%	5 16,7%	4 13,3%	2 6,7%	12 40,0%	0 0,0%	30 100%
Stroški vzdrževanja	5 38,5%	0 0,0%	3 23,1%	0 0,0%	5 38,5%	0 0,0%	13 100%
Bližina šole ali službe	12 46,2%	4 15,4%	3 11,5%	2 7,7%	3 11,5%	2 7,7%	26 100%
Želja po zasebnosti	8 20,0%	19 47,5%	11 27,5%	2 5,0%	0 0,0%	0 0,0%	40 100%
Občutek varnosti	0 0,0%	13 59,1%	2 9,1%	1 4,5%	6 27,3%	0 0,0%	22 100%
Nepremičnina je moja naložba	0 0,0%	10 58,8%	5 29,4%	0 0,0%	2 11,8%	0 0,0%	17 100%
Slabe izkušnje z najemništvom	0 0,0%	2 66,7%	0 0,0%	0 0,0%	1 33,3%	0 0,0%	3 100%
Tak status je bil moja želja	4 11,1%	17 47,2%	10 27,8%	2 5,6%	3 8,3%	0 0,0%	36 100%
Nizka cena najema	10 83,3%	0 0,0%	0 0,0%	0 0,0%	1 8,3%	1 8,3%	12 100%
Nizka cena stanovanja	1 14,3%	2 28,6%	1 14,3%	0 0,0%	3 42,9%	0 0,0%	7 100%
Drugo	1 12,5%	3 37,5%	3 37,5%	0 0,0%	1 12,5%	0 0,0%	8 100%
Skupaj	53 22,8%	56 24,1%	43 18,5%	15 6,5%	62 26,7%	3 1,3%	232 100%

Priloga 7: Sprejemljivost najemnega stanovanjskega statusa nasproti lastniškemu glede na demografske značilnosti anketirancev

Tabela 7: Sprejemljivost najemnega stanovanjskega statusa nasproti lastniškemu glede na demografske značilnosti anketirancev

Demografski dejavniki		Popolnoma nesprejemljivo	Nesprejemljivo	Niti sprejemljivo, niti nesprejemljivo	Sprejemljivo	Popolnoma sprejemljivo	Skupaj
Dosežena starost	29 ali manj	20 13,3	53 35,3%	53 35,3%	17 11,3%	7 4,7%	150 100%
	30 ali več	10 12,2	18 22,0%	31 37,8%	10 12,2%	13 15,9%	82 100%
Spol	Moški	10 10,1%	29 29,3%	36 36,4%	11 11,1%	13 13,1%	99 100%
	Ženska	20 15,0%	42 31,6%	48 36,1%	16 12,0%	7 5,3%	133 100%
Zaposlitveni status	Zaposlen	21 12,8%	48 29,3%	63 38,4%	16 9,8%	16 9,8%	164 100%
	Nezaposlen	9 13,2%	23 33,8%	21 30,9%	11 16,2%	4 5,9%	68 100%
Dosežena izobrazba	Srednja šola ali manj	12 14,3%	27 32,1%	36 42,9%	2 2,4%	7 8,3%	84 100%
	Diploma ali več	18 12,2%	44 29,7%	48 32,4%	25 16,9%	13 8,8%	148 100%
Zakonski stan	Samski	14 12,5%	28 25,0%	41 36,6%	17 15,2%	12 10,7%	112 100%
	Vezani	16 13,3%	43 35,8%	43 35,8%	10 8,3%	8 6,7%	120 100%
Tip naselja	Mestno	20 11,0%	56 30,9%	68 37,6%	20 11,0%	17 9,4%	181 100%
	Vaško	10 19,6%	15 29,4%	16 31,4%	7 13,7%	3 5,9%	51 100%
Statistična regija	Vzhod Slovenija	4 11,4%	8 22,9%	17 48,6%	2 5,7%	4 11,4%	35 100%
	Zahod Slovenije	26 13,2%	63 32,0%	67 34,0%	25 12,7%	16 8,1%	197 100%
Mesečni dohodek	do 1000€	17 13,4%	43 33,9%	48 37,8%	16 12,6%	3 2,4%	127 100%
	nad 1000€	13 12,4%	28 26,7%	36 34,3%	11 10,5%	17 16,2%	105 100%
Skupaj		30 12,9%	71 30,6%	84 36,2%	27 11,6%	20 8,6%	232 100%