

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH

Ljubljana, april 2005

ANA GAŠPERIN

IZJAVA

Študent/ka Ana Gašperin izjavljam, da sem avtor/ica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom dr. Andreje Cirman in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne_____

Podpis:_____

| | |
|--|----|
| Uvod..... | 4 |
| 1 Status mladih | 5 |
| 1.1 Značilnosti družinskega življenja mladih..... | 5 |
| 1.2 Mladi in podaljševanje mladosti..... | 7 |
| 1.3 Mladi kot ranljiva skupina..... | 9 |
| 1.4 Pravica do stanovanja..... | 10 |
| 2 Socialna politika | 10 |
| 2.1 Trendi v razvoju socialnih storitev | 11 |
| 2.2 Izraz trendov razvoja socialnih storitev v stanovanjski politiki | 15 |
| 2.2.1 Stanovanjska politika | 15 |
| 2.2.1.1 Instrumenti stanovanjske politike | 15 |
| 2.2.1.2 Načini izvajanja stanovanjske politike | 16 |
| 2.2.1.3 Oblike posrednega poseganja na trg | 16 |
| 2.2.1.4 Jedrni in dopolnilni del stanovanjske politike | 17 |
| 3 Stanovanjska politika v državah EU | 18 |
| 3.1 Značilnosti stanovanjskih politik | 18 |
| 3.2 Struktura stanovanjskega sektorja v EU | 19 |
| 3.2 Mladi v EU | 23 |
| 4 Stanovanjski položaj v Sloveniji..... | 24 |
| 4.1 Stanovanjska politika v Sloveniji | 24 |
| 4.2 Socialni sporazum med Vlado Republike Slovenije, delodajalci in sindikati..... | 28 |
| 4.3 Stanovanjska oskrba v Sloveniji..... | 29 |
| 5 Stanje stanovanjske oskrbe mladih v Sloveniji..... | 31 |
| 5.1 Anketna metodologija | 31 |
| 5.2 Stanovanjska problematika mladih | 32 |
| 6 Predlogi sprememb na stanovanjskem področju | 41 |
| Sklep | 43 |

Uvod

Stanovanje sodi med najkompleksnejše dobrine, ki močno vplivajo na kakovost življenja in jih je težko zagotoviti. Urejene stanovanjske razmere spadajo med osnovne potrebe posameznika. Za kvalitetno bivanje je potreben predvsem fizično primeren bivanjski prostor, vse bolj pa je tudi pomembno, da oblika stanovanja sovпада s kulturo bivanja, stilom življenja, etnično pripadnostjo ter kulturo. Tržni sistem sam po sebi ne rešuje stanovanjskega problema vsem udeležencem v družbi, v Sloveniji je problem še večji, saj trg še ni zadosti razvit. Predvsem so ogrožene ranljive skupine, med katerimi so tudi mladi in zlasti tem bi morala priskočiti na pomoč država.

Stanovanjska politika ne dohaja zahtev družbe po stanovanjih. Slovenija nima jasno postavljenih ciljev o tem, kakšna naj bi bila stanovanjska strategija. Gradi se premajhno število stanovanj, potrebe pa so vse večje. Za razvoj družbe je pomembno mladim omogočiti, da si čim hitreje uredijo stanovanjski problem in posvetijo energijo drugim ambicijam.

V diplomski nalogi skušam predstaviti značilnosti življenja mladih in smeri razvoja trendov. Spoznali bomo fenomen, ki se po svetu vse pogosteje pojavlja in je zelo značilen tudi za Slovenijo, to je t. i. faza LAT, ko mladi podaljšujejo svojo mladost in dlje časa živijo v gospodinjstvu s svojimi starši. Mladi težko hitro rešijo svoj stanovanjski problem, zato predstavljajo ranljivo skupino, katere značilnosti bom predstavila. Pravica do zadovoljevanja osnovnih potreb, kakršna je tudi pravica do stanovanja, je temeljna pravica vsakega človeka in je vpeta v nekatere sporazume, ki obvezujejo državo in različne organizacije k sodelovanju pri iskanju stanovanja. Ob tem opredeljujem mesto države ob tem vprašanju. V drugem poglavju opredeljujem socialno politiko, trende razvoja in izraz novodobne socialne politike v stanovanjski politiki. Natančneje razčlenjujem stanovanjsko politiko, njene instrumente, oblike in načine izvajanja le teh, in ob tem ugotavljam položaj in stanovanjsko politiko v Sloveniji. Za tem predstavljam stanovanjsko politiko v državah EU, ki vsebuje zelo različne instrumente in značilnosti po različnih državah EU. V peto poglavje uvrščam anketo, ki jo je izvedla agencija CATI in z njo osvetljuje, kako živijo mladi, kaj pričakujejo in kako ocenjujejo doprinos države na stanovanjskem področju. V šestem poglavju navajam nekaj predlogov, ki bi pripomogli k izboljšanju stanja.

Namen diplomskega dela je prikazati stanovanjski položaj mladih. Razloženi so nekateri psihološki oziroma sociološki vplivi, ki jih povzroča stanovanjski problem. Opredeljena je obstoječa stanovanjska politika, razvojni trendi na področju socialne politike in položaj nekaterih držav EU. Položaj mladih je podrobneje prikazan z izvlečki iz obširne raziskave o stanovanjski problematiki mladih.

Stanje pri nas ni zadovoljivo, potrebno je iskati nove rešitve. V slovenski prostor je potrebno vpeljati sodobne trende stanovanjskih politik evropskih držav, ki bi rešile stanovanjski problem, dopolnjevale trende razvoja družbe, da bi se izboljšalo stanje na vseh nivojih stanovanjske politike.

1 Status mladih

1.1 Značilnosti družinskega življenja mladih

Demografske značilnosti, razvoj družbe ter pričakovani trendi zahtevajo prilagojeno stanovanjsko politiko in primerno ponudbo stanovanj. Dr. Alenka Švab v Poročilu o socialnem položaju študentskih družin v Ljubljani, v letu 2001 navaja, da moderno družinsko življenje doživlja v zadnjih desetletjih pomembne spremembe, ki jih največkrat poznamo pod imenom pluralizacija družinskih oblik. Družine postajajo vse bolj raznolike po obliki, pa tudi po načinih družinskega življenja. Prihaja do pomembnih strukturnih sprememb. Švabova navaja glavne trende družinskih sprememb, ki so značilni za sodobne zahodne družbe in tudi za Slovenijo (Švab, 2001, str. 21):

- 1. Intenzivna pluralizacija družinskih oblik in življenjskih stilov** se pojavlja po vsej Evropi ne glede na ekonomske, politične, religiozne in druge okoliščine.
- 2. Stopnje rodnosti upadajo** in v večini evropskih držav so že pod spodnjo mejo obnavljanja prebivalstva. Ta demografski trend je tesno povezan s spreminjanjem družinskega življenja, zaposlovanjem žensk, načrtovanjem družine in spreminjajočim se odnosom do otrok. V 1990-ih je bila stopnja rodnosti v Sloveniji 1,3, kar predstavlja eno najnižjih stopenj rodnosti v Evropi.
- 3. Poroka oz. zakonska zveza izgubljata svoj socialni pomen.** Opažamo intenziven trend zviševanja števila kohabitacij, še posebej pri populaciji

mladih in vsaj za obdobje, preden se odločijo imeti otroke. Približno 30 % otrok se v Sloveniji rodi staršem, ki niso poročeni.

4. **Stopnja razvez zakonskih zvez narašča** že od 80-ih let in čeprav je v 90-ih rahlo upadla, se še vedno razveže vsak četrti poročen par.
5. **Narašča tudi število enostarševskih družin.** V Sloveniji je njihov delež 18 %, v večini primerov pa gre za matere samohranilke z otroki. Raziskave kažejo, da spadajo enostarševske družine med socialno najbolj ranljive skupine.
6. **Število reorganiziranih družin narašča.** Gre za družine, v katerih je vsaj eden od staršev v preteklosti že imel svojo družino in si je sedaj ustvaril novo. Moderne reorganizirane družine se v marsičem razlikujejo od tistih v preteklosti, ki so bile največkrat rezultat vdovstva. Danes so reorganizirane družine rezultat visokih stopenj razvez in naraščajočega števila enostarševskih družin. V Sloveniji naj bi bilo po ocenah okrog 30 % takšnih družin.
7. **Tranzicija iz družine orientacije (družina, v kateri smo se rodili) v družino prokreacije (družina, ki si jo ustvarimo sami) se podaljšuje oz. prelaga.** Mladi si ne ustvarijo lastne družine takoj po tem, ko končajo šolanje in se zaposlijo. To prehodno obdobje imenujemo LAT faza (livig-apart-together). Ker institucije za zbiranje statističnih podatkov pri nas še ne beležijo te nove situacije, ne vemo, koliko mladih dejansko tako živi. O fenomenu lahko sklepamo le posredno, preko drugih demografskih podatkov, npr. pozni tranziciji v materinstvo. Povprečna starost mater ob rojstvu prvega otroka se pomika navzgor (Švab, 2001, str. 21). Po podatkih iz raziskave Stanovanjska problematika mladih je bila povprečna starost matere v letu 2003 27,3 let, leta 1991 pa 24,1 let (Stanovanjska problematika mladih, 2004).

Vsi ti trendi postavljajo pod vprašaj sam koncept »družine«. Vsekakor pa lahko rečemo, da naštetih trendi družinskega spreminjanja ne pomenijo »krize družine« ali celo dezintegracije te moderne institucije, ampak ravno nasprotno, pomen družinskega življenja ostaja isti oz. se veča. O tem pričajo tudi trendi reorganiziranja družin. Razveza zakonske zveze danes ne pomeni razpad družine, ampak le njeno reorganiziranje v druge družinske aranžmaje. Visoko vrednotenje družinskega življenja dokazujejo tudi raziskave. Mladi ljudje v Sloveniji cenijo zasebnost, družinsko življenje, partnerstvo ter prijateljstvo (Rener, 1996, str. 34).

Najpomembnejši demografski procesi v obdobju 1991–2002 so bili: povečanje števila gospodinjstev za 8,3 %, zmanjšanje povprečne velikosti gospodinjstva z 3,0 na 2,8 ter povečanje števila zunajzakonskih skupnosti s 17 na 42 tisoč (Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj, 2002).

Tabela 1: Gospodinjstva po številu članov in tipu naselja, Slovenija, popisa 1991 in 2002

| Število članov | Skupaj | | Mestna naselja | | Nemestna naselja | |
|----------------|------------------------------|------------|----------------|------------|------------------|------------|
| | 1991 | 2002 | 1991 | 2002 | 1991 | 2002 |
| | Strukturni deleži (%) | | | | | |
| SKUPAJ | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1 član | 18,6 | 21,9 | 20,3 | 24,7 | 16,4 | 18,5 |
| 2 | 21,5 | 23,0 | 23,5 | 24,3 | 19,1 | 21,3 |
| 3 | 21,4 | 20,9 | 23,3 | 21,8 | 19,0 | 19,9 |
| 4 | 24,7 | 23,1 | 24,9 | 21,9 | 24,5 | 24,5 |
| 5 | 8,4 | 7,2 | 5,7 | 5,2 | 11,6 | 9,6 |
| 6 | 3,6 | 2,6 | 1,6 | 1,5 | 6,0 | 4,0 |
| 7 | 1,2 | 0,8 | 0,4 | 0,4 | 2,2 | 1,4 |
| 8 in več | 0,7 | 0,5 | 0,2 | 0,2 | 1,2 | 0,7 |

Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj, 2002.

Demografske spremembe v Sloveniji jasno kažejo izrazit trend manjšanja sodobnih gospodinjstev, obenem pa narašča njihovo število. Vse več je neklasičnih družinskih gospodinjstev – samskih, enoroditeljskih in partnerskih (brez otrok). Poleg teh značilnosti se kažejo tudi trendi kratkotrajnosti gospodinjstev, posamezniki pa tekom življenjske dobe vstopajo v večje število gospodinjstev, ki so bolj začasne narave.

1.2 Mladi in podaljševanje mladosti

Raziskave o družinskem statusu mladih ugotavljajo strukturno spreminjanje tranzicije iz mladosti v formiranje lastne družine, ki se najbolj izraža v t. i. LAT-fazi (living apart together), v kateri mladi živijo s starši hkrati skupaj in narazen (Reber, Švab, 1998, str. 24). Gre za obdobje, ki ga označuje tudi t. i. *fenomen podaljšane mladosti*, v katerem si mladi vse kasneje ustvarjajo

lastno družino, kar se posledično kaže v nižji stopnji rodnosti, prelaganju odločitve za starševstvo, vedno daljši dobi študija itd.

V obdobju podaljšane mladosti oz. LAT fazi mladi pogosto živijo pri svojih starših. Gre za novo obdobje posebnega načina družinskega življenja. Družinsko življenje je lahko v tem obdobju zelo raznoliko, zato je fenomen zelo težko uloviti z uradno statistiko.

Značilnosti LAT faze so (Rener, Švab, 1998, str. 39):

- ✚ mladi živijo doma dalj časa (v starosti od 20 do 26 let);
- ✚ doma živijo tudi po končanem študiju in prvi zaposlitvi;
- ✚ živijo doma in hkrati še nekje drugje;
- ✚ živijo nekje drugje, a redno obiskujejo starše in uporabljajo njihove storitve.

LAT faza je torej nekakšno vmesno obdobje med družinsko odvisnostjo in neodvisnostjo mladih. Mladi so v tem času ekonomsko odvisni od staršev, a hkrati socialno neodvisni. Za to je več razlogov. Objektivni razlogi so povezani s težavami pri doseganju ekonomske neodvisnosti, z brezposelnostjo, stanovanjskim problemom in podaljšanim obdobjem študija (Švab, 2001, str. 12). Vendar so pomembni tudi subjektivni razlogi, npr. udobno in cenovno ugodnejše življenje pri starših, razumevanje med starši in otroki ter materialna in čustvena varnost ob hkratni visoki stopnji avtonomije. V večini primerov je družinsko življenje mladih kombinacija objektivnih in subjektivnih dejavnikov. LAT faza ne pomeni vedno idealnega načina življenja, kar velja tako za starše kot za otroke. V Sloveniji gre verjetno za to, da so starši in njihovi otroci preprosto ujeti v takšen način življenja, ki pa je bolj sprejemljiv za mlade kot pa za njihove starše. Na to domnevo napeljujejo tudi rezultati o mladih v Sloveniji iz leta 1995. Večina mladih ne želi živeti s svojimi starši, ampak s svojim partnerjem v svojem stanovanju (86,2 %), a so hkrati pogosto prepričani, da bodo po vsej verjetnosti živeli s svojimi ali partnerjevimi starši (38,9 %) (Rener, Švab, 1998, str. 39).

Raziskava Kvaliteta življenja (1994) je pokazala, da kar 37,5 % mladih v starosti od 25 do 29 let še vedno živi v družini orientacije, to pomeni s svojimi starši, četrtnina pa jih živi v razširjeni družini, od tega polovica s svojo lastno družino. To pomeni, da približno polovica mladih iz omenjene raziskave v starosti od 25 do 29 let še vedno živi s starši (Mandič, 1995,

str.14). Novejša raziskava Stanovanjska problematika mladih iz leta 2004, ki jo bomo prikazali v nadaljevanju, kaže na to, da se stanje še poslabšuje. Negativne posledice visokega deleža razširjenih družin (otrok z družino živi v gospodinjstvu staršev) verjetno pomenijo tudi nizek stanovanjski standard. Raziskava Kvaliteta življenja iz leta 1994 je pokazala, da 60,5 % mladih v starosti od 25 do 34 let živi v prenaseljenih stanovanjih (Mandič, 1995, str. 14). Podobno ugotavljajo tudi druge raziskave iz držav Vzhodne in Srednje Evrope. Sociologinja mladine in družine C. Wallace ugotavlja, da so mladi še posebno socialno ogrožena populacija, eden od pomembnih elementov takšnega položaja pa je nedvomno slaba stanovanjska preskrba mladih. Ti ponavadi živijo pri starših, saj si ne morejo kupiti lastnega stanovanja (Wallace, 1995, str. 94).

1.3 Mladi kot ranljiva skupina

Ranljiva skupina je že v izhodiščnem položaju slabše pripravljena za tržno tekmo za omejene dobrine (kakršna je tudi stanovanje), saj razpolaga z manj viri, kot so npr. znanje, veščine, socialni kapital, premoženje kot drugi. Poleg teh ovir pa v novejšem času položaj mladih dodatno zaostreje nestabilna zaposlitev ali tveganje brezposelnosti, zaradi česar je lahko ogrožena tudi sposobnost pridobitve in ohranitve osebnega stanovanja (nezmožnost plačevanja obrokov kredita) (Mandič, 1999, str. 22). Glede na vse omenjene ovire, s katerimi se srečujejo mladi, jih lahko uvrstimo v ranljivo skupino družbe.

Posledica demografskih značilnosti in značilnosti ranljive skupine je povečana potreba po fleksibilnih oblikah bivanja. Glede na značilnosti manjših in kratkotrajnejših oblik gospodinjstev in finančno šibke mlade populacije lahko sklepamo, da bi bila primerna oblika stanovanja zanje najemno, cenovno dosegljivo stanovanje. Zaradi zmanjšanja razpoložljivosti javnih, najemnih stanovanj, pa je povečana potreba po državni podpori pri stanovanjski oskrbi ranljivih skupin. Stanovanjska oskrba mora slediti tem spremembam z obsegom, strukturo in razpoložljivostjo stanovanjskega sklada. V Sloveniji postaja vprašanje ustanavljanja samostojnega gospodinjstva po odhodu iz starševske družine zelo kritično. Domnevamo lahko, da se v pomanjkanju dostopnih stanovanj za mlade skriva tudi del razlogov za relativno nizko stopnjo nastajanja novih gospodinjstev (Švab, 2004, str. 3).

1.4 Pravica do stanovanja

Že leta 1948 je bila v 25. členu Splošne deklaracije o človekovih pravicah navedena pravica vsakogar » ... do življenjske ravni, ki zagotavlja njemu in njegovi družini zdravje, blagostanje, vključno s hrano, obleko, stanovanjem, zdravniško oskrbo ... « (Mandič, 1999, str. 31). Poleg te deklaracije je bila leta 1993 sprejeta Resolucija OZN z naslovom »Človekova pravica do primerne stanovanja«. Vsebinsko je ta pravica konkretizirana v sedmih zahtevah: pravna varnost uživanja stanovanja, dostopnost storitev, materialov in infrastrukture, cenovna dosegljivost, primernost za bivanje, dostopnost, lokacija ter kulturna primernost (Mandič, 1999, str. 30-31). Pomemben akt je tudi Istanbulska deklaracija OZN o človekovih naseljih, s katero se države podpisnice zavezujejo k popolnemu in vse večjemu uresničevanju pravice do primerne stanovanja, kot jo predvidevajo mednarodni instrumenti. Zato bomo vzpodbujali dejavno sodelovanje javnih, zasebnih in nevladnih strani na vseh ravneh pri zagotavljanju pravne varnosti uživanja stanovanja, zaščite pred diskriminacijo ter enakega dostopa do cenovno dosegljivega primerne stanovanja za vse ljudi in njihove družine. Leta 1996 so se podpisniki Evropske socialne listine zavezali: 1. razvijati dostop do stanovanja primerne standarda, 2. preprečevati in krčiti brezdomstvo s ciljem postopne odprave in 3. zagotavljati, da bo cena stanovanja dostopna tudi tistim, ki nimajo primernih virov. S tem so opredelili Pravico do stanovanja (Nahtigal, 2004, str. 2).

S tem je torej jasno izražena odgovornost države pri zagotavljanju stanovanjske oskrbe. Država je tista, ki definira, razvija in varuje človekove pravice tudi na področju stanovanja. To pa v prvi vrsti poteka skozi cilje in instrumente stanovanjske politike, ki ustvarjajo priložnosti za dostop populacije do kakovostno primerne, cenovno dosegljivega in varnega stanovanja. Posebno pomoč in pozornost pa naj bi pri tem dobile ranljive skupine. Medtem ko je država odgovorna za oblikovanje zakonodaje, organizacijskega, finančnega in davčnega sistema ter za druge vzpodbude, je načrtovanje in izvedba konkretnih projektov odgovornost na lokalni ravni (Nahtigal, 2004, str. 2).

2 Socialna politika

Socialna politika mora imeti trdne in realne podlage, saj ima v nasprotnem primeru le kratkotrajne učinke. Sodobna, moderna in demokratična država se lahko razvija le, če omogoči socialno vključevanje vseh posameznikov v

družbeno dogajanje. Področje socialnih storitev v zadnjem času doživlja dinamičen kakovostni razvoj, ki spremlja celovite spremembe v družbi in njihovih sistemih blaginje.

2.1 Trendi v razvoju socialnih storitev

Mandičeva na področju socialnih storitev ugotavlja naslednje trende (Mandič, 2002, str. 6):

a) Inovacije in mrežna organizacija ponudnikov

Dinamika sodobnih družb prinaša številne in hitre spremembe, kar se kaže tudi v tem, da se odpirajo številni novi družbeni problemi, hitro se pojavljajo nove potrebe, ranljivosti in zahteve za priznanjem specifičnih družbenih razlik; pojavljajo se tudi raznovrstni novi akterji. Vrzeli, ki nastanejo z novimi potrebami in problemi, zapolnjujejo obstoječe organizacije, ali pa se ustanovijo nove. Nove organizacije so zmožne prepoznavati probleme in se nanje hitro odzvati, k čemur pripomore predvsem njihova zmožnost povezovanja v mrežo. Mreža, v katero so vključene raznovrstne organizacije uporabnikov, njihovih zagovornikov, strokovnjakov, zainteresirane javnosti, ponudnikov različnih storitev, pomeni izjemno pomembno institucionalno okolje, v katerem je možno identificirati nezadovoljene potrebe, razviti nove načine izvajanja storitev, pritegniti dodatne vire, in je primeren okvir za vpeljavo novih storitev. Pomen mrež pri vpeljevanju socialnih inovacij in s tem povezane participativne demokracije je priznan tudi v institucionalnem prostoru Evropske unije. Evropska komisija zagovarja načela partnerstva, dialoga in posvetovanja pri oblikovanju politik ter kot funkcionalno nujnost priznava organiziranje vložkov posebnih skupin državljanov, kar zadeva informacije, predstavljanje interesov in prispevek k upravljanju, spremljanju in vrednotenju projektov in politik. Evropski forum je na Dunaju predstavil nova načela reševanja družbenih vprašanj, med katerimi so tudi doseganje družbenega soglasja, združevanje moči in pristojnosti, graditev partnerstva in spodbujanje oblikovanja mrež. Take moderne oblike organizacij bodo mogoče znale bolje prisluhniti mladim in jim pomagati pri reševanju stanovanjskega problema.

b) Nova paradigma reševanja socialnega problema

Pri številnih socialnih storitvah prihaja v zadnjem desetletju do prehoda od »policijskega« k »socialnemu« modelu posredovanja. Policijski model posredovanja temelji na tem, da je treba obravnavati tiste ljudi, ki jih problem zadeva, in nad njimi imeti nadzor. Problem poskuša »ozdraviti« tako, da življenje prizadete skupine uokviri znotraj neke ustanove (institucionalizacija) in ga tam uravnava. V nasprotju s policijskim modelom pa socialni model ne poskuša prizadete populacije nadzirati ali obravnavati, ampak jim nuditi podporo in omogočiti razvoj njihovih lastnih zmožnosti za reševanje problema. Njegov cilj ni odstranitev ali ublažitev problema, ampak njegova preprečitev in razvijanje zmožnosti posameznikov za njihovo samostojno življenje. Ta prehod od »policijskega« k »socialnemu« modelu posredovanja pri problemih je povezan tudi s spremenjenim zaznavanjem vprašanj in s priznanjem njihove večrazsežnosti, večplastnosti in družbene pogojenosti. Ker pa večrazsežnostna vprašanja terjajo tudi večrazsežnostno reševanje in povezavo različnih ukrepov, ki presegajo meje sektorskih politik, se uveljavljajo tudi večsektorske in povezovalne politike. Za mlade to pomeni, da jim bo država ob iskanju primerne stanovanja nudila podporo, jih pa ne bo samodejno oskrbela z bivališčem.

c) Povečanje moči uporabnikov

Povečevanje moči uporabnikov pomeni zahtevo, da so storitve dovolj odzivne na potrebe uporabnikov, da so uporabniki vključeni v njihovo oblikovanje in izvedbo ter da so usmerjene k večjemu zadovoljstvu uporabnikov oz. k temu, da primerno spremenijo njihove življenjske okoliščine. Ljudje tako niso več pasivni »prejemniki pomoči«, ampak postanejo uporabniki s pravicami; klienti postanejo udeleženci. Povečevanje moči uporabnikov se kaže v štirih pojavnih oblikah:

Uvajanje pogodbenega pristopa

Povečevanje moči uporabnikov se v praksi kaže predvsem z vzpostavitvijo enakopravnjšega odnosa med izvajalcem storitve in uporabnikom, kar omogoča sklenitev prostovoljnega pogodbenega razmerja med njima. To ima pogosto obliko individualne pogodbe med izvajalcem in uporabnikom storitve ali individualnega načrta oskrbe. Z njim se natančno določijo obojestranska pričakovanja in odgovornosti, zaradi česar sta obe strani enakopravnejši.

🚧 Ocenjevanje izidov storitev

Storitve se lahko odzivajo na potrebe uporabnikov in se jim prilagajajo le, če organizacija prejema povratna poročila od uporabnikov. Zato so ključnega pomena institucionalni mehanizmi spremljanja in ocenjevanja storitev (ovrednotenje).

🚧 Prožnost pri izvajanju storitev

S tem se izvajalec odziva na potrebe uporabnika, kot se te spreminjajo v času in okoliščinah.

🚧 Individualizirani pristop

Tradicionalni pristop pri oskrbi s socialnimi storitvami, ki je temeljil na »policijskem« (kurativnem) modelu, se je osredotočal na ponudbeno stran. Temeljil je na normativni opredelitvi potreb. Z drugimi besedami, potrebe so bile normativno določene na splošno in posamezniku predpisane. Storitve, ki uporabnikom dajejo več moči, pa temeljijo na individualizirani presoji posameznikovih potreb, ki se lahko s časom tudi spreminjajo. Mlad par brez otrok, ki gradi kariero ima popolnoma drugačne stanovanjske potrebe kot velika družina. Temu se nova paradigma skuša prilagoditi.

d) Vladno financiranje storitev kot usmerjevalec njihove kakovosti

S tem ko je javni sektor izgubil monopol na izvajanje socialnih storitev in so se kot ponudniki pojavile številne raznovrstne nevladne organizacije, se je spremenil tudi način vladnega financiranja storitev. S tem prehodom v pluralno strukturo ponudbe socialnih storitev se je vloga države prevesila iz »oskrbovalne« v »pospeševalno«. Osnovna naloga države tako ni več neposredno izvajati socialne storitve, ampak jih pospeševati in usmerjati. Pri tem ima financiranje ključno in nenadomestljivo usmerjevalno vlogo. Finančne spodbude v obliki subvencij in dotacij so pomembno orodje za usmerjanje teh storitev. Spremenila se je struktura načinov vladnega financiranja socialnih storitev. Financiranje delovanja organizacije kot take (t. i. budžetiranje), ki je značilno za javni sektor, se je zmanjšalo, povečal pa delež prožnejšega, pogojnega in časovno omejenega financiranja, ki se kaže v financiranju izbranih storitvenih programov ali celo enkratnih projektov. Potrebno je stabilno in zagotovljeno financiranje preživetja teh organizacij, ostala sredstva za projekte in programe pa pridobivajo iz drugih, manj gotovih ali kratkoročnejših virov. Veliko in nenadomestljivo

vlogo ima vladno financiranje novosti in poskusnih programov in projektov, ki razvijajo nove pristope.

e) Krepitev pristojnosti lokalnih oblasti, lokalne uprave

Pri odgovornosti in pristojnosti za izvedbo različnih socialnih storitev prihaja do decentralizacije in prenosa številnih sestavin z državne na lokalno raven. To spremlja tudi spremenjena »kultura vodenja« - lokalna uprava namreč vse bolj nastopa kot instanca za strateško načrtovanje in usklajevanje delovanja akterjev v lokalni skupnosti. To se navezuje na posebne oblike sodelovanja s prostim trgom storitev in oblikovanje »kvazitrga«, na katerem javni sektor nastopa v vlogi kupca storitev nepridobitnih in komercialnih zasebnih organizacij. Takšni mehanizmi spodbujajo konkurenčnost, dovoljujejo pa tudi presojanje in zagotavljanje kakovosti storitev. Zelo pogosti so tovrstni pogodbeni odnosi med javnim sektorjem kot ponudnikom socialnih storitev. Pri tem postajajo vse pomembnejši tudi številni mehanizmi varstva potrošnikov in zagotavljanje podpore tem mehanizmom. Tak primer je na primer, ko lokalne oblasti najamejo stanovanje od zasebnikov in ga oddajajo socialno ogroženim za neprofitno najemnino.

f) Povezovanje in medsebojna koordinacija storitev

Ob diverzifikaciji in pluralizaciji storitev ter priznanju večrazsežnosti vprašanj nujno stopa v ospredje tudi potreba po večjem medsebojnem usklajevanju in povezovanju posameznih storitev in politik. Po svetu že obstajajo take oblike povezanih politik s stanovanjskih, socialnovarstvenih, zaposlitvenih, blaginjskih in drugih področij. Za tako povezovanje je potrebno primerno okolje. Vlada in nevladne organizacije morajo spodbujati nastanek »infrastrukture« za povezovanje in stike, ki bo omogočila povezavo in medsebojno uskladitev storitev.

2.2 Izraz trendov razvoja socialnih storitev v stanovanjski politiki

2.2.1 Stanovanjska politika

Povzeto po Mandičevi, Hogwood in Gun uvrščata stanovanjsko politiko med javne oz. sektorske politike, katerih značilnost je, da imajo naslednjo strukturo: cilji, instrumenti, učinki (Mandič, 2002, str. 167). Sektorske politike imajo opredeljene cilje, ki jih želijo doseči, instrumente oz. ukrepe, ki naj pripeljejo k uresničitvi ciljev, spremljanje svojih realnih učinkov in njihovo vrednotenje v razmerju zastavljenih ciljev (monitoring in evalvacija). Nacionalne stanovanjske politike na področju EU imajo opredeljene cilje predvsem v smislu kakovosti, cenovne dosegljivosti in razpoložljivosti stanovanj in stanovanjskega sklada.

Pričakovati je, da bo izvajanje stanovanjske politike imelo naslednje pozitivne socialne učinke (Mandič, 2002, str. 167):

- ✚ Lažji dostop do stanovanj bo ugodno vplival na nataliteto prebivalstva, saj se bodo mlade družine lahko prej in lažje odločale za otroke. Lažji in hitrejši dostop do stanovanj lahko pomeni tudi več otrok v družini.
- ✚ Boljše bivalne razmere preprečevalno vplivajo na konflikte v družini in ustvarjajo bolj zdrave družinske odnose ter lahko vplivajo na manjše število razvez. Otrokom so dane možnosti za zdrav fizični in intelektualni razvoj.
- ✚ Lažje in hitrejšo rešeno stanovanjsko vprašanje dviguje tudi motivacijo na delovnem mestu in skrb za stalno zaposlitev.
- ✚ Socialne razlike, ki izvirajo iz bistveno neenakega dostopa do stanovanj, se bodo zmanjšale.

2.2.1.1 Instrumenti stanovanjske politike

Dunn pozna dve vrsti ukrepov oz. instrumentov politike. Prvi so regulativni in nastopajo v obliki zakonskih in drugih predpisov in pogojev, s katerimi država z močjo prisile predpisuje določene standarde, norme in postopke. Drugi ukrepi so alokativni in nastopajo v obliki denarja, osebja, storitev, opreme itd., ki jih država razdeljuje prek svojih programov in projektov

(Mandič, 2002, str. 167). Alokacija denarja med akterje je prisotna tudi v drugih oblikah, npr. davčnih olajšavah, ki zmanjšujejo proračunski priliv.

2.2.1.2 Načini izvajanja stanovanjske politike

Država lahko programe ali projekte na področju stanovanjske politike izvaja sama prek javnega sektorja ali pa izvedbo s pogodbo prepusti zasebnemu (profitnemu ali neprofitnemu) sektorju ter te akterje ob definirani in spremljani kakovosti storitev financira. V prvem primeru gre za politiko (strategijo) oskrbovanja, kjer država sama neposredno izvaja storitve, v drugem primeru pa za to usposobi druge akterje, kjer gre za politiko usposabljanja. Po mnenju Mandičeve se v zadnjem desetletju, zlasti po priporočilih mednarodnih agencij OZN glede urbane in stanovanjske politike, funkcija države v neposredni oskrbi krči, večja pa se njena funkcija v usposabljanju drugih akterjev (Mandič, 2002, str. 167).

Z razvojem opisanih trendov socialnih storitev se v nacionalnih politikah že kažejo vplivi v preusmeritvi iz »oskrbovalnega« v »pospeševalni« tip stanovanjske politike. V tem prehodu država vse manj sama zagotavlja neposredne storitve uporabnikom, kar pa ne pomeni, da se odgovornost države za delovanje sistema stanovanjske oskrbe manjša, pač pa, da se spreminja in postaja posredna. Država vse bolj podpira in usmerja druge ponudnike teh storitev in tudi druge akterje: organizirane uporabnike, njihove zagovorniške organizacije, zainteresirano javnost, kar je povečalo odzivnost na nova vprašanja. Povečalo se je število in oblike ponudbe, bolj vidne so postale različne ranljive skupine.

2.2.1.3 Oblike posrednega poseganja na trg

Oblik posrednega poseganja na stanovanjski trg je veliko in so zelo razvite, velik njihov del pa predstavljajo t. i. objektne subvencije. Te so namenjene vplivanju na ponudbo, spodbujajo dejavnosti stanovanjske proizvodnje, nižajo proizvodne stroške in končno ceno storitve. Država subvencionira tržne obrestne mere bančnih posojil ali pa podeljuje državna posojila z obrestno mero, nižjo od tržne, z namenom spodbujati gradnjo, vzdrževanje, obnovo in modernizacijo. Poleg te vrste subvencij, pa obstajajo tudi subjektne, ki so namenjene vplivanju na povpraševanje. Država poskuša omogočiti nižjim dohodkovnim skupinam stanovanje, ki jim pod tržnimi pogoji ni dosegljivo. Subjektne subvencije so bolj usmerjene, varčnejše in bolj oskrbovalnega tipa (Mandič, 2002, str. 167).

2.2.1.4 Jedrni in dopolnilni del stanovanjske politike

Stanovanjska politika je sestavljena iz dveh delov: jedrnega in dopolnilnega. Jedrni del sestavljajo ukrepi, ki ustvarjajo celosten in stabilen splošni okvir delovanja na ravni države. Dopolnilni del pa sestavljajo ukrepi, ki so prožnejši in bolj razpršeni, saj so usmerjeni k posebnim skupinam, potrebam, ranljivostim, vprašanjem (Mandič, 2002, str. 13). Ti ukrepi niso omejeni le na en sektor, pač pa posegajo na področja drugih politik, kot so družinska, demografska, socialna, zaposlovalna, dohodkovna, poselitvena in druge.

Jedrni del stanovanjske politike sestavljajo ukrepi, ki so splošen okvir za delovanje akterjev na ravni države. Ti ukrepi so celostni in sorazmerno stabilni. So regulatorne narave, ker določajo obvezne norme delovanja, kot tudi alokativne, ker z njimi države med druge akterje razdeljuje različne vire – denarne, informacijske, kadrovske in tudi storitve v naravi. Vsebinsko jedrni del pokriva tri sklope: urejanje stanovanjskega trga, organizacijo neprofitnih/socialnih najemnih stanovanj in varstvo najemnikov.

Dopolnilni del stanovanjske politike so ukrepi, ki dopolnjujejo splošno stanovanjsko politiko z vidika ciljev socialne in/ali družinske politike, če ti že niso vključeni vanjo. Značilnost teh ukrepov je pretežna usmerjenost k posebnim ciljnim skupinam. To so skupine s posebnimi potrebami, tudi mladi.

Med jedrnim in dopolnilnim delom stanovanjske politike obstaja povezava. Če jedrni sklop sestavljajo ukrepi, ki uravnavajo delovanje celotnega sistema stanovanjske oskrbe in urejajo stanovanjski trg, sestavljajo dopolnilni del tisti ukrepi – pogosto v okviru socialne in družinske politike – ki skušajo zagotoviti, da se njihovi specifični cilji dosežajo tudi na stanovanjskem področju, če to ni zagotovljeno že s splošno stanovanjsko politiko.

3 Stanovanjska politika v državah EU

3.1 Značilnosti stanovanjskih politik

Ko gre za stanovanjsko politiko, lahko države primerjalno razdelimo na dve skupini (Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, 2003):

1. **Nordijske države:** Švedska, Danska, Norveška, Finska in Islandija. Te države imajo podobne poglede na socialno politiko, podoben stanovanjski fond in politična načela - četudi včasih zelo različna politična sredstva.

2. **Druge evropske države:** Nemčija, Avstrija, Francija, Nizozemska, Velika Britanija in Irska. Znotraj teh lahko govorimo o podskupini anglo-saksonskih držav s poudarkom na deregulaciji in podskupini kontinentalnih držav z večjim poudarkom na državni organizaciji trgov. Obe podskupini imata močno tradicijo v stanovanjski politiki, ki deluje v prid skupni blaginji.

V skoraj vseh omenjenih državah imajo daljšo zgodovino subvencij, regulative in davčnih olajšav pri stanovanjski problematiki. Vsi ti ukrepi izražajo namen povečati investicije, dostopnost stanovanj in zagotoviti enakost pri obravnavanju stanovanjskih vprašanj z drugimi investicijami. Na splošno gre za dva pristopa oziroma dve skupini držav glede reševanja stanovanjske problematike. V prvi so tiste, kjer direktne subvencije predstavljajo pravilo (te so povezane s posebnim obsegom stanovanjskih financ in osredotočanju k investicijam v stanovanjske kvote) in težijo k vzpostavitvi nevtralnosti med posestniki. V drugi skupini pa države zagotavljajo direktne subvencije in javna posojila za socialna stanovanja ter poseben obseg financ za lastniška stanovanja, vendar pri tem ne poskušajo uveljaviti formalne nevtralnosti med posestniki. Splošna deregulacija finančnih trgov je pripeljala do zmanjšanja oz. - v večini držav - do odprave ugodnosti, povezanih s posebnim obsegom financ. Izjemi sta Nemčija in v večji meri Avstrija, kjer Bausparkassen (specializirana stanovanjska hranilnica), še vedno igra pomembno vlogo pri stanovanjskem investiranju. Največji vpliv na investiranje se kaže v zmanjšanju razpoložljivih neposrednih subvencij. Obseg le-teh se je v večini držav zmanjšal, povečale so se omejitve, s katerimi želijo subvencije usmeriti v točno določene stanovanjske investicije. V letu 1995 so bile subvencije za razvoj in nove gradnje še dostopne na Islandiji, Švedski, v Franciji, Norveški in še posebej v Avstriji.

Kot vir financiranja stanovanjskih posojil v evropskih državah so poleg poslovnih bank in hranilnic državljanom EU na voljo tudi specializirane stanovanjske hranilnice, ki jih subvencionira država. Skoraj vse države poznajo takšno ali drugačno obliko subvencioniranja in davčnih olajšav za reševanje stanovanjskega problema.

3.2 Struktura stanovanjskega sektorja v EU

Različne skupine imajo različne potrebe glede primerne oblike stanovanja. Poleg tega so na eni strani želje in potrebe, na drugi pa možnosti. Z vidika mladih so predvsem primerna najemna stanovanja, saj je težko zagotoviti sredstva za lastniška stanovanja, na začetku kariere, ko še ne izpolnjujejo pogojev za najem kredita in niso sposobni akumulirati tolikšne vsote lastnih sredstev. Zato si bomo v nadaljevanju ogledali v kakšni meri je struktura stanovanjskega sklada naklonjena mladim.

V državah EU poznajo tri oblike stanovanjskih sektorjev in sicer: sektor lastniških stanovanj, sektor privatnih stanodajalcev in sektor družbenih stanovanj.

a) **Sektor lastniških stanovanj**, ki zajema stanovanja v katerih živijo njihovi lastniki, predstavlja največji delež v štirinajstih državah članicah in pokriva 56 % stanovanj v EU. Velika Britanija je npr. zlasti od leta 1980 dalje krepko podpirala lastniški sektor. Portugalska, Španija in Grčija imajo posebno visok delež lastniških stanovanj, ki je povezan s tradicijo podpore lastnikom. Irska, Italija, Belgija, Finska in Luksemburg predstavljajo raznoliko skupino držav, ki jih označuje visok delež lastniških stanovanj. Najbolj pogosta oblika pomoči temu sektorju so davčne olajšave pri plačevanju hipotekarnih posojil, čeprav prihaja v nekaterih državah do zmanjševanja pomoči. Ponekod zagotavljajo točno določeno pomoč v obliki dodatne podpore za prve kupce ali pa podporo za nakup mestnih oz. občinskih stanovanj. Zaradi širjenja lastništva na socialno šibkejšo se bodo zelo verjetno povečali socialni problemi. Obstoječi splošni problemi tega sektorja se kažejo kot slabo prilagojene stanovanjske enote za rastoče število starejših lastnikov stanovanj, nizka raven vzdrževanja (še posebno med lastniki z nižjimi dohodki), rast dolgov pri hipotekarnih posojilih in zaseg lastnine v severozahodni Evropi, še posebno v Veliki Britaniji in na Finskem, ter rastoče število lastniških družin, kjer je zaradi ločitev prišlo do potreb po kratkoročnem najemanju stanovanj.

- b) **Sektor zasebnih stanodajalcev** je v upadanju že od leta 1990, vendar še vedno pokriva približno petino gospodinjstev EU. Govorimo tudi o komercialnih ali pa pridobitnih stanovanjih, slovenska zakonodaja pa ga označuje kot profitno stanovanje. Obseg tega sektorja se kaže predvsem v večjih oz. glavnih mestih. Njegov siceršnji upad pa je mogoče pripisati nadzoru najemnin, programom rušenja in podpori drugim lastniškim sektorjem. Upad je bil najbolj opazen v Veliki Britaniji in na Nizozemskem, kjer so bile kontrole najemnin v devetdesetih izjemno stroge, pa tudi v drugih državah - z izjemo Grčije, Francije in Nemčije. V Nemčiji je bil ta sektor pred letom 1989 največji med modernimi evropskimi stanovanjskimi sistemi. Nemčija je izstopala z vzdrževanjem zelo kvalitetnega privatnega stanodajalskega sektorja po zaslugi relativno velikodušne finančne podpore. Kakorkoli že, v nekaterih mediteranskih državah je nadzor nad najemninami v upadanju in sektor kaže znake oživljanja v polovici držav članic EU. Skupni problemi tega sektorja se kažejo v slabi kvaliteti stanovanj, v katerih živijo starejša gospodinjstva z nižjimi dohodki, v nizko kvalitetnih stanovanjskih enotah živijo tudi gospodinjstva mladih, ki so zaradi različnih vzrokov zapustili starše ter v revnejših gospodinjstvih, ki si ne morejo privoščiti lastniških stanovanj, obenem pa ne morejo pridobiti vstopa v sektor socialnih stanovanj zaradi primanjkljaja te vrste stanovanj. Trenutni emigranti, etnične manjšine in iskalci azila so običajno disproporcionalno nastanjeni v omenjenem sektorju.
- c) **Sektor javnih najemnih oz. stroškovnih stanovanj** prav tako pokriva nastanitev približno petine družin v EU. Značilno je, da so lastniki teh stanovanj stanovanjska združenja, zadruga ali občinske stanovanjske družbe. Sektor se je opazno širil med leti 1950 in 1980. Zanimivo je, da tega sektorja v Grčiji sploh ni, ker država za reševanje stanovanjskih problemov raje uporablja subvencioniranje posojil in davčne olajšave lastnikom. Nizek je tudi delež socialnih stanovanj v Italiji, Belgiji, Luksemburgu, na Finskem in Irskem. Neposredno lastništvo lokalnih oblasti je prevladujoče samo v Avstriji, Veliki Britaniji in na Irskem. Značilno je tudi, da je omenjeni sektor podprt s subvencioniranjem obresti, z izjemo Velike Britanije, kjer se uporabljajo subvencije na področju lokalnih oblasti in enkratne subvencije na manjšem področju stanovanjskih združenj. Nadzor nad lastniki socialnih stanovanj vršijo lokalne oblasti, z izjemo Velike Britanije, kjer so stanovanjska združenja pod nadzorom vladnih služb. Padec investicij v prejšnjem desetletju je povzročil tudi upad omenjenega sektorja. V Veliki Britaniji in na Irskem so bili najemniki deležni finančnih spodbud, ki so jim omogočile odkup občinskih stanovanj. Samo v Nemčiji in na Irskem je prišlo do

obnovljene prioritete investicij v socialna stanovanja v zadnjem desetletju. Premiki od investiranja k osebnim subvencijam se odražajo v rasti gospodinjstev, kar spodbuja najemnike k zapuščanju tega sektorja v begu pred pastjo revščine.

V Veliki Britaniji, na Nizozemskem in Švedskem prihaja do temeljnega prestrukturiranja sektorja socialnih stanovanj, kar je deloma odraz ideoloških premikov in tudi rastoče povezave sektorja s socialno izločitvijo. To še posebej velja za države, kjer je sektor velik in pokriva nastanitev večjega števila revnih, vključno z nezaposlenimi, družinami z enim staršem, etničnimi skupinami in emigranti. Vsekakor je pomembno, da sektorju socialnih stanovanj ne pripisujemo krivde za socialne in ekonomske probleme družin, ki so nastanjene v njem. Med dosežke sektorja lahko štejemo več sodelovanja s strani stanovalcev pri upravljanju stanovanj, večji poudarek pri nastanitvi brezdomcev ob razvoju pravičnejših sistemov razporeditve, nove prioritete in sredstva namenjena nastanitvi starejših, invalidnih in drugih skupin ljudi s posebnimi potrebami, izboljšanje upravljanja in osebja itd.

Da bi navedene podatke lažje primerjali s stanjem v Sloveniji, naj še enkrat poudarimo, da je, kljub trendu upadanja splošnih podpor, njihov delež v EU še vedno veliko večji kot v Sloveniji. Pomoč iz javnih sredstev dobiva kar 23 % gospodinjstev, ki živijo v najetih stanovanjih in 3 % lastnikov stanovanj v EU. Ta je najvišja v razvitih državah, kjer so najemna stanovanja ponavadi v lasti lokalnih skupnosti. Tako v Veliki Britaniji in na Danskem takšno podporo prejema 56 % in 47 % gospodinjstev, v južnoevropskih državah pa največ do 3 % (Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, 2003).

Tabela 2. Delež lastniških stanovanj v državah EU, v odstotkih, leto 2000

| DRŽAVA | % lastniških stanovanj | DRŽAVA | % lastniških stanovanj |
|----------|------------------------|--------------|------------------------|
| Avstrija | 50 | Grčija | 76 |
| Belgija | 65 | Irska | 79 |
| Nemčija | 39 | Italija | 69 |
| Danska | 53 | Nizozemska | 52 |
| Španija | 78 | Portugalska | 65 |
| Finska | 35 | Švedska | 40 |
| Francija | 54 | V. Britanija | 67 |

Vir: Donner, 2000, str. 256-322.

Skoraj 60 % evropskih gospodinjstev ima domove v svoji lasti. Razlike med evropskimi državami pa so precejšnje. V Španiji, na Irskem in v Grčiji je bilo takih gospodinjstev blizu 80 %, v primerjavi z 35 % gospodinjstev na Finskem in 39 % v Nemčiji. Podatek iz popisa prebivalstva, da delež lastniških stanovanj v Sloveniji znaša 88 %, je zato precej dober indikator naše razvitosti (Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj, 2002). Še posebno za mlade to predstavlja neugodno stanje, saj je zanje primerneje najemno stanovanje.

Povzeto po Predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona iz leta 2002 več kot polovica (53 %) evropskih gospodinjstev živi v enodružinskih hišah. To povprečje pa zopet skriva opazno razliko med državami. Enodružinske hiše prevladujejo na Irskem, v Veliki Britaniji in Belgiji, v nasprotju z Nemčijo, Španijo, Italijo in v manjši meri tudi z Grčijo, kjer družine pretežno prebivajo v stanovanjih. Kar 77 % ljudi je tudi lastnikov hiš, v katerih prebivajo, medtem ko je stanovanjskih lastnikov le 38 %. Možnosti za pridobitev lastništva se izboljšujejo z leti, prihranki, dedovanjem itd. Pogosto se pari z rastjo družine odločijo za nakup lastne hiše, pogosto so lastniki tudi starejši pari, medtem ko se samski ljudje odločajo za stanovanja. Več kot 90 % evropskih družin ima osnovno udobje pri svoji nastanitvi: kopalnico ali prho, notranje stranišče in tekočo toplo vodo. Tudi tukaj pa se razmere znotraj evropskih držav razlikujejo. Tako kar 18 % družin v Grčiji in 24 % družin na Portugalskem nima tekoče tople vode. V obeh omenjenih državah imajo tudi najnižje povprečno število sob na osebo (Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, 2003). Država s prostorskim planom, investicijami ter spodbudami različnih področij usmerja stanovanjske gradnje. Usmeritve morajo biti v skladu s potrebami in trendi, poleg tega pa je potrebno ohranjati strukturo poselitve. Pogosto so te razmejitve stanovanja - hiše povezane z delitvijo na urbani in ruralni del. Mladi pogosto iščejo bivališča v urbanih središčih, kjer so pretežno stanovanja. Na podeželju pa je več možnosti za gradnjo hiš, kar je prav tako potrebno ohranjati.

Kljub razlikam v pristopu k stanovanjski politiki v evropskih državah že dolgo časa prevladuje spoznanje, da je kvalitetno in dostopno stanovanje osrednjega pomena za doseg socialne kohezije. Kljub temu pa se stanovanjska politika in problematika rešujeta na nacionalni ravni, saj Evropska unija nima direktnih pristojnosti na tem področju.

3.2 Mladi v EU

Pojem "mlada družina" je povezan predvsem z našo polpreteklo stanovanjsko politiko iz osemdesetih in devetdesetih let. V državah EU ga ne uporabljajo pogosto. Ko pa že nastopa, se pojavlja le kot ena izmed kategorij ljudi s posebnimi stanovanjskimi potrebami in se, za razliko od naših standardov, ne nanaša na skupnost dveh staršev in otrok, temveč na vsaj enega starša z najmanj enim otrokom. To opozorilo je potrebno predvsem zato, ker definicija, ki jo pri dodeljevanju ugodnejših posojil mladim družinam uporabljamo v Sloveniji, diskriminira enoroditeljske družine, ki so se tudi v EU izkazale za enega izmed najbolj občutljivih segmentov družbe. V zvezi z reševanjem problema mladih družin se bolj pogosto uporabljata splošnejša termina "mladi iskalci stanovanja" ali "iskalci prvega stanovanja" (Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, 2003).

Posebne subvencije namenjene javnim najemnim stanovanjem za mlade družine poznajo le na Švedskem, v Avstriji, Nemčiji in na Danskem, enake subvencije za starejše in hendikepirane pa v skoraj vseh državah EU. Med najemniki stanovanj so mladi deležni posebne podpore le na Finskem in v Španiji v obliki subvencij pri plačilu najemnin.

Rezultati obširne raziskave, ki so jo leta 1989 opravili pod okriljem Evropske fundacije za izboljšanje življenjskih in delovnih pogojev, so pokazali, da se večina mladih v EU, predvsem po zaslugi družine, a tudi lokalnih skupnosti in širše družbe, osamosvoji brez resnih težav. Kljub temu pa obstaja tudi znatno število tistih, ki te podpore nimajo. Med najpomembnejše dejavnike, za katere v EU menijo, da bodo tudi v prihodnje generirali stanovanjske probleme mladih, sodita (Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, 2003):

- a) evropski integracijski procesi oz. povečana geografska fleksibilnost delovne sile, ki je ne spremlja fleksibilnost urbanih stanovanjskih trgov in
- b) sprememba v tradicionalnem odnosu do družine.

Vse manj je namreč mladih, ki rešitev svojih stanovanjskih stisk iščejo v okviru širše družine, in tudi vse manj tistih, ki bi jih skušali rešiti z osnovanjem svoje družine. Ta problem je še posebno prisoten v mediteranskem delu Evrope (Grčija, Portugalska, Italija), kjer se država razbremenjuje na račun razširjenih družin (skupnega bivanja več generacij),

ker so te vse manj sposobne nositi socialna bremena, kakršna so nezaposlenost, (starostna) onemoglost in streha nad glavo. Poleg tega je za južno Evropo nasploh značilno, da imajo mlada gospodinjstva zelo težak ali celo popolnoma nemogoč dostop do javnih najemnih stanovanj. Nobenega dvoma tudi ni, da dohodek, zaposlitev in stanovanjski dejavniki, če jih povežemo, odločilno vplivajo na osamosvojitve mladih, zato lahko pričakujemo, da bo ta problem v prihodnjih letih vse hujši.

Za slovenske razmere je zanimiva tudi primerjava z državami, ki so imele razmeroma velik delež javno najemnega stanovanjskega sektorja, a so ga s privatizacijo spremenile v lastniškega (home-ownership). To je npr. Velika Britanija. Privatizacija je zmanjšala možnosti za fleksibilnejšo alokacijo stanovanjskih sredstev in izkazalo se je, da je imel ta ukrep zelo negativne posledice ravno za mlade ljudi, še posebno samske, ki v večini primerov nimajo dostopa do hipotekarnih finančnih institucij in so zaradi tega prisiljeni živeti s starši (Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, 2003).

4 Stanovanjski položaj v Sloveniji

4.1 Stanovanjska politika v Sloveniji

Osnove stanovanjske politike v Sloveniji so določene z dvema glavnima dokumentoma, Stanovanjskim zakonom (Ur. l. RS, št. 18/91) in Nacionalnim stanovanjskim programom (Ur. l. RS, št. 43/00). Poznamo dva temeljna cilja stanovanjske politike: ustvarjanje možnosti pridobivanja primerne stanovanja za državljane in večanje ekonomske učinkovitosti stanovanjske oskrbe z uveljavitvijo zasebnih ekonomskih motivov.

Leta 1990 so bili odpravljeni sistemski viri stanovanjske politike (obvezni prispevki iz bruto osebnega dohodka ter predpisana uporaba akumuliranih sredstev v namenskih stanovanjskih skladih v podjetjih ter občinah). Leta 1991 je bil sprejet Stanovanjski zakon, ki je vpeljal nov sistem pristojnosti in pravil na področju stanovanjske oskrbe, zlasti je določil odgovornost občin za socialna stanovanja, neprofitnih stanovanjskih organizacij za neprofitna najemna stanovanja, Stanovanjskega sklada RS pa za dajanje nizkoobrestnih stanovanjskih posojil. Vpeljal je torej vrsto novih regulativnih ukrepov, s katerimi je nove akterje usposobil za delovanje; tako sta bila ključna nova akterja – občine in neprofitne stanovanjske

organizacije, prepuščena lastnim virom, ki so se kmalu pokazali za daleč preskromne, da bi omogočili zaznavno delovanje.

Alokativni ukrepi so bili maloštevilni in tudi njihov domet glede na populacijo, ki so jo dosegli, je bil zelo omejen. To je zlasti očitno v primerjavi s situacijo pred letom 1991. Srna Mandič navaja, da je letno število novorazdeljenih socialnih in neprofitnih stanovanj med leti 1991 in 1995 znašalo le 5 % od števila najemnih družbenih stanovanj, ki so bila letno dodeljena sredi osemdesetih let, podobno zmanjšanje je doletelo tudi število razdeljenih ugodnih posojil in število prejemnikov subvencije najemnine (Mandič, 2004, str. 3). Stanovanjska politika je po letu 1990 v Sloveniji prešla z oskrbovalne na podporno stopnjo. S tem je država prepustila neposredno funkcijo drugim nosilcem, sama pa je prevzela podporno funkcijo. S sprejetjem takratnega stanovanjskega zakona je država ukinila prejšnje organizacijske oblike stanovanjske oskrbe ter določila nove nosilce stanovanjske politike, ključne instrumente in cilje. Zakon je določil dve ravni – republiško in občinsko ter razmejil njuni odgovornosti. Občinski stanovanjski program naj bi zagotavljal oskrbo socialnih stanovanj, zagotavljal usmeritve za projektiranje in pomoč pri nastajanju neprofitnih stanovanjskih organizacij.

V letu 2003 je bil v Sloveniji sprejet nov stanovanjski zakon, ki je prinesel veliko sprememb na stanovanjskem področju. Razlog za sprejem novega stanovanjskega zakona je bil predvsem ta, da je bil stari stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 18/91, 21/94, 23/96 in 1/00) večkrat razveljavljen s strani ustavnega sodišča. Najbolj sporne so bile določbe, ki so se nanašale na najemna razmerja in na razmerja med lastniki denacionaliziranih stanovanj in prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice. Drugi razlog za sprejem novega zakona pa je bilo dejstvo, da so se zaključili postopki privatizacije in lastninjenja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Stanovanjski zakon ureja pogoje za graditev stanovanj, upravljanje večstanovanjskih hiš, stanovanjska najemna razmerja v vseh stavbah, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, lastninsko-pravna razmerja v večstanovanjskih hišah, pristojnosti in naloge občin in države na stanovanjskem področju ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.

Država ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge (Stanovanjski zakon, 2003):

- ✚ določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države;

- ✚ skrbi za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju;
- ✚ spremlja višino najemnine po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države;
- ✚ ustanovi in imenuje Državni stanovanjski svet in njegove člane;
- ✚ vodi evidence, registre in statistične podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike;
- ✚ določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo.

Nacionalni stanovanjski program je bil sprejet 10. maja 2000 (Ur. l. RS, št. 43/2000). Nacionalni stanovanjski program je uradna strategija razvoja stanovanjske politike in je ključnega pomena za pravilno izvajanje stanovanjske politike. Izvaja se na osnovi opredelitev javnega interesa na naslednjih področjih:

1. Nacionalni stanovanjski program mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države.
2. Nacionalni stanovanjski program se izvaja na osnovi opredelitev javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotrnosti izrabe prostora, kvalitete bivalnega okolja ter identitete širšega prostora.
3. Nacionalni stanovanjski program izhaja pri opredeljevanju kvalitete stanovanjske gradnje iz upoštevanja razvojnih trendov v načinu življenja in diferenciacije potreb oziroma standardov, v okviru humanizacije bivalnega in delovnega okolja.

Nacionalni stanovanjski program torej skuša doseči trende razvoja socialnih storitev, saj povezuje različna področja socialne politike in druge nacionalne programe. Vključuje pa tudi splošne razvojne trende z vidika vplivanja in poseganja v okolje in načina življenja naroda.

Zaradi spremljanja izvajanja nacionalnega stanovanjskega programa, zaradi svetovanja in sodelovanja pri oblikovanju stanovanjske in prostorske politike in razvoja, ustanovi minister, pristojen za prostor, posvetovalno delovno telo – Stanovanjski svet.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Neprofitna stanovanjska organizacija je tista pravna oseba, ki je ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje najemnih neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj pod posebnimi pogoji. Te pogoje predpiše s pravilnikom minister, pristojen za stanovanjske zadeve, in se nanašajo predvsem na način poslovanja in usmerjanje profita, izrabo pridobljenih zemljišč in upravljanje z njimi, oddajo del v vseh fazah pridobivanja stanovanj z natečaji, spoštovanje predpisanih standardov in normativov ter oblikovanje najemnin.

Občina ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge (Stanovanjski zakon, 2003):

- ✚ sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- ✚ zagotavlja sredstva za graditev in pridobitev socialnih in neprofitnih stanovanj;
- ✚ zagotavlja sredstva za pomoč pri plačilu najemnine in ostalih stroškov po tem zakonu;
- ✚ zagotavlja prostore za začasna bivališča;
- ✚ spremlja višino povprečne najemnine v občini po kategorijah, vrstah in lokaciji stanovanj;
- ✚ zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- ✚ sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih hiš;
- ✚ določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja.

Namen in cilj novega zakona je tudi zagotoviti denarno pomoč tistim, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje. Sredstva za denarno pomoč se zagotavljajo iz sredstev Stanovanjskega sklada RS in so upravičencem

dodeljena na podlagi pravilnika, ki ga izda minister, pristojen za stanovanjske zadeve. Stanovanjskemu skladu RS je namenjeno izvajanje ene temeljnih nalog socialne države, zato je smiselno, da se v nadzor nad izvajanjem nalog in poslovanjem sklada odgovorno vključita tudi vlada in državni zbor. Vlada RS je v iskanju partnerskega soglasja podpisnica socialnega sporazuma na stanovanjskem področju.

4.2 Socialni sporazum med Vlado Republike Slovenije, delodajalci in sindikati

Socialno partnerstvo omogoča upoštevanje različnih interesov in oblikovanje širokega razvojnega soglasja. Široko soglasje o družbenih razvojnih ciljih je osnova družbenega partnerstva oziroma sodelovanja za uresničitev temeljnega nacionalnega interesa, ki je povečevanje blaginje z uravnoveženim razvojem vseh njenih sestavin. Urejanje medsebojnih odnosov s socialnim dialogom partnerji sprejemajo kot trajni način, s katerim iščejo skupne rešitve za nastale probleme in oblikujejo nove predloge ukrepov, ki bodo pripomogli k nadaljnjemu razvoju. Zato sklepajo socialni sporazum, ki vsebuje ukrepe in aktivnosti socialnih partnerjev na najpomembnejših področjih našega delovanja.

V okviru socialnega sporazuma za obdobje 2003 – 2005 se podpisniki: Vlada Republike Slovenije, delodajalci in sindikati strinjajo, da med osnovne življenjske pogoje, ki vplivajo na uspešnost posameznika pri delu, sodijo tudi urejene stanovanjske razmere. Ugotovili so, da so stanovanjski problemi zlasti akutni pri mladih ljudeh, ki so na začetku delovne kariere, saj so cene stanovanj zlasti v večjih mestih, kjer so možnosti zaposlitve privlačnejše, izjemno visoke in praviloma težko dostopne. Strinjajo se, da se je potrebno z ustrežno spremenjeno stanovanjsko politiko zagotoviti večjo dostopnost stanovanj. Določili so naloge partnerjev (Socialni sporazum, 2003):

1. Vlada bo spodbujala gradnjo neprofitnih stanovanj s kreditiranjem občin in neprofitnih stanovanjskih organizacij iz sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ter z njegovimi naložbami s ciljem postopnega povečanja ponudbe najemnih stanovanj, spodbujala dolgoročno stanovanjsko varčevanje z zagotavljanjem proračunskih sredstev, namenjenih za izplačilo premij varčevalcem, ki varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, pri oblikovanju in izvajanju politike neprofitnih najemnin skrbela za uravnoveženost stroškovnega načela in tudi načela socialne vzdržnosti. Z različnimi ukrepi sistemske narave bo skrbela za zagotavljanje pogojev za povečano ponudbo

stanovanj, namenjenih tistim, ki sami razrešujejo svoje stanovanjsko vprašanje.

2. Delodajalci bodo spodbujali svoje članice, da bodo v okviru ekonomskih možnosti sodelovale pri reševanju stanovanjskih problemov svojih zaposlenih.
3. Sindikati bodo spodbujali zaposlene k vključevanju v nacionalne in podjetniške sheme stanovanjskega varčevanja.

V socialnem sporazumu opredeljeni cilji in naloge bodo zahtevali tekoče spremljanje in analiziranje doseženih rezultatov. Partnerji bodo o tekočih gibanjih na socialno-ekonomskem področju in o morebitnih spremembah aktivnosti in novih ukrepih za doseganje dogovorjenih ciljev redno razpravljali na Ekonomsko socialnem svetu, ki ostaja najvišji organ socialnega dialoga v naši državi. To je eden izmed korakov k izboljšanju položaja stanovanjske problematike (Socialni sporazum, 2003).

4.3 Stanovanjska oskrba v Sloveniji

V Sloveniji se soočamo s pomanjkanjem stanovanj in visokimi cenami najema profitnih stanovanj.

Za pridobitev neprofitnega stanovanja v Sloveniji je potrebno zadostiti nemalo kriterijem, za katere se zdi, da so postavljeni previsoko (npr. zelo nizka dohodkovna merila, število ožjih družinskih članov, stanovanjske razmere, skupni prihodek na družinskega člana ...). Tako v Ljubljani uspe pridobiti socialno oz. neprofitno stanovanje le 7 % tistih, ki se prijavijo na razpis in uspejo zadostiti vsem merilom upravičenosti, pri čemer so ljubljanske ustanove na tem področju med najboljšimi in najdejavnimi v državi (Švab, 2001, str. 18). Vse to praktično pomeni, da odrasel samski človek, ki trenutno živi še s starši in se želi preseliti v svoje stanovanje, kljub nizkemu dohodku ni upravičen do neprofitnega stanovanja, saj ne izpolnjuje ostalih kriterijev (npr. stanovanjske razmere ožjih družinskih članov). Marsikdo, ki bi bil upravičen do pomoči s strani države, ne izpolnjuje vseh meril in tako je, skupaj z ostalimi, prepuščen trgu profitnih stanovanj, kjer so najemnine zelo visoke. Najem profitnega stanovanja je do 50 % dražji kot pri neprofitnih stanovanjih, tako zavzame gospodinjstvu precejšen delež prihodkov, kar onemogoča varčevanje. Vse to pa izvira iz premajhnega števila neprofitnih stanovanj.

Stanovanj v Sloveniji primanjkuje, povpraševanje je večje od ponudbe, kar posledično vpliva na višjo oblikovano ceno najema ali nakupa. Vlada dopušča, da se višina najemnine profitnih stanovanj določa tržno. Cene za profitna stanovanja so kar visoke in znašajo tudi polovico povprečne mesečne plače v Sloveniji. Tako visokih cen stanovanj si marsikdo težko privoščiti in tako nastaja, glede na višino dohodka, nek srednji sloj prebivalstva, ki ni upravičen do socialnih oz. neprofitnih stanovanj.

S 1. 1. 2005 se je začela uporabljati uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, ki je prinesla precej sprememb. Med drugim določa, da se morajo do konca leta 2006 postopno uskladiti višine neprofitnih najemnin, ki naj bi bile 4.68 odstotka vrednosti stanovanja. Po novem lahko vpliva na višino najemnine tudi lokacija, na podlagi stanovanjskega zakona pa je spremenjen še način subvencioniranja najemnin. Osnova za določanje posamezne najemnine je vrednost stanovanja, to je zmnožek števila, vrednosti točke (2,63 evra v tolarški protivrednosti, za socialne upravičence pa 1,92 evra), uporabne površine in vpliva velikosti stanovanj (korekcijski faktor). Lastniki neprofitnih stanovanj lahko po novem ta zmnožek pomnožijo še s količnikom vpliva lokacije, vendar morajo za to občine sprejeti odlok, s katerim določijo območja v občini in pripadajoče koeficiente – najvišji je lahko 1,3, kar pomeni, da se lahko najemnina zviša zaradi vpliva lokacije za največ 30 odstotkov (Bizovičar, 2005, str. 23).

Hkrati se je s podražitvijo najemnin spremenil tudi način subvencioniranja. Mnogi najemniki, ki so bili do letos upravičeni do znižane najemnine, po novem zaradi strožjih dohodkovnih cenov ne bodo več. Po novem je do subvencionirane najemnine upravičen najemnik, če v njegovem gospodinjstvu po plačilu najemnine ne bi ostal vsaj minimalen dohodek (ta je trenutno 45.524 tolarjev), povečan za 30 odstotkov ugotovljenega dohodka v celotnem gospodinjstvu in za znesek najemnine. Določitev cenov je tako odvisna od tipa in ali strukture gospodinjstva. Za štiričlansko gospodinjstvo s predvideno najemnino 43.200 tolarjev za 65 kvadratnih metrov veliko stanovanje bi bil cenov 210 tisoč tolarjev neto. Najvišja subvencija lahko pokrije do 80 odstotkov najemnine, več ljudi bo lahko imelo večjo subvencijo.

Na to področje posega država, zato v nadaljevanju podrobneje predstavljamo trende v razvoju socialne politike in izraz teh trendov v stanovanjski politiki sodobne družbe.

5 Stanje stanovanjske oskrbe mladih v Sloveniji

V nadaljevanju si bomo pogledali anketo na temo stanovanjske problematike mladih. Z anketo se bomo približali spoznanju o dejanskem stanju stanovanjskega položaja mladih.

5.1 Anketna metodologija

Anketa Stanovanjska problematika mladih je nastala z metodo računalniško podprtega telefonskega anketiranja, izvedla jo je družba CATI za naročnika Študentsko organizacijo Univerze v Ljubljani. Anketiranje je potekalo med 28. 7. 2004 in 8. 8. 2004 na izbrani populaciji mladih, skupno 302 anketiranih, starih od 25 do 35 let iz celotne Slovenije. Podatki so reprezentativni za Slovenijo (Stanovanjska problematika mladih, 2004)

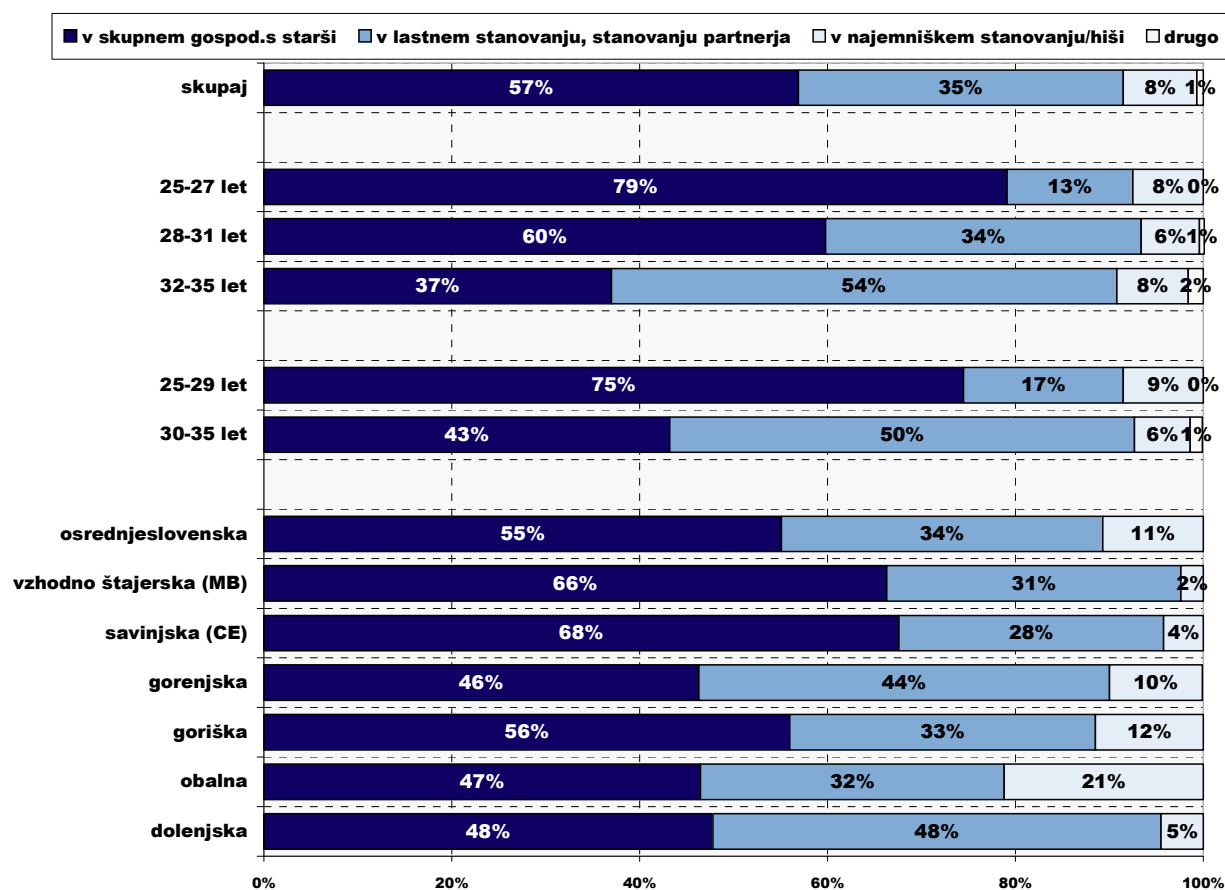
V prvem delu raziskave želimo ugotoviti, v kakšnih stanovanjih ali hišah živijo mladi, stari od 25 do 35 let, koliko plačujejo za najemna stanovanja, kako velika so, koliko ljudi živi v gospodinjstvu. Preverili pa smo tudi, kdaj in kam se nameravajo preseliti, stanje glede stanovanjskega varčevanja in oceno potrebnega čas do posedovanja lastnega stanovanja. Rezultate prikazujemo med tremi starostnimi skupinami – v prvi skupini so anketiranci stari od 25 do 27 let, v druga tisti, stari od 28 do 31 let in v tretji anketiranci, stari od 32 do 35 let, ki smo jih oblikovali glede na njihovo izobraževalno in zaposlitveno situacijo. V prvi starostni skupini so anketiranci, ki so ravno končali s študijem (ali pa končujejo s študijem) in se začenjajo zaposlovati. V drugi skupini so anketiranci, ki so že zaključili s študijem in so že krajši čas zaposleni, v tretji skupini pa so anketiranci, ki so že kar nekaj let zaposleni in so lahko privarčevali določeno vsoto denarja za nakup lastnega stanovanja.

Demografska analiza je pokazala, da so v prvi skupini, kjer so anketiranci stari od 25 do 27 v večji meri študentje, še nezaposleni, samski, ne živijo skupaj s partnerjem, brez otrok, imajo nizke dohodke (do 100.000 SIT). V drugi skupini, kjer so anketiranci stari od 28-31 let so tisti, ki so že končali z izobraževanjem in večji meri živijo skupaj s partnerjem (niso še poročeni), imajo enega otroka, večinoma so zaposleni, imajo dobre dohodke (200.001-250.000 SIT). V tretji skupini so tisti, ki so že tudi končali z izobraževanjem, med njimi so v večji meri anketiranci s končano osnovno ali poklicno šolo, poročeni, z dvema otrokoma ali več, zaposleni za nedoločen čas in dohodki od 100.001-150.000 SIT. Podatki so v tabeli na naslednji strani.

5.2 Stanovanjska problematika mladih

V nadaljevanju bomo poskušali prikazati stanje stanovanjske oskrbe mladih v Sloveniji. Prikazali bomo nekatere bistvene značilnosti bivanjskih navad, zmožnosti in želje populacije mladih.

Slika 1: Stanovanjski problem: Najpogostejša oblika bivanja

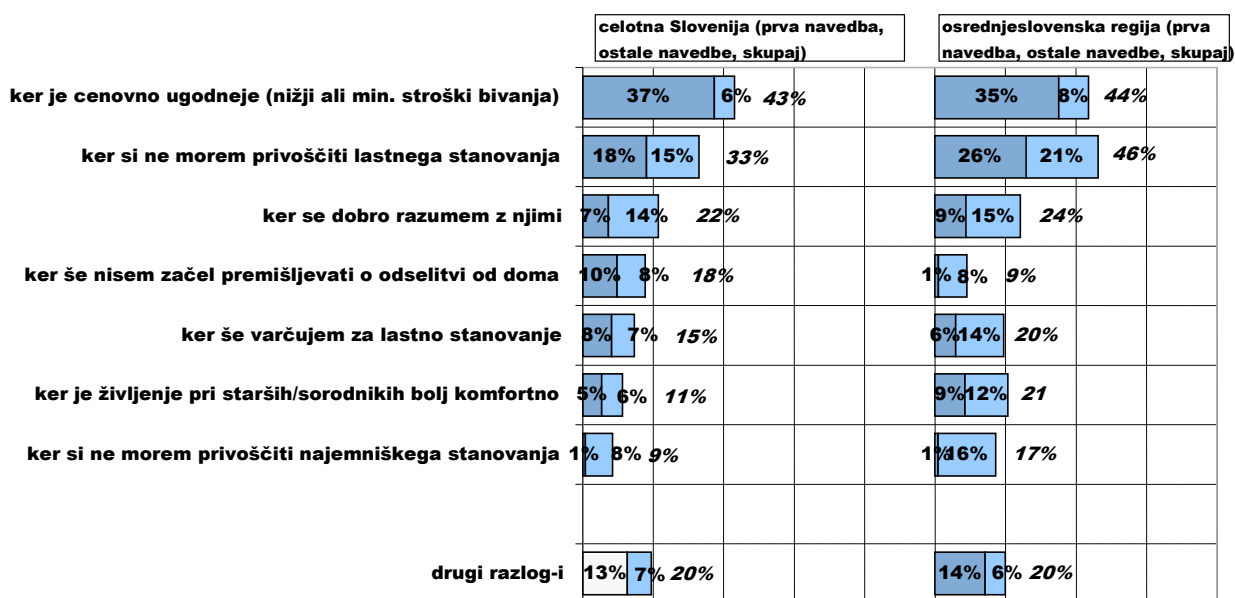


Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Več kot polovica (57 %) anketirancev, starih od 25 do 35 let, živi v skupnem gospodinjstvu s starši, sorodniki ali partnerjevimi starši, približno tretjina jih živi v lastnem stanovanju ali hiši, slaba desetina pa v najemnem stanovanju. Pri deležu anketirancev, ki živijo v skupnem gospodinjstvu s starši, je treba upoštevati, da sem spadajo tudi tisti, ki živijo s partnerjem npr. v prizidku hiše. Delež vprašanih, ki živijo v skupnem gospodinjstvu s starši, sorodniki ali partnerjevimi starši, pada s starostjo anketiranca. Zelo visok je med najmlajšo skupino 25 – 27 let, znaša kar 79 %, medtem ko med najstarejšo skupino (32 – 35 let) ta delež znaša 37 %. Po drugi strani pa delež tistih, ki živijo v lastnem stanovanju ali stanovanju partnerja, raste s

starostjo anketiranca, med najstarejšimi jih več kot polovica živi v lastnem stanovanju, med najmlajšimi je takih le 13 %. Delež tistih, ki živijo v najemnih stanovanjih, je zelo podoben med vsemi tremi starostnimi skupinami (znaša med 6 in 8 odstotki). Je pa delež tistih, ki živijo v najemnih stanovanjih nadpovprečno visok v obalni regiji (20 %). Regijske razlike se kažejo v tem, da v vzhodnoštajerski in savinjski regiji živi več mladih v skupnem gospodinjstvu, na Dolenjskem in deloma tudi na Gorenjskem je večji delež tistih, ki živijo v lastnem stanovanju, v obalni regiji pa nadpovprečen delež mladih živi v najemnih stanovanjih. Ti rezultati potrjujejo, da mladi zelo dolgo živijo skupaj s svojimi starši, kar pa, kot smo že ugotovili, ne predstavlja vedno dobrih bivalnih pogojev.

Slika 2: Razlogi za prebivanje v skupnem gospodinjstvu s starši

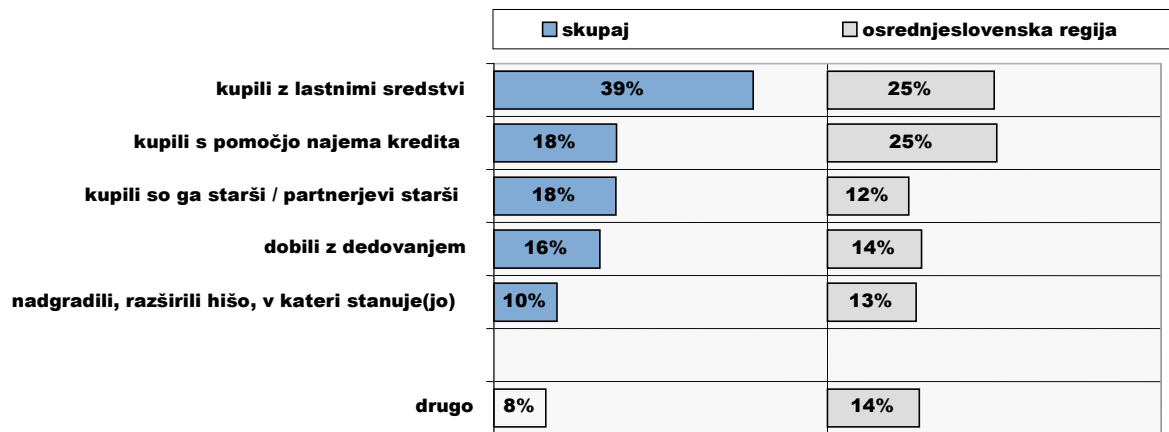


Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Anketirance, ki živijo v skupnem gospodinjstvu s starši, so vprašali, zakaj živijo pri starših. Najpogostejši razlog so nižji stroški bivanja. Tretjina meni, da si ne more privoščiti lastnega stanovanja (desetina pa ne najemnega stanovanja). Slaba petina je odgovorila, da še ni začela premišljevat o odselitvi od doma, 15 % jih še varčuje za lastno stanovanje. Ločimo lahko dve skupini anketirancev – tiste, (1) ki živijo pri starših zato, ker je to za njih cenovno ugodneje in si na ta način lahko zvišujejo standard, se pravi, da zato obstajajo subjektivni razlogi, in tiste, (2), ki menijo, da si ne morejo privoščiti lastnega oz. najemnega stanovanja, kar so objektivni razlogi, da ostajajo pri starših.

V osrednjeslovenski regiji je najpogostejši razlog za prebivanje v skupnem gospodinjstvu s starši ta, da si mladi ne morejo privoščiti lastnega stanovanja, nadpovprečno visok pa je tudi delež tistih, ki menijo, da si ne morejo privoščiti najemnega stanovanja. Večji pa je tudi delež tistih mladih, ki živijo doma zato, ker je tako življenje bolj komfortno (11 % proti 21 %).

Slika 3: Način pridobitve lastnega stanovanja (spontani odgovori)

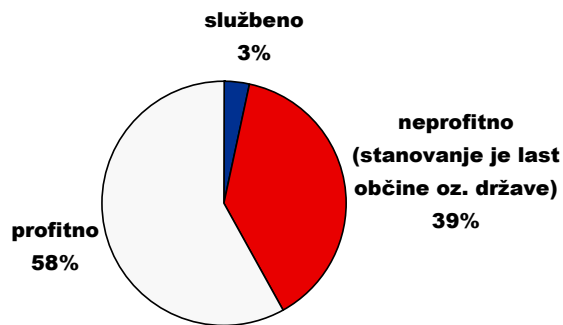


Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Vprašane, ki živijo v lastnem stanovanju ali hiši, smo vprašali, na kakšen način so pridobili to stanovanje ali hišo. Najpogosteje so ga kupili z lastnimi sredstvi, slaba petina ga je kupila s pomočjo najema kredita, malo manj kot petini so ga kupili starši ali partnerjevi starši.

V osrednjeslovenski regiji so anketiranci redkeje kot v drugih regijah kupovali stanovanje z lastnimi sredstvi (25 %), zato pa pogosteje s pomočjo najema kredita (25 %). Precej pogosto so stanovanje kupili z lastnimi sredstvi anketiranci iz vzhodne Štajerske (74 %) in savinjske regije (65 %).

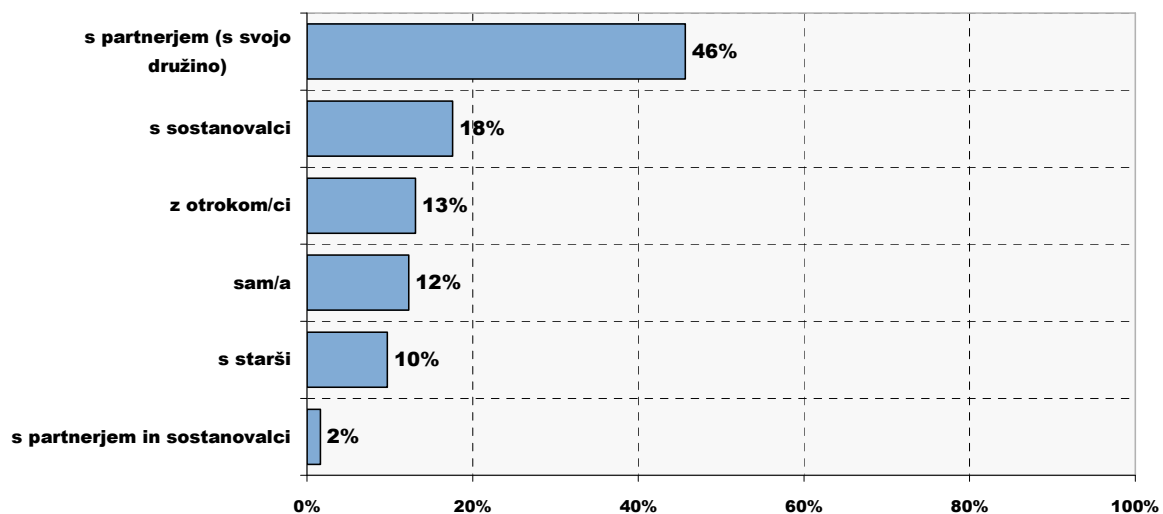
Slika 4: Vrsta najemnega stanovanja



Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Tiste, ki živijo v najemnem stanovanju, smo vprašali, kakšne vrste je to stanovanje (profitno, neprofitno, ipd). Približno tri petine vprašanih živi v profitnem, dve petini pa v neprofitnem najemnem stanovanju.

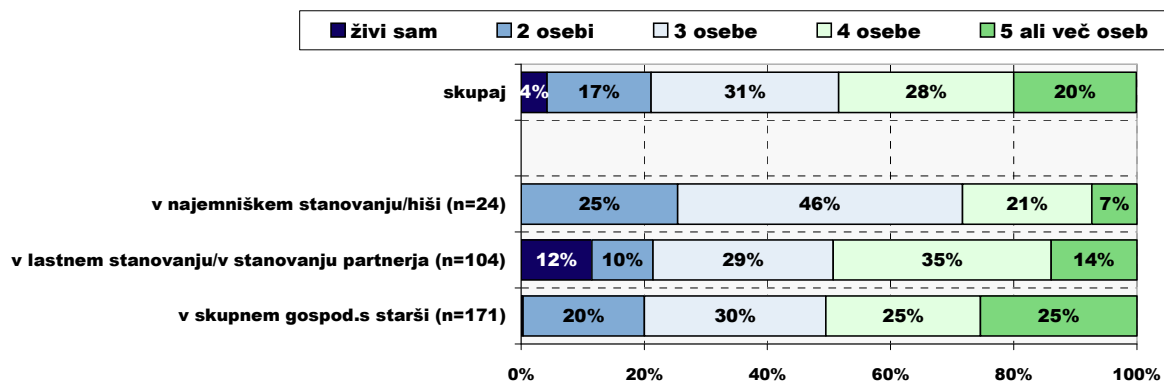
Slika 5: S kom mladi najpogosteje živijo skupaj v najemnem stanovanju



Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Približno polovica vprašanih, ki živijo v najemnem stanovanju, tam živi s partnerjem, slaba petina s sostanovalci.

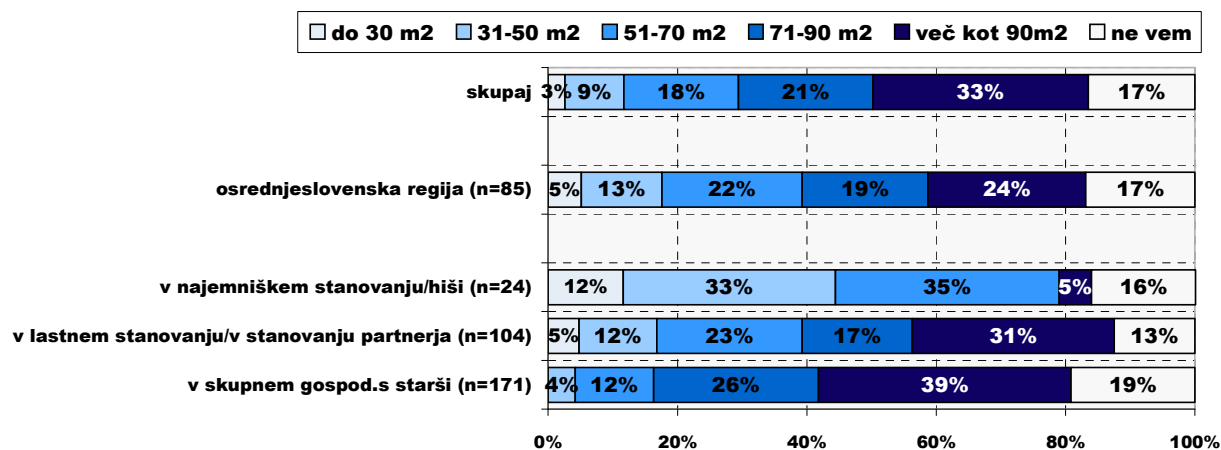
Slika 6: Število oseb v stanovanju glede na tip prebivališča



Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Anketirance smo vprašali, koliko oseb (vključno z anketiranim) živi v tem stanovanju, rezultate pa prikazujemo tudi glede na to ali živijo v najemnem stanovanju, lastnem stanovanju ali v skupnem gospodinjstvu s starši. V lastnem stanovanju in v skupnem gospodinjstvu s starši v polovici primerov živijo do 3 osebe, v polovici primerov pa 4 osebe ali več.

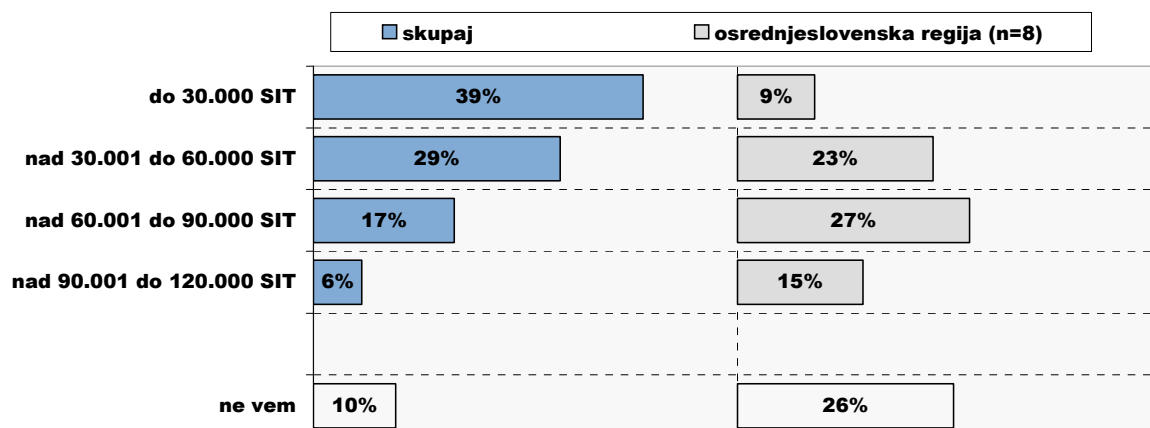
Slika 7: Velikost stanovanja glede na tip stanovanja



Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Velikost stanovanj je prikazana glede na tip stanovanja in še posebej za osrednjeslovensko regijo. Vidimo, da tretjina vprašanih živi v stanovanjih večjih, kot 90 kvadratnih metrov (m²), dobra petina pa v stanovanjih velikih od 71 do 90 m². V osrednjeslovenski regiji živijo mladi pogosteje v manjših stanovanjih.

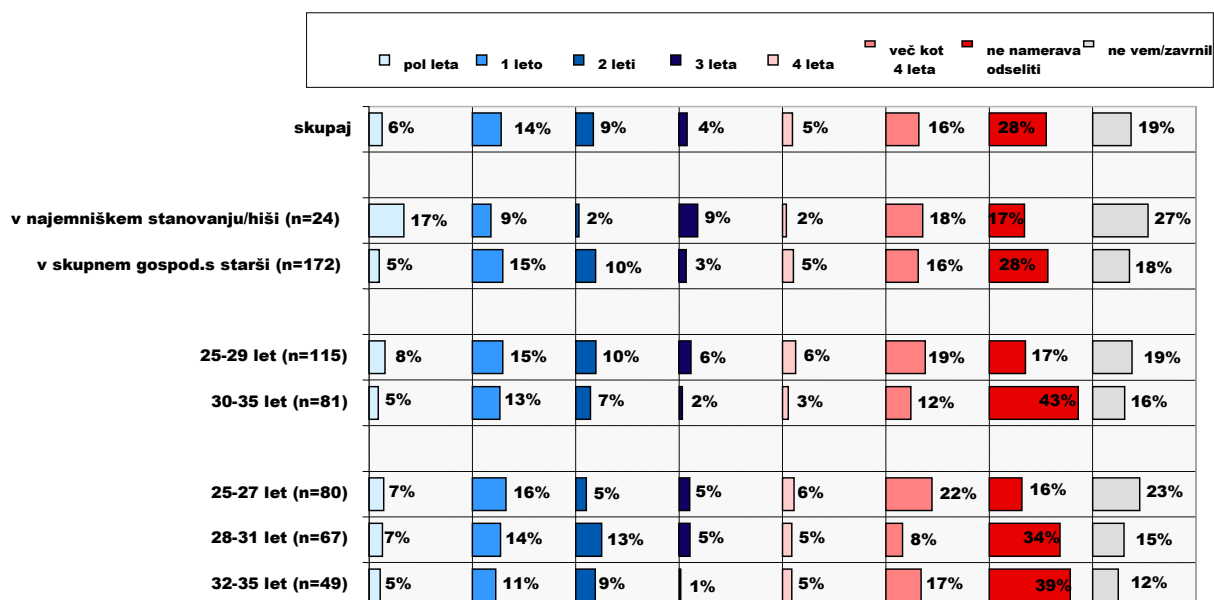
Slika 8: Mesečna najemna na osebo



Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Vprašane, ki živijo v najemnem stanovanju, so vprašali, kolikšna je mesečna najemna za stanovanje/sobo/hišo na osebo (vključno s stroški). Najemna najpogosteje znaša do 30.000 SIT in med 30.001 in 60.000 SIT. Anketa kaže, da so najemna stanovanja v osrednjeslovenski regiji dražja.

Slika 9: Odselitvena namera glede na tip stanovanja in starost anketirancev



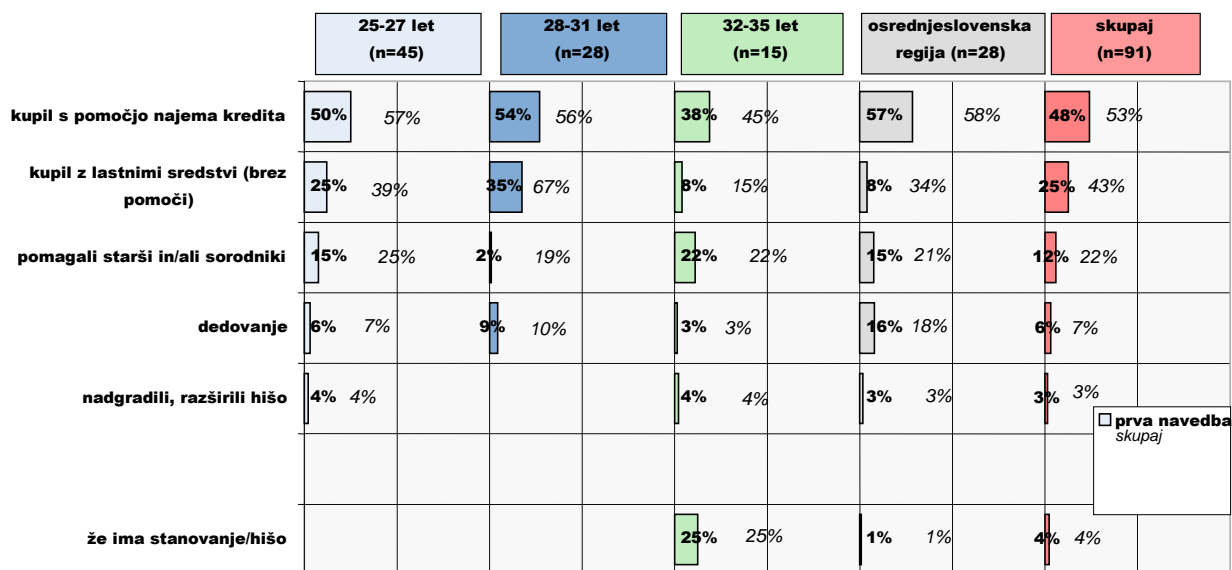
Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Anketirance, ki živijo v skupnem gospodinjstvu pri starših, sorodnikih ali partnerjevih starših ali v najemnem stanovanju, so vprašali, v kolikšnem času se nameravajo odseliti. Najbolj presenetljiv podatek je ta, da se dobra četrtina (28 %) anketirancev (najemniki in tisti, ki živijo pri starših skupaj)

ne namerava odseliti. Delež samo tistih, ki živijo v skupnem gospodinjstvu s starši, je enak kot celoten delež, za tiste, ki živijo v najemnem stanovanju, pa je nižji (17 %). Vidimo, da sledijo tisti, ki se ne nameravajo izseliti še več kot štiri leta (16 %) in tisti, ki se nameravajo izseliti v roku enega leta (14 %). Delež tistih, ki se ne nameravajo odseliti še več kot 4 leta je nadpovprečno visok med najmlajšo skupino, 25 – 27 let – 22 %, med skupino tistih, starih od 28 do 31 let, ta delež pade na 8 %, med najstarejšimi (32 – 35 let) pa je spet višji. Hkrati pa je med najstarejšimi nadpovprečno visok delež tistih, ki se ne nameravajo izseliti – kar 39 % (povprečje je 28 %).

Vse to kaže na to, da je med njimi prisotno precej pesimistično razmišljanje o pridobitvi lastnega stanovanja. Po podatkih agencije CATI je analiza po demografskih značilnostih pokazala, da je v tej skupini nadpovprečno visok delež z mesečnim dohodkom med 100.000 in 150.000 SIT, ki ne omogoča realnih možnosti za nakup nepremičnine. Anketiranci z višjim dohodkom (200.000 SIT ali več) se nameravajo odseliti v roku leta ali prej, medtem ko se tisti z najnižjim dohodkom (do 50.000 SIT) nameravajo odseliti kasneje kot v prihodnjih 4 letih, anketiranci z dohodki od 100.000 do 200.000 SIT se nameravajo odseliti v roku dveh let. Čas izselitve je odvisen tudi od tipa stanovanja. Med anketiranci, ki živijo v najemnem stanovanju, je nadpovprečno visok delež tistih, ki se nameravajo preseliti v naslednje pol leta (17 %), kar je najbrž posledica njihovega nezadovoljstva s trenutnim stanovanjem (Stanovanjska problematika mladih, 2004).

Slika 10: Načrtovanje, kako priti do lastne hiše/stanovanja

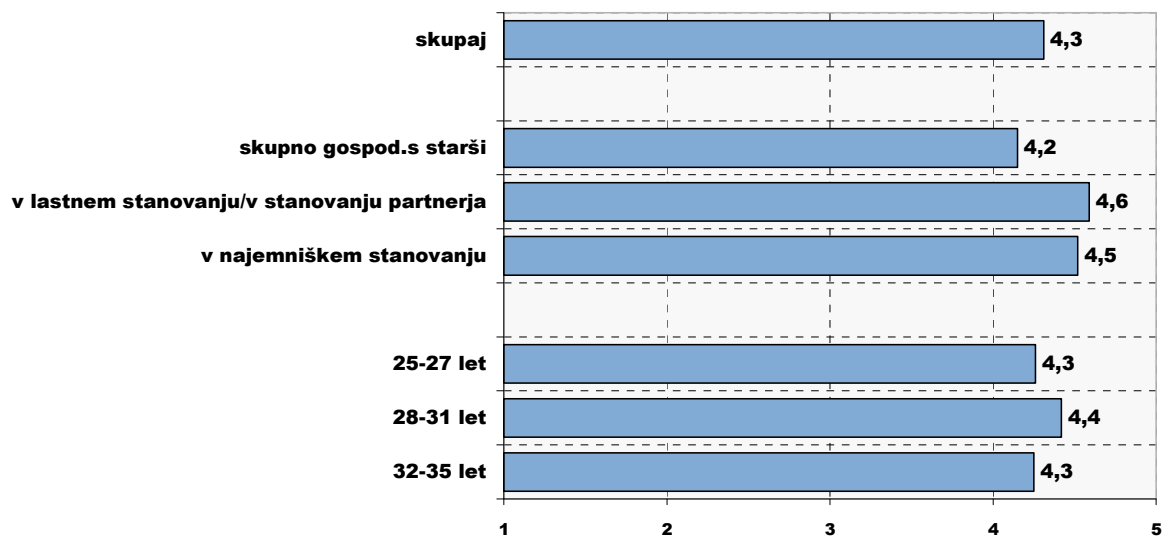


Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Večina vprašanih, ki nimajo lastnega stanovanja ali hiše, meni, da bo do novega stanovanja prišla s pomočjo najema kredita (51 %) oziroma ga bodo kupili z lastnimi sredstvi (43 %). Če pogledamo le prve navedbe, vidimo, da večina namerava kupiti lastno stanovanje s pomočjo najema kredita (46 %), delež tistih, ki nameravajo kupiti stanovanje z lastnimi sredstvi, je precej manjši, kar kaže na to, da večina namerava do lastnega stanovanja priti s pomočjo najema kredita in malo manj pogosto z lastnimi privarčevanimi sredstvi.

V osrednjeslovenski regiji je manjši delež mladih, ki meni, da bodo lahko lastno stanovanje kupili z lastnimi sredstvi (brez pomoči), hkrati pa večji delež tistih, ki bodo do stanovanja prišli z dedovanjem.

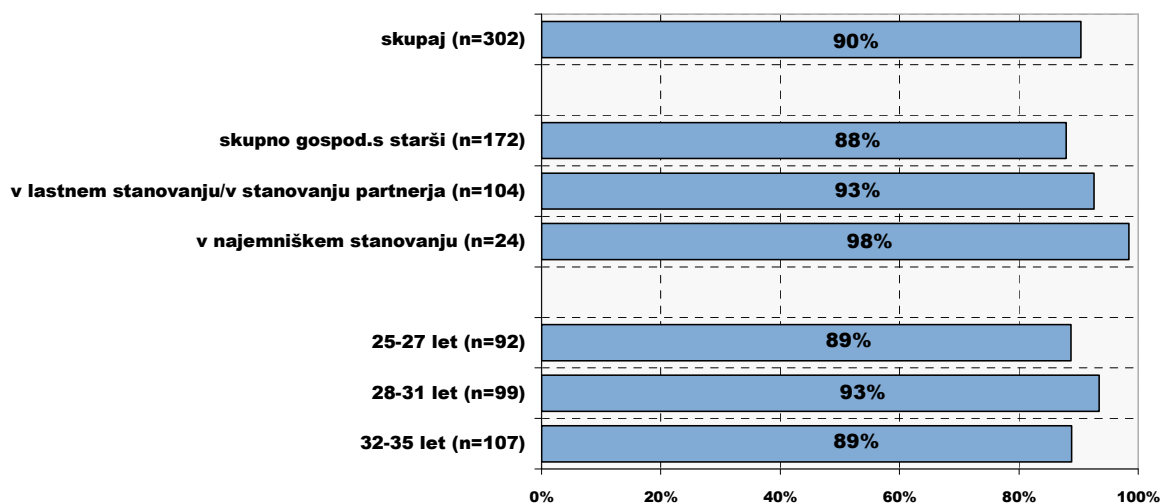
Slika 11: Pomembnost lastništva stanovanja ali hiše na lestvici od 1 do 5



Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Anketiranci so odnos do lastništva stanovanja ocenjevali na petstopenjski lestvici, kjer je 1 pomenilo, da sploh ni pomembno, da si lastnik stanovanja, 5 pa, da je to zelo pomembno. Lastništvo stanovanja ali hiše je zelo pomembna ne glede na starost anketirancev in tip stanovanja.

Slika 11: Odstotek tistih, ki menijo, da država ne naredi dovolj na področju stanovanjske problematike



Vir: Stanovanjska problematika mladih, 2004.

Mladi menijo, da bi država morala sodelovati pri zagotavljanju ugodnejših kreditov, gradnji večjega števila stanovanj, tako profitnih kot tudi neprofitnih, kar bi pomenilo nižje najemnine, znižati cene stanovanj. Želijo si tudi pomoč mladim družinam, kot je subvencioniranje in pomoč pri najemanju kreditov – omiliti ostre kriterije pridobitve stanovanjskih kreditov.

Več kot polovica (57 %) anketirancev, starih od 25 do 35 let živi v skupnem gospodinjstvu s starši, sorodniki ali partnerjevimi starši – to pomeni približno 180.000 ljudi (v Sloveniji živi v starostni skupini od 25 do 35 let 324.000 ljudi), približno tretjina živi v lastnem stanovanju ali hiši (112.000 ljudi), slaba desetina pa v najemnem stanovanju (25.000 ljudi)(Stanovanjska problematika mladih, 2004).

Večini anketiranih mladih je zelo pomembno, da imajo lastno hišo ali stanovanje. Prav tako večina meni, da država ne naredi dovolj na področju stanovanjske politike. Velik pomen lastništva je slovenska posebnost, v primerjavi z nekaterimi drugimi državami, na primer skandinavskimi. Stanje je verjetno tako zato, ker so iskalci stanovanj nezadovoljni s ponudbo, so še vedno neurejena razmerja med lastnikom in najemnikom oziroma ni dovolj možnosti za pridobitev različnih oblik bivanja, ki dodatno zadovoljujejo potrebe stanovalcev, in so prilagojene stilu življenja posameznikov.

V nadaljevanju podrobneje predstavljamo obstoječo stanovanjsko politiko, vlogo države in stanje na nepremičninskem trgu.

6 Predlogi sprememb na stanovanjskem področju

Anketa kaže na zaskrbljujoče stanje glede stanovanjskega položaja. Mladi čedalje bolj podaljšujejo svojo mladost in se ne osamosvojijo. Kakšne posledice to prinaša bo pokazal čas. V Sloveniji se obetajo spremembe v stanovanjski politiki, kar obljublja že nekaj časa pričakovani zakon o obdavčitvi nepremičnin. Strokovnjaki na tem področju se zavzemajo predvsem za obdavčitev neuporabljenih stanovanj. S tem bodo pospešili sklepanje najemnih pogodb in pridobili dodatno ponudbo stanovanj. S stanovanjsko politiko je potrebno predvsem poskrbeti za najbolj ranljive skupine. Potrebno je vzpodbuditi zasebnike za investicije v nepremičnine in najti sinergijske učinke v sodelovanju javnega z zasebnim. Potrebno je priti do novih projektov, do svežih idej in se osredotočiti na ponudbeno stran. Delovanje v to smer bi država lahko pospešila z razpisi natečajev, na katere

bi se prijavljali zasebniki s svojimi projekti, najboljše bi podprli finančno in logistično. Pozabiti se ne sme tudi na evropske sklade, iz katerih bi lahko pridobili dodatna sredstva.

Potrebne so nove oblike gradenj, po meri stila življenja stanovalca, različne soseske z dodatno ponudbo, na primer z oskrbo za starejše. Veliko je takih, ki si želijo drugačne oblike bivanja, ki nudijo varnost in oskrbo. Ti bi potem zapustili svoja prevelika stanovanja, ki jih ne morejo vzdrževati, niti jih ne potrebujejo, in se preselili v zanje primernejše stanovanjske enote.

Potrebno je urediti zadeve za nemoteno delovanje trga, ureditev državne regulative in socialnih pomoči. Zagotoviti je potrebno zemljiško knjigo s točnimi in ažurnimi podatki, vpisanimi hipotekami na nepremičnine in omogočiti hiter vpogled. Na tem področju se stvari že urejajo, vendar z zamudo. Potrebno je pospešiti sodne postopke, da se nepremičninsko trgovanje lahko odvija hitro in brez zapletov. Poleg tega je potrebno izboljšati finančni sistem in pridobiti nove oblike financiranja, kot so zadruge in hranilnice.

Velik problem v zadnjem desetletju predstavljajo cene zazidljivih parcel, zato je potreben celovit prostorski plan, ki bo sprostil nova gradbena zemljišča in ne bo posegal v okolje oz. povzročal škode v naravi. Zazidljiva zemljišča bi lahko pridobili poleg že izdelane infrastrukture, kjer bi povzročili minimalno škodo za okolje.

Mladim je potrebno pomagati finančno in jim ponuditi primerna stanovanja. Iz ankete Stanovanjska problematika mladih je razvidno, da si mladi predvsem želijo biti lastniki stanovanj, to pa zato, ker so trenutne cene na trgu zelo visoke in so najemna razmerja pogosto neurejena, neprofitna stanovanja pa so zelo redka. S pospeševanjem gradenj s strani neprofitnih stanovanjskih organizacij bi bilo potrebno zagotoviti predvsem najemna stanovanja s sprejemljivo ceno, ki bi mlade vzpodbudila k najemu stanovanj.

Sklep

Značilnosti družinskega življenja mladih kažejo na to, da je družina še vedno vrednota, svoj pomen pa izgublja zakonska zveza. Veliko število parov, v povprečju vsak četrti, se razveže. Narašča število enostarševskih in reorganiziranih družin. Povečuje se število gospodinjstev, velikost le-teh pa se manjša. Pogoste spremembe in selitve, povečujejo potrebe po fleksibilnih oblikah bivanja.

Mladi podaljšujejo svojo mladost in dlje časa živijo v družini orientacije, LAT je vmesna faza med odvisnostjo od staršev in popolno osamosvojitvijo. Mladi so ranljiva skupina pri reševanju stanovanjskega problema tudi zaradi velike brezposelnosti in nestabilne zaposlitve, kar predstavlja problem pri najemu stanovanja ali odobritvi kredita za nakup stanovanja.

Stanovanjska politika še vedno rešuje težave preteklega obdobja. Skrajni čas je, da prične uporabljati moderne instrumente in začne dosegati rezultate, poleg tega bo potrebno nemaniti več denarja za gradnjo. Stanovanjska politika mora slediti sodobnim trendom, se dinamično prilagajati zahtevam udeležencev, temeljiti mora na dialogu in soglasju. Izvajalci storitev morajo ponudbo prilagajati zahtevam uporabnikov, jih obravnavati individualno in na koncu oceniti izid storitve. Krepi se mora pristojnost lokalne vlade za bolj kakovostno zagotavljanje storitev. Različne socialne politike se morajo uskladiti in spodbujati nastanek infrastrukture za uskladitev storitev. Slovenija mora upoštevati evropske predloge glede stanovanjske politike in prevzeti najboljše modele posameznih držav, vendar mora oblikovati svojo vizijo in strategijo, primerno kulturi in vrednotam družbe. Prednostno mora poskrbeti za ranljive skupine, sprostiti neuporabljen prostor za stanovanja in izboljšati ponudbo tako lastniških kot najemnih stanovanj.

LITERATURA

1. Donner Christian: Housing policies in European union. Dunaj : Christian Donner, 2000. 379 str.
2. Mandič Srna.: Stanovanja, družina in otrok. Urbani izziv, Ljubljana, (1995) 28/29, str.14.
3. Mandič Srna: Stanovanjska tveganja, ranljive skupine in novi pogledi. Ljubljana : Visoka šola za socialno delo, 1999. str. 31.
4. Mandič Srna et al.: Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002. 213 str.
5. Rener Tanja, Švab Alenka: Family status. Ljubljana : Republic of Slovenia Youth Department, 1998. 58 str.
6. Rener Tanja: Mladi in družina. Ljubljana : Urad RS za mladino in Zavod RS za šolstvo, 1996. 36 str.
7. Švab Alenka: Socialni položaj študentskih družin v Ljubljani – analiza stanovanjske preskrbe študentskih družin v Ljubljani ter možnosti ukrepov za izboljšave na primeru Ljubljane. Ljubljana : Urad RS za mladino, 2001. 21 str.
8. Wallace Cindy: Young People and Their Families in Poland: Changing Times, Changing Dependencies. Delovno gradivo. Praga : Centralna Evropska Univerza, 1995. 114 str.

VIRI

1. Bizovičar Milka: Subvencij bo manj. Družinski delničar, Ljubljana, 2005/92, str. 23.
2. Mandič Srna: Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v EU. [URL: <http://www.sigov.si/umar/projekti/sgrs/diskusij/stanpol.html>], 26.6.2004.
3. Nahtigal Klara: Reševanje stanovanjske problematike. [URL: <http://www.ljudmila.org/altra.html>], 25.6.2004.
4. Nacionalni stanovanjski program. [URL: <http://www.slonep.net/finance.html>], 11.7.2004.
5. Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002, Statistični urad Republike Slovenije. [URL: http://www.stat.si/popis2002/si/rezultati_slovenija_gospodinjstva.html], 27.6.2004.
6. Socialni sporazum za obdobje 2003-2005 (Uradni list RS, št. 40/2003).
7. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/1991).
8. Švab Alenka: Stanovanjska problematika. [URL: http://www.mirovni-institut.si/slo_html/projekti], 7.7.2004.
9. Stanovanjska problematika mladih. Ljubljana : CATI, 2004. 44 str.
10. Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 38/2003).

UPORABLJENE KRATICE

LAT – (living apart together), življenje skupaj in narazen

EU – Evropska Unija

ZDA – Združene države Amerike

OZN – Organizacija združenih narodov

RS – Republika Slovenija