

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

ZAKLJUČNA STROKOVNA NALOGA VISOKE POSLOVNE ŠOLE
**ANALIZA POVEZAVE MED STANOVANJSKIMI PREFERENCAMI
POSAMEZNIKOV IN REŠEVANJEM STANOVANJSKEGA
PROBLEMA**

Ljubljana, avgust 2021

MONIKA MARIJANOVIĆ

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Monika Marijanović, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Analiza povezave med stanovanjskimi preferencami posameznikov in reševanjem stanovanjskega problema, pripravljenega v sodelovanju s prof. dr. Matejo Drnovšek

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela 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 oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne _____

Podpis študentke: _____

KAZALO

UVOD	1
1 STANOVANJSKI TRG IN POJAV STANOVANJSKEGA PROBLEMA.....	2
1.1 Stanovanjski problem.....	2
1.2 Stanje na stanovanjskem trgu v Sloveniji.....	3
1.3 Stanovanjske preference posameznikov	4
2 STANOVANJSKI SKLADI IN JAVNA NAJEMNA STANOVANJA	5
2.1 Vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri reševanju stanovanjskega problema prebivalstva	6
2.2 PEST analiza Stanovanjskega sklada Republike Slovenije	7
2.2.1 Politično-pravni dejavniki	7
2.2.2 Ekonomski dejavniki	8
2.2.3 Tehnološki dejavniki	9
2.2.4 Socialno-demografski dejavniki.....	9
3 POVEZAVA MED STANOVANJSKIMI PREFERENCAMI POSAMEZNIKOV IN REŠEVANJEM STANOVANJSKEGA PROBLEMA	9
3.1 Namen analize in metodologija.....	10
3.2 Predstavitev rezultatov	11
3.3 Diskusija	20
3.4 Priporočila	21
SKLEP	23
VIRI IN LITERATURA	23
PRILOGA	27

KAZALO SLIK

Slika 1: Število najemnih stanovanj glede na lastništvo	4
Slika 2: Število javnih najemnih stanovanj v lasti največjih izvajalcev stanovanjske politike v letu 2020.....	6
Slika 3: Razmerje med stanovanjskim statusom ter starostjo anketirancev	11
Slika 4: Seznanjenost anketirancev z izvajalci stanovanjske politike glede na stanovanjski status	12
Slika 5: Mnenja anketirancev glede na stanovanjski status, ali so javna najemna stanovanja koristnejša ter zanesljivejša kot zasebni najem	13

Slika 6: Opredelitev anketirancev glede pomembnosti stanovanjske mobilnosti za posameznika	14
Slika 7: Pomembnost mobilnosti glede na starost anketirancev	15
Slika 8: Opredelitev anketirancev, kaj vpliva na stanovanjsko mobilnost.....	15
Slika 9: Opredelitev anketirancev glede višine deleža od lastnega dohodka, ki bi ga namenili za najemnino, glede na starostno skupino	16
Slika 10: Dejavniki, ki vplivajo na oddajo stanovanja v najem	17
Slika 11: Opredelitev anketirancev glede javne najemne službe	17
Slika 12: Razmerje med stanovanjskim statusom ter starostjo anketirancev	19
Slika 13: Opredelitev anketirancev na pogojno vprašanje, kako bodo nadaljne reševali svoj trenutno nerešeni stanovanjski problem	19

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Anketni vprašalnik.....	1
------------------------------------	---

SEZNAM KRATIC

BDP – Bruto domači proizvod

IT – Informacijska tehnologija

JMSS Maribor – Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

JNS – Javna najemna služba

JSS MOK – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

PEST – Politično-pravni, gospodarski, socialno-demografski ter tehnološki dejavniki

ReNSP15-25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025

SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije

SZ-1 – Stanovanjski zakon

SZ-1E – Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona

SZ-2 – Osnutek Stanovanjskega zakona

UVOD

Uspešno reševanje stanovanjske dostopnosti ima za določeno državo in njeno prebivalstvo velik pomen, saj če stanovanjska potreba ni zadovoljena, lahko to močno vpliva na družbeno blaginjo (Karamujic, 2015). V Sloveniji se prebivalstvo v zadnjih nekaj letih sooča s stanovanjskim problemom in zaporednim višanjem cen stanovanjskih nepremičnin, ki jih povzroča povpraševanje, ki je večje od ponudbe (Križnik, 2018). Korelacija med visokimi cenami ter omejeno stanovanjsko ponudbo marsikomu onemogoča nakup nepremičnine ali pa najem stanovanja, ki bi v pretežni meri zadovoljil stanovanjske preference posameznika, kot so dostopnost stanovanj, pravna varnost lastništva, dostopnost do storitev, javnih objektov (šole, zdravstvo in podobno) ter infrastrukture (Karamujic, 2015).

Ublažitev stanovanjskega problema, s katerim se sooča prebivalstvo, poskuša država doseči s stanovanjsko politiko, ki jo izvajajo javni skladi, lokalne skupnosti ter neprofitne stanovanjske organizacije. Izvajalci stanovanjske politike izpolnjujejo zakonodajo, ki se želi približevati standardom evropskih držav ter dobrim praksam, na primer Avstrije in Švice (Brvar, 2017).

Namen zaključne strokovne naloge je preveriti cilje stanovanjskega zakona (SZ-1), Ur. l. RS, št. 69/2003 in preko lastne analize ugotoviti, v kolikšni meri se le-ti približujejo stanovanjskim preferencam posameznikov.

Cilji zaključne strokovne naloge so:

- raziskati prisotnost stanovanjskega problema v Sloveniji,
- spoznati, kdo je glavni izvajalec reševanja stanovanjskega problema in kateri dejavniki okolja vplivajo nanj,
- ugotoviti, na kakšen način se lahko dosežejo cilji stanovanjske zakonodaje (Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu, stanovanjski zakon),
- analizirati, katere vidike stanovanjske zakonodaje pojmujejo kot smiselne tudi prebivalci preko lastnih stanovanjskih preferenc.

Naloga je razdeljena na tri vsebinske dele, in sicer na teorijo ter empirijo. V prvem, teoretičnem delu je predstavljen pojav stanovanjskega problema, stanje na slovenskem stanovanjskem trgu in stanovanjske preference posameznikov. Za preučevalno področje so uporabljeni znanstveni članki, strokovna literatura ter statistični podatki. Drugi, empirični del zajema predstavitev pomena stanovanjskih skladov in natančnejšo predstavitev glavnega izvajalca reševanja stanovanjskega problema (Stanovanjski sklad Republike Slovenije) ter dejavnikov iz poslovnega okolja. Sledi lastna analiza, kjer je predstavljen namen, uporabljena metodologija in prikaz rezultatov, pridobljenih s pomočjo kvantitativne metode. Podane bodo ugotovitve ter priporočila za nadaljnje poslovanje in raziskovanje.

1 STANOVANJSKI TRG IN POJAV STANOVANJSKEGA PROBLEMA

Kvaliteta ter dostopnost stanovanj sta pokazatelja življenjskega standarda držav. Stanovanja imajo pomembno vlogo pri gospodarskem razvoju, so največje osnovno sredstvo gospodinjstev in predstavljajo od 10 % do 20 % celotne gospodarske aktivnosti v državah. Glede na status lastništva lahko delimo stanovanja v dve skupini. Prva skupina zajema javna najemna stanovanja, ki jih zagotovijo države, lokalne skupnosti ali neprofitne organizacije in za katera se drugod po Evropi uporablja izraz »subvencionirana stanovanja«. Drugo skupino predstavljajo stanovanja, ki so v zasebni lasti fizičnih ali pravnih oseb. Nekatere evropske države imajo vzpostavljen še sistem, s katerim državni fond javnih najemnih stanovanj povečujejo z začasnim prevzemom upravljanja praznih stanovanj v lasti fizičnih ali pravnih oseb, ki jih nato oddajajo v najem po najemninah, nižjih od tržne (Henilane, 2016).

Veliko držav ima vzpostavljene stanovanjske politike, ki predstavljajo poseg države v stanovanjski trg. Takšne stanovanjske politike vsebujejo regulativne postopke, na podlagi katerih so zaznane težave, ki se pojavljajo na stanovanjskem trgu, ter načine, kako in zakaj bi država posegala v stanovanjski trg (Henilane, 2016).

1.1 Stanovanjski problem

V zadnjih letih smo priča pojavu nove svetovne krize – svetovna kriza cenovne dostopnosti stanovanj. Dejavnika višanja najemnin zadnjih nekaj let ter stagniranja dohodkov gospodinjstev sta prispevala k tako imenovani krizi cenovne dostopnosti. Delež gospodinjstev, ki za stanovanje odštejejo več kot 30 % dohodka, je najvišji do sedaj (Anenberg & Kung, 2018).

Čeprav na dostopnost stanovanj vpliva tako dohodek gospodinjstva kot visoki stanovanjski stroški oziroma visoka cena najema stanovanj, takšen problem oblikovalci stanovanjske politike enotno poimenujejo »stanovanjski problem«. Globalne finančne krize sprožijo takšne situacije. Stanovanjski problem prizadene veliko rastočih mest, prestolnic in univerzitetna mesta. Veliko je raziskav, v katerih je izpostavljen urbani stanovanjski problem globalnega obsega. Kriza cenovne dostopnosti stanovanj oziroma stanovanjski problem predstavlja pospešen trend povpraševanja. Veliko lastnikov nezasedenih stanovanj ter vlagateljev je izkoristilo pojav visokega povpraševanja po stanovanjih in so posledično začeli višati cene najemnin, vendar se velik delež prebivalstva po celotnem svetu še vedno sooča s stanovanjskim problemom in si takšnih najemnin ne more privoščiti. Nekateri ljudje so prisiljeni živeti v slabših razmerah oziroma v slabo vzdrževanih stanovanjih, medtem ko drugi odštejejo velik delež dohodka za svoje stanovanjske potrebe oziroma preference, kar vpliva na varčevanje za druge osnovne življenjske potrebe (hrana, izobraževanje, vožnja na delo in podobno). Kljub dejstvu, da zasebni najemniški sektor ne velja za zakonitega

konkurenta javnem najemniškem sektorju, je v večini držav Evrope najhitreje rastoči in prevladujoči način najema stanovanja. Posledično se pojavlja težava, da socialno ranjivejši prebivalci plačujejo najemnine bogatejšim (Wetzsein, 2017).

Vloga zasebnega najemnega sektorja je preseгла dolgoletno dejstvo, da deluje kot začasna bivalna rešitev in omogoča pot do lastništva stanovanja. Globalne spremembe v dostopnosti stanovanj in spremembe na trgu nepremičnin ter ostali dejavniki so razlogi, zakaj najemništvo postaja dolgoročni način bivanja za veliko število gospodinjstev po svetu. Glede na raziskave trga je razvidno, da se bo trend najemništva še nadaljeval, saj je lastništvo nad nepremičnino težko dosegljivo zaradi visokih cen. Pojavlja se še problem, da veliko število gospodinjstev, ki sicer ustrezajo pogojem za najem javnih stanovanj, tega ne morejo dobiti zaradi nizkega števila razpoložljivih javnih najemnih stanovanj. Ljudje morajo posledično še naprej živeti v stanovanjih, ki so v zasebnem najemu (Yates & Milligan, 2007).

V prihodnosti bi bilo treba posvečati pozornost ublažitvi stanovanjskega problema z vidika gradnje več stanovanj in ne zgolj reševati stanovanjskega problema preko nudenja finančne pomoči gospodinjstvom, kot to poteka dandanes (Wetzsein, 2017).

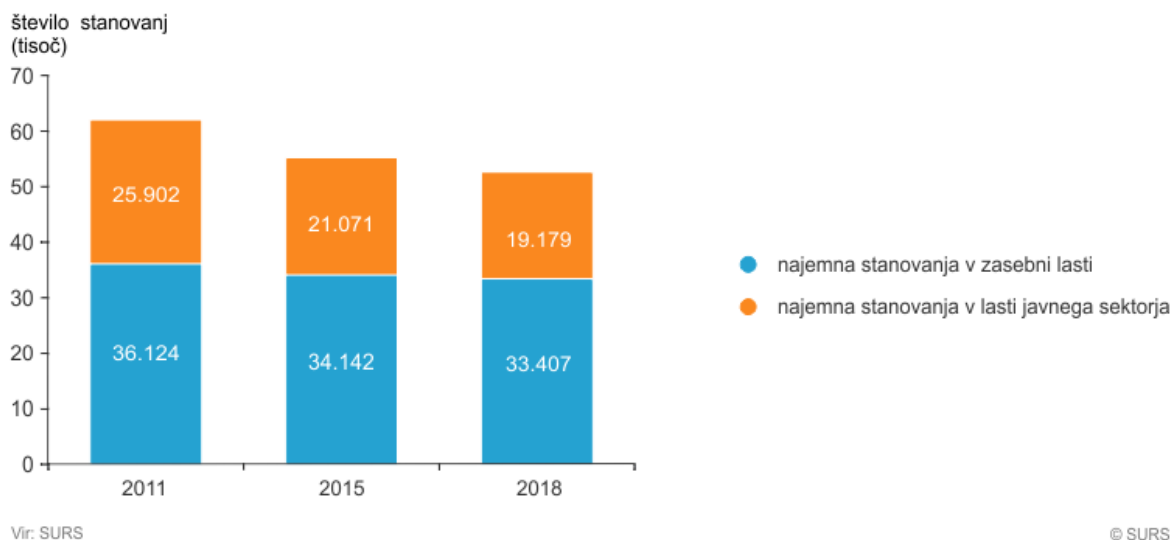
1.2 Stanje na stanovanjskem trgu v Sloveniji

Slovenija je v preteklih letih sodila v eno izmed držav Evropske unije z najvišjim deležem stanovanj, ki so v zasebni lasti (Temeljotov, Jančar, Štritof Brus & Trpin, 2011). Konec leta 2019 je bilo na podlagi raziskav ocenjeno, da je v Sloveniji 74,8 % delež lastniških stanovanj (Trading economics, brez datuma).

Problem, s katerim se sooča prebivalstvo v Sloveniji zadnjih nekaj let, predstavljajo visoke cene nakupa ter najema stanovanj in težja dostopnost stanovanj zaradi pomanjkanja ponudbe na stanovanjskem trgu. Ker je povpraševanje višje od ponudbe, so posledično v regijah, kjer je opazno največje pomanjkanje, cene previsoke. Avtorja Kušar in Vidrih (2020) navajata, da bi lahko država odpravila takšno stanovanjsko problematiko s pomočjo povečanja javnih najemnih stanovanj. Po statističnih podatkih je okoli 20 % stanovanj na našem trgu praznih, večina lastnikov takšnih stanovanj ne oddaja v najem zaradi davka na najemnine, ki znaša 27,5 % prihodka od najema. Avtorja ugotavljata, da se cene najemnin vsako leto višje – za primer sta vzela Osrednjeslovensko regijo, kjer so cene najemnin v zadnjih štirih letih bistveno višje od povprečja v Sloveniji, ponekod celo za 50 %, medtem ko avtor Andoljšek (2013) ugotavlja, da je v Sloveniji do zdaj večinoma prevladovala želja po lastništvu stanovanja. Najemništvo ni bilo toliko zaželeno, saj prebivalstvo Slovenije že od nekdaj želi lastništvo nad nepremičnino. Delež prebivalstva, ki živi v tržnih najemnih stanovanjih, je bistveno manjši kot delež prebivalstva, ki ima lastništvo nad stanovanjem. Z zmanjšanjem stanovanjske problematike (to je povečanjem števila najemnih stanovanj), bi se lahko Slovenija približala bolj razvitim evropskim državam (Andoljšek, 2013).

Na sliki 1 lahko opazimo, da se je v Sloveniji pojavil problem zmanjšanja števila najemnih stanovanj. Od leta 2011 do leta 2018 se je število stanovanj, ki so v lasti javnega sektorja, zmanjšalo za 6.723, medtem ko se je število stanovanj, ki so v zasebni lasti in katerih je na trgu bistveno več, zmanjšalo za 2.717 stanovanj (Miklič, 2019).

Slika 1: Število najemnih stanovanj glede na lastništvo



Vir: Miklič (2019).

Na podlagi statističnih podatkov bi v Sloveniji potrebovali še vsaj 10.000 stanovanj, primernih za najem (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2021b). Gradnjo najemniških stanovanj je možno doseči z zagotovitvijo dovolj velike zainteresiranosti investitorjev (Kambrič, 2015).

V poslovnem okolju Slovenije se ugotavlja, da je potrebna uvedba zasebnih investicijskih skladov, ki bi pozitivno vplivali na nepremičninski in hkrati finančni trg (Temeljotov, Jančar, Štritof Brus & Trpin, 2011).

1.3 Stanovanjske preference posameznikov

Stanovanjske preference posameznikov so pomemben dejavnik, ki se pojavlja ob iskanju oziroma izbiranju stanovanja. Na preference posameznikov vplivajo splošne značilnosti socialno-demografskih, političnih, ekonomskih ter okoljskih dejavnikov. Gospodinjstva, ki iščejo stanovanje za najem, prilagodijo svojo izbiro najema, upoštevajoč naslednje omejitve oziroma dejavnike: razpoložljivost stanovanj za najem v izbrani lokaciji, nadzor in omejitve zasebnih najemodajalcev ter gospodarske omejitve, kot je na primer višina najemnine, ki mora biti primerljiva z višino mesečnega dohodka gospodinjstva (Cirman, 2004).

O splošnih preferencah posameznikov je težko govoriti, saj se razlikujejo glede na obravnavano geografsko območje ali starost, izbrano državo, okolje prebivalstva, vrsto

urbanih naselij in podobno. Po izboru obravnavanega območja pa se lahko preference nekega določenega prebivalstva pridobiva na dva raziskovalna načina. Pri prvem načinu se preference pridobiva iz odgovorov posameznikov, pridobljenih iz zastavljenih vprašanj, vezanih na posameznikove stanovanjske preference (kje želijo živeti in kateri pogoji morajo biti izpolnjeni). Ta način analiziranja je lahko manj učinkovit, saj ljudje podajajo odgovore, ki niso uresničljivi oziroma so lahko vse njihove preference nedosegljive. Drugi način raziskave preferenc posameznikov pa se lahko izvede s pomočjo raziskave dogajanja na trgu v navezi z njihovimi nedavnimi selitvami oziroma povezavo med načinom življenja ter razlogom za selitev. Za lažje analiziranje potreb ter preferenc prebivalstva obstajajo pogloblitne skupine stanovanjskih preferenc (Andresen, 2011):

- **Primarne stanovanjske preference**, ki so ključne za najem stanovanja, če katera od preferenc ne ustreza, lahko posameznik popolnoma zavrne odločitev za stanovanje.
- **Kompromisne stanovanjske preference**, ki jih posamezniki spregledajo, če je možno doseči druge stanovanjske koristi.
- **Manj pomembne stanovanjske preference**, ki sicer imajo vpliv na izbiro stanovanja, vendar niso odločilne za najem oziroma nakup in ne predstavljajo popolne zavrnitve doma, če pogoji niso izpolnjeni.

2 STANOVANJSKI SKLADI IN JAVNA NAJEMNA STANOVANJA

Nasprotje od zasebnih investicijskih skladov predstavljajo javni stanovanjski skladi, ki so po zakonodaji dolžni izvajati stanovanjsko politiko z namenom, da se prebivalstvu Slovenije lahko zagotovi dostop do bivanja, zlasti za ogrožene skupine ljudi. V Sloveniji obstajajo tri pogloblitne skupine, ki izvajajo stanovanjsko politiko. To so (Temeljotov, Jančar, Štritof Brus & Trpin, 2011):

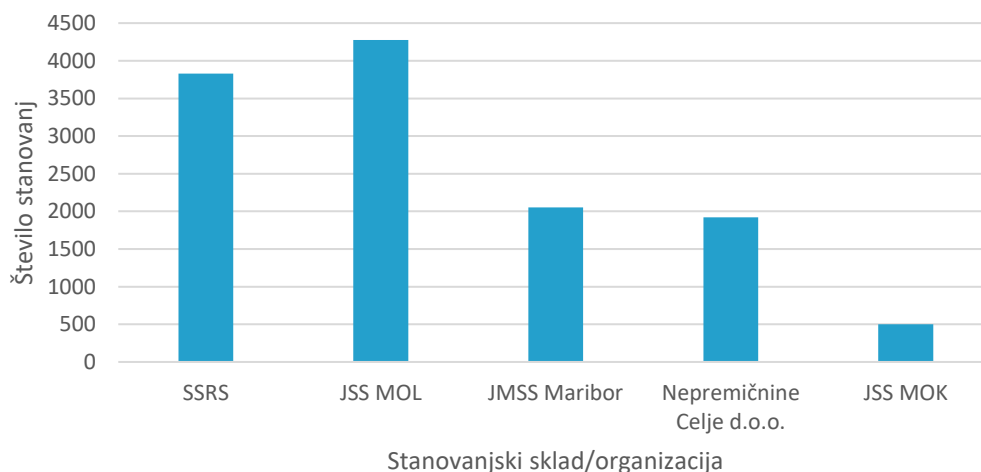
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
- lokalne skupnosti (občinski stanovanjski skladi),
- neprofitne stanovanjske organizacije.

Stanovanjski skladi morajo v prihodnosti zaradi reševanja stanovanjskega problema in doseganja ciljev stanovanjske politike za poslovanje imeti dobro organizacijo. Uspešno poslovanje lahko dosežejo s strategijami znotraj organizacije. Sodelovanje vseh zaposlenih ter deležnikov organizacije ustvarja boljše razumevanje za implementacijo strategij. Organizacija skladov mora biti razdeljena v oddelke ter divizije za namen vzdrževanja obstoječih stanovanj in interno razvijanje skladov za prihodnje potrebe po vse večjem številu stanovanj. Za spremljanje poslovanja in ugotovitev, ali bo organizacija dosegla zastavljene cilje, se uporabljajo različne metode. Primer je lahko sestava ankete za občine z namenom preveriti stanje praznih stanovanj ter potrebe po javnih stanovanjih. Prav tako je lahko primer

sestava ankete za prebivalstvo z namenom preveriti potrebe oziroma stanovanjske preference (Alfljung in drugi, 2013).

Slika 2 prikazuje število javnih stanovanj v letu 2020 za posameznega izvajalca stanovanjske politike. Podatki so prikazani zgolj za večje izvajalce stanovanjske politike in so bili pridobljeni iz letnih poročil omenjenih stanovanjskih skladov in organizacij. Po raziskavah Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (2019) sodeč, je največje pomanjkanje javnih najemnih stanovanj zaznati v mestnih občinah Ljubljana, Maribor, Celje ter Koper. Slika prikazuje primerjavo po številu javnih stanovanj med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije (SSRS), ki ima stanovanja razporejena po celotni državi, Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), kjer je zaznati največje pomanjkanje v Sloveniji, sledi Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor), Nepremičnine Celje d.o.o., ki izvaja stanovanjsko dejavnost za Občino Celje, ter Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (JSS MOK).

Slika 2: Število javnih najemnih stanovanj v lasti največjih izvajalcev stanovanjske politike v letu 2020



Vir: Lastno delo.

2.1 Vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri reševanju stanovanjskega problema prebivalstva

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je javni sklad, ki v Sloveniji nastopa kot glavni izvajalec stanovanjske politike in je pomembna ustanova na omenjenem področju. Njegova naloga temelji na zagotovitvi zadostne količine stanovanj prebivalstvu, ki se sooča s stanovanjskim problemom, omogoča reševanje stanovanjskega vprašanja mladim, ki še nimajo dovolj finančnih sredstev za nakup nepremičnine, in zagotavlja stanovanjsko oskrbo za starejše prebivalstvo, ki potrebuje posebna oskrbovana stanovanja, ter ostalim ljudem, ki sodijo pod socialno ranljive skupine (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2021a).

Javni sklad opravlja svojo nalogo že od leta 1991. Od takrat naprej pa je doživel veliko sprememb zaradi zunanjih poslovnih dejavnikov. Na poslovanje so imele vpliv predvsem politike, na podlagi katerih prilagaja poslovanje. Primer takšnih politik je Nacionalni stanovanjski program, ki je bil sprejet leta 2000 s stanovanjskim zakonom, ter Resolucija nacionalnega stanovanjskega programa (ReNSP15-25), ki je trenutno še veljavna (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2021a). Poleg neprofitnih stanovanj, katerim višino najemnine določi država, ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije na trgu stanovanja, ki so namenjena tržnemu najemu in katerih najemnina je izoblikovana na samem trgu (Uradni list RS, št. 142/04, 131/03, 99/08).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije pridobiva stanovanja preko nakupov zemljišč in lastne gradnje s pomočjo sofinanciranja in nakupov stanovanj. Poleg gradnje ter nakupov trguje Stanovanjski sklad Republike Slovenije s svojimi nepremičninami oziroma jih prodaja na javnih dražbah. V letu 2021 bo imel sklad s pomočjo zaključevanja novogradenj bistveno več stanovanjskih enot. Tako se bo število povečalo za 1.007. S stanovanjskimi novogradnjami, nakupi ter ostalimi pridobitvami ministrstev ima Stanovanjski sklad možnost rešiti pomanjkanje najemniških stanovanj in zagotoviti stanovanja za družine, stanovanja, namenjena mladim, ter oskrbovana stanovanja za starejše prebivalstvo (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2021b).

2.2 PEST analiza Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

Za stanovanjski trg in izvajalce stanovanjske politike je pomembno, da so znani zunanji dejavniki v poslovnem okolju, na katere ne moremo vplivati, lahko jih pa preučimo in na podlagi tega prilagajamo poslovanje ter s pomočjo analize bolje razumemo želje ter potrebe strank (Jaklič, 2002, str. 1–11).

Dejavnike poslovnega okolja lahko glede na značilnosti razvrstimo v vsaj pet podokolij. Za pomoč pri prepoznavanju teh dejavnikov pa se velikokrat uporablja PEST analiza, ki jo je razvil avtor Francis Aguilar (1967). Kratica PEST izhaja iz angleških besed, ki predstavljajo manjše celote okolja – to so politično-pravni, gospodarski, socialno-demografski ter tehnološki dejavniki. Uporabljamo jo kot orodje za identificiranje strateških tveganj ter analizo privlačnosti stanovanjske panoge, v kateri se nahajajo glavni izvajalci stanovanjske politike (Sammut-Bonicci & Galea, 2015).

2.2.1 Politično-pravni dejavniki

Nacionalni stanovanjski program, ki je bil sprejet leta 2000, je dokument, ki je bil ustvarjen za oblikovanje politike na stanovanjskem področju. Program se je zavedal pomena ter odgovornosti javnih najemnih stanovanj. Izkazalo se je namreč, da je takratna ponudba javnih najemnih stanovanj veljala za učinkovito upravljanje stanovanjskega sistema v državi. Prvotni program se je iztekel leta 2010 (Cirman, 2017).

Zaradi še vedno prisotne stanovanjske problematike in spreminjajočih se razmer na trgu je bila leta 2015 sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu (v nadaljevanju ReNSP15-25), ki se odziva na trenutno ekonomsko stanje na stanovanjskem trgu in pomaga rešiti stanovanjsko vprašanje, ki je prisotno že nekaj let. Na stanovanjskem področju ima poleg Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja ter Geodetske uprave Republike Slovenije najpomembnejšo vlogo Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki je bil s sprejemom ReNSP15-25 leta 2015 zopet izbran kot glavni izvajalec stanovanjske politike v Sloveniji. Izvajanje nalog na lokalni ravni opravljajo občine (občinski javni stanovanjski skladi) ter nevladne organizacije. Primer nekaterih nalog ter ciljev, v katere je usmerjena ReNSP15-25 in katere uresničujejo ustanove, ki delujejo na stanovanjskem področju, so: zagotovitev več stanovanj v krajih in regijah, kjer jih največ primanjkuje oziroma je največje povpraševanje, spodbujanje mobilnosti prebivalstva, omogočanje lažjega dostopa celotnemu prebivalstvu do bivalnih enot (Ministrstvo za okolje in prostor, 2016).

ReNSP15-25 je bila sprejeta na podlagi Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki je zakon na področju stanovanjskih nepremičnin. Sprejet je bil leta 2003 za namen urejanja omenjenega področja. Konec leta 2019 je bila načrtovana sprememba oziroma uvedba novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki zaradi nesoglasja in neuspešnega zakonodajnega postopka ni bil sprejet. Namesto novega zakona je nastal osnutek za pripravo Zakona o spremembi in dopolnitvi Stanovanjskega zakona (SZ-1E). Ena izmed prvih sprememb sprejetja osnutka je uskladitev oziroma sprememba višine neprofitne najemnine, kar bi posledično lahko povečalo interes investitorjev za gradnjo in prenovo neprofitnih stanovanj (IUS-INFO, 2021).

Kljub nastalemu osnutku ter predlogi je še vedno potrebnih nekaj sprememb zakonodaje za dosego vseh ciljev stanovanjske politike. Ena izmed naslednjih sprememb predstavlja razvoj javne najemne službe, katere je cilj spremeniti nezasedena stanovanja na trgu, ki so v lasti fizičnih oseb, v stanovanja, primerna za bivanje in najem. V tujini so takšne službe že delujoče in uspešne. Izvajanje in doseganje ciljev javne najemne službe bi opravljal Stanovanjski sklad Republike Slovenije (GOV.SI, 2020).

2.2.2 Ekonomski dejavniki

Ekonomski dejavniki vplivajo na dobičkonosnost, razvoj oziroma privlačnost določene panoge. Najpogosteje uporabljeni ekonomski kazalec predstavlja bruto domači proizvod (v nadaljevanju BDP), s katerim se lahko naredi primerjava med državami. BDP se uporablja za panoge, kjer se povpraševanje po določeni storitvi spremeni s spremembo dohodka prebivalca, na primer gradbeništvo, stanovanjska panoga (Sammut-Bonicci & Galea, 2015). Poleg BDP-ja so še drugi pomembni makroekonomski kazalci, ki vplivajo na organizacijo, kot so državni proračun, inflacija, obrestne mere in podobno (Jaklič, 2002, str. 11–14).

Cenovna dostopnost stanovanj vpliva na gospodarstvo na številne načine (Yates & Milligan, 2007):

- vpliv na makroekonomijo (povečanje BDP-ja),
- vpliv na učinkovitost delovanja trgov,
- razporeditev bogastva v družbi, kar lahko prispeva k ekonomskim ter socialnim težavam.

Višina gospodarske rasti oziroma BDP ima povezavo z dinamiko cen stanovanj na trgu. Ekonomski dejavnik, ki vpliva na stanovanjski trg, je brezposelnost, saj se s tem poveča potreba po javnih najemnih stanovanjih zaradi nižjega dohodka prebivalstva (Hoxa & Temeljotov Salaj, 2019).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije lahko cilje, opredeljene po stanovanjski politiki ReNSP15-25, doseže z zagotovitvijo trajnega proračunskega vira financiranja, vendar še ni zagotovljen, saj nima ustreznih pravnih podlag. Stanovanjski sklad Republike Slovenije nima zadostnih virov iz državnega proračuna, ki bi jih lahko porabil za bodoče investicije, vendar lahko kljub temu pridobi vire iz zadolževanja (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2021a).

2.2.3 Tehnološki dejavniki

Tehnologija in digitalizacija sta pomembni za uspešno poslovanje organizacije. S pomočjo napredka v informacijski tehnologiji (v nadaljevanju IT) se pojavijo številne prednosti, ki pomagajo olajšati zapletenost dela ter predstavljajo lažje vodenje evidenc iz nabora podatkov, hkrati s kvalitetnejšo digitalizacijo elektronskega poslovanja omogočimo boljše in hitrejšo storitev ter reševanje napak. Napredek IT v storitvenih dejavnostih, predvsem v javni upravi, je pomemben za vse vpletene deležnike in celotno državo, saj digitalizacija storitev poveča produktivnost dela, poslovna inteligenca opravi analizo iz velikega nabora podatkov. Tako se lahko odkrijejo trendi ter iščejo rešitve za boljše poslovanje. Za javni sektor je uporabno računalništvo v oblaku (DeVry University, 2020).

2.2.4 Socialno-demografski dejavniki

Socialno-kulturni dejavniki imajo vpliv na stanovanjski trg predvsem pri potrebi po najemnih stanovanjih. Ključni dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih, so socialni dejavniki (dohodek, cena oziroma najemnina stanovanja) in demografski dejavniki (struktura prebivalstva). Zahtevana količina oziroma obseg stanovanjskega fonda je odvisen od teh dveh dejavnikov. Načrtovanje stanovanjskih gradenj v mestih je povezano z demografskimi podatki. Gradnja javnih ustanov v šolstvu, zdravstvu in podobno temelji na dejstvu, da so demografski dejavniki ključni element, ki vpliva na

povpraševanje po javnih storitvah. Posledično se v takšnih mestih, kjer je povpraševanje po javnih storitvah, začnejo graditi stanovanja (Kuismanen, Laakso & Loikkanen, 1999).

Na razvoj slovenske stanovanjske panoge močno vpliva demografsko gibanje, torej število prebivalstva, struktura, izobrazba, hkrati pa dohodek prebivalstva ter socialna izključenost. Želje in potrebe glede lokacije, funkcionalnosti, velikosti ter opremljenosti najemniških stanovanj so precej raznolike, saj ima prebivalstvo različne potrebe ter stanovanjske preference – mladi družini je pomembna velikost stanovanja zaradi števila družinskih članov, medtem ko je za mlade ter delavce bolj pomembna lokacija, kar je tudi eden od razlogov, zakaj prihaja do stanovanjske problematike. V takšnih krajih se posledično višajo cene najemnin. Mlajši ljudje močno vplivajo na stanovanjsko mobilnost, ki lahko predstavlja številne prednosti. Selitve in razporeditev prebivalstva po različnih geografskih enotah v Sloveniji vplivajo na razvoj različnih območij (Ministrstvo za okolje in prostor, 2015).

3 POVEZAVA MED STANOVANJSKIMI PREFERENCAMI POSAMEZNIKOV IN REŠEVANJEM STANOVANJSKEGA PROBLEMA

3.1 Namen analize in metodologija

Problematika, na katero se osredotočam v zaključni nalogi, je stanovanjski problem, s katerim se soočajo posamezniki. Analiza temelji na kvantitativnem pristopu s pomočjo primarnih virov, pridobljenih na podlagi izvedene ankete. Raziskala bom ozaveščenost prebivalstva glede možnosti najema javnih najemnih stanovanj in njihov odnos do najemništva. Na podlagi pridobljenih rezultatov bom analizirala povezanost med zastavljenimi cilji stanovanjske politike in dejanskimi preferencami posameznikov ter s pomočjo interpretiranih odgovorov preverila dosegljivost zastavljenih ciljev stanovanjske politike.

V anketnem vprašalniku so sprva postavljena demografska vprašanja (spol, starost, stopnja izobrazbe, regija ter stanovanjski status), s čimer sem želela preveriti mišljenje različnih generacij ter ugotoviti, ali obstajajo razlike v mnenju med lastniki nepremičnin ter najemniki glede stanovanjske zakonodaje.

Po demografskih vprašanjih sledijo vprašanja, ki so sestavljena s pomočjo teoretičnih vidikov Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu, kjer so opisani vsi cilji in predstavljene težave, ki se pojavljajo na stanovanjskem trgu in pri delovanju Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, preostala vprašanja so sestavljena na način, da bo mogoče pridobiti stanovanjske preference posameznikov.

3.2 Predstavitev rezultatov

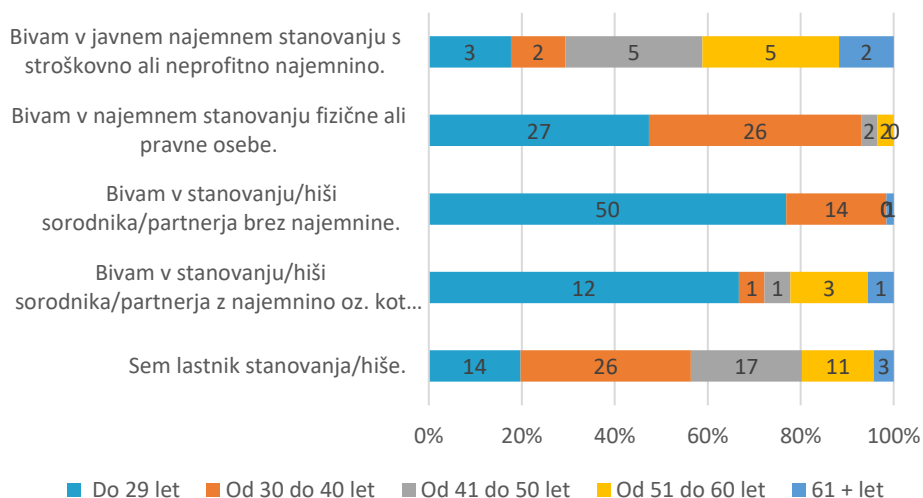
Anonimna anketa je zajemala 17 vprašanj. Objavljena je bila na različnih spletnih omrežjih ter v skupinah, kjer posamezniki iščejo nepremičnine za nakup ali najem. Anketo je skupaj ustrezno izpolnilo 355 oseb, vendar je bilo le 230 takšnih, ki so jo izpolnili v celoti. Moj vzorec torej predstavlja 230 anketirancev. Od tega jih je bilo 53 % ženskega ter 47 % moškega spola. Naslednje demografsko vprašanje je bilo vezano na starostne skupine. Tukaj se pojavi prva omejitev, s katero sem se soočila. Želela sem pridobiti dokaj reprezentativne odgovore za vsako starostno skupino, vendar je iz analize razvidno, da je bilo največ anketirancev uvrščenih v starostno skupino do 29 let (kar predstavlja 46 % od vseh 230 anketirancev), 30 % jih je bilo starih med 30 in 40 let. Delež anketirancev, ki so stari med 41 in 50 let, je 12 % in delež tistih, ki so bili stari med 51 ter 60 let, znaša 10 %. Preostali, 3 % anketirancev, so bili stari nad 61 let. Starejše skupine niso toliko aktivne na družbenih omrežjih, kjer je bila anketa objavljena, zato ni prišlo do enakomerno reprezentativnih odgovorov za vse starostne skupine.

Vprašanje glede lokacije bivanja sem postavila z namenom, da preverim, ali kateri izmed sodelujočih posameznikov prihaja iz odročnih krajev Slovenije oziroma iz regij, kjer ni zaznano tolikšno pomanjkanje stanovanj. Največ anketirancev, ki so sodelovali v raziskavi, prihaja iz Osrednjeslovenske regije, saj delež znaša 34 %. Sledi Savinjska regija z 29 % deležem anketirancev. 13 % anketirancev prihaja iz Podravske regije, 10 % iz Gorenjske, 6 % iz Obalno-kraške ter 4 % iz Primorsko-notranjske regije. Po številu anketirancev si nato enakomerno sledijo Koroška, Pomurska, Posavska ter Jugovzhodna regija (3 % sodelujočih iz vsake regije). Najmanj anketirancev (1 %) prihaja iz Zasavske regije.

Med vsemi anketiranimi osebami je bilo 4 % takšnih, ki so imeli dokončano osnovnošolsko izobrazbo. 38 % anketiranih je imelo dokončano srednješolsko izobrazbo oziroma dokončano gimnazijo, 5 % je končalo višješolski študij, medtem ko je 38 % sodelujočih anketirancev končalo visokošolski oziroma univerzitetni študij. Magisterij je pridobilo 14 % anketirancev, preostali 1 % pa predstavlja posameznike z doktoratom.

Poleg splošnih informacij me je zanimal še stanovanjski status anketirancev. 31 % vseh anketiranih je lastnikov stanovanja/hiše. 8 % jih biva v stanovanju/hiši sorodnika/partnerja z najemnino oz. kot lastno gospodinjstvo. 26 % anketirancev biva v najemnem stanovanju fizične ali pravne osebe. Tistih, ki bivajo v stanovanju/hiši partnerja brez najemnine, je 28 %, medtem ko jih 7 % biva v javnem najemnem stanovanju s stroškovno ali neprofitno najemnino. Na sliki 3 je prikazan stanovanjski status vseh anketirancev glede na starostno skupino. Največ anketirancev, ki so lastniki nepremičnine, sodi v starostno skupino od 30 do 40 let, medtem ko je največ najemnikov oziroma oseb, ki živijo še pri sorodnikih ali partnerjih, iz starostne skupine do 29 let. Največ anketirancev, ki živi v najemu, prihaja iz Osrednjeslovenske regije, največ lastnikov nepremičnin pa iz Podravske regije.

Slika 3: Razmerje med stanovanjskim statusom ter starostjo anketirancev

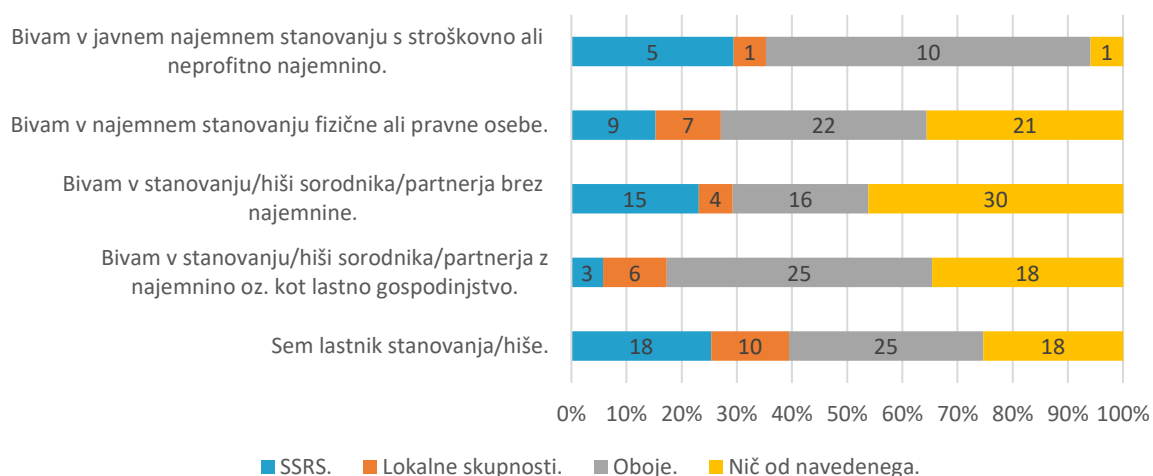


Vir: Lastno delo.

Z vprašanji sem pridobila splošni vpogled v demografske značilnosti anketirancev za lažje nadaljnje analiziranje specifičnih stanovanjskih potreb. Zaradi predvidevanja, da večina anketiranih ob reševanju ne bo seznanjena s stanovanjsko politiko oziroma Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu, sem kreirala vprašanja, ki so tako imenovana »sporočilna vprašanja« – zasnovana na način, da je pred postavitvijo vprašanja opisana določena naloga ali cilj stanovanjske politike, ki anketirancu omogoči lažje razumevanje tematike in posledično poda natančnejši odgovor na vprašanje.

Prvo takšno vprašanje, ki sem ga zastavila v anketi, se glasi: »S katerimi od naslednjih glavnih akterjev, ki zagotavljajo javna najemna stanovanja, ste seznanjeni?« S tem vprašanjem sem želela preveriti, v kolikšni meri oziroma če sploh so anketiranci seznanjeni z možnostjo najema preko javnih stanovanj. Od vseh 230 sodelujočih anketirancev jih je 33 % odgovorilo, da niso seznanjeni z nobenim od navedenih izvajalcev stanovanjske politike. V enakem deležu so odgovorili, da so seznanjeni z obema akterjema. Tistih, ki so seznanjeni samo s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, je 22 %, medtem ko je 12 % tistih, ki vedo, da javna stanovanja nudijo lokalne skupnosti oziroma občinski stanovanjski skladi. Slika 5 prikazuje odgovore anketirancev glede na njihov stanovanjski status. Anketiranci so najmanj seznanjeni s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, z vsemi akterji pa so najbolj seznanjeni najemniki stanovanj s stroškovno ali neprofitno najemnino.

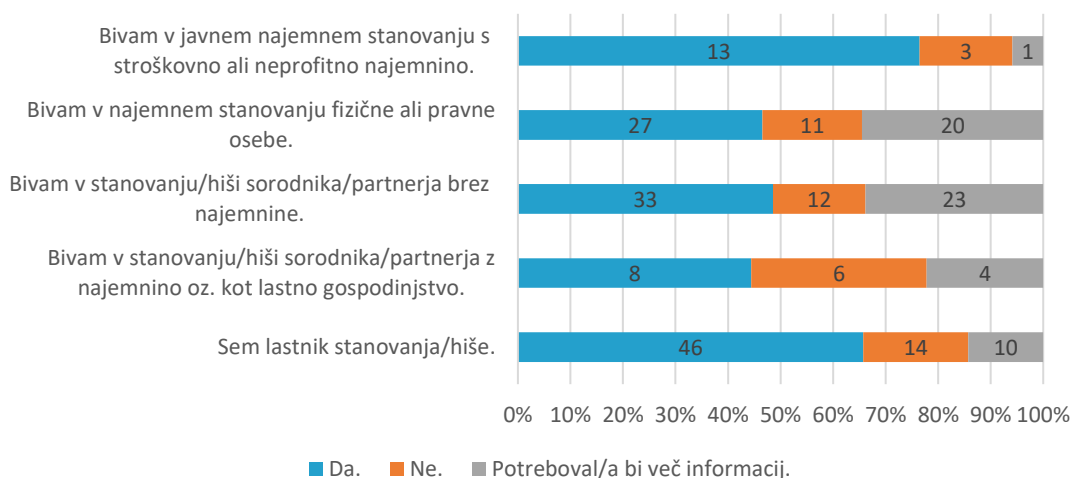
Slika 4: Seznanjenost anketirancev z izvajalci stanovanjske politike glede na stanovanjski status



Vir: Lastno delo.

Anketa se je nadaljevala z vprašanjem, ali anketiranci menijo, da je najem stanovanj/hiš s strani javnih skladov ali lokalnih skupnosti zanesljivejši oziroma koristnejši v primerjavi z najemom nepremičnin v zasebni lasti. Slika 5 prikazuje razmerje glede mnenja javnih najemnih stanovanj in njihovim stanovanjskim statusom. Rezultati prikazujejo, da se posamezniki iz vseh stanovanjskih statusov v veliki meri strinjajo z zanesljivostjo javnih najemnih stanovanj. 56 % anketirancev meni, da je najem javnega stanovanja oziroma hiše varnejši ter koristnejši način, medtem ko je 20 % anketirancev mnenja, da javni najem ni koristnejši. 24 % anketirancev je izrazilo mnenje, da bi potrebovali več informacij.

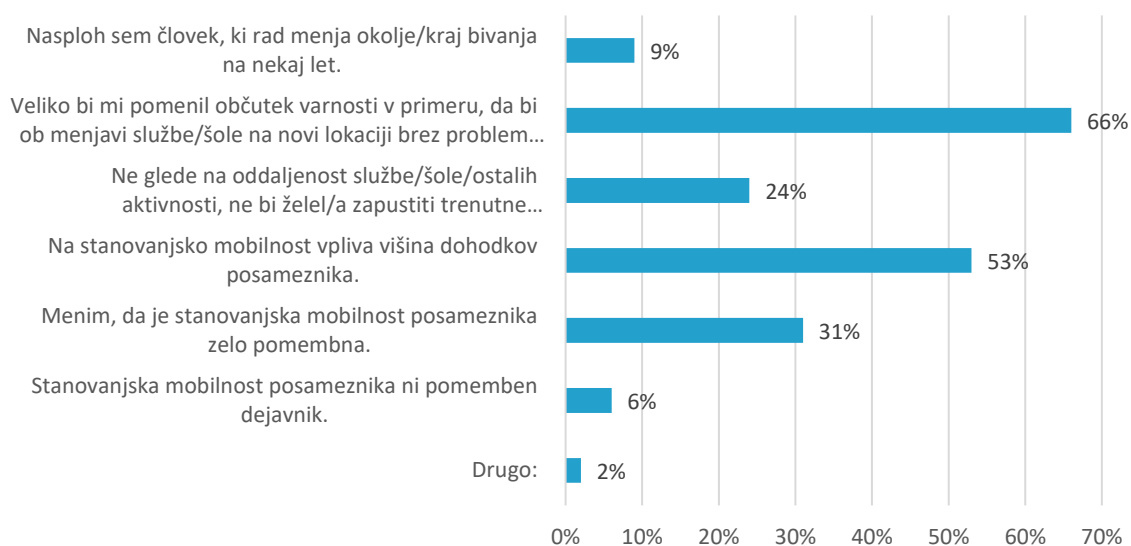
Slika 5: Mnenja anketirancev glede na stanovanjski status, ali so javna najemna stanovanja koristnejša ter zanesljivejša kot zasebni najem



Vir: Lastno delo.

Naslednje vprašanje se je nanašalo na pojem stanovanjske mobilnosti. Želela sem izvedeti, kako pomembna je stanovanjska mobilnost za posameznike, ki predstavlja selitev iz enega stanovanja v drugo. Možnih je bilo več odgovorov. Slika 6 prikazuje opredelitev anketirancev glede pomembnosti stanovanjske mobilnosti. Kar 66 % anketirancev je odgovorilo, da bi jim veliko pomenil občutek varnosti v primeru, da bi ob menjavi službe ali šole brez problema našel stanovanje v drugem kraju. 53 % anketirancev je mnenja, da na stanovanjsko mobilnost vpliva višina dohodka posameznika. 31 % anketirancev je izrazilo mnenje, da je stanovanjska mobilnost posameznika zelo pomembna. 24 % anketirancev je sporočilo, da ne glede na oddaljenost službe, šole oziroma ostalih aktivnosti ne bi menjali oziroma zapustili trenutne nepremičnine oziroma kraja, v katerem živijo. Med možnimi odgovori jih je 9 % izbralo, da so oseba, ki rad/a menja okolje oziroma kraj bivanja na nekaj let. 6 % anketirancev je izbralo dejstvo, da stanovanjska mobilnost posameznika ni pomemben dejavnik. Na koncu vprašanja je še 6 % anketirancev dodalo komentar pod opcijo »drugo«, kjer so anketiranci podali pomisleke glede stanovanjske mobilnosti. Njihovi odgovori bi se lahko uvrstili v eno izmed naštetih možnih odgovorov.

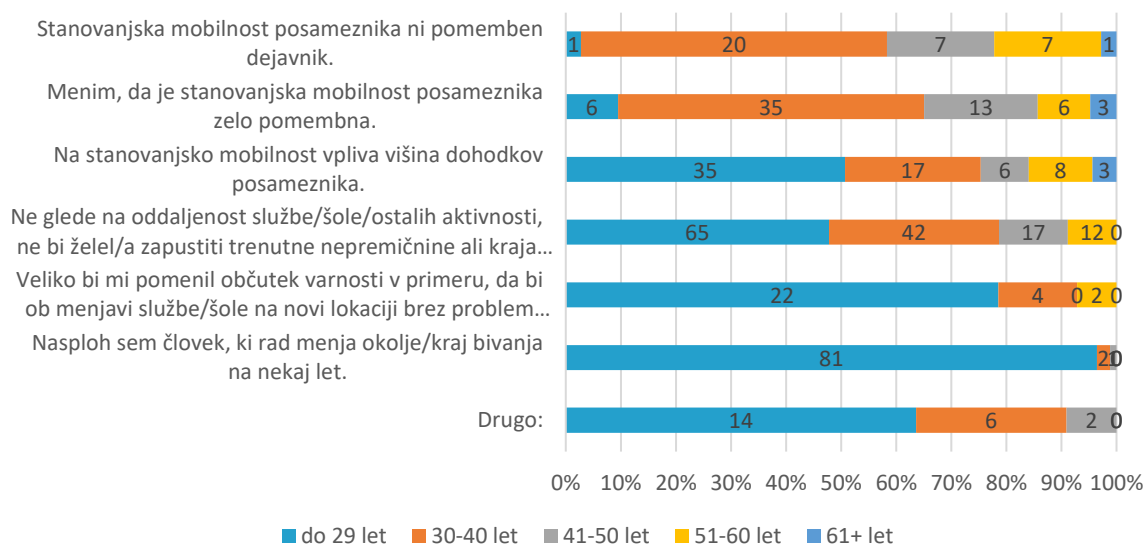
Slika 6: Opredelitev anketirancev glede pomembnosti stanovanjske mobilnosti za posameznika



Vir: Lastno delo.

Slika 7 prikazuje razmerje med starostjo anketirancev ter pomenom stanovanjske mobilnosti za posameznika. S slike je razvidno, da so mladi ljudje najbolj pripravljeni na stanovanjsko mobilnost, vendar na to vpliva dohodek posameznika.

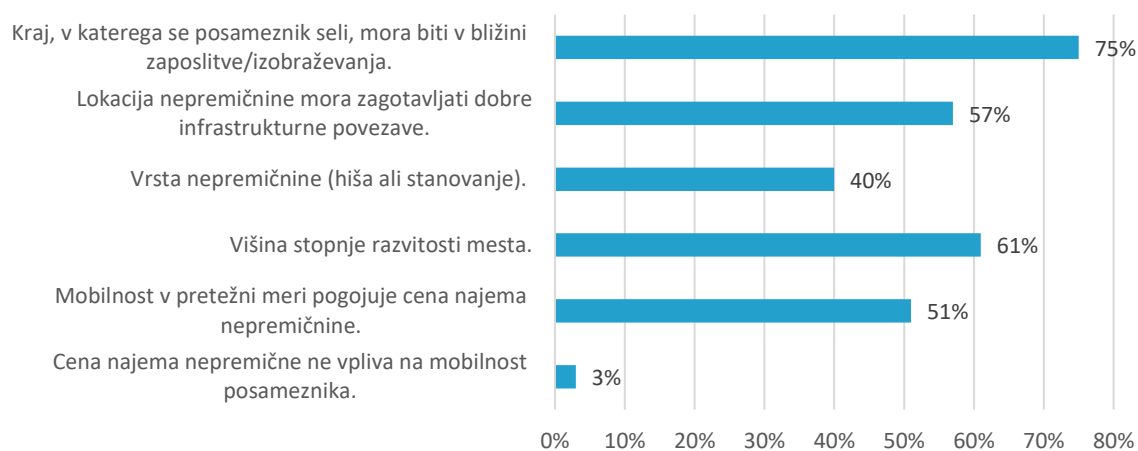
Slika 7: Pomembnost mobilnosti glede na starost anketirancev



Vir: Lastno delo.

Nadalje so me zanimali še dejavniki, ki najbolj vplivajo na stanovanjsko mobilnost posameznika. Anketiranci so izbrali več odgovorov, rezultate pa prikazuje slika 8, s katere je razvidno, da kar 75 % anketirancev želi, da je kraj, v katerega se posameznik seli, v bližini zaposlitve oziroma izobraževanja. 61 % anketirancev želi, da je mesto dokaj visoko razvito (bližina trgovin, lekarn, zdravstvenih ustanov in podobno). 57 % anketirancev želi, da lokacija nepremičnine zagotavlja dobre infrastrukturne povezave. 51 % anketirancev je mnenja, da mobilnost v pretežni meri pogojuje cena nepremičnine, 40 % pa je mnenja, da na mobilnost vpliva vrsta nepremičnine. Nazadnje je le 3 % anketirancev izrazilo, da cena nepremičnine ne vpliva na stanovanjsko mobilnost posameznika.

Slika 8: Opredelitev anketirancev, kaj vpliva na stanovanjsko mobilnost



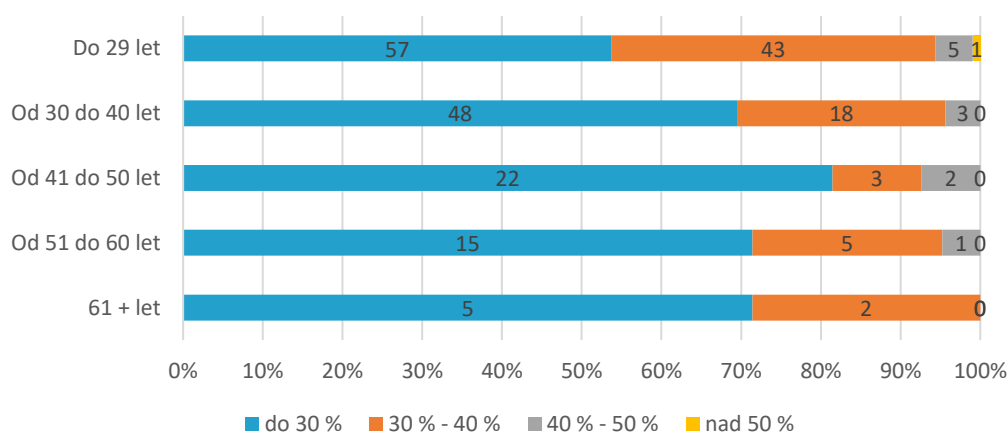
Vir: Lastno delo.

Zaradi navedbe avtorjev Anenberg in Kung, da je vedno večji delež tistih, ki za stanovanje namenijo več kot 30 % od vseh prihodkov, sem preverila še, kolikšen del mesečnega dohodka so posamezniki pripravljeni nameniti za najem stanovanja.

Rezultati so pokazali, da kar 64 % anketirancev ne bi namenilo več kot 30 % mesečnega dohodka za najem stanovanja. Delež anketirancev, ki bi za stanovanje namenili od 30 % do 40 % mesečnega dohodka, znaša 31 %. Tistih, ki bi najemu namenili od 40 % do 50 % dohodka, je bilo 5 %. 1 % anketirancev je izrazil, da bi namenili več kot 50 % mesečnega dohodka za najem.

Slika 9 prikazuje razmerje med starostno skupino anketirancev ter njihovo opredelitvijo, kolikšen delež mesečnega dohodka bi namenili za najem. S slike je razvidno, da v pretežni meri anketiranci iz vseh starostnih skupin ne želijo nameniti več kot 30 % mesečnega dohodka za najem stanovanja.

Slika 9: Opredelitev anketirancev glede višine deleža od lastnega dohodka, ki bi ga namenili za najemnino, glede na starostno skupino



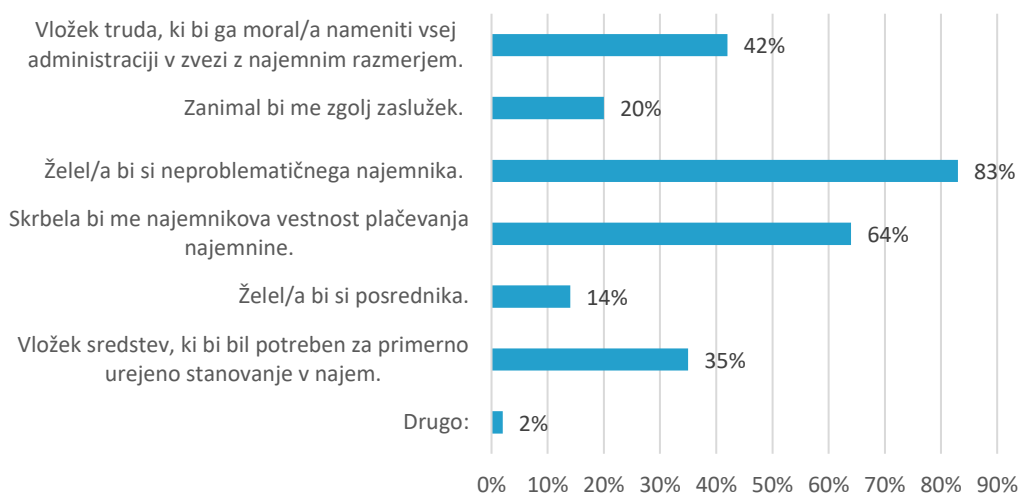
Vir: Lastno delo.

Zanimalo me je, kaj vpliva na posameznikovo odločitev za oddajo stanovanja v najem, zato sem v ta namen postavila vprašanje, ki se glasi: »Postavite se v vlogo lastnika nezasedenega stanovanja. Kateri izmed naštetih dejavnikov bi vplivali na vašo odločitev, ali sploh pričeti z oddajo v najem?« Možnih je bilo več odgovorov.

Kar 83 % anketirancev si želi neproblematičnega najemnika. Naslednji dejavnik se ponovno navezuje na vrsto najemnika, ki bi bival v stanovanju. 64 % anketirancev bi skrbela vestnost plačevanja najemnine, kar pa je v nasprotju s prejšnjo predpostavko Stanovanjski sklad RS lahko zagotovi v primeru vzpostavitve javne najemne službe, saj bi posamezniku najemnino plačal že omenjeni Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Naslednji dejavnik, ki bi vplival na oddajo nepremičnin, je vložek truda, ki bi ga moral najemnik nameniti administrativnim postopkom v zvezi z najemno pogodbo (42 % anketirancev). Naslednji dejavnik, za katerega

meni 35 % anketirancev, da vpliva na njihovo odločitev oddaje stanovanja v najem, je vložek sredstev, ki bi bil potreben za ureditev stanovanja. Dejavnik »zanimal bi me zgolj zaslužek« je izbralo 20 % anketirancev, najmanj pa si anketiranci želijo pomoči posredništva (ta dejavnik je izbralo le 14 % vseh anketirancev). Opcijo »drugo« je izbralo 2 % anketirancev, njihovi odgovori bi se lahko uvrstili v eno izmed naštetih možnih odgovorov. Rezultate prikazuje slika 10.

Slika 10: Dejavniki, ki vplivajo na oddajo stanovanja v najem



Vir: Lastno delo.

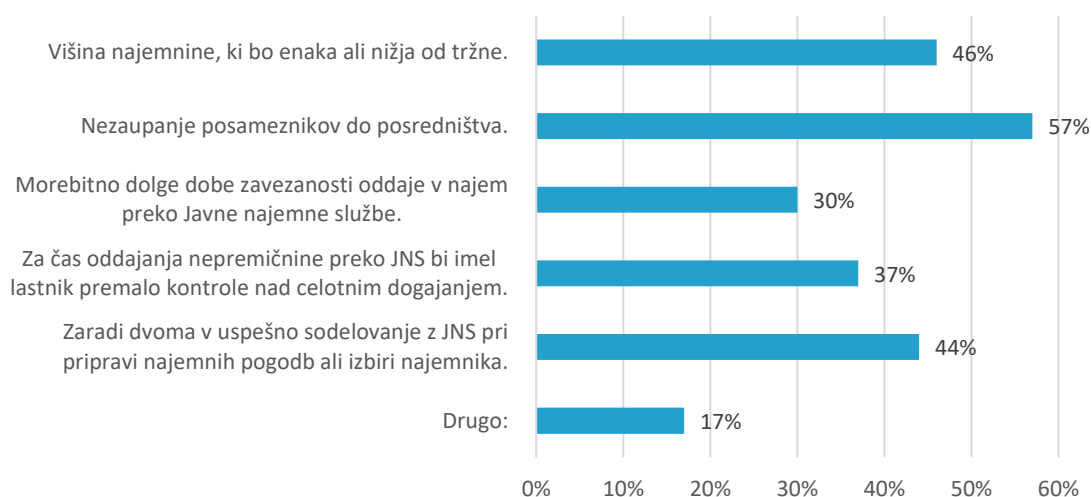
Naslednja vprašanja so osredotočena na vzpostavitev javne najemne službe. Sprva me je zanimalo, kako posamezniki dojemajo predlog vzpostavitve javne najemne službe. Želela sem izvedeti, ali posamezniki menijo, da bodo navedeni razlogi za vzpostavitev javne najemne službe pripomogli k zmanjšanju števila oddaj nepremičnin na črno. Vprašanje se mi je zdelo pomembno, saj se veliko ljudi srečuje z negotovostjo pri najemu na črno, tvegajo finančno ter bivalno dostopnost in v primeru goljufije ničesar ne dobijo nazaj. Od vseh 230 anketiranih jih je 45 % odgovorilo z »da«, 31 % jih je odgovorilo z »ne«, preostalih 24 % anketirancev pa je odgovorilo z »ne vem«.

Za tiste anketirance, ki so odgovorili z »ne«, je bilo postavljeno pogojno vprašanje, ki se je glasilo: »Zaradi katerih razlogov menite, da oddaja preko javne najemne službe (JNS) ne bo uspešna oziroma ne bo pripomogla k zmanjšanju oddajanja na črno?« Možnih je bilo več odgovorov, sodelovalo pa je 70 anketirancev, ki so na predhodno vprašanje odgovorili z »ne«. Rezultati so razvidni s slike 11.

Največ (57 % anketirancev) jih ne zaupa posredništvu. Poleg posredništva je anketirancem pomembna višina najemnine, zato so kot razlog za neuspešnost javne najemne službe v 46 % deležu izbrali dejstvo, da bi višina najemnine bila enaka ali pa manjša od tržne najemnine. 44 % anketirancev dvomi v uspešnost sodelovanja s Stanovanjskim skladom Republike

Slovenije preko javne najemne službe, predvsem pri pripravi najemnih pogodb ali pa izbiri najemnika, kar je tudi razvidno pri prejšnjem vprašanju, da si anketiranci želijo neproblematičnega najemnika, pri čemer imajo lahko oni nadzor. 37 % anketirancev, zajetih v vzorec, meni, da bi lastniki nepremičnine imeli premalo nadzora nad celotnim dogajanjem v času, ko ima stanovanje v upravljanju javna najemna služba. Skrb glede dolge zavezanosti do oddaje preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije oziroma javne najemne službe je izbralo 30 % anketirancev. Kar 17 % anketirancev je izbralo opcijo »drugo«, pri čemer sem na odprti tip odgovora prejela 10 mnenj, kjer so anketiranci izrazili potencialno neuspešnost glede vzpostavitve javne najemne službe. Večina odgovorov je zajemala mnenje glede višine davka ter dejstva, da bodo kljub drugim davčnim ugodnostim ljudje oddajali nepremičnine na črno.

Slika 11: Opredelitev anketirancev glede javne najemne službe



Vir: Lastno delo.

Z anketo sem želela pridobiti tudi mišljenja anketirancev, ali menijo, da bo večje število javnih najemnih stanovanj znižalo cene najema stanovanj na trgu, ki so v zasebni lasti. Za odgovor »da« se je odločilo 53 % vseh anketirancev. 33 % anketirancev meni, da več javnih najemnih stanovanj ne bo vplivalo na tržne cene, medtem ko jih je 13 % odgovorilo z »ne vem«.

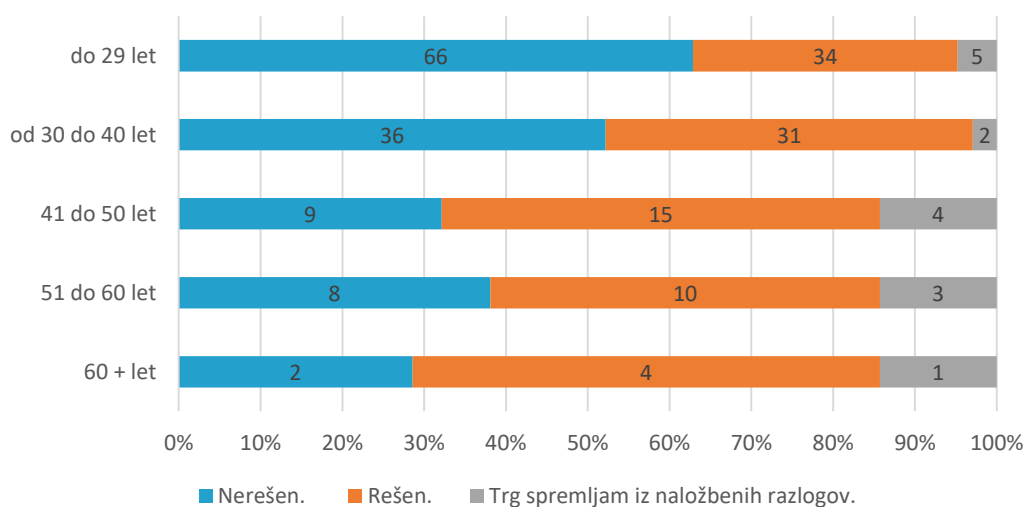
Po vseh opredeljenih ciljnih stanovanjske politike sem anketirancem zastavila vprašanje, ki se glasi: »V kolikšnem obdobju menite, da bo stanovanjska politika izkazala dosego ciljev in spremenila bivanjske navade prebivalcev Slovenije glede lastništva in najema?« Od vseh anketirancev jih je 51 % mnenja, da je bivanjske navade prebivalcev težko spremeniti. 42 % anketirancev je izbralo odgovor »več kot 3 leta« ter 4 % odgovor »v obdobju do 3. let.«

Kot »drugo« je možnost izbralo 6 % anketirancev in prejela sem pet mnenj glede doseganja ciljev stanovanjske politike. Trije anketiranci so izrazili mnenje, da bodo cilji doseženi v obdobju 10 + let, medtem, ko sta dva anketiranca izrazila naslednji mnenji:

- »To je stvar zagotovitve delovnih mest po državi in ureditve prometa, ne pa stanovanja. Pritisk je bolj ali manj na Ljubljano. Dobiti stanovanje v Trbovljah ni problem.«
- »Glede na trenutno povpraševanje, ki ne upada, in trend gradnje luksuznih stanovanj bodo potrebni dosti bolj koreniti ukrepi.«

V zadnjem sklopu vprašanj me je zanimalo, ali anketiranci pojmujejo svoj stanovanjski status kot rešen ali nerešen stanovanjski problem. To vprašanje sem postavila z namenom, da s pogojnim vprašanjem ugotovim, ali so prebivalci Slovenije še vedno naravnani na lastništvo in če dojemajo najem stanovanja kot sprejemljivo opcijo. 41 % anketirancev pojmuje svoj trenutni stanovanjski status kot nerešen stanovanjski problem, 51 % je zadovoljnih s trenutnim statusom, 7 % anketirancev pa spremlja trg zaradi naložbenih razlogov. Na sliki 12 je prikazano, kako anketiranci pojmujejo svoj stanovanjski status glede na starostno skupino. Največ anketirancev, za katere je stanovanjski status nerešen, sodi v starostno skupino do 29 let.

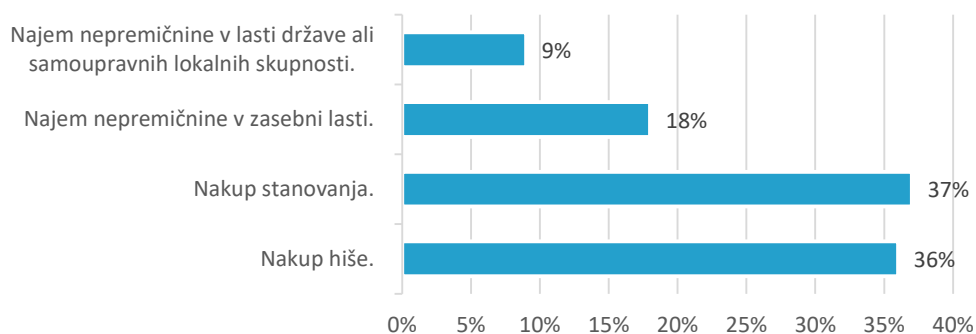
Slika 12: Razmerje med stanovanjskim statusom ter starostjo anketirancev



Vir: Lastno delo.

Tisti anketiranci, ki imajo nerešen stanovanjski problem (121 anketirancev), so dobili pogojno ponujeni odgovor »iščem oziroma nameravam iskati/kupiti«. Največji delež anketirancev si želi kupiti stanovanje (37 %), sledi nakup hiše (37 %). Najem nepremičnine v zasebni lasti si želi v prihodnosti poiskati 18 % anketirancev in le 9 % anketirancev si želi najeti stanovanje v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti.

Slika 13: Opredelitev anketirancev na pogojno vprašanje, kako bodo nadaljne reševali svoj trenutno nerešeni stanovanjski problem



Vir: Lastno delo.

3.3 Diskusija

Skozi celotno nalogo sem želela povezati teoretične vidike tako stanovanjskega problema kot stanovanjske politike Slovenije ter s pomočjo lastne raziskave doseči svoje, na začetku zastavljene cilje. Analiza podatkov prikazuje, da ljudje v pretežni meri menijo, da so javna najemna stanovanja koristna, vendar večina ni seznanjena z vsemi vidiki, ki jih država želi vzpostaviti. Ravno zaradi takšnega predvidevanja sem ob sestavljanju anketnega vprašalnika postavila razlagalna vprašanja, saj sem predvidevala, da velik delež ljudi ni seznanjen s stanovanjsko politiko ter zakonodajo, kar se je izkazalo za resnično.

Stanovanjske preference prebivalcev v pretežni meri vplivajo na mobilnost prebivalstva, zlasti v krajih, kjer je visoko povpraševanje. Težko je spodbuditi selitev v drugo stanovanje, če prebivalstvo v območjih visokega povpraševanja komaj najde prvotno, sprejemljivo stanovanje. Sicer bi gospodinjstva lahko dosegla nižje stroške z mobilnostjo (na primer ena oseba, ki živi v velikem stanovanju, bi se selila v stanovanje, ki je manjše), vendar bi se v takem primeru morali odreči drugim, lastnim stanovanjskim preferencam, saj v Sloveniji že na splošno primanjkuje najemnih stanovanj, izpolnitev več stanovanjskih preferenc posameznikov s strani javnih skladov pa bi bilo težko zagotoviti v kratkem času.

Kot eno izmed možnosti sem predpostavila, da bi se anketiranci, ki nimajo dovolj dohodka za najem stanovanja v območju visokega povpraševanja, selili v območja, kjer cene niso tako visoke. Izkazalo se je, da je vodilni pozitiven dejavnik za stanovanjsko mobilnost posameznika občutek varnosti v primeru, da bi anketiranec ob menjavi službe ali šole brez problema našel stanovanje v drugem kraju (kar bi posledično bolj spodbudilo mobilnost). Vendar mora biti ob upoštevanju rezultata iz naslednjega vprašanja kraj, v katerega bi se posameznik selil, v bližini zaposlitve ali izobraževanja. Ta podatek ni presenetljiv, saj želi večina mladih, ki se izobražuje v Ljubljani, ter ljudi, ki delajo v Osrednjeslovenski regiji, imeti bivališče ravno tam. Lokacija torej v pretežni meri vpliva na mobilnost. Lahko

predpostavljam, da je stanovanjsko mobilnost v družbi, kjer so cene visoke in dohodek nizek, težko doseči. Na to pa vpliva tudi naravnost prebivalstva k lastništvu nepremičnin, kar se je odkrilo tudi v analizi, saj velik delež tistih, ki imajo še nerešen stanovanjski problem, želi v prihodnosti imeti lastništvo nad nepremičnino. Iz vprašanja glede stanovanjskega statusa je razvidno, da imajo tisti, ki sodijo v starostno skupino do 29 let ter v skupino od 31 do 40 let, največ težav s stanovanjskim problemom. Večina anketirancev ne želi nameniti več kot 30 % mesečnega dohodka za najem. Največ mesečnega dohodka (od 30 % do 40 %) so pripravljene nameniti anketiranci, stari do 29 let, vendar so to navadno osebe, ki nimajo veliko finančnih sredstev ob začetku kariere. Zato morajo nameniti večji delež dohodka za stanovanje. V to starostno skupino sodi hkrati največji delež anketirancev, ki ima nerešen stanovanjski problem.

Anketirancem sem predstavila namen javne najemne službe, s katero država želi poseči v fond stanovanj, ki so v zasebni lasti pravnih ali fizičnih oseb. Postavila sem jim vprašanje, ali pojmujejo javno najemno službo kot učinkovit sistem za zmanjšanje oddaje na črno. Dejavnik, ki so ga v veliki meri izpostavili anketiranci, je bil davek na oddajo nepremičnine, ki je precej visok. Zato je bilo mnenje negativno. Predpostavljam, da je to glavni razlog, zakaj se stanovanja oddajajo na črno in zakaj, kljub uvedbi javne najemne službe, bi se to nadaljevalo. Posamezniki namreč ne bi želeli posrednika, kljub ugodnostim, kot so na primer davčna olajšava pri oddaji nepremičnine v najem preko javne najemne službe, pomoč pri iskanju najemnika in podobno. V primeru lastništva nad stanovanjem, ki se oddaja v najem, bi si večina anketirancev želela neproblematičnega najemnika.

Iz vprašanja, vezanega na javno najemno službo, je razvidno, da nekaj več kot polovica anketirancev ne bi zaupala javni najemni službi, če pa povzamemo odgovore vprašanja, kaj bi anketirance najbolj prepričalo k oddaji stanovanja v najem, je najmanj glasov dobila ravno pomoč posrednika, iz česar je razvidno, da ljudje ne zaupajo, ko pride do dejanske situacije, da bi z njihovim premoženjem upravljala druga oseba. Glavni razlog za tolikšno nezaupanje anketirancev predstavlja izbira najemnika s pomočjo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Poleg tega je opaziti, da ljudje kljub splošni predstavitvi nimajo dovolj informacij glede javne najemne službe ter njenega delovanja, tako da je lahko to eden izmed razlogov za tolikšno nezaupanje. Kar 51 % vseh anketirancev je mnenja, da je stanovanjske navade prebivalstva težko spremeniti. Menim, da sedanji ukrepi ne bodo doseženi še vsaj eno desetletje, vsaj dokler se ne spremeni zakonodaja.

Zaradi omejitve zaključne strokovne naloge vprašanja niso bila poglobljena. Poleg tega je bil vzorec zajet na dokaj majhnem številu prebivalstva (230 oseb). Za natančnejše ugotovitve ter boljše rezultate stanovanjskih potreb prebivalstva Slovenije bi bilo treba zajeti bistveno večji vzorec celotne populacije.

3.4 Priporočila

Izvajalcem stanovanjske politike bi priporočala izvedbo ankete za širšo javnost še pred začetkom investicijskih nakupov in gradnje objektov. S tem lahko iz prve roke izvejo, na kaj morajo biti pozorni v primeru, da so preference še sprejemljive. Hkrati pa se s takšnim načinom poizvedbe lahko izognejo neizkoriščenosti stanovanjskih enot, kar se lahko zgodi zaradi cen, lokacije, opremljenosti ali pa drugih razlogov. To je zlasti pomembno, ko so v načrtu gradnje ter vzpostavitve skupnosti za specifične starostne skupine. Za določen vzorec ljudi je težko predvidevati, katere stanovanjske preference so za njih najpomembnejše. S pomočjo predstavitev načrta bi lahko prav ti posamezniki izrazili svoje mnenje glede določenih lastnosti stanovanj. Izvajalec bi imel tako lažje delo pri gradnji.

Zasebni investitorji ter stanovanjski skladi oziroma organizacije imajo podobne cilje, saj gradijo svoje nepremičnine v istem okolju. Razlika je v tem, da stanovanjski skladi ter organizacije ne morejo povišati cene neprofitnih najemnin v primeru finančnih omejitev, če zakonodaja tega ne narekuje. Lahko se le zadolžijo in so v veliki meri odvisni od proračuna. Zato menim, da mora država spremeniti oziroma posodobiti stanovanjsko zakonodajo, predvsem z davčnega vidika. Treba bi bilo na primer znižati davek na oddajo nepremičnin in narediti analizo, v kolikšni meri se je na trgu dejansko povečalo število javnih najemnih stanovanj. Druga možnost, za katero menim, da bi prispevala k boljšemu delovanju stanovanjskega trga, je uvedba zakona, ki bi določal davek glede lastništva (kadar bi imel posameznik v lasti več nepremičnin, ki so po več let prazne, bi se davek višal). Drugi dejavnik, ki bi močno prispeval k povečanju najemniških stanovanj, ki so v zasebni lasti, je uvedba zavarovanja proti neplačilu najemnikov, saj je ljudem pomembna predvsem varnost – tako izbira najemnikov in njihovo ravnanje do nepremičnine kot zavarovanje proti neplačilu najema.

Predlagam, da bi področje AirBnb-ja v Sloveniji lokalne skupnosti bolj regulirale, saj tovrstno oddajanje stanovanj turistom onemogoči možnost najema za prebivalce. Menim, da bi se pri izvajanju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu lahko bistveno bolj angažirale tudi občine, ki bi svojo stanovanjsko politiko opredelile kot prednostno nalogo na lokalni ravni. S tem bi spodbudile raznoliko ponudbo stanovanj, ki bi ustrezale lokalnim potrebam. Potrebna bi bila sprememba zakonodaje glede občinskih prostorskih aktov, ki so dokument za prostorski razvoj. Zaradi dolgih postopkov za zazidljivost zemljišč oziroma spremembo namembnosti, ki lahko trajajo do 6 let, bi bilo treba pospešiti postopek. S tem bi se stanovanjski problem rešil hitreje.

Poleg tega menim, da bi se moral spremeniti odnos prebivalstva do najemništva. Posameznikom bi se lahko dokazalo, da bi lahko bile stanovanjske preference dosežene kljub najemu javnega stanovanja. Stanovanjski sklad Republike Slovenije bi s sodobno gradnjo stanovanj, ki vsebuje ekološke inovativnosti, ter obnovo starejšega stanovanjskega fonda spremenil odnos do javnega najema stanovanj in z vključevanjem preferenc dosegel

izboljšanje na trgu. Iz stanovanjskega fonda Stanovanjskega sklada Republike Slovenije bi bilo potrebno prodati premoženje, ki ne ustreza sodobnim standardom bivanja.

Predlagam, da se nameni več stanovanj mladim v obliki stanovanjskih zadrug, saj je to starostna skupina, ki ob začetku kariere ne razpolaga z zadostno količino denarnih sredstev, da bi si lahko privoščila cene tržnega najema. Trenutna stanovanjska politika je usmerjena predvsem v zagotovitev javnih stanovanj mladim družinam, ne pa osebam, ki si šele ustvarjajo kariero ter nimajo partnerja ali otrok, in so tako zapostavljene.

Država bi morala podpreti in nameniti sredstva izvajalcem stanovanjske politike za gradnjo javnih najemnih stanovanj, katerih cene se ne spreminjajo s stanjem na trgu in so posledično vedno cenovno dostopna. Poleg tega bi lahko s takšnim načinom zagotovili nižje tržne cene, saj bi se povpraševanje po najemu stanovanj, ki so v lasti fizičnih oseb, znižalo zaradi večje dostopnosti stanovanj po celotni državi. Z večjo dostopnostjo stanovanj se lažje uresničijo stanovanjske preference posameznikov.

SKLEP

V zaključni strokovni nalogi sem raziskovala vpliv stanovanjskih preferenc posameznikov na reševanje stanovanjske problematike. V zadnjem času je tematika, vezana na stanovanja ter najemništvo, zelo odmevna, ker se prebivalstvo sooča z visokimi cenami nepremičnin. Stanovanjski problem ni prisoten le v Sloveniji, temveč je to pojav globalnega obsega, ki ga mnoge države skušajo odpraviti z uvedbo stanovanjskih politik. Pomembno je, ali so stanovanjske politike uspešne in zagotavljajo dostopnost stanovanj in uresničujejo preference prebivalstva. Zaključna naloga ponuja vpogled v najemniški trg Slovenije in prisotnost javnih najemnih stanovanj. Slovenija sodi med države, v katerih prevladuje zasebni najem. Ker mora država zagotavljati stanovanjski fond za svoje prebivalstvo, je število javnih najemnih stanovanj zelo pomembno. Poleg tega mora biti razmerje med zasebnim in javnim sektorjem uravnoteženo, javnega mora biti več, da ne prihaja do oderuških cen na trgu.

Stanovanjske preference posameznikov v pretežni meri niso dosežene zaradi primanjkljaja cenovno dostopnih stanovanj. Zato si posamezniki ne morejo privoščiti stanovanja na želeni lokaciji ter po ugodni ceni. Pomembno je zadovoljiti stanovanjske preference, da posamezniki zaradi visokih cen ne živijo v stanovanjskih enotah, ki ne ustrezajo standardom bivanja. Ko gre za poseg države v stanovanjski trg, morajo stanovanjski skladi ter organizacije, zlasti Stanovanjski sklad Republike Slovenije, upoštevati stanovanjsko politiko, ki jo narekuje zakonodaja in zadovoljiti potrebe prebivalstva. Za prihodnja raziskovanja je poleg potreb po stanovanjih potrebno preveriti stanovanjske preference prebivalstva. Na podlagi teoretičnih vidikov ter lastne raziskave sem prišla do zaključka, da prebivalstvo pojmuje javni najem kot varnejšo in zanesljivejšo opcijo od zasebnega najema, vendar obstaja precejšnje nestrinjanje s predlaganimi ukrepi stanovanjske politike. Zato bi

bilo še vedno treba uvesti spremembe v zakonodaji. Stanovanja in najemništvo predstavljajo pomemben dejavnik tako za državno blaginjo kot za splošno zadovoljstvo prebivalstva. Menim, da bi v prihodnosti lahko bilo več opaznih izboljšav na stanovanjskem področju. To se lahko zgodi le v primeru, da stanovanjska politika na podlagi preteklih izkušenj, uvedenih inovativnih sprememb ter po zgledu dobrih praks iz tujine uvede spremembe ter izboljša položaj na stanovanjskem trgu v Sloveniji.

VIRI IN LITERATURA

1. Aguilar, F. J. (1967). *Scanning the business environment*. New York: Macmillan.
2. Alfljung, T., Birging, E., Gunnemark, S., Lindskog, S., McNamara, L., Lindahl, G. & Gluch, P. (2013). *Implementation of strategies: a case study of a municipality owned housing company*. Pridobljeno 14. maja 2021 iz https://www.researchgate.net/publication/302587622_IMPLEMENTATION_OF_STRATEGIES_A_CASE_STUDY_OF_A_MUNICIPALITY_OWNED_HOUSING_COMPANY
3. Anenberg, E. & Kung, E. (2018). Can more housing supply solve the affordability crisis? Evidence from a neighborhood choice model. *Science Direct*. Pridobljeno 12. junija 2021 iz <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0166046217304283>
4. Andresen, H. (2011). Explaining preferences for home surroundings and locations. *Urbani izziv*, 22(01), 100–114.
5. Andoljšek, Ž. (2013, 26. oktober). *Najem ali lastništvo*. Pridobljeno 24. februarja 2021 iz <https://www.gzs.si/pripone/Najem%20ali%20lastnistvo26102013.pdf>
6. Brvar, P. (2017, 28. oktober). Nov model zagotavljanja cenovno dostopnih stanovanj? Pridobljeno 16. avgusta 2021 iz <https://www.gzs.si/Portals/Panoga-Poslovanje-Nepremicnine/Vsebine/Pr%20clanki/2017%20Pr%20clanki/28102017%20ZSS%20Primo%20Brvar%20Nov%20model%20zagotavljanja%20cenovo%20dostopnih%20stanovanj.pdf>
7. Cirman, A. (2004, januar). *Housing tenure preferences in societies with marginal rental sectors: The case of Slovenia*. Pridobljeno 22. julija 2021 iz https://www.researchgate.net/publication/228391877_Housing_tenure_preferences_in_societies_with_marginal_rental_sectors_The_case_of_Slovenia
8. Cirman, A. (2017). “Just another” or a “genuine” change in the Slovenian social housing strategy? *Critical Housing Analysis*, 4(1), 102–111.
9. DeVry University. (2020, 4. junij). The Impact of Technology on Business: A Lesson in Disruption. Pridobljeno 27. maja 2021 iz <https://www.devry.edu/blog/impact-of-technology-on-business-infographic.html>
10. GOV.SI. (2020, 11. november). *Z ustanovitvijo javne najemniške službe bomo v Sloveniji zagotovili več stanovanj*. Pridobljeno 26. aprila 2021 iz <https://www.gov.si/novice/2020-11-11-z-ustanovitvijo-javne-najemniske-sluzbe-bomo-v-sloveniji-zagotovili-vec-stanovanj/>

11. Henilane, I. (2016). Housing Concept and Analysis of Housing Classification. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 4(1), 168–179.
12. Hoxa, V. & Temeljotov Salaj, A. (2014). Fundamental Economic Factors That Affect Housing Prices: Comparative Analysis between Kosovo and Slovenia. *Management*, 9(4), 323–348.
13. IUS-INFO. (2021, 2. marec). *Kaj spreminja predlog novele ZS-1E?* Pridobljeno 22. aprila 2021 iz <https://www.iusinfo.si/medijsko-sredisce/v-srediscu/279846>
14. Jaklič, M. (2002). *Poslovno okolje podjetja*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
15. Kambrič, M. (2015, 13. junij). *Kako pomembna je vloga najemniških stanovanj*. Pridobljeno 25. februarja 2021 iz <https://www.gzs.si/Portals/Panoga-Poslovanje-Nepremicnine/Vsebine/Pr%20clanki/13062015%20Kako%20pomembna%20je%20vloga%20najemniških%20stanovanj%20ZSS%20Martin%20Kambic.pdf>
16. Karamujic, M. (2015). *Housing: Why Is It Important?* Pridobljeno 6. avgusta 2021 iz https://link.springer.com/chapter/10.1057/9781137517937_2
17. Križnik, B. (2018, 6. avgust). Cene nepremičnin navzgor, vzrok sta preskromna ponudba in živahno povpraševanje. *Delo.si*. Pridobljeno 12. junija 2021 iz <https://www.delo.si/novice/slovenija/cene-nepremicnin-navzgor-vzrok-sta-preskromna-ponudba-in-zivahno-povprasevanje/>
18. Kuismanen, M., Laakso, S. & Loikkanen, H. (1999, februar). *Demographic Factors and the Demand for Housing in the Helsinki Metropolitan Area*. Pridobljeno 28. maja 2021 iz https://www.researchgate.net/publication/5023986_Demographic_Factors_and_the_Demand_for_Housing_in_the_Helsinki_Metropolitan_Area
19. Kušar, P. & Vidrih, M. (2020, 7. november). Kako naj mladi v teh časih pridejo do stanovanj? *Delo.si*. Pridobljeno 7. marca 2021 iz <https://www.delo.si/razno/kako-naj-mladi-v-teh-casih-pridejo-do-stanovanj/>
20. Miklič, E. (2019, 20. junij). *Dve tretjini prebivalcev Slovenije prebivata v eno- ali dvostanovanjskih stavbah*. Pridobljeno 13. maja 2021 iz <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/8160>
21. Ministrstvo za okolje in prostor. (2015, 25. februar). *Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji*. Pridobljeno 3. maja 2021 iz https://skupnostobcin.si/wp-content/uploads/2015/02/nsp_spremljajoce_gradivo_2015.pdf
22. Ministrstvo za okolje in prostor. (2016, september). *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025*. Pridobljeno 11. maja iz https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Publikacije/d42acebd4d/resolucija_nsp_2015_2025.pdf
23. Sammut – Bonicci, T. & Galea, D. (2015, januar). *PEST analysis*. Pridobljeno 22. februarja 2021 iz https://www.researchgate.net/publication/257303449_PEST_analysis
24. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2019, maj). *PREDSTAVITEV ZBRANIH PODATKOV - ANKETA SSRS 2018 – 2019*. Pridobljeno 22. maja 2021 iz <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2020/06/PORO%C4%8CULO-ANKETA-SSRS-2018-2019-potrebe-po-najemnih-stanovanjih-v-javni-lasti-.pdf>

25. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2021a, januar). *Politika Stanovanjskega sklada RS 2021 - 2025*. Pridobljeno 29. marca 2021 iz [http://84.39.218.201/MANDAT20/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/bfba95c70a4ac6a9c1258687004c54a1/\\$FILE/POTR_03-_Poslovna_politika_2021-2025__27-1-2021_za_NS_S.pdf](http://84.39.218.201/MANDAT20/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/bfba95c70a4ac6a9c1258687004c54a1/$FILE/POTR_03-_Poslovna_politika_2021-2025__27-1-2021_za_NS_S.pdf)
26. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2021b, 19. februar). *Letno poročilo, 2020* (interno gradivo). Ljubljana: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad.
27. Temeljotov Salaj, A., Jančar, A. Štritof Brus, M. & Trpin, G. (2011). The Development of the Real Estate Investment Fund for the Purpose of Regional Development, *Lex Localis*, 9(3), 265–281.
28. Trading economics. (brez datuma). *Home ownership rate*. Pridobljeno 14. junija 2021 iz <https://tradingeconomics.com/slovenia/home-ownership-rate>
29. Wetzsein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban studies*, 54(14), 3159–3177.
30. Yates, J. & Milligan, V. (2007, september). *Housing affordability: a 21st century problem*. Pridobljeno 25. junija 2021 iz <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/105>

PRILOGA

Priloga 1: Anketni vprašalnik

1. Spol:

- Ženski
- Moški

2. Starost:

- Do 29 let
- Od 30 do 40 let
- Od 41 do 50 let
- Od 51 do 60 let
- 61 +

3. Regija, v kateri živite:

- Koroška regija
- Pomurska regija
- Osrednjeslovenska regija
- Savinjska regija
- Zasavska regija
- Posavska regija
- Jugovzhodna regija
- Gorenjska regija
- Primorsko-notranjska regija
- Obalno-kraška regija
- Podravska regija

4. Dosežena stopnja izobrazbe:

- Osnovna šola
- Srednja šola/gimnazija
- Višješolski študij
- Visokošolski/univerzitetni študij
- Magisterij
- Doktorat

5. Vaš stanovanjski status:

- Bivam v javnem najemnem stanovanju s stroškovno ali neprofitno najemnino.
- Bivam v najemnem stanovanju fizične ali pravne osebe
- Bivam v stanovanju/hiši sorodnika/partnerja brez najemnine.

- Bivam v stanovanju/hiši sorodnika/partnerja z najemnino oz. kot lastno gospodinjstvo.
 - Sem lastnik stanovanja/hiše.
- 6. S katerimi od naslednjih glavnih akterjev, ki zagotavljajo javna najemna stanovanja, ste seznanjeni?**
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije.
 - Lokalne skupnosti (občinski stanovanjski skladi).
 - Obema.
 - Nič od navedenega.
- 7. Namen stanovanjske politike je povečevanje števila najemniških stanovanj in zagotovitev večje varnosti najemnikom (najem za nedoločen čas, ne oderuške najemnine, večja mobilnost zaradi razpršenosti stanovanj po celotni državi, ipd.). Menite, da je najem stanovanj/hiš s strani javnih skladov ali lokalnih skupnosti zanesljivejši oziroma koristnejši v primerjavi z najemom nepremičnin v zasebni lasti?**
- Da.
 - Ne.
 - Potreboval/a bi še več informacij.
- 8. Kako pomemben je za vas pojem "stanovanjska mobilnost – selitev". (Možni so največ 4 odgovori.)**
- Nasploh sem človek, ki rad menja stanovanje/kraj bivanja na nekaj let.
 - Veliko bi mi pomenil občutek varnosti v primeru, da bi ob menjavi službe/šole na novi lokaciji brez problema našel varno najemno namestitev.
 - Ne glede na oddaljenost službe/šole/ostalih aktivnosti, ne bi želel/a zapustiti trenutne nepremičnine, v kateri bivam ali kraja bivanja.
 - Na stanovanjsko mobilnost vpliva višina dohodkov posameznika.
 - Menim, da je stanovanjska mobilnost posameznika zelo pomembna.
 - Stanovanjska mobilnost posameznika ni pomemben dejavnik.
 - Drugo.
- 9. Kateri izmed naštetih dejavnikov menite, da vpliva na stanovanjsko mobilnost posameznika? (Možni so največ 4 odgovori.)**
- Kraj v katerega se posameznik seli, mora biti v bližini zaposlitve/izobraževanja.
 - Lokacija nepremičnine mora zagotavljati dobre infrastrukturne povezave (bližina mestnih vpadnic, široke ceste, pozimi pravočasno očiščene ipd.).
 - Vrsta nepremičnine (hiša ali stanovanje).

- Višina stopnje razvitosti mesta (bližina trgovin, lekarne, pošte, zdravstvenega doma, kulturnih objektov ipd.).
- Mobilnost v pretežni meri pogojuje cena najema nepremičnine.
- Cena najema nepremične ne vpliva na mobilnost posameznika.

10. Kolikšen delež (%) vašega dohodka bi bili pripravljeni mesečno odšteti za najemno stanovanje?

- Do 30 % mesečnega dohodka.
- Od 30 % do 40 % mesečnega dohodka.
- Od 40 % do 50 % mesečnega dohodka.
- Več kot 50 % mesečnega dohodka.

11. Postavite se v vlogo lastnika nezasedenega stanovanja. Kateri izmed naštetih dejavnikov bi vplivali na vašo odločitev, ali sploh pričeti z oddajo v najem? (Možni so največ 4 odgovori).

- Vložek truda, ki bi ga moral/a nameniti vsej administraciji v zvezi z najemnim razmerjem.
- Zanimal bi me zgolj zaslužek.
- Želel/a bi si neproblematičnega najemnika.
- Skrbela bi me najemnikova vestnost plačevanja najemnine.
- Želel/a bi si posrednika, ki bi mi olajšal katerega izmed postopkov.
- Vložek sredstev, ki bi bil potreben za ureditev stanovanja, primerne za najem.
- Drugo.

12. Z novim stanovanjskim zakonom se namerava ustanoviti javna najemna služba (JNS). Menite, da bodo navedeni razlogi za vzpostavitev javne najemne službe pripomogli k zmanjšanju števila oddaj nepremičnin na črno?

- Da.
- Ne.
- Ne vem.

(1) Q12 = [2]

13. Zaradi katerih razlogov menite, da oddaja preko javne najemne službe (JNS) ne bo uspešna oz. ne bo pripomogla k zmanjšanju oddajanja na črno? (Možni so največ 4 odgovori.).

- Višina najemnine, ki bo enaka ali nižja od tržne.
- Nezaupanje posameznikov do posredništva.
- Morebitno dolge dobe zavezanosti oddaje v najem preko javne najemne službe.

- Za čas oddajanja nepremičnine preko JNS bi imel lastnik premalo kontrole nad celotnim dogajanjem.
- Zaradi dvoma v uspešno sodelovanje z JNS pri pripravi najemnih pogodb ali izbiri najemnika.
- Drugo.

14. Ali menite, da bo večje število javnih najemnih stanovanj znižalo cene najema stanovanj na trgu, ki so v zasebni lasti?

- Da.
- Ne.
- Ne vem.

15. V kolikšnem obdobju menite, da bo stanovanjska politika izkazala dosego ciljev (več javnih najemnih stanovanj, večja mobilnost prebivalstva, omogočanje lažjega dostopa do bivalnih enot, ne oderuške cene, ipd) in spremenila bivanjske navade prebivalcev Slovenije glede lastništva in najema?

- V obdobju do 3 let.
- Več kot 3 leta.
- Bivanjske navade prebivalcev bo težko spremeniti.
- Drugo.

16. Je vaš stanovanjski status rešen ali nerešen stanovanjski problem?

- Nerešen – iščem oz. nameravam vsaj v prihodnosti iskati novo najemno nastanitev ali kupiti stanovanje/hišo.
- Rešen – s trenutnim stanovanjskim statusom sem zadovoljen/na.
- Trg spremljam iz naložbenih razlogov.

(2) Q16 = [1]

17. Iščem oziroma nameravam iskati/kupiti:

- Hišo.
- Stanovanje.
- Najem nepremičnine v zasebni lasti.
- Najem nepremičnine v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti.