

Andreja CIRMAN
Maša FILIPOVIĆ

Stanovanjske strategije in stanovanjski trg v Ljubljani

Selitve oz. mobilnost gospodinjstev ima pozitivne učinke na makro ravni, saj je povezana z optimalno porazdelitvijo gospodinjstev znotraj sklada stanovanj in pomeni iskanje ravnovesja med ponudbo in povpraševanjem. V tem članku predstavlja stanovanjske strategije prebivalcev Ljubljane s posebnim poudarkom na ekonomskem statusu in finančnih možnostih selivcev. Na ta način poskušava ugotoviti, kako uspešno deluje stanovanjski trg v Ljubljani. Analizirava tudi (pretekle in prihodnje) finančne strategije selivcev ter na podlagi teh identificirava njihove potrebe ter v sklepu predlaga možne ukrepe za pomoč pri stanovanjski mobilnosti in izboljševanju stanovanjskih razmer Ljubljančanov. Vir podatkov je Stanovanjska anke- ta 2005.

Mobility of households has positive effects on a macro level, as it is linked to the optimal distribution of household in the housing fund and indicates an equilibrium of supply and demand. In the article housing strategies of household in city of Ljubljana are presented. Special emphasis is given to the economic status and financial ability of households (for moving). Through this the authors try to discern how well the housing market in Ljubljana is functioning. Furthermore, past and future financial strategies of movers are analysed and on the basis of this analysis future needs of households are identified. In the conclusion the authors present some possible measures to aid households and promote housing mobility and (consequently) also housing conditions of inhabitants of Ljubljana. The data source is Housing survey 2005.

Mestna Občina Ljubljana, Finančne strategije, Selivci, Stanovanjska mobilnost

Municipality of Ljubljana, Financial strategies, Movers, Housing mobility

1. Uvod

Selitev ima običajno pozitiven pomen, saj implicira izboljšanje stanovanjskih razmer in njihovo približevanje zaželenim razmeram. Zato se v literaturi obravnavajo selitveni premiki posameznega gospodinjstva tudi kot stanovanjska kariera tega gospodinjstva, kjer je izboljšanje stanovanjskega statusa implicitno privzeto. Stanovanjska kariera je tako zaporedje stanovanjskih statusov v povezavi s kakovostjo in ceno stanovanja, z običajno mobilnostjo navzgor (glej npr. Clark, Deurloo in Dielman, 2003; Haan, 2005). Hkrati je selitev pogosto povezana s pomembnimi dogodki v posameznem gospodinjstvu, kot je odselitev iz stanovanja staršev v prvo samostojno stanovanje ali npr. oblikovanje novega skupnega gospodinjstva. Gre torej za povezavo med življenjskim ciklom posameznikov in tipom stanovanja (več o tem npr. v Mandič in Gnidovec, 1999; Clark, Deurloo, in Dielman, 2003), hkrati pa je povezano z določenimi aspiracijami gos-

podinjstva po specifičnem tipu stanovanja, lokaciji ipd. Seveda pa selitev ne pomeni nujno pozitivne spremembe za gospodinjstvo. Tako na primer lahko za gospodinjstvo pomeni poslabšanje stanovanjskih razmer v primeru selitve v slabše, manj kakovostno stanovanje. Povezana je lahko z različnimi tveganji – primernost stanovanja, z njo so povezane možnosti goljufije ipd.

Stanovanjska mobilnost je pomembno povezana tudi s trgom delovne sile in fleksibilnostjo na tem področju. Tako naj bi se gospodinjstva lažje prilagajala fleksibilnemu trgu delovne sile ter s tem optimirala svojo poklicno kariero (o mobilnosti v povezavi s posebnimi tipi gospodinjstva in zaposlitve njenih članov; glej npr. Jarvis, 1999). Seveda pa tudi položaj gospodinjstva na trgu delovne sile pomembno vpliva na njegovo mobilnost, npr. finančno šibkejša gospodinjstva, visoko zadolžena gospodinjstva (npr. zaradi stanovanjskih kreditov) so manj mobilna in imajo manjšo možnost izbire.

Visoka stopnja mobilnosti pa po drugi strani lahko kaže na degradacijo neke soseske ali mesta kot celote (glej npr. Parkes in Kearns, 2003). Namreč, nestabilnost prebivalstva v določeni soseski otežuje vzpostavljanje socialnega kapitala v tisti soseski v obliki stikov med ljudmi, hkrati pa je lahko znak nekakovostnih razmer v soseski, ki posledično le še izgublja, saj zaradi prehodne narave stanovanj ne investirajo v svoja stanovanja in okolico.

Poleg mikro ravni in pomena selitve za posamezno gospodinjstvo je slednja torej pomembna tudi širše, za mesto in soseske v njem. Tako imajo selitve pozitivne učinke na makro ravni, saj so povezane z optimalno porazdelitvijo gospodinjstev znotraj sklada

stanovanj in pomenijo iskanje ravnovesja med ponudbo in povpraševanjem (Mandič, 1999: 145).

Problematika stanovanjskega trga v Ljubljani, ki je npr. v medijskem diskurzu izrazito poudarjena, hkrati pa jo priznava tudi mestna politika (npr. Stanovanjski program MOL, 2005, 2007), je veliko neskladje med ponudbo in povpraševanjem. Slednja je zagotovo deloma tudi posledica sprememb na stanovanjskem področju po letu 1991, ko se je prestolnica (tako kot celotna država) znašla v nekakšnem vakuumu, kjer ni bilo jasno definiranih institucij, ki bi izvajale novogradnjo, kar je razvidno tudi v izrazitem upadu novogradenj v desetletju po osamosvojitvi. Pomanjkanje stanovanj, naraščanje

Preglednica 1: Selitveni trendi

	Ljubljana (n = 652) (%)	Maribor (n = 278) (%)	Slovenija (n = 3970) (%)
V naslednjih 5 letih je zelo verjetna večja izboljšava stanovanja	17,8	26,1	20,9
V naslednjih 5 letih je zelo verjetna selitev	20,6	21,5	13,9
Bo to selitev... *	(n = 120)	(n = 51)	(n = 504)
– znotraj istega kraja	66,2	65,6	52,9
– v večje mesto	13,5	18,6	16,0
– v manjše mesto	15,0	7,0	12,3
– v strnjeno podeželsko naselje	1,4	6,8	11,6
– v razpršeno podeželsko naselje	3,9	2,0	7,3
Skupaj	100,0	100	100,0
Prihodnja lokacija v mestu**	(n = 89)	(n = 43)	(n = 322)
– središče	20,0	((24,2))	20,1
– druga mestna četrt	30,5	((37,6))	24,9
– obrobje mesta	49,5	((38,2))	55,0
Skupaj	100	100	100
Kaj bo oziroma bi bil glavni razlog za selitev? *	(n = 134)	(n = 59)	(n = 551)
– služba	7,7	4,1	5,9
– izobraževanje	,7	3,5	2,1
– stanovanje	38,2	24,2	34,0
– družinski razlogi	29,1	39,7	33,2
– drugo	24,3	28,5	24,8
Skupaj	100,0	100,0	100,0

Opomba: Iz tabele je zaradi majhnega n izpuščen prikaz kategorije »dom za upokojenca« in »kaj drugega« kot odgovor na vprašanje o prihodnjem statusu v stanovanju. Prav tako ne moremo zanesljivo sklepati o odstopanjih pri nizkih frekvencah, kot na primer pri izobraževanju kot razlogu za selitev.

* Odgovarjajo le tisti, za katere je selitev zelo verjetna.

** Odgovarjajo le tisti, za katere je selitev zelo verjetna in živijo v večjem ali manjšem mestu in se bodo selili znotraj le-tega ali pa se bodo selili v večje ali manjše mesto.

(()) pomeni, da so deleži le ilustrativni zaradi majhnega n.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

števila gospodinjestev ter ugodne makroekonomske razmere so pripeljale do naraščanja cen stanovanj (Cirman, 2006), kar pa ima seveda pomembne učinke predvsem na mobilnost ekonomsko ranljivih gospodinjestev.

Stanovanjska politika naj bi gospodinjstvom omogočila dostop do stanovanja in s tem torej omogočila mobilnost prebivalstva ter optimalno izrabo stanovanjskega sklada. V ta namen v članku predstavljava stanovanjske strategije prebivalcev Ljubljane, s posebnim poudarkom na ekonomskem statusu in finančnih zmožnostih selivcev. Ravno pri bolj ranljivih gospodinjstvih lahko namreč do selitev sploh ne pride ali pa slednje ne pomenijo izboljšave stanovanjskih razmer. Na ta način poskuša ugotoviti, kako uspešno deluje stanovanjski trg v Ljubljani in kje so potrebni vstopi stanovanjske politike. Najprej predstaviva pregled selitvenih trendov v Ljubljani in na to naveževa ekonomski status selivcev. Nadalje analizirava (pretekle in prihodnje) finančne strategije selivcev ter na podlagi teh identificirava njihove potrebe ter v sklepu predlagava možne ukrepe za pomoč pri stanovanjski mobilnosti in izboljševanju stanovanjskih razmer Ljubljancem. Vir podatkov je Stanovanjska anketa 2005 (Mandič idr., 2006).

2. Selitveni trendi v Ljubljani

V tem delu začnemo s splošnim pregledom selitvenih strategij gospodinjestev v Ljubljani. V predhodnem članku (glej Filipovič in Mandič, v tej izdaji) opisane težave s stanovanjem (pomanjkanje prostora) ter stanovanjskim okoljem (hrup, onesnažen zrak, pomanjkanje parkirnih mest...) nakazujejo precejšnje nezadovoljstvo Ljubljancem s svojo stanovanjsko situacijo. Iz tega izhajajo tudi večje želje po selitvi in izboljšavah lastnih stanovanjskih razmer. To potrjujejo podatki, saj je delež ljudi, ki bi se selili, v Ljubljani za 50 % višji kot v povprečju Slovenije. Enako velja za Maribor, zaradi česar bi lahko šlo za večjo mobilnost urbanega prebivalstva. Selitveni trendi so prikazani v preglednici 1.

Kot ugotavljajo Kos in drugi (2006), kažejo stanovanjske in migracijske aspiracije izrazito privlačnost suburbanega in razpršenega podeželskega stanovanjskega bivalnega pro-

stora. Podatki namreč kažejo, da se bo trend preseljevanja iz mestnih predelov, kjer prevladujejo večstanovanjske zgradbe, na obrobje ali v bližino mest, kjer prevladujejo individualne, družinske hiše, nadaljeval. To za Ljubljano pomeni predvsem premike v večja stanovanja oz. hiše na obrobje mesta. Kot kaže tabela, bo približno 18 % anketirancev v naslednjih 5 letih prenavljalo stanovanje, medtem ko se jih bo podoben delež, to je 21 %, selil ^[1]. Delež »prenavljavcev« je podoben kot v slovenski populaciji, medtem ko je delež »selivcev« precej večji. Enako velja za Maribor. Pri tem je glavni razlog selitve v Ljubljani stanovanje, v Mariboru pa družinski razlogi.

V skladu z ugotovitvami Kosa in drugih (2006), da je preferenca po suburbanem življenju, ne pa večjem oddaljenosti od mesta, so tudi ugotovitve ankete. Namreč, velika večina selivcev bo ostala v Ljubljani, saj bo 66 % selitev znotraj istega kraja. Pri tem se bo skoraj polovica anketirancev selila na mestno obrobje. Podobno tudi v Mariboru prevladujejo selitve znotraj istega kraja, vendar je tam nekoliko manjši delež selitev na obrobje mesta (vendar so deleži zaradi majhnega števila enot le ilustrativni).

Preglednica 2: Selitveni trendi

	Ljubljana (%)	Slovenija (%)
Selitvene namere	(n = 642)	(n = 4009)
– ni selitve (ali ni zelo verjetna)	80,7	86,8
– bo lastnik z nakupom	13,3	7,0
– bo lastnik z dedovanjem	1,2	1,1
– bo lastnik z novogradnjo	1,8	2,8
– bo lastnik z nadgraditvijo, prenovo	0,2	0,5
– bo najemnik v neprofitnem, kadrovskem	0,5	0,5
– bo najemnik v profitnem	1,8	0,5
– bo uporabnik	0,5	0,6
– drugo	0,0	0,2
Skupaj	100,0	100,0
Kakšno stanovanje boste kupili?	(n = 79)	(n = 257)
– novogradnjo	35,1	28,0
– starejše stanovanje	51,3	59,0
– vseeno	13,6	13,0
Skupaj	100,0	100

Opomba: Kategorija drugo vključuje »dom za upokojenca« in »kaj drugega« kot odgovor na vprašanje o prihodnjem statusu v stanovanju.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

Prihodnji stanovanjski status selivcev bo večinoma lastniški tako v Ljubljani kot v Sloveniji. Precej manj je pri tem cilj lastna gradnja in bolj pogosta nakup stanovanja. Slednji ni presenetljiv, saj je zazidljivih območij v Ljubljani relativno malo, njihova cena pa zelo visoka. Nakup se kaže tudi kot bolj pogosta strategija v primerjavi s preteklostjo. V primeru najema pa je v Ljubljani nadpovprečni delež navedel kot prihodnji stanovanjski status profitni najemnik, kar velja tudi za Slovenijo. Večina selivcev, ki bo stanovanje kupila, misli kupiti starejše stanovanje, tretjina pa jih želi novogradnjo.

Na splošno torej lahko rečemo, da Ljubljano kot urbano območje zaznamuje nekoliko višja stopnja mobilnosti gospodinjestev, kar naj bi omogočalo njihovo boljše porazdelitev znotraj stanovanjskega sklada. Navkljub pogostim suburbanim aspiracijam pa ni videti večjega izpraznjenja Ljubljane, saj bo večina selivcev še vedno ostala znotraj mesta. Pomembno pa je vedeti, kdo so selivci, kakšne so njihove finančne zmožnosti ter na kakšen način pride do te stanovanjske mobilnosti – torej predvsem kakšne so finančne strategije gospodinjestev. V nadaljevanju najprej predstavljamo ekonomski položaj selivcev, ki nam podrobneje ponazarja razmere na stanovanjskem trgu v Ljubljani.

Preglednica 3: Struktura gospodinjestev po povprečnih letnih prihrankih

Povprečni letni prihranki (v %)	Slovenija		Ljubljana	
	vsi (n = 3764)	selivci (n = 513)	vsi (n = 607)	selivci (n = 118)
ničesar	47,1	36,1	44,6	37,7
do vključno 250.000 SIT	26,2	19,1	23,5	12,3
nad 250.000 do vključno 500.000 SIT	14,9	20,8	15,2	24,8
nad 500.000 do vključno 1.000.000 SIT	8,0	14,6	10,8	11,3
nad 1.000.000 do vključno 5.000.000 SIT	3,6	9,0	5,5	12,6
nad 5.000.000 SIT	0,2	0,4	0,4	1,2
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

Preglednica 4: Dohodek na ekvivalentnega člana gospodinjstva

Ekvivalentni dohodek (v EUR)	Slovenija		Ljubljana	
	vsi (n = 3603)	selivci (n = 504)	vsi (n = 579)	selivci (n = 118)
Povprečje	578,17	725,79	73,39	857,21
1. kvartil [2]	347,74	484,03	486,84	621,16
Mediana [3]	521,62	678,10	678,10	786,84
3. kvartil [4]	739,26	938,91	938,91	1043,23

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

Preglednica 5: Delež zadolženih gospodinjestev

Mesečno odplačilo posojila (v %)	Slovenija		Ljubljana	
	vsi (n = 4009)	selivci (n = 554)	vsi (n = 661)	selivci (n = 554)
Delež obremenjenih z odplačilom posojila (vseh posojil)	31,6	35,9	25,8	29,5
Delež obremenjenih z odplačilom stanovanjskega posojila	8,6	11,0	9,6	7,5

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

3. Ekonomske značilnosti gospodinjestev in selivcev

V tem delu skušamo na osnovi ekonomskih indikatorjev sklepati o ekonomskem položaju selivcev. V analizo je zajet vzorec gospodinjestev na območju celotne Slovenije in znotraj njega ločeno za območje Ljubljane. Razpoložljivi ekonomski indikatorji v uporabljeni podatkovni bazi izhajajo iz razpoložljivega dohodka gospodinjstva, sposobnosti varčevanja, trenutne obremenjenosti s stanovanjskimi stroški in zadolženosti.

Dohodkovne razmere gospodinjestev spremljamo na osnovi porazdelitve skupnega dohodka in porazdelitve dohodkov na osnovi ekvivalentnega dohodka na člana gospodinjstva, izračunanega s pomočjo modificirane OECD lestvice. Slednja upošteva različno velikost gospodinjstva in njegovo sestavo ter ekonomije obsega, ki izvirajo iz števila članov gospodinjstva.

Rezultati analize kažejo, da so v primerjavi s povprečnimi razmerami v ljubljanski občini gospodinjstva in verjetni selivci v boljšem dohodkovnem položaju, kar se kaže tako v dohodkovni strukturi, kakor pri sposobnosti ustvarjanja prihrankov. Izrazito višji je tudi ekvivalentni dohodek na člana gospodinjstva, saj je mediana ekvivalentnega dohodka na člana gospodinjstva v Ljubljani kar za 30 % višja od mediane na območju celotne države, pri selivcih pa 16 %. Ker pa so cene v Ljubljani višje od slovenskega povprečja, je

relativen položaj prebivalcev prestolnice v povprečju slabši.

Delež gospodinjestev, katerih dohodki so obremenjeni z odplačilom posojil, je v Ljubljani sicer nekoliko manjši. Vendar pa prestolnica za povprečjem države ne zaostaja pri deležu gospodinjestev s stanovanjskim posojilom, le med selivci je delež nekoliko nižji. Pač pa je višina mesečnega obroka zaradi višjih dohodkov in potreb po zadolževanju zaradi višjih cen v Ljubljani višja. Kljub temu pa je ekvivalentni dohodek, ki odpade na člana gospodinjstva po plačilu obratovalnih stroškov, najemnine in posojil, v Ljubljani še vedno krepko nad povprečnimi razmerami v državi, kar je razvidno tudi iz relativno ugodnejše subjektivne zaznave dohodkovnega položaja. Slednji je v prestolnici namreč precej boljši.

V najemnem sektorju je pri neprofitnih najemnikih obremenitev dohodka s plačilom najemnine primerljiva s povprečjem na območju celotne Slovenije, medtem ko imajo najemniki kadrovske stanovanj v Ljubljani dohodek precej manj obremenjen, tržni najemniki pa močnejše od državnega povprečja. Slednje odraža tržne razmere na najemnem trgu z izrazito visokimi najemninami v prestolnici. Ker primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj v Ljubljani omogoča dodelitev neprofitnih stanovanj zgolj tistim v največji stanovanjski stiski, je delež neprofitnih najemnikov, ki presegajo mejo dosegljivosti stanovanja s stanovanjskimi stroški preko 30 % dohodka kar 70 %. Precej visok pa je tudi v tržnem najemnem sektorju, kjer mejo dosegljivosti presega 62 % gospodinjestev.

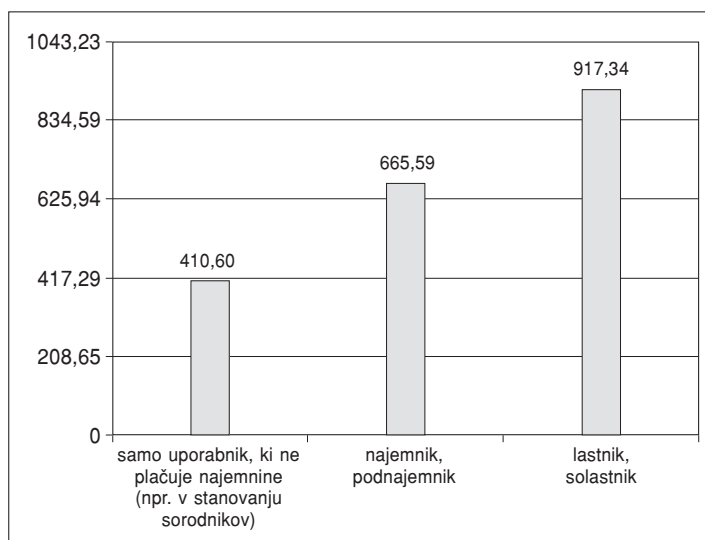
Med verjetnimi selivci obstajajo velike razlike v povprečnem ekvivalentnem dohodku med posameznimi položaji v bodočem stanovanju. Po pričakovanjih se za lastništvo odloča tisti del selivcev, ki ga zaznamujejo najvišji dohodki. Razlike so tudi statistično značilne ($\alpha=0,003$). Glede na velik razkorak, opazen v dohodkovnem položaju, bi lahko ti rezultati nakazovali, da je odločitev o uporabniškem statusu pogosto »neprosto-voljna« in vezana na finančno nezmožnost samostojnega reševanja stanovanjskega vprašanja gospodinjestva.

Z vidika stanovanjske kariere je tudi razumljivo, da je najvišji ekvivalentni dohodek na člana pri gospodinjestvih, ki se nameravajo seliti v garsonjero (263.699 sit, vs. 215.331 za

Preglednica 6: Mesečno odplačilo posojila pri zadolženih gospodinjestvih

Mesečno odplačilo posojila (v EUR)	Slovenija		Ljubljana	
	vsi (n = 1219)	selivci (n = 187)	vsi (n = 160)	selivci (n = 36)
povprečje	238,31	256,51	291,17	302,66
1. kvartil	125,19	125,19	125,19	166,92
mediana	208,65	208,65	208,65	208,65
3. kvartil	292,10	333,83	333,83	417,29

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB



Slika 1: Povprečni ekvivalentni dohodek na člana gospodinjstva glede na položaj v bodočem stanovanju pri verjetnih selivcih v Ljubljani (v EUR)

(Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB)

družinsko hišo). Ta se pojavi običajno na začetku stanovanjske kariere in v gospodinjestvih z majhnim številom vzdrževanih članov. Predvsem pri nakupu je potrebno premagati zelo veliko stopnico (ker običajno pri finančni konstrukciji ni prisotne kupnine prejšnjega stanovanja), relativno večjo kot v primeru zgolj povečanja oziroma izboljšanja obstoječega stanovanja. V nadaljevanju bomo podrobneje analizirali finančne vire, ki jih posamezniki uporabijo pri selitvi.

4. Uporabljeni finančni viri v preteklosti in pri načrtovani selitvi

Ker je primarni cilj stanovanjskega programa MOL občanom ob njihovem lastnem prizadevanju omogočiti pridobitev primerne stanovanja, skladno z njihovimi potrebami

Preglednica 7: Pretekle strategije lastnikov za pridobitev stanovanja

	Ljubljana (%)	Slovenija (%)
Kako ste postali lastnik stanovanja?	(n = 492)	(n = 3259)
– z nakupom	69,6	42,3
– z dedovanjem, kot darilo	19,7	28,1
– z novogradnjo	8,6	25,2
– z nadgradnjo, dozidavo drugega objekta	0,6	2,6
– s prenovo obstoječega objekta	1,6	1,8
Skupaj	100,0	100,0

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

in možnostmi, je pomembno analizirati, kakšne strategije za pridobitev novih stanovanj oz. izboljšanje svojih stanovanjskih razmer prebivalci Ljubljane sploh uporabljajo,

ter s tem identificirati »luknje«, ki bi jih morala zapolniti mestna stanovanjska politika.

V preteklosti so bile glavne strategije Ljubljčanov za pridobitev lastniškega stanovanja nakup in dedovanje (oz. darilo). To se sklada s stanjem v Sloveniji. Pri tem je nakup po t. i. Jazbinškovem zakonu nekoliko manj pogost, kot to velja za Slovenijo, kar gre v Ljubljani morda pripisati med drugim tudi večjemu deležu družbenih stanovanj, ki zaradi statusa denacionaliziranih stanovanj niso bila ponujena v odkup nosilcev stanovanjske pravice. Nadalje je v Ljubljani precej manj prisotna strategija nove gradnje, kar ni presenetljivo, saj je slednja laže uresničljiva v manj urbanem okolju. Manj pogosto je tudi dedovanje.

Preglednica 8: Uporaba virov za nakup, gradnjo ali dograditev stanovanj in uporaba zemljišč ali stavbe za nadzidavo od sorodstva po času pridobitve sedanjega stanovanja v Sloveniji (v % gospodinjstev)

Časovno obdobje pridobitve stanovanja	Lastna sredstva (n = 2398) (%)	Posojilo (n = 2383) (%)	Finančna pomoč sorodnikov (n = 2392) (%)	Zemljišče ali stavbo za nadzidavo od sorodstva* (n = 953) (%)
do 1955	95,0	47,5	13,6	23,1
od 1956 do 1971	93,6	56,6	14,8	32,9
od 1972 do 1990	92,4	62,9	22,7	44,8
od 1991 do 1997	95,5	55,2	30,6	51,8
od 1998 do 2005	93,2	65,2	36,5	54,6
Skupaj	93,3	60,6	24,7	44,5

* zgolj med gospodinjstvi, ki so gradila, dogradila ali prenovila stanovanje

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

Preglednica 9: Uporaba virov za nakup, gradnjo ali dograditev stanovanj in uporaba zemljišč ali stavbe za nadzidavo od sorodstva po času pridobitve sedanjega stanovanja v Ljubljani (v % gospodinjstev)

Časovno obdobje pridobitve stanovanja	Lastna sredstva (n = 388) (%)	Posojilo (n = 385) (%)	Finančna pomoč sorodnikov (n = 389) (%)	Zemljišče ali stavbo za nadzidavo od sorodstva* (n = 53) (%)
do 1955	100,0	25,0	8,3	((100,0))
od 1956 do 1971	100,0	54,0	12,5	((13,3))
od 1972 do 1990	92,9	57,7	27,0	36,4
od 1991 do 1997	98,5	45,6	47,1	66,7
od 1998 do 2005	86,7	73,3	36,7	60,0
Skupaj	94,3	56,4	29,0	39,6
N	388	385	389	53

* zgolj med gospodinjstvi, ki so gradila, dogradila ali prenovila stanovanje
 (()) pomeni, da so deleži le ilustrativni zaradi majhnega n.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

Razmere na stanovanjskem trgu in na področju stanovanjskega financiranja se zrcalijo tudi v strukturi finančnih virov, ki jih kupci uporabljajo ob nakupu stanovanja. Podatki Stanovanjske ankete 2005 kažejo velike razlike v prisotnosti posameznih virov financiranja nakupa stanovanja v posameznih časovnih obdobjih, ki so se izoblikovali kot posledica preteklih strukturnih sprememb v politiki in gospodarstvu. Za vsa obdobja je značilna visoka raven prisotnosti financiranja z lastnimi viri sredstev, ki se po posameznih obdobjih tudi ni statistično značilno razlikovala. Pač pa so razlike značilne pri ostalih virih financiranja. Posojila so bila manj prisotna v obdobju pred in neposredno po 2. svetovni vojni ter med leti 1991 in 1997, ko so visoke nominalne obrestne mere vodile v relativno neprivlačnost najemanja posojil. Izrazito nadpovprečna pa je bila prisotnost posojil v obdobju od 1972 in 1990, ko je sistemsko in solidarnostno združevanje sredstev za stanovanjsko področje omogočalo najemanje ugodnih posojil nekdanjih delovnih organizacij in stanovanjskih skupnosti, ter v obdobju od leta 1998 dalje, ko so se obrestne mere že precej znižale in je bančni sistem v ponudbo uvedel hipotekarna stanovanjska posojila.

Preglednica 10: Struktura finančnih virov za financiranje načrtovane selitve po skupinah verjetnih selivcev, ki bodo gradili, dogradili ali kupili stanovanje/hišo (v % gospodinjstev)

Viri financiranja (%)	Ljubljana	Slovenija
Lastni viri (vključno kupnina sedanjega stanovanja)	89,9	94,1
Posojilo	86,5	80,8
– posojilo občinskega sklada*	6,3	16,1
– posojilo NSVS*	18,5	21,8
– posojilo drugih bank*	97,7	87,4
Pomoč sorodnikov	31,0	26,0
Zemljišče ali stavba za nadzidavo od sorodnikov	11,6	30,9

* Zastopanost posamezne vrste posojil med uporabniki posojil

** Med tistimi, ki bodo gradili ali nadzidavali.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

Vse od leta 1991 dalje pa se nadpovprečno pojavlja finančna pomoč sorodnikov. Podoben trend je opaziti tudi pri zemljiščih ali stavbah za nadzidavo od sorodstva. V obdobju od 1991 do 1997 lahko visoko prisotnost finančnih in nefinančnih meddružinskih transferov pripišemo rastočim cenam nepremičnin in izrazito neugodnim pogojem na trgu stanovanjskega financiranja z visokimi nominalnimi obrestnimi merami, ročnostim posojil, ki praviloma niso presegale 10 let in

Preglednica 11: Struktura finančnih virov za financiranje načrtovane selitve po skupinah verjetnih selivcev, ki bodo kupili stanovanje/hišo, glede na vrsto načrtovane nepremičnine v Sloveniji (v % gospodinjstev)

Kakšno nepremičnino boste kupili?	Lastna sredstva (vključno s kupnino sedanjega stanovanja) (%)	Posojilo (%)	Med uporabniki posojil			Finančna pomoč sorodnikov (%)
			Posojilo občinskega stan. sklada (%)	Posojilo iz NSVS (%)	Drugo posojilo pri banki (%)	
Novogradnjo	91,7	76,4	15,7	29,6	90,2	34,2
Starejše stanovanje	90,8	81,9	13,9	16,2	92,2	20,4
Vseeno	100,0	81,1	39,1	20,0	84,6	30,3
Skupaj	92,2	80,3	17,6	20,4	90,6	25,7

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

Preglednica 12: Struktura finančnih virov za financiranje načrtovane selitve po skupinah verjetnih selivcev, ki bodo kupili stanovanje/hišo, glede na vrsto načrtovane nepremičnine v Ljubljani (v % gospodinjstev)

Kakšno nepremičnino boste kupili?	Lastna sredstva (vključno s kupnino sedanjega stanovanja) (%)	Posojilo (%)	Med uporabniki posojil			Finančna pomoč sorodnikov (%)
			Posojilo občinskega stan. sklada (%)	Posojilo iz NSVS (%)	Drugo posojilo pri banki (%)	
Novogradnjo	87,5	80,5	3,4	30,4	98,2	50,0
Starejše stanovanje	85,8	94,0	4,7	10,7	98,3	25,0
Vseeno	100,0	86,1	23,1	23,1	100,0	38,2
Skupaj	89,9	86,5	6,3	18,5	97,7	31,0

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

dragemu zavarovanju posojil zaradi odsotnosti hipotekarnega zavarovanja. Pogoji na področju stanovanjskega financiranja so se v naslednjem obdobju z uvedbo hipotekarnega financiranja močno izboljšali. Padec inflacije in konkurenca v bančnem prostoru je pripeljala do znižanja obrestnih mer in ročnosti so se začele podaljševati.

Vendar pa je neuspešnost stanovanjske politike pri zaježitvi hitre rasti cen v veliki meri izničila pozitivne premike na področju stanovanjskega financiranja, zato je raven meddružinskih transferov kljub povečani prisotnosti zadolževanja ostala na še vedno zelo visoki ravni. Tako je postal nakup stanovanja od devetdesetih let dalje v precejšnji meri projekt širše družine, ki skuša s finančnimi in nefinančnimi oblikami pomoči vsaj deloma premostiti nizko dosegljivost stanovanj. Slednja najbolj prizadene mlada gospodinjstva, ki prvič vstopajo na trg ali prilagajajo obseg stanovanjske potrošnje potrebam naraščajočega gospodinjstva. Razmere se v Ljubljani izraziteje ne razlikujejo.

Tudi v prihodnje bo odvisnost od meddružinskih transferov ostajala relativno visoka, v Ljubljani še nekoliko izraziteje kot v povprečju Slovenije. Zaradi drugačnega tipa poselitve pa je znatno manjši delež meddružinskih transferov zemljišč in stavb za nadzidavo. V Ljubljani je predvsem pri nakupu novogradenj opaziti veliko odvisnost od meddružinskih transferov, saj gre običajno za nepremičnine z relativno visokimi cenami.

Primerjava po starosti nosilca odkriva, da je predvsem pri mladih gospodinjstvih (merjeno glede na starost anketiranca) izjemno pogosta uporaba meddružinskih transferov v obliki finančne pomoči sorodnikov. Pri mlaj-

ših gospodinjstvih je tudi nekoliko pogosteje prisotna zadolženost. Starejša gospodinjstva pa se v malenkost večji meri naslanjajo predvsem na lastne vire, saj jim je dosedanja stanovanjska kariera omogočila relativno visoko vrednost akumuliranih sredstev v obstoječih nepremičninah.

5. Sklepi

Na splošno torej lahko rečemo, da Ljubljano kot urbano območje zaznamuje nekoliko višja stopnja mobilnosti gospodinjstev, kar naj bi omogočalo njihovo boljše porazdelitev znotraj stanovanjskega sklada. Nadalje podatki kažejo, da so selivci predvsem premožnejši, ki si torej lahko še dodatno izboljšajo svoj stanovanjski položaj in obenem dodatno podprti tudi z meddružinskimi viri. Ranljive skupine tega ne morejo storiti, kar se sklada z ugotovitvami na ravni Slovenije, da so selivci predvsem tisti, ki izboljšujejo že tako dober stanovanjski status (Mandič, 2006). To pa seveda pomeni, da so ranljive skupine tiste, ki imajo v dani situaciji tudi najmanj možnosti za njeno izboljšavo. Selivci se predvsem odločajo za lastniški status, pogost pa je tudi uporabniški status, ki pa ni nujno prostovoljen, ampak predvsem odraz nizkih dohodkov gospodinjstva, ki kaže na majhno izbiro pri mobilnosti finančno šibkejših gospodinjstev.

Na osnovi rezultatov lahko sklepamo, da je v Ljubljani prisoten izrazit primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj in da obstoječi fond stanovanj zadosti potrebam le tistih, ki so socialno najbolj ogroženi, velik del prav tako neprofitnih stanovanj potrebne populacije pa zaradi primanjkljaja v fondu izpusti.

Preglednica 13: Struktura finančnih virov za financiranje načrtovane selitve po starostnih skupinah verjetnih selivcev, ki bodo kupili/zgradili/nadgradili stanovanje oziroma hišo v Ljubljani (v % gospodinjstev)

Starost nosilca	Lastna sredstva (vključno s kupnino sedanjega stanovanja) (%)	Zemljišče ali stavba za nadzidavo od sorodnikov** (%)	Posojilo (%)	Med uporabniki posojil			Finančna pomoč sorodnikov (%)
				Posojilo občinskega stan. sklada (%)	Posojilo iz NSVS (%)	Drugo posojilo pri banki (%)	
Do 34	87,5	33,6	89,8	2,9	22,1	95,8	40,4
Od 35 do 64***	92,3	0,0	83,1	10,7	14,4	100,0	21,3
Skupaj	89,9	11,6	86,5	6,3	18,5	97,7	31,0

* Zastopanost posamezne vrste posojil med uporabniki posojil

** Med tistimi, ki bodo gradili ali nadzidavali.

*** V vzorcu ni selivcev nad 64 let.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, Univerza v Ljubljani, IDV FDV, CDB

Za izboljšanje razmer bo zato potrebno povečati obseg pridobivanja stanovanj za oddajanje z neprofitno najemnico. To je mogoče doseči tako z večjim obsegom novogradnje, dodatne napore pa bi bilo smiselno vložiti tudi v aktiviranje praznega stanovanjskega fonda v lasti zasebnikov.

Povečana ponudba neprofitnih stanovanj bo vsaj deloma zajezila tudi pritisk na lastniški stanovanjski sektor, ki ga trenutno zaradi visokih cen v veliki meri napajajo meddružinski transferi. Ker slednji mnogim gospodinjstvom niso na razpolago, je ob obstoječih cenah dostop do lastniških stanovanj omejen na premožnejši sloj ljudi, zato bi bilo v mestu smiselno vložiti napore v stimuliranje povečane ponudbe lastniških stanovanj preko prostorske in zemljiške politike MOL.

doc. dr. Andreja Cirman, Ekonomska Fakulteta, Univerza v Ljubljani

E-pošta: andreja.cirman@ef.uni-lj.si

asist. dr. Maša Filipović, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani

E-pošta: masa.filipovic@fdv.uni-lj.si

Opombe

- [1] Med selivci večina (63 %) to selitev že načrtuje, kar je podobno kot pri slovenski populaciji.
- [2] Prvi kvartil je vrednost, pod katero se nahaja 25 % enot. V konkretnem primeru je to ekvivalentni dohodek na člana gospodinjstva, od katerega ima 25 % anketiranih manjši dohodek, 75 % pa večjega.
- [3] Mediana je vrednost, pod katero se nahaja polovica anketiranih enot. V konkretnem primeru je to ekvivalentni dohodek na člana gospodinjstva, od katerega ima 50 % anketiranih manjši dohodek, 50 % pa večjega.
- [4] Tretji kvartil je vrednost, pod katero se nahaja 75 % enot. V konkretnem primeru je to ekvivalentni dohodek na člana gospodinjstva, od katerega ima 75 % anketiranih manjši dohodek, 25 % pa večjega.

Viri in literatura

Kos, D., Mandič, S., Filipovič M. (2006): Prostorski vidiki stanovanja V: Mandič S., Cirman, A. (ur.) Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana: FDV

Cirman, A. (2006): Kako dosegljiva so stanovanja za slovenska gospodinjstva? V: Mandič S., Cirman, A. (ur.) Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana: FDV

Mandič, S. (2006): Stanovanjske strategije. V: Mandič, S., Cirman, A. (ur.) *Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede

Mandič, S., Hlebec, V., Cirman, A., Dimitrovska Andrews, K., Filipovič, M., Kos, D., Sendi, R. (2006): Razvojno raziskovalni projekt: stanovanjska anketa: zaključno poročilo. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, FDV, Inštitut za družbene vede

Mandič, S. (1999): Selitev in stanovanjske izboljšave na mestu: zgodovinske določnice in pogostost the strategij v Sloveniji. V: Mandič, S. (ur): Kakovost življenja. Stanja in spremembe. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede

Mandič, S. in Gnidovec, M. (1999): Stanovanjska kariera in prehod iz stanovanja staršev v prvo samostojno stanovanje. V: Mandič, S. (ur): Kakovost življenja. Stanja in spremembe. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2007. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Ljubljana, januar, 2007

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2005. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Ljubljana, januar, 2005

Haan, M (2005): The Decline of the Immigrant Homeownership Advantage: Life-cycle, Declining Fortunes and Changing Housing Careers in Montreal, Toronto and Vancouver, 1981–2001. *Urban studies*, 42 (12), 2191–2212

Clark, W., Deurloo M., in Dielman F. (2003): Housing Careers in the United States, 1968–93: Modelling the Sequencing of Housing States. *Urban studies*, 40 (1), 143–160

Parkes, A., Kearns, A. (2003): Residential Perceptions and Housing Mobility in Scotland: An Analysis of the Longitudinal Scottish House Condition Survey 1991–96 *Housing studies*, 18 (5), 673–701

Jarvis, H. (1999): Housing Mobility as a Function of Household Structure: Towards a Deeper Explanation of Housing-related Disadvantage. *Housing studies* 14 (4), 491–505