



UNIVERZA
V LJUBLJANI

FDV

Fakulteta
za družbene vede

Center za raziskovanje javnega
mnenja in množičnih komunikacij



Urbanistični inštitut
Republike Slovenije
Urban Planning Institute
of the Republic of Slovenia



Stanovanjska anketa 2024

Vsebinsko poročilo
o rezultatih analize

Raziskava

*Stanovanjska oskrba v Sloveniji:
družboslovna anketa o stanju in trendih*

Ljubljana, december 2024

Stanovanjska anket 2024

Vsebinsko poročilo o rezultatih analize

PROJEKT:	Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih. V okviru CRP 2023 (ARIS šifra projekta: V5-2337)
FINANCERJI:	<ul style="list-style-type: none">- Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost RS- Ministrstvo za solidarno prihodnost RS
IZVAJALCA RAZISKAVE:	<ul style="list-style-type: none">- Center za raziskovanje javnega mnenja in množičnih komunikacij, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani, Kardeljeva ploščad 5, Ljubljana;- Urbanistični inštitut RS, Trnovski pristan 2, Ljubljana
RAZISKOVALNA SKUPINA:	dr. Mitja Hafner Fink (vodja projekta), dr. Samo Uhan, dr. Maša Filipovič Hrast, dr. Otto Gerdina, dr. Ana Jagodic, dr. Boštjan Kerbler, dr. Richard Sendi, Ajda Šeme, Miriam Hurtado Monarres, Robi Koščak;
DOKUMENT:	Poročilo o rezultatih analize podatkov stanovanjske ankete
CITIRANJE:	HAFNER FINK, Mitja, UHAN, Samo, FILIPOVIČ HRAST, Maša, GERDINA, Otto, JAGODIC, Ana, KERBLER, Boštjan, SENDI, Richard, ŠEME, Ajda, KOŠČAK, Robi (2024). Stanovanjska anket 2024 – Vsebinsko poročilo o rezultatih analize. Center za raziskovanje javnega mnenja in množičnih komunikacij, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani; Urbanistični inštitut RS.

KAZALO

1. Uvod	7
2. Stanovanjske razmere v Sloveniji	9
2.1. Stanovanjske razmere	
2.2. Stanovanjski status	
2.3. Prenova	
3. Stanovanjska oskrba v luči demografskih sprememb	23
3.1. Zadovoljstvo z bivanjem	
3.2. Tip bivališča in stanovanjski status	
3.3. Stanje nepremičnin in potreba po prenovi	
3.4. Kakovost bivanja	
3.5. Težave povezane s kakovostjo bivalnega prostora	
3.6. Finančne težave	
3.7. Težave povezane z okolico	
3.8. Težave z dostopom do temeljnih storitev	
3.9. Bivalne preference	
3.10. Hipotetični razlogi za selitev in selitvene namere	
4. Stanovanjska ranljivost	33
4.1. Zadovoljstvo z bivalnimi pogoji in skrb glede tega, kako bodo živeli v prihodnje	
4.2. Zaznavanje težav glede bivalnih razmer	
5. Selitvene namere	41
6. Bivalne preference (dejavniki)	47
6.1. Pričakovanja glede lastnosti stanovanjske nepremičnine	
6.2. Bivalne preference: urbano ali ruralno, stanovanje ali hiša	
6.3. Dejavniki bivalnih preferenc (multivariatna analiza)	
7. Stališča do javnega najema	55
7.1. Splošne percepcije javnega najema	
7.2. Stališča do različnih oblik najema in lastništva	
7.3. Razlogi za nesprejemljivost javnega najema	
8. Sklep s ključnimi priporočili	61
DODATEK: Sumarni pregled in metodološko poročilo	65

1. UVOD

Skoraj 20 let po zadnji celoviti raziskavi stanovanjske oskrbe v Sloveniji je bila opravljena nova raziskava, ki proučuje značilnosti in trende na tem področju. Zbiranje podatkov za raziskavo je potekalo v času od 19. marca 2024 do 10. junija 2024, in sicer v obliki spletne ankete oziroma z možnostjo odgovarjanja v obliki pisne ankete po pošti. Anketa je bila izvedena na verjetnostnem vzorcu polnoletnih prebivalcev, ki je bil pripravljen na podlagi registra prebivalcev Slovenije – anketiranci so bili k sodelovanju povabljeni po pošti. Realiziran vzorec obsega 2114 oseb (več dodatku k temu poročilu). Raziskava se osredotoča na bivalne pogoje in bivalne preference, selitvene namere ter zadovoljstvo in vrednote Slovencev. V posameznih vidikih je tudi neposredno primerljiva z raziskavo iz leta 2005, kar omogoča ugotavljanje trendov. Raziskavo financirata Ministrstvo za solidarno prihodnost RS in Javna agencija za znanstveno raziskovalno in inovacijsko dejavnost RS. Raziskava je plod sodelovanja raziskovalcev s Fakultete za družbene vede Univerze v Ljubljani in Urbanističnega inštituta RS.

V Sloveniji je stanovanjska oskrba odgovornost nacionalnih stanovanjskih politik, ki sledijo 78. ustavnemu členu, po katerem si država prizadeva vsakemu državljanu zagotavljati pravico do primerne stanovanja. Cilj stanovanjske politike je ljudem omogočiti primerna stanovanja, ki bodo prispevala k zdravju, avtonomiji in aktivnemu sodelovanju posameznikov v družbi. V Sloveniji je bila leta 2005 izvedena prva celostna družboslovna anketna analiza stanovanjske oskrbe po osamosvojitvi. Od takrat se je stanovanjska oskrba radikalno spremenila, spremenile pa so se tudi potrebe ter položaj gospodinjstev. V sklopu raziskovalnega projekta smo zato razvili anketni vprašalnik, ki omogoča primerjavo s stanjem leta 2005. Menimo, da podatki pridobljeni v raziskavi ne omogočajo zgolj vpogleda v vire, potrebe, preference in ravnanja gospodinjstev in posameznikov na področju stanovanjske oskrbe, ampak tudi identifikacijo ključnih razvojnih vprašanj in problemov, kot tudi pripravo priporočil za politike, ki bodo informirane glede potreb različnih skupin prebivalcev s sociološkega, urbanističnega in arhitekturnega vidika.

V pričujočem poročilu podajamo pregled rezultatov ter ugotovitve prvih analiz po posameznih vidikih stanovanjske oskrbe, ki smo jih zajeli z anketo med prebivalci Slovenije. Poročilo tako vsebinsko pokriva različne vidike stanovanjske oskrbe v Sloveniji:

- Posebno poglavje je namenjeno pregledu stanja na področju stanovanjske oskrbe (način bivanja, lastništvo, kakovost bivanja). Pri tem smo primerjali način in kakovost bivanja različnih skupin prebivalstva.
- Obravnavamo tudi selitvene namere prebivalcev: od tega, ali se v bližnji prihodnosti nameravajo seliti, do razlogov za selitev.
- Posebej se obravnava stanovanjska situacija z vidika demografskih sprememb – torej hitrega staranja prebivalstva. Tako nas je zanimalo, kako živijo različne starostne kategorije prebivalcev, s poudarkom na skupini starih nad 60 let.
- Posebej smo se ukvarjali s problematiko »stanovanjske ranljivosti«, ko smo želeli ugotoviti, s katerimi težavami glede stanovanjskih razmer se srečujejo anketiranci. Zanimalo nas je tudi, katere skupine so najbolj prizadete (ranljive) v tem pogledu.
- Posebno poglavje je namenjeno pregledu bivalnih preferenc in dejavnikov, ki vplivajo na te preference. Tukaj mislimo predvsem na pričakovanja glede tega, kaj naj stanovanjska nepremičnina ponuja (še posebej z vidika njene umeščenosti v prostor (okolica, prometna infrastruktura, dostopnost nekaterih servisov...)). Prav tako pa nas je zanimalo, ali preferirajo hišo ali stanovanje, urbano ali ruralno okolje.
- Posebej pa smo obravnavali tudi odnos do najema javnih stanovanj, saj je to eno od tistih področij, na katero se lahko s stanovanjsko politiko najbolj neposredno vpliva. Tukaj nas je zanimalo razumevanje pojma »javni najem« in sprejemljivost različnih tipov najemnega odnosa.

Na koncu poročila dodajmo (pripenjamo) še *Sumarni pregled rezultatov z metodološkim poročilom o izvedbi ankete*, ki je bil pripravljen po zaključku anketiranja in je tudi sicer že dostopen za javnost na spletni strani projekta.

Rezultati raziskovalnega projekta že sedaj nakazujejo nujnost povezovanja različnih deležnikov na področju stanovanjske oskrbe v Sloveniji. Pričakuje se nadaljnje sodelovanje z naročnikom (Ministrstvo za solidarno prihodnost) tako, da se v skladu s potrebami in ugotovitvami predstavljenimi v tem poročilu opravijo dodatne posebne analize zbranih podatkov. Glede na to, da bodo podatki (shranjeni v Arhivu družboslovnih podatkov) na razpolago za nadaljnjo uporabo pa se pričakuje, da jih bodo lahko uporabili tudi drugi potencialni uporabniki. Raziskovalci jim pri tem lahko nudijo strokovno podporo.

Ob tem pa se dodatno lahko razvije še nekaj rednih (kontinuiranih) aktivnosti, ki lahko pripomorejo k oblikovanju kakovostnih odločitev na področju stanovanjske oskrbe. Tukaj naj omenimo predvsem sledeče:

- neposredno na podlagi rezultatov raziskave je mogoče:
 - a) oblikovanje najbolj ključnih kazalnikov za redno (letno) anketno spremljanje stanja na področju stanovanjske oskrbe – manjše število anketnih vprašanj, ki se jih lahko vključi v redno merjenje stališč prebivalcev Slovenije;
 - b) vzpostavitev sistemsko ponavljajoče raziskave o stanovanjih v Sloveniji vsaj vsakih pet let;
- razmislek o možnostih redne letne analize/poročila dela države in občin na področju stanovanjske oskrbe (letni pregledi), ki bi se lahko navezoval na letno anketno spremljanje stanja na področju stanovanjske oskrbe;
- organiziranje delavnic/posvetov, okroglih miz, informativnih sestankov (na ministrstvu, SSRS, občinskih stanovanjskih skladih) o novostih na relevantnih temah, povezanih s stanovanjsko oskrbo. To bi bilo lahko podprto s pregledom in analizami podatkov, ki bi se redno (sistematično) zbirali.

2. STANOVANJSKE RAZMERE V SLOVENIJI

Največ anketirancev (66,6 %) biva v hišah, preostali pa v večstanovanjskih stavbah. Slabi dve tretjini teh stavb nima dvigal, a jih večina stanovalcev ne pogreša. Slabih 80 % anketirancev prebiva v stanovanjskih nepremičninah, večjih od 60 m², s povprečno 3,86 sobami. Večina odraslih članov gospodinjstev meni, da imajo dovolj prostora za zasebnost, pomanjkanje pa je pogostejše v večstanovanjskih stavbah. Podobno velja za prostor za zasebnost otrok, vendar je ta delež nekoliko nižji. Dobrih 80 % vprašanih živi v lastniških nepremičninah, malo več kot 11 % pa v najetih, med katerimi prevladujejo javna najemna stanovanja. Mladi (18–30 let) pogosteje bivajo v tržnih stanovanjih, stari (61 let in več) pa v javnih. Največ anketirancev z višjo izobrazbo biva v tržnih najemnih stanovanjih, nižje izobraženi pa pogosteje v javnih. Povprečna najemnina znaša 420 evrov, najvišjo plačujejo najemniki tržnih stanovanj (dobrih 556 evrov), najnižjo pa v javnih z neprofitno najemnino (okoli 280 evrov). Večina najemnikov nima subvencioniranih najemnin, več kot polovica pa jih ima pogodbe za nedoločen čas. Več kot polovica stanovanjskih nepremičnin zaradi rednega vzdrževanja ne potrebuje večjih prenov. Med tistimi, ki prenovo potrebujejo, prevladujejo delne prenove, pri čemer izstopajo enodružinske hiše. Večina anketirancev, ki namere po prenovi v naslednjih treh letih niso izrazili, so kot glavni razlog navedli slabo finančno stanje, stari 61 let in več pa starost ali bolezen.

2.1 Stanovanjske razmere

Največ anketirancev živi v hišah, in sicer dve tretjini. Večina ostalih biva v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah. Med tistimi, ki živijo v kakšnem drugem tipu stanovanjske nepremičnine, je največ takih, ki bivajo v domovih za starejše ali pa v sobah v stanovanjih, pri čemer ni opredeljeno, v kakšnem tipu stanovanjske nepremičnine so ta stanovanja.

Preglednica 2.1:

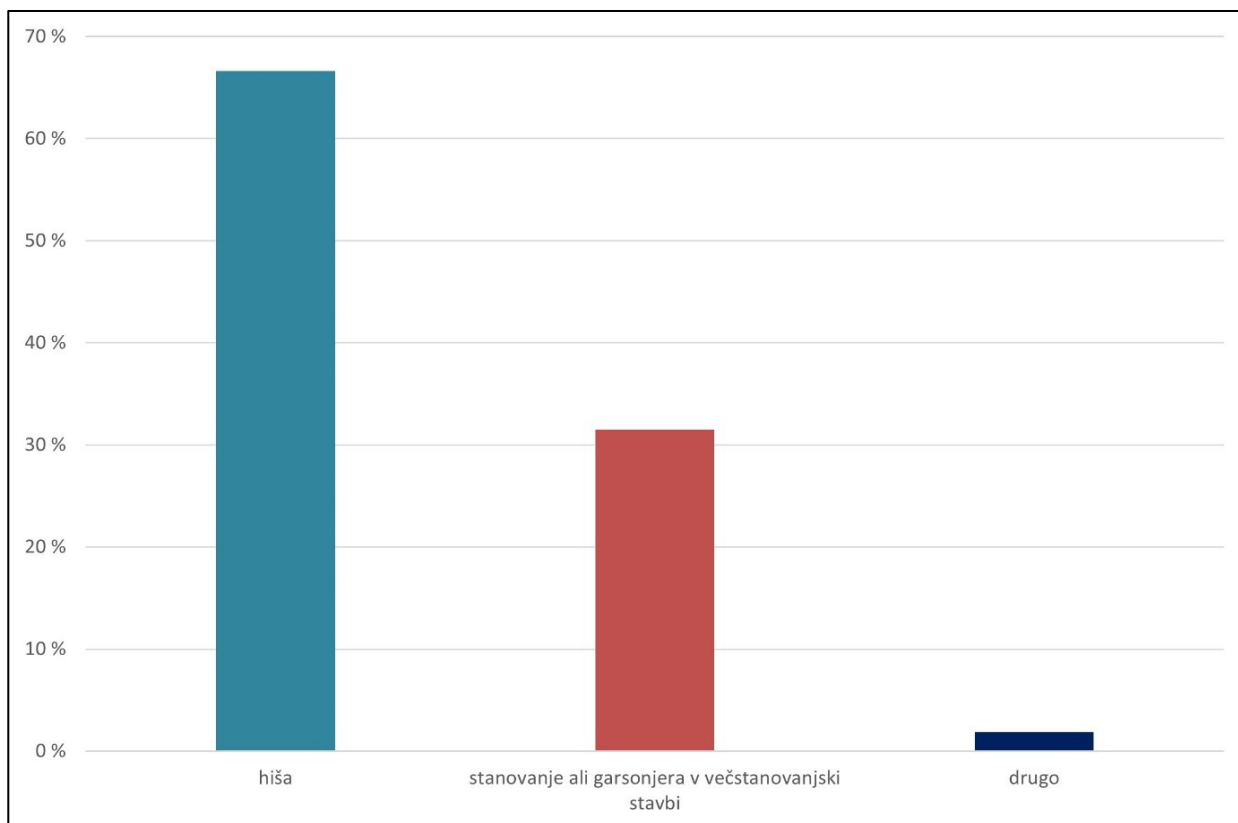
Število in deleži anketirancev glede na tip stanovanjske nepremičnine (n = 2.104)

<i>Tip stanovanjske nepremičnine</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
enodružinska hiša	897	42,6
družinska hiša z ločenimi gospodinjstvi	505	24,0
stanovanje, v večstanovanjski stavbi	607	28,8
garsonjera v večstanovanjski stavbi	56	2,7
drugo	39	1,9

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Slika 2.1:

Deleži anketirancev glede na tip stanovanjske nepremičnine



Največ tistih, ki ne živijo v hišah, biva v blokih z do 4 nadstropji (44,7 %), v stolpnica ali blokih s 5 in več nadstropji pa jih živi dobra tretjina.

Preglednica 2.2:

Število in deleži anketirancev glede na tip večstanovanjske stavbe (n = 656)

Tip večstanovanjske stavbe	Število	Deleži (%)
stolpnica ali blok s 5 in več nadstropji	223	34,0
blok z do 4 nadstropji	293	44,7
drugačna večstanovanjska hiša (npr. vila blok, staromeščanska hiša itd.)	140	21,3

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Slabi dve tretjini vprašanih, ki ne živijo v hišah, biva v stavbah brez dvigal. Med tistimi, ki živijo v stolpnica ali blokih s 5 in več nadstropji, jih v takih stavbah z dvigalom biva 70,9 %, med tistimi, ki bivajo v blokih z do 4 nadstropji, pa jih biva v takih stavbah brez dvigala 78,4 %. Med tistimi, ki živijo v drugačnih večstanovanjskih hišah, jih biva v takih stavbah brez dvigala 89,4 %.

Preglednica 2.3:

Število in deleži anketirancev glede na prisotnost dvigala v stavbi (n = 663)

Prisotnost dvigala	Število	Deleži (%)
da	240	36,2
ne	423	63,8

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Med tistimi, ki bivajo v stavbah brez dvigala, je dve tretjini takih, ki ga ne pogrešajo. V starostnih skupinah 18–30 let, 31–45 let in 46–60 let jih je precej več navedlo, da dvigala ne pogrešajo, in sicer 70,7 % v prvi, 74,5 % v drugi in 69,2 % v tretji starostni skupini. V starostni skupini 61 let in več pa je bilo zanimivo to, da jih je več navedlo, da dvigala ne pogrešajo (malo več kot polovica), kot da ga pogrešajo (48,9 %).

Preglednica 2.4:

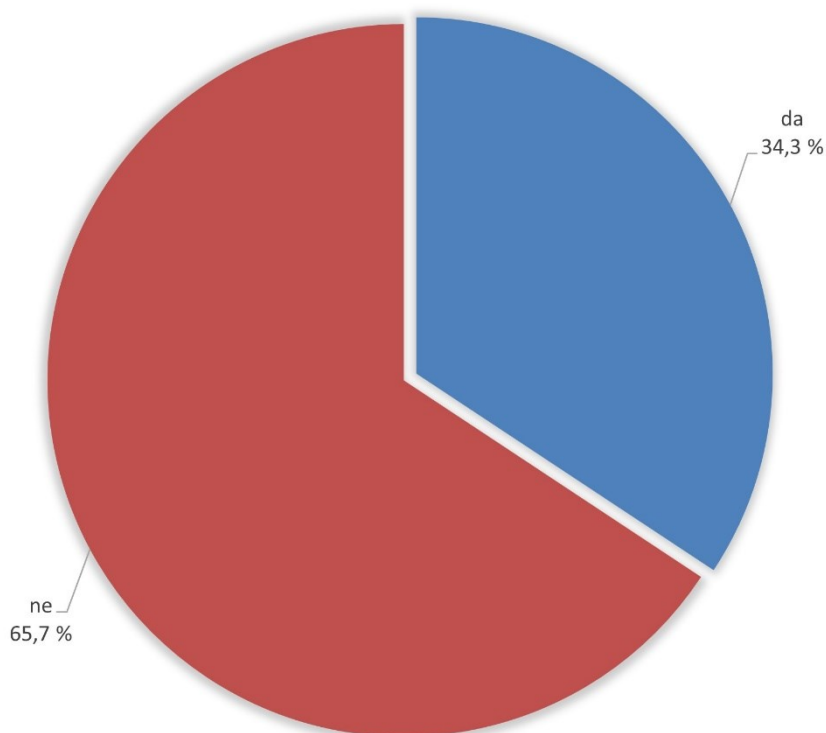
Število in deleži anketirancev, ki pravijo, da dvigala pogrešajo oziroma ne pogrešajo (n = 423)

<i>Pogrešajo prisotnost dvigala</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
da	145	34,3
ne	278	65,7

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Slika 2.2:

Deleži anketirancev, ki pravijo, da dvigalo pogrešajo oziroma ga ne pogrešajo



V povprečju so največje hiše, in sicer znaša povprečna velikost enodružinskih hiš malo več kot 136 m², družinskih hiš z ločenimi gospodinjstvi pa skoraj 120 m². Povprečna velikost stanovanj v večstanovanjskih stavbah znaša malo več kot 63 m², garsonjer pa malo več kot 32,5 m².

Preglednica 2.5:

Povprečna velikost stanovanjskih nepremičnin (n = 2.041)

<i>Kazalnik</i>	<i>Vrednost</i>
Povprečna velikost (m ²)	107,14

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

V stanovanjskih nepremičninah, ki so velike 60 m² in več, živi 79,7 % anketirancev. Med temi jih največ živi v stanovanjskih nepremičninah s 150 m² ali več, in sicer 22,6 % (v tej kategoriji so tudi hiše), sledijo pa stanovanjske nepremičnine z 60–80 m² (17,7 %).

Preglednica 2.6:

Število in deleži anketirancev glede na velikost stanovanjskih nepremičnin (n = 2.041)

<i>Velikost (m²)</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
manj kot 30	49	2,4
od 30 do manj kot 40	68	3,3
od 40 do manj kot 50	112	5,5
od 50 do manj kot 60	186	9,1
od 60 do manj kot 80	362	17,7
od 80 do manj kot 100	281	13,8
od 100 do manj kot 120	254	12,4
od 120 do manj kot 150	268	13,1
150 in več	461	22,6

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Stanovanjske nepremičnine imajo v povprečju 3,86 sobe. Največje povprečno število sob imajo hiše (4,76 sobe v enodružinskih hišah in 4,25 sobe v družinskih hišah z ločenimi gospodinjstvi), povprečno število sob v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah pa znaša 2,58.

Preglednica 2.7:

Povprečno število sob (N = 2.093)

<i>Kazalnik</i>	<i>Vrednost</i>
Povprečno število sob	3,86

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Večina odraslih članov gospodinjstva (88,2 %) meni, da imajo v stanovanjih dovolj prostora za zasebnost. V enodružinskih hišah ima dovolj prostora za zasebnost odraslih članov gospodinjstva 45,6 % anketirancev. Izstopa podatek, da biva več vprašanih, ki ima dovolj prostora za zasebnost odraslih članov gospodinjstva, v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah (26,9 %), kot pa v družinskih hišah z ločenimi gospodinjstvi (manj kot četrtina). Med tistimi, ki so navedli, da v stanovanjih nimajo dovolj prostora za zasebnost odraslih članov, jih največ biva v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, in sicer 43,9 %.

Preglednica 2.8:

Število in deleži anketirancev glede na prostor za zasebnost odraslih članov gospodinjstva (n = 2.109)

<i>Prostor za zasebnost odraslih članov gospodinjstva</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
da	1.861	88,2
ne	248	11,8

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Večina anketirancev (82,8 %) meni, da ima v stanovanjih tudi dovolj prostora tudi za zasebnost otrok. Ta delež je sicer v primerjavi z deležem tistih, ki so navedli, da imajo dovolj prostora za zasebnost odraslih članov gospodinjstva, manjši za 5,4 odstotne točke. Med tistimi, ki imajo v stanovanju dovolj prostora za zasebnost otrok, jih največ biva v hišah (več kot polovica v enodružinskih hišah), med tistimi, ki prostora za zasebnost otrok nimajo, pa jih je največ v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah (44 %)

Preglednica 2.9:

Število in deleži anketirancev glede na prostor za zasebnost otrok (n = 953)

<i>Prostor za zasebnost otrok</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
da	789	82,8
ne	164	17,2

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

2.2 Stanovanjski status

Večina vprašanih (80,8 %) živi v stanovanjski nepremičnini, katerih lastnik ali solastnik je vsaj eden od članov gospodinjstva. V najetih stanovanjih jih živi 11,2 %. Med tistimi, ki so navedli, da ima njihovo gospodinjstvo v stanovanjski nepremičnini drugačen položaj (1,9 %), je največ takih, ki bivajo v hišah, ki so v lasti kakšnega družinskega člana oziroma sorodnika (starši, sinovi, hčere, strici ipd.), nekaj pa jih živi v občinskih stanovanjih.

Preglednica 2.10:

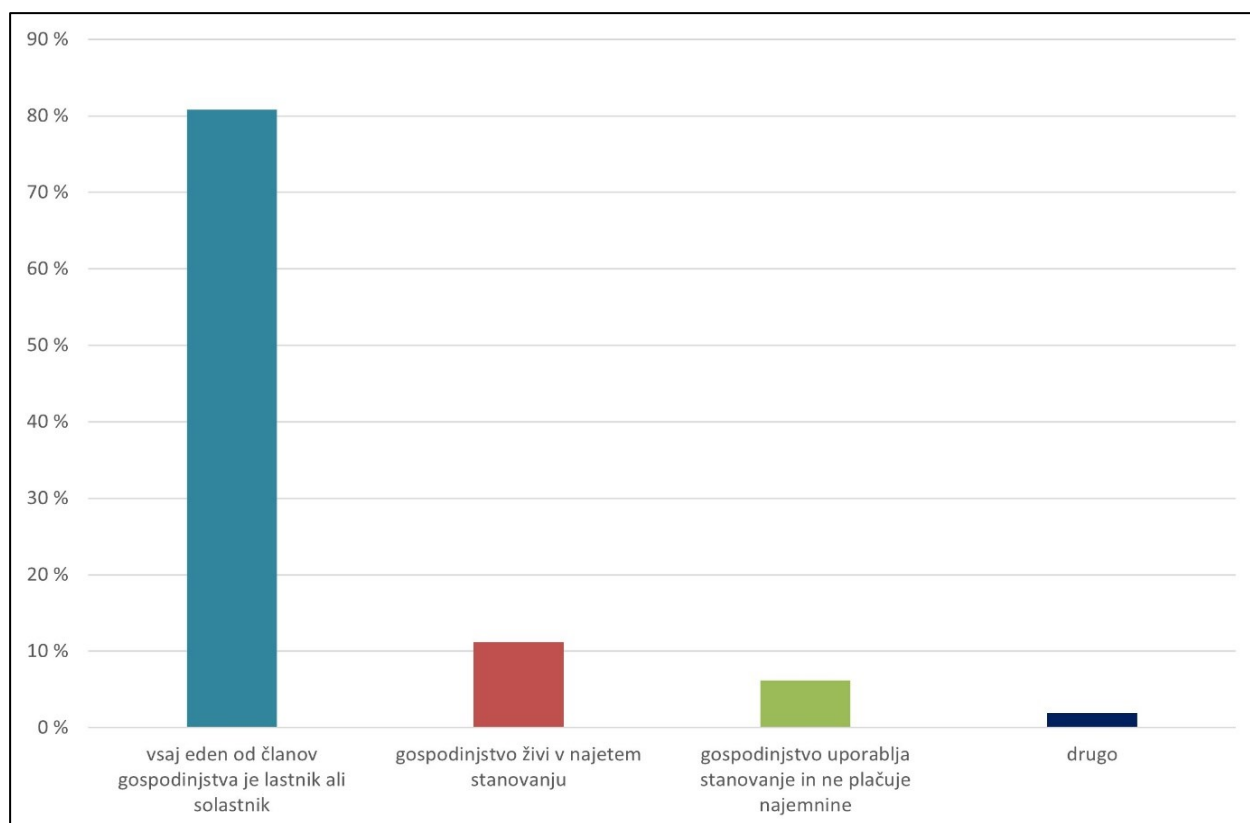
Število in deleži anketirancev glede na status gospodinjstva v okviru stanovanjske nepremičnine (n = 2.106)

<i>Status gospodinjstva</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
vsaj eden od članov gospodinjstva je lastnik ali solastnik	1.702	80,8
gospodinjstvo živi v najetem stanovanju	235	11,2
gospodinjstvo uporablja stanovanje in ne plačuje najemnine	130	6,2
drugo	39	1,9

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Slika 2.3:

Deleži anketirancev glede na status gospodinjstva v okviru stanovanjske nepremičnine



Več kot polovica (56,1 %) tistih, ki živijo v gospodinjstvih, v katerih je vsaj eden od članov lastnik oziroma solastnik stanovanjske nepremičnine, je takih, da so hkrati tudi sami lastniki oziroma solastniki stanovanjskih nepremičnin. Malo manj kot polovica (45,9 %) jih živi v stanovanjskih nepremičninah, katerih lastniki oziroma solastniki so njihovi partnerji oziroma partnerice.

Preglednica 2.11:

Število in deleži anketirancev glede na to, kdo je (so)lastnik (n = 1.702, velja za vsako kategorijo)

<i>(So)lastnik</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
anketiranec, anketiranka	955	56,1
partner, partnerica	782	45,9
starši	329	19,4
stari starši	40	2,4
drug sorodnik, sorodnica	73	4,3
prijatelj, prijateljica	1	0,1
drugo	38	2,2

Opombe: v anketi je bilo možnih več odgovorov; preglednica vključuje število in delež tistih, ki so odgovor izbrali (n=1.702 za vsako kategorijo); možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Med tistimi, ki so navedli, da bivajo v najemnih stanovanjih, jih več kot tretjina (35,4 %) živi v tržnih najemnih stanovanjih. V javnih najemnih stanovanjih z neprofitno ali prosto oblikovano/tržno najemnino jih živi 54,3 %, v službenih stanovanjih pa 10,3 %.

Preglednica 2.12:

Število in deleži anketirancev glede na tip najemniškega stanovanja (n = 175)

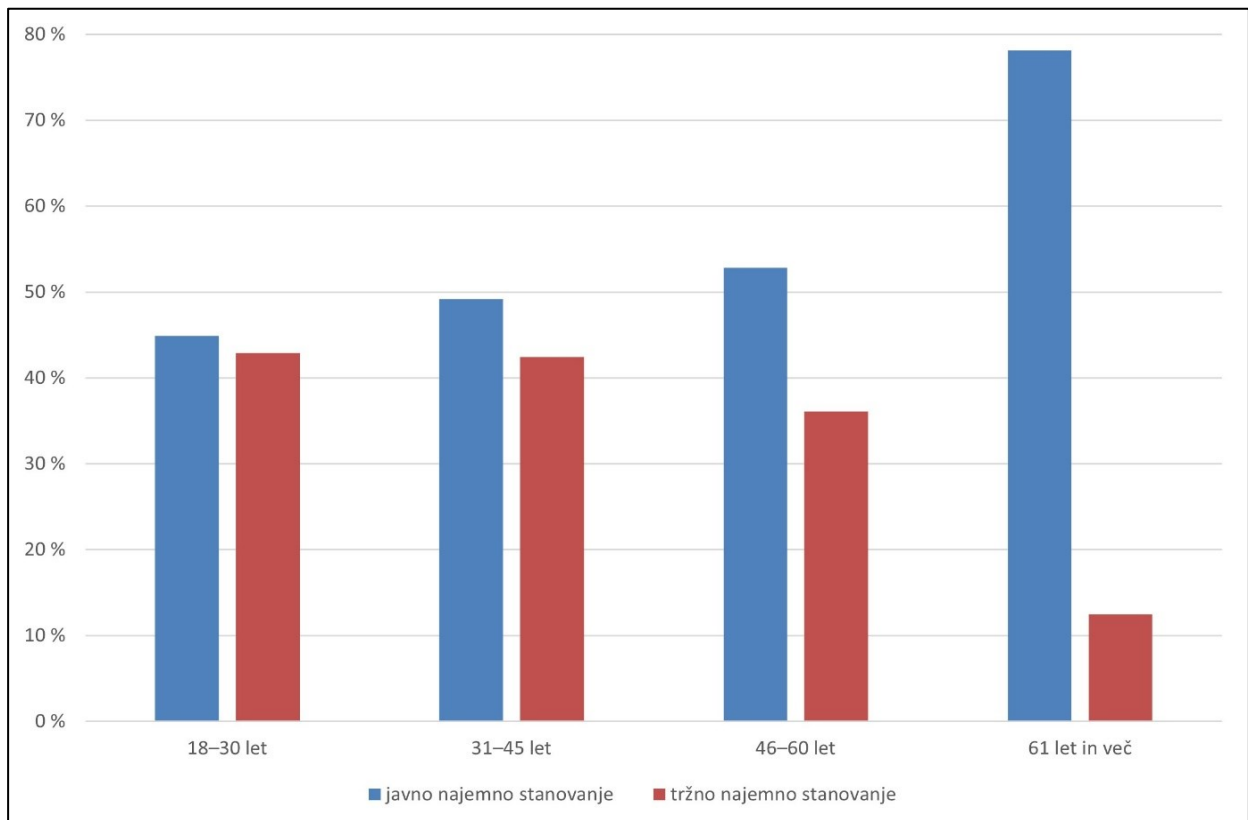
<i>Tip najemniškega stanovanja</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
javno najemno stanovanje z neprofitno najemnino	52	29,7
javno najemno stanovanje s prosto oblikovano/tržno najemnino	43	24,6
javno najemno službeno stanovanje z neprofitno ali prosto oblikovano/tržno najemnino	6	3,4
službeno stanovanje	12	6,9
tržno najemno stanovanje	62	35,4

Opombe: Kategorija »drugo« je bila iz analize izključena. V tej kategoriji je bilo 25,5 % anketirancev, ki živijo v najemnih stanovanjih. Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun prav tako nista vključeni.

Med najemniki živi v javnih najemnih stanovanjih najmanj mladih (18–30 let), in sicer 44,9 %, obenem pa ti v primerjavi z drugimi starostnimi skupinami najpogosteje bivajo v tržnih najemnih stanovanjih (42,9 %). Med anketiranci, starimi 31–45 let, jih v javnih najemnih stanovanjih biva slaba polovica, med starimi 46–60 let dobra polovica, med anketiranci starimi 61 let in več pa 78,1 %. V tržnih najemnih stanovanjih jih med tistimi, ki so stari 31–45 let biva 42,4 %, 36,1 % med starimi 46–60 let in 12,5 % med tistimi, ki so stari 61 let in več.

Slika 2.4:

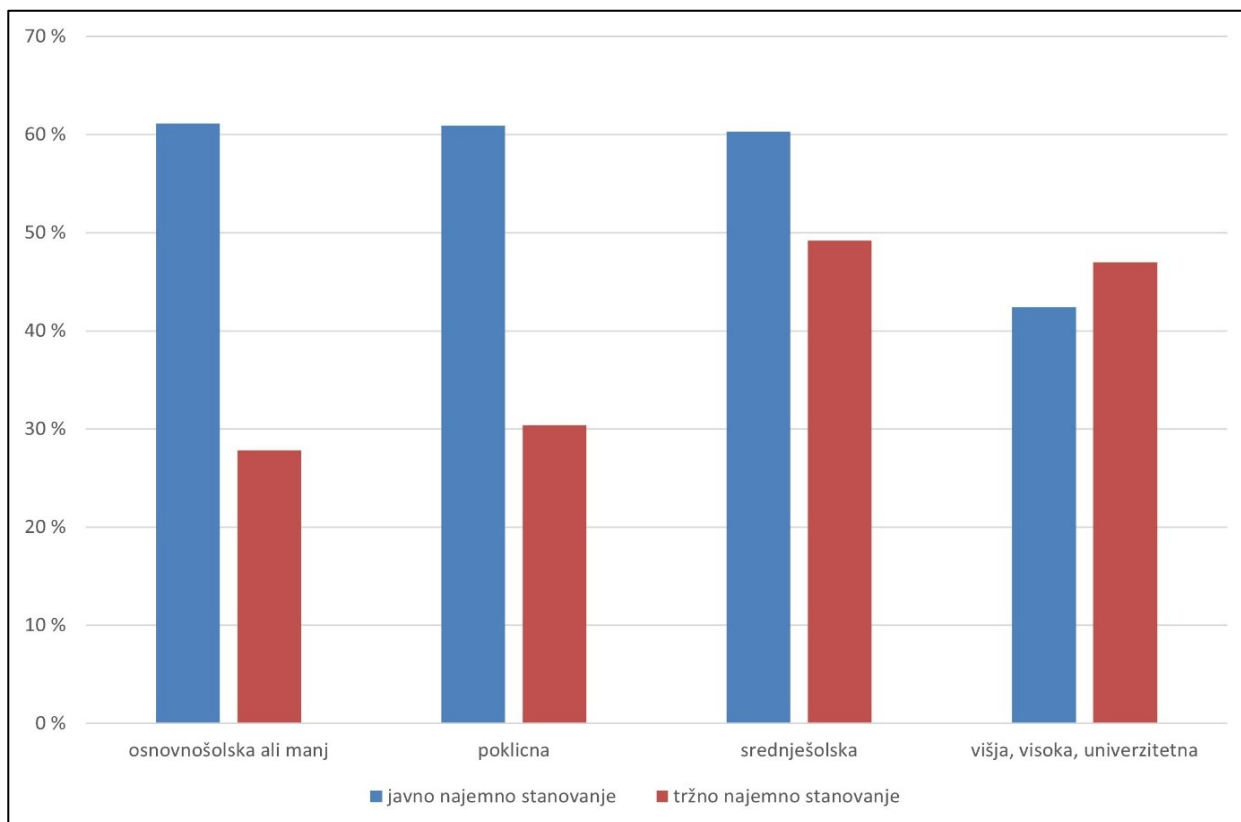
Deleži anketirancev po starostnih skupinah glede na tip najemniškega stanovanja



Med tistimi z višjo, visoko ali univerzitetno izobrazbo jih največ biva v tržnih najemnih stanovanjih (47 %), v javnih najemnih stanovanjih pa 42,4 %. Drugi, ki imajo dosežene nižje stopnje izobrazbe, pogosteje bivajo v javnih najemnih stanovanjih kot v tržnih, in sicer jih je takih z osnovnošolsko ali nižjo izobrazbo 61,1 %, s poklicno izobrazbo 60,9 %, s srednješolsko izobrazbo pa 60,3 %.

Slika 2.5:

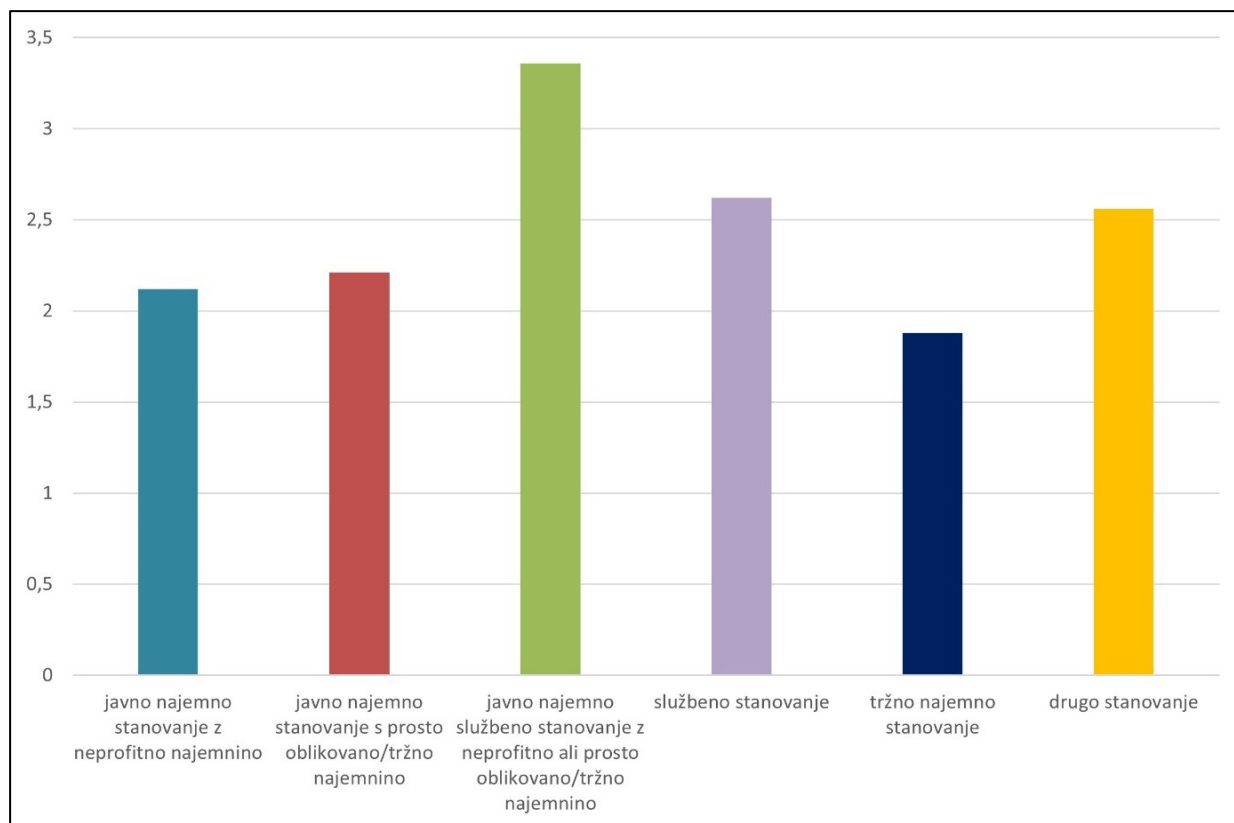
Deleži anketirancev po izobrazbenih skupinah glede na tip najemniškega stanovanja



Največje povprečno število sob imajo javna najemna službena stanovanja (3,36), najmanj pa tržna stanovanja, in sicer manj kot 2 sobi (1,88). Javna najemna stanovanja z neprofitno najemnino imajo v povprečju 2,12 sobe, tista s prosto oblikovano/tržno najemnino 2,21, službena stanovanja 2,62, druga pa 2,56.

Slika 2.6:

Povprečno število sob glede na tip najemniškega stanovanja

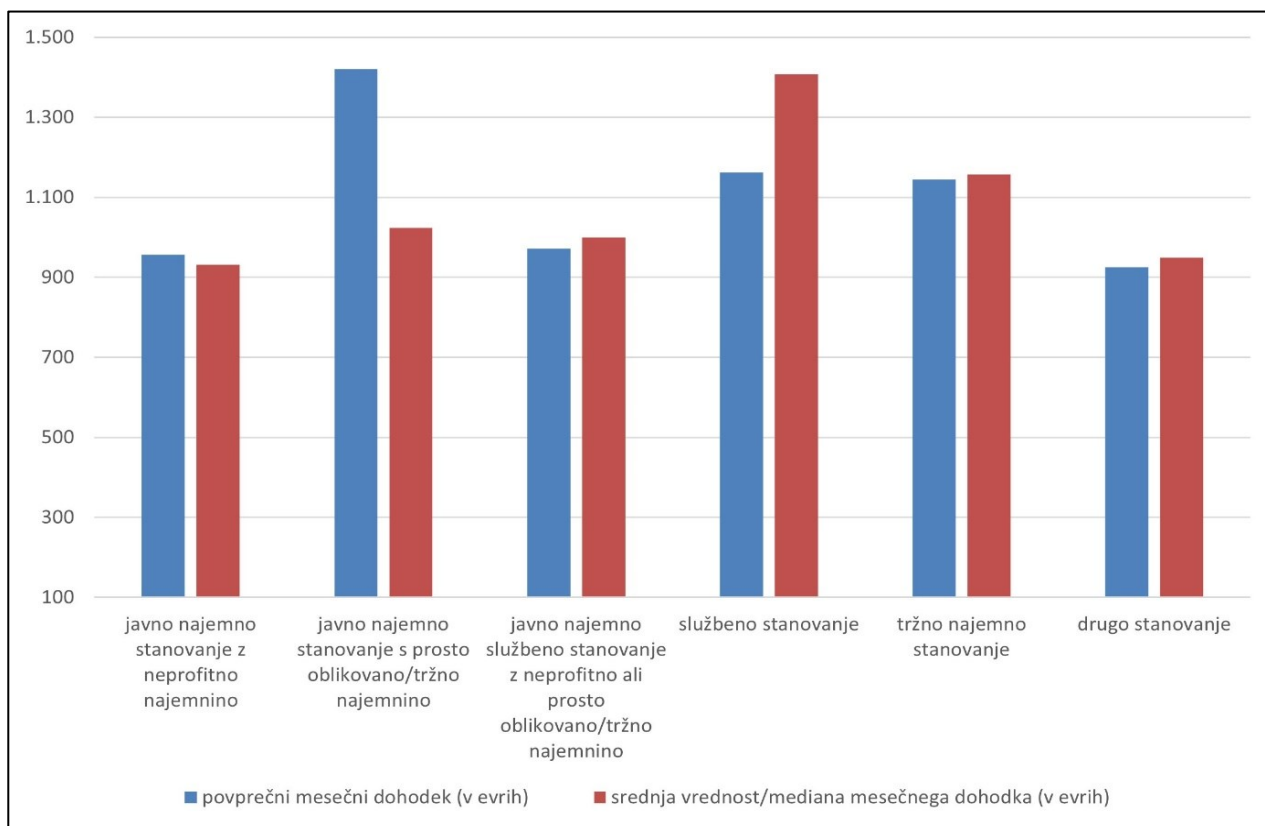


Najnižje povprečne mesečne dohodke (malo več kot 925 evrov) imajo anketiranci, ki bivajo v kakšnem drugem tipu najemniškega stanovanja, to pa so večinoma tisti, ki živijo pri sorodnikih (npr. pri starših, otrocih, stricah, tetah ipd.). Sledijo tisti, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih z neprofitno najemnino (slabih 960 evrov). Anketiranci, ki živijo v javnih najemnih stanovanjih s prosto oblikovano/tržno najemnino, imajo največje povprečne mesečne dohodke, in sicer dobrih 1.420 evrov. Povprečni mesečni dohodki tistih, ki bivajo v javnih najemnih službenih stanovanjih z neprofitno ali prosto oblikovano/tržno najemnino, znašajo dobrih 970 evrov, tistih, ki bivajo v službenih stanovanjih dobrih 1.160 evrov, tistih, ki bivajo v tržnih najemnih stanovanjih pa dobrih 1.140 evrov.

Če namesto povprečnih vrednosti upoštevamo srednjo vrednost mesečnih dohodkov (mediano) anketirancev, izstopajo z okoli 930 evri najbolj tisti, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih z neprofitno najemnino, s slabimi 950 evri pa jim sledijo tisti, ki bivajo v kakšnem drugem tipu najemniškega stanovanja. Največjo srednjo vrednost mesečnih dohodkov imajo tisti, ki živijo v službenih stanovanjih, in sicer slabih 1.410 evrov.

Slika 2.7:

Povprečni mesečni dohodek in srednja vrednost/mediana mesečnega dohodka anketirancev glede na tip najemniškega stanovanja

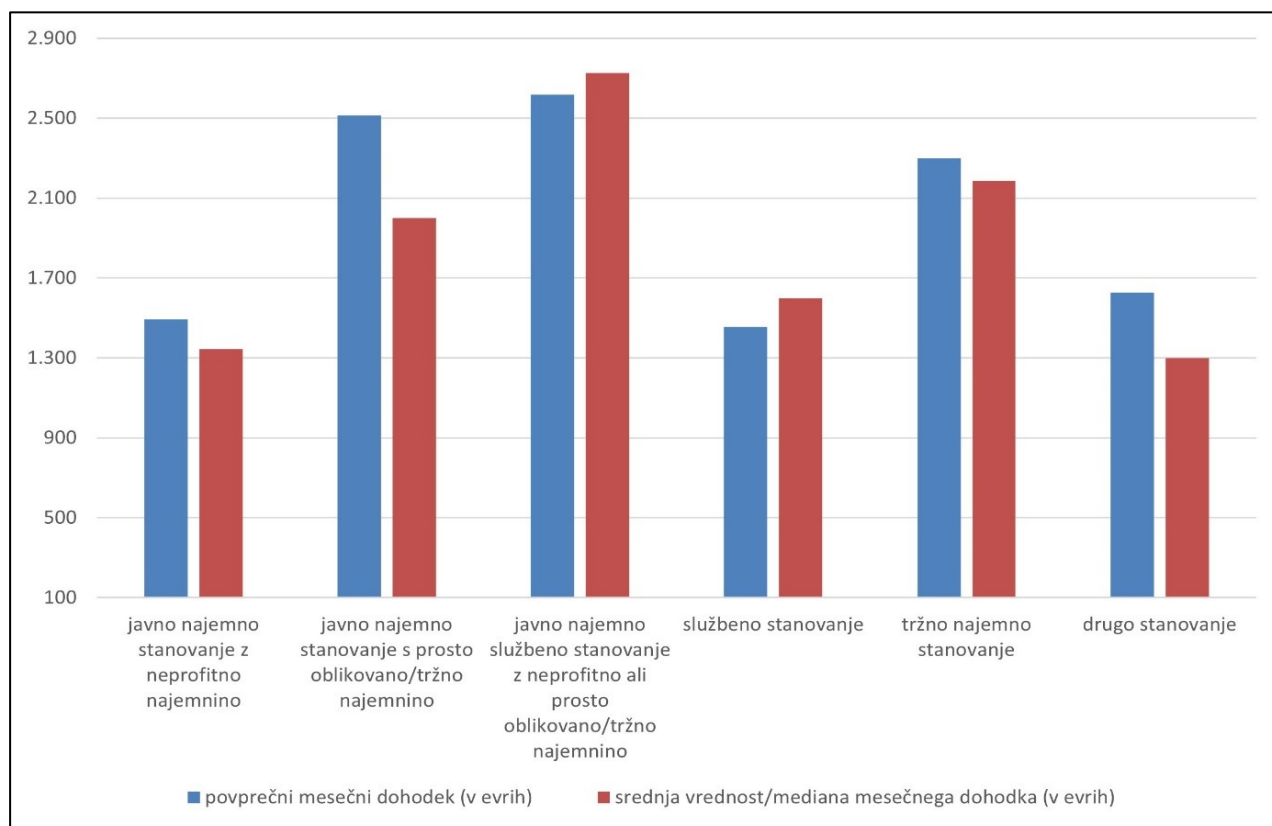


Največji povprečni mesečni dohodki vseh članov gospodinjstva imajo tisti, ki živijo v javnih najemnih službenih stanovanjih z neprofitno ali prosto oblikovano/tržno najemnino (slabih 2.620 evrov), najmanjšega pa tisti, ki bivajo v službenih stanovanjih (slabih 1.460 evrov). Med tistimi, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih z neprofitno najemnino, znaša ta dohodek dobrih 1.490 evrov, med tistimi, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih s prosto oblikovano/tržno najemnino dobrih 2.510 evrov, med tistimi, ki bivajo v tržnih najemnih stanovanjih slabih 2.300 evrov, med tistimi, ki bivajo v kakšnem drugem tipu najemniškega stanovanja, pa slabih 1.630 evrov.

Če namesto povprečnih vrednosti upoštevamo srednjo vrednost mesečnih dohodkov (mediano) vseh članov gospodinjstva, z 2.725 evri najbolj izstopajo tisti najemniki, ki bivajo v javnih najemnih službenih stanovanjih z neprofitno ali prosto oblikovano/tržno najemnino, in tisti, ki bivajo v kakšnem drugem tipu najemniškega stanovanja (1.300 evrov).

Slika 2.8:

Povprečni mesečni dohodek in srednja vrednost/mediana mesečnega dohodka vseh članov gospodinjstva glede na tip najemniškega stanovanja



Povprečna *mesečna najemnina*, ki jo najemniki plačujejo za stanovanje, znaša slabih 420 evrov, srednja vrednost oziroma mediana pa dobrih 385 evrov. Največjo povprečno najemnino plačujejo tisti, ki bivajo v tržnih najemnih stanovanjih, in sicer dobrih 556 evrov. Sledijo tisti, ki bivajo v javnih najemnih službenih stanovanjih z neprofitno ali prosto oblikovano/tržno najemnino (skoraj 435 evrov). Tisti, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih s prosto oblikovano/tržno najemnino plačujejo slabih 430 evrov, tisti, ki bivajo v kakšnem drugem tipu najemniškega stanovanja pa slabih 410 evrov. Najmanjšo povprečno mesečno najemnino plačujejo tisti, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih z neprofitno najemnino (okoli 280 evrov) in tisti, ki bivajo v službenih stanovanjih (320 evrov).

Če namesto povprečnih vrednosti upoštevamo srednjo vrednost mesečne najemnine (mediano), izstopajo po eni strani tisti, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih z neprofitno najemnino, saj plačujejo malo več kot 280 evrov mesečne najemnine, po drugi strani pa s 500 evri tisti, ki bivajo v tržnih najemnih stanovanjih.

Preglednica 2.13:

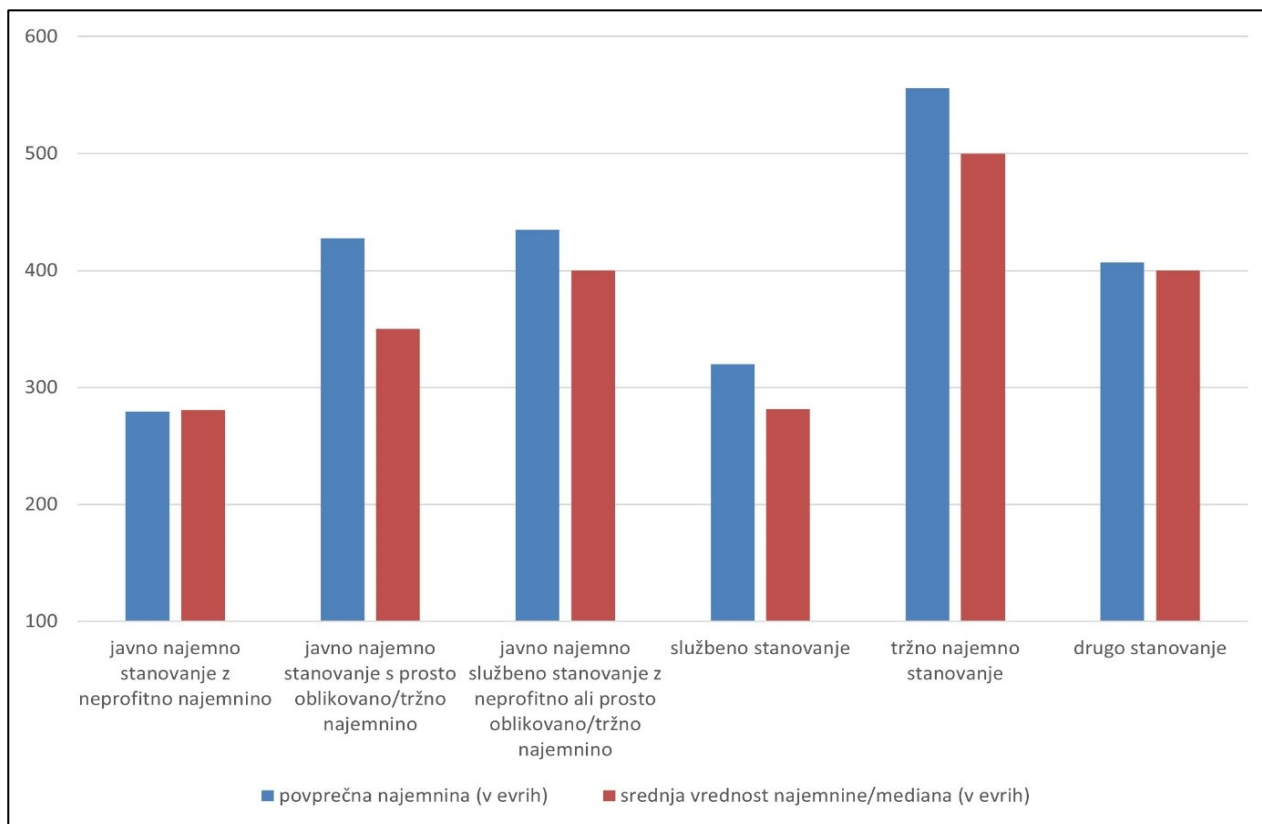
Povprečna najemnina za stanovanje na mesec (n = 220)

Kazalnik	Povprečna vrednost	Srednja vrednost/mediana
Povprečna najemnina (evri)	419,69	385,16

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Slika 2.9:

Povprečna najemnina in srednja vrednost/mediana za stanovanje na mesec glede na tip najemniškega stanovanja



Večina tistih (88,1 %), ki živijo v najetih stanovanjih, nima subvencioniranih najemnin.

Preglednica 2.14:

Število in deleži anketirancev, glede na prejemanje subvencije najemnine (n = 235)

Prejemanje subvencije najemnine	Število	Deleži (%)
da	28	11,9
ne	207	88,1

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Povprečna vrednost subvencije najemnine znaša med anketiranci, ki jo prejemajo, nekaj več kot 186 evrov, srednja vrednost oziroma mediana pa nekaj več kot 103 evre.

Preglednica 2.15:

Povprečna subvencija najemnine in srednja vrednost/mediana (n = 21)

Kazalnik	Povprečna vrednost	Srednja vrednost/mediana
Subvencija najemnine	186,04	103,04

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Velika večina najemnikov (97,4 %) ima sklenjeno najemno pogodbo. Med njimi je več kot polovica takih, ki jo imajo sklenjeno za nedoločen čas, skoraj 43,7 % pa jih ima pogodbe sklenjene za določen čas.

Preglednica 2.16:

Število in deleži anketirancev glede na sklenjenost najemne pogodbe (n = 235)

<i>Sklenjenost najemne pogodbe</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
pogodba je sklenjena	229	97,4
- za nedoločen čas	(129)	(56,3)
- za določen čas	(100)	(43,7)
pogodba ni sklenjena	6	2,6

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Med tistimi najemniki, ki imajo sklenjene najemne pogodbe, jih ima polovica sklenjene za 1 mesec do 11 mesecev, 39 % pa za 12 do 24 mesecev.

Preglednica 2.17:

Število in deleži anketirancev glede na čas sklenjenosti najemnih pogodb za določen čas (n = 100)

<i>Čas sklenjenosti najemne pogodbe</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
1 mesec do 11 mesecev	50	50,0
12 do 24 mesecev	39	39,0
25 do 36 mesecev	3	3,0
37 mesecev in več	8	8,0

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

2.3 Prenova

Več kot polovica anketirancev živi v stanovanjskih nepremičninah, ki niso potrebne večje prenove. Med tistimi, ki so navedli, da je prenova potrebna, jih 80,5 % živi v stanovanjskih nepremičninah, ki so potrebne delne, 19,5 % pa v takih, ki so potrebne celostne prenove.

Med tistimi, ki živijo v stanovanjskih nepremičninah, ki so potrebne celostne prenove, jih 40,8 % živi v enodružinskih hišah, med tistimi, ki so navedli, da je njihova stanovanjska nepremičnina potrebna delne prenove, pa prav tako izstopajo anketiranci, ki živijo v enodružinskih hišah (39 %). Največ tistih, ki ne živijo v hišah, navedli pa so, da je njihova stanovanjska nepremičnina potrebna celostne prenove, živi v blokih z do 4 nadstropji (40,8 %). Podobno je tudi s tistimi, ki so navedli, da je njihova stanovanjska nepremičnina potrebna delne prenove, saj tudi največ teh živi v blokih z do 4 nadstropji (41,3 %).

Preglednica 2.18:

Število in deleži anketirancev glede na potrebo večje prenove stanovanjske nepremičnine, v kateri živijo (n = 2.042)

<i>Potreba po večji prenovi</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
da	965	47,3
- da, celostne prenove	(188)	(19,5)
- da, delne prenove	(777)	(80,5)
ne	1.077	52,7

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Med tistimi, ki živijo v stanovanjskih nepremičninah, ki niso potrebne večje prenove, je skoraj polovica takih, ki so kot razlog za to navedli, da je stanovanjska nepremičnina redno vzdrževana. Slaba četrtnina je takih, ki so kot razlog za to navedli novejšo leto izgradnje stanovanjske nepremičnine, prav tako slaba četrtnina pa je takih, ki so navedli, da je bila stanovanjska nepremičnina prenovljena pred kratkim.

Preglednica 2.19:

Število in deleži anketirancev glede na razlog, zakaj prenova ni potrebna (n = 1.075)

<i>Razlog, zakaj prenova ni potrebna</i>	<i>Število</i>	<i>Delež (%)</i>
stanovanjska nepremičnina je novejša	268	24,9
stanovanjska nepremičnina je bila pred kratkim prenovljena	264	24,6
stanovanjska nepremičnina je redno vzdrževana	530	49,3
drugo	13	1,2

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Med tistimi, ki so navedli, da je njihova stanovanjska nepremičnina, v kateri živijo, potrebna prenove, je dobra polovica takih, ki jo nameravajo v naslednjih treh letih prenoviti. Povprečni mesečni dohodek teh anketirancev (dobrih 1.260 evrov) je večji od tistih, ki namere po prenovi niso izrazili (dobrih 1.160 evrov). Povprečni mesečni dohodek vseh članov gospodinjstva je med tistimi, ki so izrazili namero po prenovi stanovanjske nepremičnine v naslednjih treh letih (dobrih 2.610 evrov), večji od tistih, ki te namere niso izrazili (slabih 2.190 evrov).

Preglednica 2.20:

Število in deleži anketirancev glede na namero po prenavljanju stanovanjske nepremičnine v naslednjih treh letih (n = 761)

<i>Namera po prenavljanju stanovanjske nepremičnine v naslednjih treh letih</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
da	389	51,1
ne	372	48,9

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Med anketiranci, ki namere po prenovi v prihodnjih treh letih niso izrazili, je 60,7 % takih, ki so za to navedli slabo finančno stanje. Povprečni mesečni dohodek teh znaša dobrih 1.020 evrov, njegova srednja vrednost oziroma mediana pa 900 evrov. Povprečni mesečni dohodek vseh članov gospodinjstva znaša med temi anketiranci slabih 1.910 evrov, srednja vrednost oziroma mediana pa 1.800 evrov. Kot glavni razlog, zaradi katerega ne nameravajo prenoviti stanovanjske nepremičnine, v kateri živijo, je 14,4 % vprašanih navedlo starost oziroma bolezen. V starostni skupini 61 let in več jih je takih 98,1 %. Med tistimi, ki so kot glavni razlog za to navedli selitev oziroma gradnjo nove nepremičnine, je slabi dve tretjini takih, ki načrtujejo selitev znotraj istega kraja, 15,4 % pa takih, ki načrtujejo selitev v drug kraj.

Preglednica 2.21:

Število in deleži anketirancev glede na glavni razlog, zaradi katerega ne nameravajo prenoviti stanovanjske nepremičnine, v kateri živijo (n = 369)

<i>Glavni razlog, zaradi katerega ne nameravajo prenavljati</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
finančno stanje mi ne dopušča	224	60,7
nimam ustreznih dovoljenj	10	2,7
starost, bolezen	53	14,4
načrtujem selitev drugam oz. gradnjo nove nepremičnine	26	7,0
drugo	56	15,2

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

3. STANOVANJSKA OSKRBA V LUČI DEMOGRAFSKIH SPREMENB

Oskrba starih ljudi s primernimi stanovanji je ključnega pomena za doseganje staranja v domačem okolju, ki je ena glavnih usmeritev za upravljanje s staranjem prebivalstva v državah članicah EU ter ključna usmeritev sodobne gerontološke stroke, ter hkrati pogosta želja starih ljudi. V tem poglavju predstavljamo razlike v percepciji bivalnih pogojev med mladimi ljudmi, ljudmi v srednjih letih in starimi ljudmi. Stari ljudje so bili nekoliko pogosteje lastniki nepremičnine v kateri bivajo, v primerjavi z ljudmi v srednjih letih in mladimi ljudmi. Obraten vzorec se je pokazal pri najemnikih, kjer prevladujejo mladi ljudje, sledijo jim ljudje v srednjih letih in stari ljudje. Delež starih ljudi, ki plačujejo tržno najemnino, je nekoliko nižji v primerjavi z ljudmi v srednjih letih in mladimi ljudmi. Znatno več starih najemnikov prebiva v javnih najemniških stanovanjih kot ljudi v srednjih letih in mladih ljudi. Stanovanjska varnost je v tem pogledu najmanjša med mladimi ljudmi. Po drugi strani, pa stari ljudje pogosteje živijo v nepremičninah, ki potrebujejo prenovu, v primerjavi z mladimi in ljudmi v srednjih letih. Nadalje manj kot dve tretjini starih ljudi, ki živijo v stanovanjih, živi v stavbah brez dvigala, od tega jih polovica izraža potrebo po dvigalu. Čeprav stari ljudje stanovanjske razmere v katerih živijo ocenjujejo bolje od mladih in ljudi v srednjih letih, jih skoraj tretjina živi v manj primernih stanovanjih z vidika kvalitete bivanja. Prav tako vsak deseti star človek nima neposrednega dostopa do osnovnih temeljnih storitev kot so zdravstveni dom, lekarna, pošta, banka, bankomat, trgovina in javni prevoz. Glede bivalnih preferenc se mladi ljudje bolj nagibajo k urbanemu življenju, medtem ko si stari ljudje in ljudje v srednjih letih bolj želijo živeti v mirnejših ruralnih okoljih. Stari ljudje le izjemoma razmišljajo o selitvi v naslednjih treh letih, v primerjavi z več kot tretjino mladih ljudi in dobro desetino ljudi v srednjih letih.

Starostne razlike v percepciji bivalnih pogojev

Oskrba starih ljudi s primernimi stanovanji je ključnega pomena za doseganje staranja v domačem okolju, ki je ena glavnih usmeritev za upravljanje s staranjem prebivalstva v državah članicah EU ter ključna usmeritev sodobne gerontološke stroke, ter hkrati pogosta želja starih ljudi. Primernost stanovanja in posameznikovo zadovoljstvo s stanovanjem je ključen dejavnik za posameznikovo kakovostno bivanje v starosti v obstoječem domu. Tovrstna oblika bivanja ima zaradi visokega zadovoljstva s svojim stanovanjem in okolico ter navezanosti nanju tudi številne pozitivne učinke, zlasti na zdravje, dobro počutje, samozavest in psihofizično kondicijo starejših ljudi, izboljša pa tudi njihovo družbeno vključenost. Različne študije so pokazale, da je kakovost stanovanja in stanovanjskega okolja pomemben dejavnik dobrega počutja, nasprotno pa je lahko neustrezno lokalno okolje vir izključevanja starih ljudi. Na presojo primernosti bivališča poleg same uporabnosti in stanja objekta vpliva tudi kakovost bivalnega okolja in dostopnost temeljnih storitev.

Po drugi strani pa se vedno bolj soočamo z izzivi na področju zagotavljanja primernih stanovanjskih priložnosti za mlade. Težave pri pridobitvi prvega samostojnega stanovanja lahko vodijo v podaljšano bivanje doma, torej za Slovenijo značilno pozno odseljevanje mladih, ki se povezuje tudi s spremenjenimi življenjskimi poteki in bolj

diferenciranimi življenjskimi aranžmaji ter hkrati pogosto tudi slabšimi stanovanjskimi razmerami tekom osamosvajanja.

V luči teh izzivov v tem poglavju podrobneje torej naslavljammo stanovanjske razmere in preference z vidika razlik glede na starost anketirancev, in primerjamo bivanje mladih in starih ljudi ter izpostavljamo ključne izzive stanovanjske oskrbe obeh demografskih skupin.

V tem poglavju se osredotočamo na razlike v percepciji bivalnih pogojev med mladimi ljudmi, ljudmi v srednjih letih in starimi ljudmi, pri čemer kot mlade ljudi opredeljujemo stare od 18 do 30 let ($n = 323$), ljudi v srednjih letih kot stare od 31 do vključno 60 let ($n = 1082$) in stare ljudi kot stare 61 let in več ($n = 709$).

Med mladimi prevladujejo (52 %) zaposleni, sledijo jim tisti, ki so še vključeni v proces izobraževanja (37 %). Med ljudmi v srednjih letih je večina zaposlenih (88 %), med starimi ljudmi pa prevladujejo upokojeanci (88 %).

Mladi ljudje so najpogosteje samski, 57 % jih nima stalnega partnerja. S stalnim partnerjem si jih deli gospodinjstvo 29 %, preostalih 14 % pa kljub temu, da ima stalnega partnerja ne živi v istem gospodinjstvu. Največ ljudi v srednjih letih ima stalnega partnerja, 78 % si s stalnim partnerjem deli gospodinjstvo, 5 % pa s partnerjem ne živi v skupnem gospodinjstvu. Brez stalnega partnerja je 17 % ljudi v srednjih letih. Pri starih ljudeh je največ, 72 % takšnih, ki s stalnim partnerjem živijo v skupnem gospodinjstvu, sledijo ljudje brez stalnega partnerja 24 %, najmanj, 4 % pa je takšnih, ki imajo stalnega partnerja, vendar z njim ne živijo v skupnem gospodinjstvu.

V mestu živi 52 % mladih ljudi, 53 % ljudi v srednjih letih in 53 % starih ljudi. Preostanek živi na podeželju.

3.1 Zadovoljstvo z bivanjem

Anketa o oskrbi s stanovanji ponuja vpogled v raznolike vzorce zadovoljstva z življenjem in bivanjem med različnimi starostnimi skupinami. Anketirance smo vprašali, kako zadovoljni so na lestvici od 0 do 10 sedaj s svojim življenjem in s trenutnimi bivalnimi pogoji, pri čemer je 0 pomenila, da so zelo nezadovoljni, 10 pa da so zelo zadovoljni.

Preglednica 3.1:

Zadovoljstvo z življenjem in bivalnimi pogoji po starostnih skupinah (povprečje na lestvici 0–10)

<i>Starost</i>	<i>Zadovoljstvo z življenjem</i>	<i>Zadovoljstvo z bivalnimi pogoji</i>
18 do 30 let	7,17	7,13
31 do 60 let	7,51	7,55
61 let in več	7,43	8,16
Skupaj	7,43	7,69

Opomba: Anketiranci so odgovarjali s pomočjo lestvice od 0 do 10, pri čemer je 0 pomenila, da so zelo nezadovoljni, 10 pa, da so zelo zadovoljni.

Iz preglednice je razvidno, da so anketiranci na splošno zadovoljni s svojim življenjem in bivanjskimi razmerami. Med anketiranci srednjih let in starimi ljudmi je opaziti višjo stopnjo zadovoljstva z bivanjskimi razmerami v primerjavi z njihovim splošnim življenjskim zadovoljstvom, kar pa je pri mladih anketirancih posameznikih obrnjeno. Vendar je med ljudmi, ki izražajo zadovoljstvo z bivanjskimi razmerami lahko tudi večji delež t. i. »sprijaznjenih«, torej takšnih, ki so zadovoljni z bivanjem tudi v manj primernih bivalnih razmerah, kar je problematično.

Podrobnejše analize so pokazale, da so med anketiranci starejšimi od 60 let najzadovoljnejši s trenutnimi bivanjskimi pogoji tisti, ki prebivajo v hišah, sledijo jim tisti v stanovanjih, najmanj zadovoljni pa so anketiranci, ki živijo v garsonjerah.

Zanimalo nas je tudi, kako zaskrbljeni so anketiranci glede prihodnjih bivanjskih razmer. Anketirance smo vprašali ali jih skrbi, kje in kako boste živeli čez 3 leta?

Preglednica 3.2:

Zaskrbljenost glede prihodnjih bivanjskih razmer glede na starost (povprečje na lestvici 0–10)

Starost	Zaskrbljenost glede prihodnjih bivanjskih razmer
18 do 30 let	5,65
31 do 60 let	7,34
61 let in več	7,58
Skupaj	7,16

Opomba: Anketiranci so odgovarjali s pomočjo lestvice od 0 do 10, pri čemer je 0 pomenila, da jih zelo skrbi kje in kako bodo živeli čez 3 leta, 10 pa, da jih sploh ne skrbi.

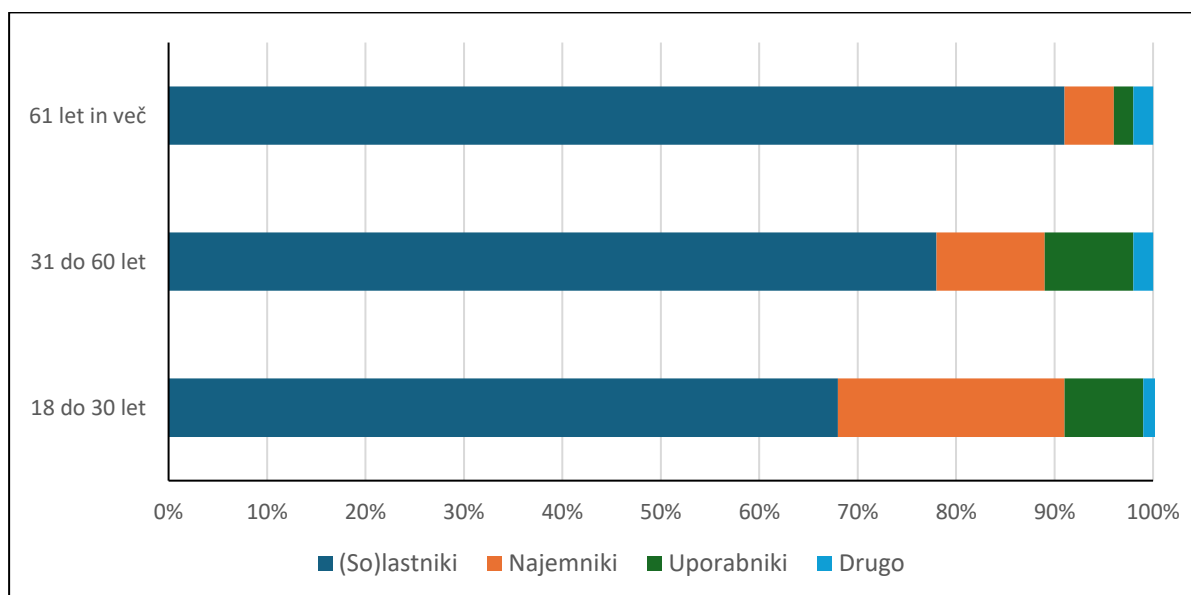
Zaskrbljenost je pri starih anketirancih manj izrazita kot pri ljudeh srednjih let in mladih, kar lahko odraža večjo stanovanjsko stabilnost in zadovoljstvo te starostne skupine.

3.2 Tip bivališča in stanovanjski status

Večina anketirancev, ne glede na starost, prebiva v enodružinskih hišah (43 %), družinskih hišah z ločenimi gospodinjstvi (približno 24 %) ali stanovanjih v večstanovanjskih stavbah (približno 29 %), medtem ko le 3 % anketirancev živi v garsonjerah. Čeprav so razlike med starostnimi skupinami glede tipa bivališča minimalne, je mogoče opaziti, da je med anketiranci, ki živijo v hišah nekoliko višji delež starih ljudi (45 %). Med anketiranci, ki živijo v stanovanjih prevladujejo ljudje v srednjih letih (31 %), medtem ko v garsonjerah prevladujejo mladi (5,6 %). Te ugotovitve so odraz določenih preferenc in življenjskih okoliščin, ki so povezane z različnimi življenjskimi obdobji, kot tudi odraz preteklih stanovanjskih politik.

Slika 3.1:

Stanovanjski status glede na starost



V Sloveniji imamo zelo velik del lastniških nepremičnin, kar se je pokazalo tudi v naši anketi, kjer se je približno štiri petine anketirancev izreklo za lastnika ali solastnika nepremičnine v kateri biva. Stari ljudje so bili nekoliko pogosteje lastniki nepremičnine v kateri bivajo (91 %), v primerjavi z ljudmi v srednjih letih (78 %) in mladimi (68 %). Obraten vzorec se je pokazal pri najemnikih, kjer prevladujejo mladi ljudje (23 %). Sledijo jim ljudje v srednjih letih (11 %) in stari ljudje (5 %). Uporabniki, torej tisti, ki uporabljajo stanovanje vendar za to ne plačujejo najemnine, so najpogosteje ljudje v srednjih letih (9 %), manj pogosto mladi (8 %) in najmanj pogosto stari ljudje (2 %).

V primerjavi z lastniki so najemniki manj zadovoljni s svojim življenjem, kar pa je lahko posledica drugih socio-ekonomskih dejavnikov. Podobni trendi so opazni tudi pri zadovoljstvu s trenutnimi bivalnimi pogoji, kjer so prav tako najmanj zadovoljni najemniki.

Med najemniškimi stanovanji prevladujejo javna najemna stanovanja, ki predstavljajo 42 %. Veliko manj anketirancev živi v tržnih najemnih stanovanjih (27 %). Delež starih ljudi, ki plačujejo tržno najemnino (10,5 %), je nižji v primerjavi z ljudmi v srednjih letih (31 %) in mladimi ljudmi (28 %). Znatno več starih ljudi prebiva v javnih najemniških stanovanjih (71 %) kot ljudi v srednjih letih (41 %) in mladih ljudi (31 %). Te deleži kažejo na uspešne stanovanjske politike v preteklosti, hkrati pa odražajo izzive, ki jih dolgoživost predstavlja za javno stanovanjsko oskrbo, saj zmanjšuje fluktuacijo najemniških stanovanj.

Preglednica 3.3:

Višina najemnine, subvencije in delež pogodb za nedoločen čas med najemniki (n = 235)

	<i>Starost</i>	<i>18 do 30 let</i>	<i>31 do 60 let</i>	<i>61 let in več</i>	<i>Skupaj</i>
- Višina najemnine		451 €	433 €	318 €	420 €
- Prejema subvencijo		8,0%	13,0%	13,9%	11,5%
- Višina subvencije		128 €	181 €	245 €	186 €
- Pogodba za nedoločen čas		41,0%	56,0%	81,6%	55,0%

Iz preglednice je razvidno, da stari ljudje niso zgolj v večji meri lastniki nepremičnin, pač pa tudi prevladujoča družbena skupina znotraj javnega najema. Anketa je prav tako pokazala, da imajo stari ljudje v večji meri kot ljudje v srednjih letih in mladi najemniško pogodbo sklenjeno za nedoločen čas, med vsemi starostnimi skupinami v povprečju plačujejo najnižjo najemnino in prejemajo najvišje subvencije.

3.3 Stanje nepremičnin in potreba po prenovi

Stanje nepremičnine smo ocenjevali z vprašanjem, ali je stanovanjska nepremičnina, v kateri živite, potrebna večje prenove (npr. streha, elektro inštalacije, energetska prenova, toplotna/hidroizolacija...). Ugotovili smo, da stari ljudje pogosteje kot posamezniki v srednjih letih in mladi ljudje prebivajo v nepremičninah, ki so potrebne prenove. Le 47 % starih ljudi živi v nepremičnini, ki ne potrebuje prenove, v primerjavi z 55 % ljudi v srednjih letih in 56 % mladih ljudi. Približno polovica (51 %) anketirancev namerava v naslednjih treh letih prenavljati stanovanjsko nepremičnino v kateri živi. Vendar pa stari ljudje v manjši meri načrtujejo prenavljanje (43 %) v primerjavi z mladimi ljudmi (51 %) in ljudmi v srednjih letih (58 %).

Ključno oviro za prenavljanje nepremičnine predstavljajo nezadostne finančne zmožnosti (61 %), čemur na drugem mestu sledita starost in bolezen (14,3 %). Čeprav je nezadostno finančno stanje tudi med starimi ljudmi najpomembnejši razlog, da ne nameravajo prenavljati nepremičnine (56,5 %) pa več kot četrtnina (28 %) starih nepremičnine ne namerava prenavljati zaradi starosti ali bolezni.

Razlike v stanju nepremičnin med različno starimi anketiranci lahko odražajo različne prioritete, finančne zmožnosti ali potrebe po izboljšanju bivalnih pogojev med starostnimi skupinami, kar poudarja pomembnost prilagojenih politik in podpore za izboljšanje kakovosti bivanja. Te ugotovitve ne kažejo zgolj, da bo treba skoraj polovico slovenskega stanovanjskega fonda v prihodnjih letih prenoviti, temveč tudi opozarjajo, da se stari ljudje pri vzdrževanju svojih bivalnih prostorov soočajo s finančnimi in starostnimi oz. bolezenskimi izzivi, ki lahko nadalje negativno vplivajo na zdravje in kakovost življenja v starosti.

3.4 Kakovost bivanja

Vprašanje kakovosti bivanja se povezuje s kakovostjo same nepremičnine, tudi v smislu odsotnosti temeljnih pomanjkljivosti (kot je vlaga ipd.), zadostnim prostorom, kot tudi finančne dostopnosti oz. preobremenjenosti gospodinjstva s stanovanjem povezanimi stroški ter kakovostjo bivalnega okolja. Slednje podrobneje predstavimo v nadaljevanju, uvodno pa predstavljamo še nekaj splošnih elementov kakovosti stanovanja.

Anketirance smo vprašali, ali imajo v stanovanju ali hiši, kjer živijo balkon ali teraso; atrij ali vrt; kabinet ali ločeno sobo za delo; in internetni priključek. Največ anketirancev je imelo v stanovanju ali hiši v kateri so živeli internetni priključek, sledila sta balkon ali terasa, atrij ali vrt, na zadnjem mestu pa je bil kabinet ali soba za delo.

Preglednica 3.4:

Izbrani indikatorji kakovostnega bivanja glede na starost

	<i>18 do 30 let</i>	<i>31 do 60 let</i>	<i>61 let in več</i>	<i>Skupaj</i>
V stanovanju ali hiši imam internetni priključek	90 %	95 %	88 %	92 %
V stanovanju ali hiši imam balkon ali teraso	77 %	86 %	87 %	85 %
V stanovanju ali hiši imam atrij ali vrt	61 %	61 %	62 %	61 %
V stanovanju ali hiši imam kabinet ali sobo za delo	38 %	44 %	54 %	46 %

Mladi ljudje imajo v stanovanjih in hišah v katerih živijo najredkeje kabinet ali sobo za delo, atrij ali vrt ter balkon in teraso, stari ljudje imajo najpogosteje vse naštetih prostore, ljudje v srednjih letih pa so nekje vmes.

Brez internetnega priključka so bili v največji meri stari in mladi ljudje, pri čemer so lahko vzroki za to različni. Za mlade bi utegnili biti poglobitni razlog zanašanje na mobilne podatke v povezavi z zmanjševanjem stroškov položnic, medtem, ko so pri starih ljudeh verjetnejši vzroki pomanjkanje zanimanja, občutek, da so prestari, strah pred tehnologijo in pomanjkanje znanja.

Vse anketirance, ki ne živijo v hiši smo vprašali, ali je stavba v kateri živijo opremljena z dvigalom. Ugotovili smo, da približno dve tretjini anketirancev živi v stavbi brez dvigala, od tega jih 34 % dvigalo pogreša. Delež anketirancev, ki pogreša dvigalo je pričakovano najvišji med starimi ljudmi (49 %), v precej manjšem deležu sledijo mladi (29 %) in ljudje v srednjih letih (28 %). Stari ljudje, ki pogrešajo dvigalo so tudi manj zadovoljni z bivalnimi razmerami v primerjavi s tistimi, ki ga ne pogrešajo. Enako velja za stare ljudi, ki živijo v stavbi z dvigalom, v primerjavi s tistimi, ki živijo v stavbi brez dvigala, le da je razlika v stopnji zadovoljstva z bivalnimi pogoji manjša.

3.5 Težave povezane s kakovostjo bivalnega prostora

Večina (60 %) anketirancev v nepremičnini v kateri živi nima nobene od sledečih težav: premajhna stanovanjska površina, premalo sob, vlaga, premalo dnevne svetlobe, pomanjkljive ali dotrajane napeljave. Z eno do dvema težavama se sooča 28 % vprašanih, z več kot tremi težavami pa 12 % vprašanih. Glede starostnih razlik lahko ugotovimo, da delež anketirancev, ki se ne sooča z nobeno od naštetih težav pada s starostjo: med starimi ljudmi je takšnih 69 %, med ljudmi v srednjih letih 57 % in med mladimi ljudmi 51 %. Enak vzorec lahko opazimo na nasprotnem delu spektra: z več kot tremi težavami se soočajo le 3 % starih ljudi, 6 % ljudi v srednjih letih in 10 % mladih ljudi.

Med naštetimi težavami najbolj izstopata problem vlage (22 %) in premajhno število sob (21 %). S premajhnim številom sob se pogosteje soočajo mladi ljudje (28 %) in ljudje v srednjih letih (26 %) v primerjavi s starimi ljudmi (9 %). Stari ljudje prav tako manj pogosto poročajo o težavah z vlago (20 %) v primerjavi z ljudmi v srednjih letih (22 %) in mladimi ljudmi (28 %).

Preglednica 3.5:

Zadovoljstvo z bivalnimi pogoji glede na tip težave in starost (povprečje zadovoljstva na lestvici 0 – 10)

Težava je...	18 do 30 let	31 do 60	61 ali več	Skupaj
premajhna stanovanjska površina	5,51	5,24	6,78	5,51
premalo sob	5,63	5,73	6,72	5,84
premalo dnevne svetlobe	5,72	5,68	6,72	5,89
pomanjkljive ali dotrajane napeljave	5,90	5,67	6,88	6,11
vlaga	6,63	6,20	7,08	6,48
Skupaj	7,13	7,55	8,16	7,69

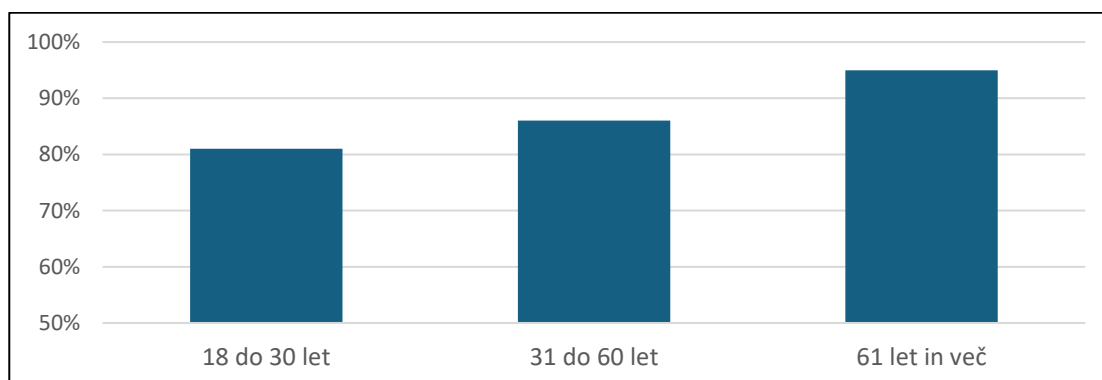
Opomba: Anketiranci so odgovarjali s pomočjo lestvice od 0 do 10, pri čemer je 0 pomenila, da so z bivalnimi pogoji zelo nezadovoljni, 10 pa, da so zelo zadovoljni.

Iz preglednice je razvidno, da so najmanj zadovoljni s svojimi bivalnimi pogoji anketiranci, ki se soočajo s premajhno stanovanjsko površino (povprečna ocena zadovoljstva je 5,5), premajhnim številom sob (povprečna ocena zadovoljstva je 5,8) in premalo dnevne svetlobe (povprečna ocena zadovoljstva je 5,8). Mladi s težavami v stanovanju izkazujejo nižje zadovoljstvo, kot pa starejši z enakimi težavami.

Vezano na razlike v velikostih nepremičnin (glej predhodna poglavja), pričakovano skoraj 90 % anketirancev meni, da njihovo stanovanje zagotavlja dovolj prostora za zasebnost odraslih članov gospodinjstva, pri čemer je ta delež nadpovprečen med starimi ljudmi, medtem ko jih med mladimi skoraj petina ocenjuje, da nima dovolj prostora za zasebnost odraslih članov.

Slika 3.2:

Ocena, da stanovanje omogoča zasebnost odraslih članov gospodinjstva glede na starostne skupine



3.6 Finančne težave

S finančnimi težavami vezanimi na nepremičnino v kateri živijo, kot so previsoka najemnina, previsoki obroki stanovanjskega posojila ali previsoki tekoči obratovalni stroški, se sooča 41 % vprašanih. Z naštetimi finančnimi težavami se najmanj pogosto soočajo stari ljudje (36 %), sledijo mladi ljudje (43 %) največ finančnih težav pa imajo ljudje v srednjih letih (45 %).

Preglednica 3.6:

Finančne težave glede na starost

Težava je...	18 do 30 let	31 do 60	61 ali več
previsoka najemnina	15 %	8 %	4 %
previsoki obroki stanovanjskega posojila	14 %	15 %	3 %
previsoki tekoči obratovalni stroški	35 %	40 %	36 %

Med naštetimi finančnimi težavami najbolj izstopajo previsoki obratovalni stroški, ki pestijo 38 % vseh vprašanih. Najvišji delež anketirancev s to težavo najdemo med ljudmi v srednjih letih (40 %), nekoliko manjši pa med mladimi (35 %) in starimi ljudmi (36 %). Kljub manjšemu deležu obremenjenih z obratovalnimi stroški med mladimi in starimi, pa je potrebno poudariti da se tudi v teh dveh skupinah več kot vsak tretji sooča s previsokimi stroški.

Preglednica 3.7:

Zadovoljstvo z bivalnimi pogoji glede na tip težave in starost (povprečje zadovoljstva na lestvici 0 – 10)

Težava je...	18 do 30 let	31 do 60	61 ali več	Skupaj
previsoka najemnina	5,65	4,35	5,78	4,96
previsoki obroki stanovanjskega posojila	5,84	6,55	6,21	6,38
previsoki tekoči obratovalni stroški	6,06	6,75	7,63	6,92
Skupaj	7,13	7,55	8,16	7,69

Opomba: Anketiranci so odgovarjali s pomočjo lestvice od 0 do 10, pri čemer je 0 pomenila, da so z bivalnimi pogoji zelo nezadovoljni, 10 pa, da so zelo zadovoljni.

Najmanj zadovoljni so bili s kakovostjo bivalnega prostora anketiranci, ki so se soočali s previsoko najemnino (povprečna ocena zadovoljstva 5,0), in sicer to velja za vse starostne skupine. Pri tem z najnižjim zadovoljstvom izstopajo tisti v srednjih letih (4,35).

3.7 Težave povezane z okolico

Težave v okolju, kjer živijo kot so varnost v soseski, hrup v okolju ali slabe prometne povezave ima 40 % anketirancev. Najmanj o opisanih težavah poročajo stari ljudje (39 %) in ljudje v srednjih letih (40 %), nekoliko več pa mladi ljudje (42 %), vendar so razlike med starostnimi skupinami majhne.

Preglednica 3.8:

Težave povezane z okolico glede na starost

Težava je...	18 do 30 let	31 do 60	61 ali več
varnost v soseski	13 %	11 %	14 %
hrup v okolju	20 %	20 %	21 %
slabe prometne povezave	22 %	19 %	21 %

Med naštetimi težavami sta najbolj izraziti hrup in slabe prometne povezave, ki pestita vsakega petega anketiranca. Starostne razlike med anketiranci, ki jih moti hrup ali slabe prometne povezave so zanemarljive.

Preglednica 3.9:

Zadovoljstvo z bivalnimi pogoji glede na tip težave in starost (povprečje zadovoljstva na lestvici 0 – 10)

Težava je...	18 do 30 let	31 do 60	61 ali več	Skupaj
varnost v soseski	6,72	6,23	7,59	6,80
hrup v okolju	6,48	6,71	7,51	6,94
slabe prometne povezave	6,36	7,26	7,65	7,24
Skupaj	7,13	7,55	8,16	7,69

Opomba: Anketiranci so odgovarjali s pomočjo lestvice od 0 do 10, pri čemer je 0 pomenila, da so z bivalnimi pogoji zelo nezadovoljni, 10 pa, da so zelo zadovoljni.

Najmanj zadovoljni s kakovostjo bivalnega prostora so bili anketiranci, ki so se soočali s pomanjkanjem varnosti v soseski (6,8), hrupom v okolju (6,9) in slabimi prometnimi povezavami (7,2). Zanimivo je, da je zadovoljstvo najnižje med mladimi, ki imajo težavo s prometnimi povezavami, medtem ko je zadovoljstvo najnižje med starimi ljudmi, ki imajo težave z hrupom v okolju.

3.8 Težave z dostopom do temeljnih storitev

Kot uvodoma omenjeno, je dostopnost storitev v okolju ključna za zagotavljanje kakovostnega staranja v skupnosti. Anketirance smo vprašali ali lahko od kraja bivanja peš dostopajo do osnovni storitev kot so trgovina z osnovnimi živili, zdravstveni dom, lekarna, banka ali bankomat, pošta in postajališče javnega prevoza. V neposredni bližini kraja bivanja imajo tako dostopno eno do dve storitvi 18 % anketirancev, tri do štiri storitve 12 % anketirancev in pet do šest storitev 59 % anketirancev.

Nobene od naštetih storitev v neposredni bližini kraja bivanja nima 9 % anketirancev. Med anketiranci, ki nimajo neposrednega dostopa do nobene od naštetih storitev je največ starih ljudi (11 %), sledijo jim ljudje v srednjih letih in mladi ljudje (v obeh skupinah 8 %).

V neposredni bližini kraja bivanja imajo anketiranci najredkeje zdravstven dom (44 %) in lekarno (39 %). Najbolj dostopna pa so postajališča javnega prevoza (89 %) in trgovine z osnovnimi živili (76 %).

Analiza je pokazala nekatere pomembne razlike med starostnimi skupinami. V neposredni bližini zdravstvenega doma najmanj pogosto bivajo mladi ljudje (51 %), sledijo jim ljudje v srednjih letih (55 %) in stari ljudje (59 %). Podoben vzorec najdemo pri neposredni bližini lekarn, le da so deleži nekoliko višji, in sicer 57 %, 62 % in 63 %. Drugačen vzorec pa najdemo pri neposrednem dostopu do postajališča javnega prevoza, kjer imajo tovrsten dostop najpogosteje ljudje v srednjih letih in mladi ljudje (pri obeh skupinah gre za 90 % vprašanih), stari ljudje pa so na zadnjem mestu z 86 %. Dostopnost do trgovin z osnovnimi živili je enaka v vseh starostnih skupinah.

Ker se pomen neposrednega dostopa do temeljnih storitev povečuje s starostjo v spodnji preglednici predstavljamo še delež starih ljudi, ki nima dostopa do posamezne storitve.

Preglednica 3.10:

Delež (v %) starih ljudi, ki **nima neposrednega dostopa** do temeljnih storitev v urbanem in ruralnem okolju

Storitve:	Urbano okolje	Ruralno okolje	Skupaj
zdravstven dom	22 %	62 %	41 %
lekarna	13 %	64 %	37 %
pošta	16 %	54 %	34 %
banka ali bankomat	13 %	52 %	32 %
trgovina z osnovnimi živili	8 %	42 %	24 %
postajališče javnega prevoza	6 %	24 %	14 %

V naši raziskavi smo ugotovili, da več kot tretjina starih ljudi v Sloveniji nima neposrednega dostopa do zdravstvenega doma in lekarne. V ruralnem okolju ta delež naraste na približno dve tretjini. To lahko ovira redno spremljanje zdravstvenega stanja, zmanjšuje pripravljenost udeleževanja preventivnih pregledov in lahko vodi do zamud pri zdravljenju in poveča zdravstvena tveganja, saj je predvsem na podeželju močno razširjeno samozdravljenje.

Poštna in bančne storitve so pomembne za finančno neodvisnost in upravljanje osebnih zadev, vključno s prejemanjem uradnih dokumentov in plačevanjem računov. Dejstvo, da približno tretjina starih ljudi v Sloveniji in več kot polovica živečih v ruralnem okolju nima neposrednega dostopa do teh storitev je lahko zaskrbljujoča, glede na pomen teh storitev za samostojno starost.

Dostop do trgovin z osnovnimi živili je bistven za zagotavljanje ustrezne prehrane. Odsotnost bližnje trgovine približno četrtno starih ljudi v Sloveniji in več dve petini živečih v ruralnem okolju izpostavlja potencialnemu tveganju pomanjkljive prehrane. Predvsem stari ljudje brez avtomobila, v krajih kjer dostava živil na dom ni dobro razvita, verjetneje težje redno nakupujejo sveža živila, ki so ključni element zdrave prehrane.

Problem pomanjkanja neposrednega dostopa do vseh naštetih storitev se lahko zmanjša z dobro razpredenim in dosegljivim javnim prevozom, zato so možnosti za samostojno življenje in socialno vključenost najbolj ogrožene med starimi ljudmi, ki nimajo neposrednega dostopa do postajališč javnega prevoza. Naši podatki kažejo, da je starih ljudi, ki v neposredni bližini nimajo postajališča javnega prevoza v ruralnem okolju, kjer je dostop do temeljnih storitev že tako ali tako omejen, skoraj četrtnina.

3.9 Bivalne preference

Anketiranci na splošno kot najpomembnejše lastnosti bivalnega okolja izpostavljajo zagotovljeno parkirišče, mirno in zeleno okolico ter dobre odnose s sosedi. Nasprotno pa so bližina avtocestnega priključka in rekreacijskih površin ocenjene kot najmanj pomembne (podrobneje v 6. poglavju)

Pri starih ljudeh je najpomembnejša lastnost bivalnega okolja mirna in zelena okolica. Dobri odnosi s sosedi so za stare ljudi na drugem mestu po pomembnosti. Zagotovljeno parkirišče je za stare ljudi na tretjem mestu po pomembnosti, kar kaže na manjšo potrebo po avtomobilni mobilnosti v primerjavi z mladimi in ljudmi v srednjih letih, še vedno pa je zagotovljeno parkirišče v starosti pomembno, predvsem med tistimi, ki jim zdravstvene težave preprečujejo alternativne oblike mobilnosti, kot sta denimo hoja ali kolesarjenje.

Glede na zgoraj izražene preference ni presenetljivo, da največ anketirancev (49 %), izraža željo po življenju na podeželju. Slaba četrtnina anketirancev (24 %) bi raje živela v manjšem mestu, ena petina pa na obrobju velikega mesta. Le 7 % anketirancev bi izbralo življenje v velikem mestu.

Podobne preference so opazne pri starih ljudeh, kjer približno polovica izraža željo po življenju na podeželju (51 %), sledi manjše mesto z 30 % in obrobje velikega mesta z 15 %. Le 5 % starih ljudi bi živelo v velikem mestu,

kljub temu da je dostopnost storitev tam najboljša. Tudi ljudje v srednjih letih kažejo podobne preference: polovica bi najraje živela na podeželju, sledita manjše mesto (22 %) in obrobje velikega mesta (21 %), najmanj pa bi jih živelo v velikem mestu (7 %).

Med mladimi je opaziti nekoliko drugačne trende; 12 % jih preferira življenje v velikem mestu, kar je največ med vsemi starostnimi skupinami, in 27 % na obrobju velikega mesta. Kljub temu večina mladih (43 %) še vedno preferira življenje na podeželju, medtem ko le 17 % preferira manjše mesto, kar je najmanj med vsemi starostnimi skupinami.

3.10 Hipotetični razlogi za selitev in selitvene namere

Večina anketirancev se v bližnji prihodnosti ne namerava seliti (več o selitvenih namerah v 5. poglavju), kar kaže na močno navezanost na dom. V hipotetični situaciji, ko smo jih spraševali o vzrokih, zaradi katerih bi se preselili, pa jih je dobra petina odgovorila, da se pod nobenim pogojem ne bi preselili. Med tistimi, ki bi se bili pripravljene seliti, pa je najpogostejši vzroki za selitev večji dohodek, boljše plačana služba in situacija, kjer bi oba s partnerjem dobila službo v istem kraju. Pri starih ljudeh so prioritete nekoliko drugačne. Na prvem mestu je bolj kakovostno okolje (49 %), kar odraža njihovo željo po izboljšanju bivanjskih in življenjskih pogojev. Sledi večja dostopnost do raznih storitev (24 %), kar poudarja pomembnost dostopa do osnovnih temeljnih storitev za stare ljudi. Na tretjem mestu je bolj varno okolje (22 %). Te ugotovitve kažejo na razlike v prioritetah med starostnimi skupinami, kjer mladi in ljudje srednjih let bolj cenijo ekonomske priložnosti, medtem ko stari ljudje dajejo prednost kakovosti okolja in dostopnosti storitev.

Anketirance smo vprašali, ali se nameravajo v naslednjih treh letih seliti. Nekoliko več kot dve tretjini anketirancev (70 %) se v bližnji prihodnosti ne namerava seliti, medtem ko se jih 13 % namerava seliti v naslednjih treh letih, 17 % pa je neodločenih. Med tistimi, ki se *ne nameravajo* seliti, je najmanj mladih (33 %) in največ starih ljudi (89 %), ljudje v srednjih letih pa zavzemajo srednjo vrednost (69 %).

Delež anketirancev, ki se nameravajo seliti v naslednjih treh letih, močno pada s starostjo: med mladimi je takšnih 36 %, med ljudmi v srednjih letih 12 %, med starimi pa le 2 %. Večina tistih, ki se nameravajo preseliti, načrtuje selitev v lastniško stanovanje (58 %), slaba tretjina v najemniško stanovanje (30 %), desetina v uporabniško stanovanje, in 0,4 % v dom za starejše občane ali varovano stanovanje (6,7 % med starimi ljudmi).

Anketiranci, ki so poročali o nameri o selitvi, se bodo dokaj enakomerno razpršili med velika mesta (24 %), obrobja velikih mest (24 %) in podeželske kraje (23 %). Nekoliko več se jih namerava seliti v manjša mesta (27 %). Če primerjamo različne starostne skupine glede njihove namere o selitvi v posamezen kraj, lahko opazimo manjša odstopanja od splošnega vzorca: mladi ljudje nekoliko bolj gravitirajo proti velikim mestom (35 %), ljudje v srednjih letih proti podeželju (28 %) in manjšim mestom (27 %), medtem ko stari ljudje preferirajo manjša mesta (40 %) in obrobja velikih mest (33 %).

4. STANOVANJSKA RANLJIVOST

Kljub splošnemu visokemu zadovoljstvu z bivalnimi razmerami, je med najemniki skoraj polovica (tj. 42 % anketiranih najemnikov) nezadovoljnih z svojimi bivalnimi razmerami. Podobno je tudi med najemniki visok delež zaskrbljenih, tj. 56 % glede tega kje bodo živeli v prihodnosti (čez 3 leta). Najvišji delež zaskrbljenih glede svojega bivanja v prihodnosti je med posebej ranljivimi skupinami, in sicer med brezposelnimi, (48 %), ter zaposlenimi za določen čas (30 %), tistimi z nizkimi dohodki (31 %) in mladimi (36%). Stanovanjski položaj najemnikov se kaže kot slabši, saj navajajo pogosteje težave s skoraj vsemi vidiki, najbolj pogosto pa previsoke tekoče obratovalne stroške (56,2 %) in previsoko najemnino (51,5 %). Deleži anketirancev, ki to zaznavajo kot težavo je sicer višji med najemniki tržnih stanovanj, vendar je izpostavil težave s stroški tudi vsak drugi anketiranec, ki živi v javnem najemnem stanovanju. Tudi med lastniki se kot največja težava kažejo previsoki tekoči obratovalni stroški (35,3 %). To terja posebne ukrepe z vidika zagotavljanja večje finančne dostopnosti stanovanj.

Stanovanje je kompleksna dobrina in ključen del kakovosti življenja in blaginje, kjer so določene skupine bolj ranljive in imajo manj virov za zagotovitev primerne stanovanja. Z vidika oblikovanja stanovanjske politike je ključno poznavanje skupin, ki imajo največ težav pri zagotavljanju primerne in dostopne stanovanja. V tem poglavju analiziramo ključne težave v stanovanju, ki kažejo na posamezne vidike primernosti stanovanja, kot je fizična primernost (vlaga, svetloba, kakovost napeljav) in finančna dostopnost stanovanja (preobremenjenost s stanovanjskimi stroški, najemnino ali krediti) ter tudi kakovost okolice, ki jo zaznamujejo vprašanje varnosti, hrupa in dostopa do rekreacijskih in igralnih površin. Slednje navezujemo tudi na zadovoljstvo z bivalnimi pogoji ter skrbjo glede bivanja v prihodnosti, ki lahko gospodinjstvom predstavlja pomemben vir stresa in torej vpliva na kakovost življenja.

4.1 Zadovoljstvo z bivalnimi pogoji in skrb glede tega, kako bodo živeli v prihodnje

Večina anketirancev je **zadovoljnih s trenutnimi bivalnimi pogoji** (83,3% je na lestvici 0 – 10 izbralo vrednosti 6-10, povprečna vrednost pa je 7,69). Ker je distribucija (ne)zadovoljstva zelo asimetrična smo za nadaljnje analize pripravili tri kategorije zadovoljstva takole:

- vrednosti 0-5 smo združili v »nezadovoljen« (16.7 %),
- 6-8 v »srednje zadovoljen« (40.1 %),
- 9-10 v »zelo zadovoljen« (43.2 %).

Zanimale so nas razlike med kategorijami po starosti, stopnji izobrazbe, dohodku, zaposlitvenemu položaju, tipu bivališča in kraju bivanja. Na splošno smo ugotovili sledeče razlike:

- Med mladimi anketiranci (18 do 34 let) je več nezadovoljnih kot med ostalimi (36 %);
- Več nezadovoljnih kot v povprečju je tudi med anketiranci iz enostarševskih družin¹ (37.5 %);

¹ V anketi nismo spraševali o tovrstnih situacijah, ampak smo takšno situacijo prepoznali na podlagi podatkov o strukturi gospodinjstva. Kot enostarševske smo z gotovostjo lahko prepoznali samo tiste v sledeči situaciji: en starš (odrasel) in vsaj eden mladoletni otrok. Zato verjetno nismo zajeli vseh primerov enostarševskih družin.

- Če primerjamo izobrazbene kategorije, razlike niso velike, pa vendar so statistično značilne in vidimo, da je največ nezadovoljnih med tistimi z najnižjo izobrazbo (19.2 %);
- Pričakovano je najnižje zadovoljstvo v najnižji dohodkovni skupini – tisti z dohodkom do 800 Evrov so najbolj nezadovoljni (21.2 %);
- Glede zaposlitvenega položaja ugotavljamo, da je največ nezadovoljnih med brezposelnimi (47.3%) in precej za njimi še med zaposlenimi za določen čas (24.3 %), medtem ko je najmanj nezadovoljnih med upokojenci (10,4%);
- Tisti, ki živijo v stanovanjih so bolj nezadovoljni (24.3 %) od tistih, ki živijo v hišah (12.4 %)
- Najemniki so bistveno bolj nezadovoljni (42.5 %) od lastnikov (12.7 %). Podrobnejša analiza še pokaže, da so tisti, ki živijo v tržnem najemnem stanovanju bolj nezadovoljni (56,7%) od tistih, ki živijo v javnem najemnem stanovanju (35%) ;
- Ugotovili smo tudi manjše (statistično značilne) razlike v nezadovoljstvu med tistimi, ki bivajo v mestu (18.8 %) in na podeželju (14.1 %).

Preglednica 4.1:

(Ne)zadovoljstvo z bivalnimi pogoji, glede na lastništvo stanovanja/hiše (%)

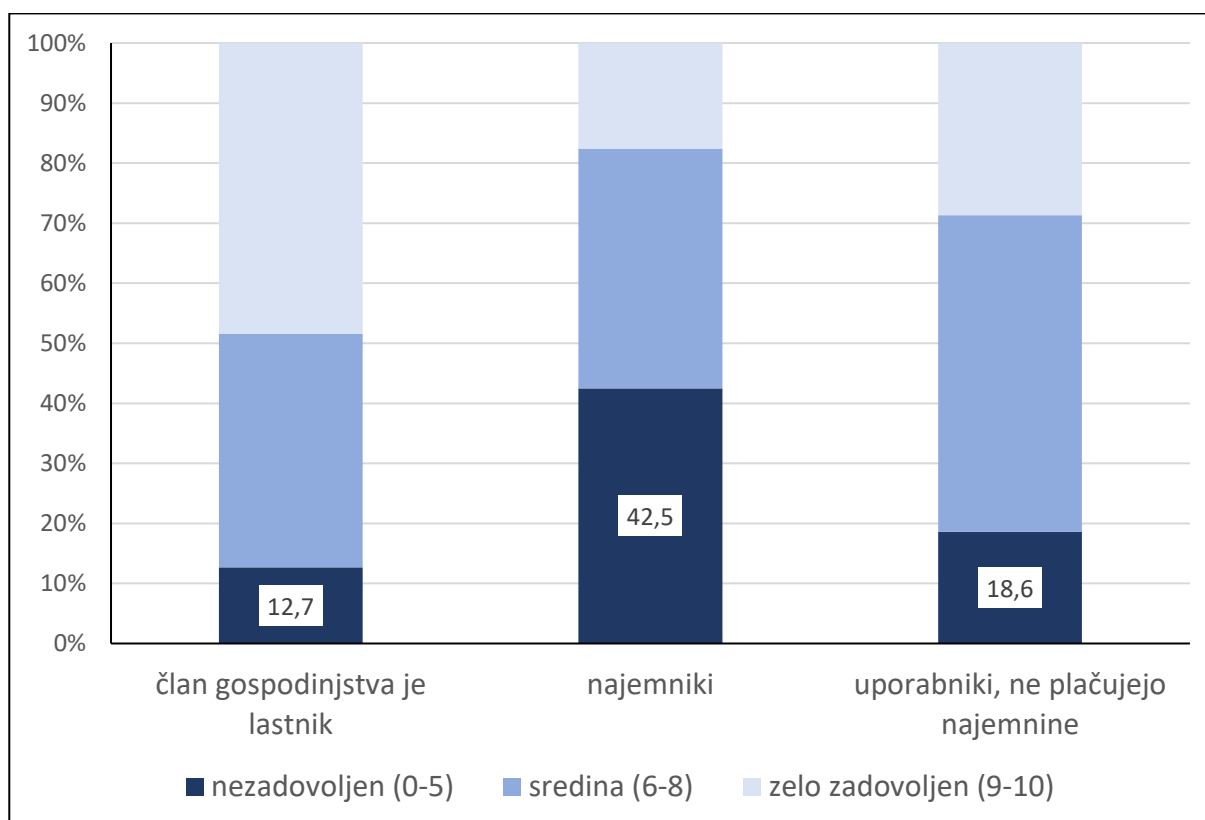
	član gospodinjstva je		uporabniki, ne	skupaj
	lastnik	najemniki	plačujejo najemnine	
nezadovoljen (0-5)	12,7	42,5	18,6	16,5
sredina (6-8)	38,9	39,9	52,7	39,9
zelo zadovoljen (9-10)	48,4	17,6	28,7	43,7
n	1697 (100%)	233 (100%)	129 (100%)	2059

Cramer's V= 0,202**

** sig. < 0.01

Slika 4.1:

(Ne)zadovoljstvo z bivalnimi pogoji, glede na lastništvo stanovanja/hiše (%)



Preglednica 4.2:

(Ne) zadovoljstvo z bivalnimi pogoji glede na kraj bivanja (ruralno - urbano) (%)

	ruralno	urbano	skupaj
nezadovoljen (0-5)	14,1	18,8	16,6
sredina (6-8)	40,3	40,2	40,2
zadovoljen (9-10)	45,6	41,0	43,2
n	985	1095	2080
Cramer's V= 0,067**			

** sig. < 0.01

Preglednica 4.3:

(Ne)zadovoljstvo z bivalnimi pogoji glede na dohodek (%)

	do 800 €	801 do 1600 €	nad 1600 €	skupaj
nezadovoljen (0-5)	21,2	17,9	9,4	16,6
sredina (6-8)	38,2	42,5	36,5	39,9
zadovoljen (9-10)	40,6	39,6	54,1	43,6
n	419	836	436	1691
Cramer's V= 0,106**				

** sig. < 0.01

Tudi, ko smo anketirance spraševali o tem, *ali jih skrbi, kje in kako bodo živeli čez tri leta*, se je izkazalo, da jih večina ni zaskrbljenih. Na lestvici 0 (»zelo me skrbi«) do 10 (»sploh me ne skrbi«) jih je 70.8 % izbralo vrednosti med 6 in 10; povprečna vrednost pa je 7,16.

Tukaj so se največje razlike pokazale med lastniki (ki jih najmanj skrbi) in najemniki (ki jih zelo skrbi). Po zaskrbljenosti zopet z višjim deležem zelo (ali precej) zaskrbljenih odstopajo tisti, ki živijo v tržnem najemu (71%) v primerjavi z nižjim deležem med tistimi v javnem najemu (46,5%). Podobna razlika je med tistimi, ki živijo v hišah in tistimi v stanovanjih (to se v velikem delu namreč prekriva z razmerjem lastniki-najemniki).

Preglednica 4.4:

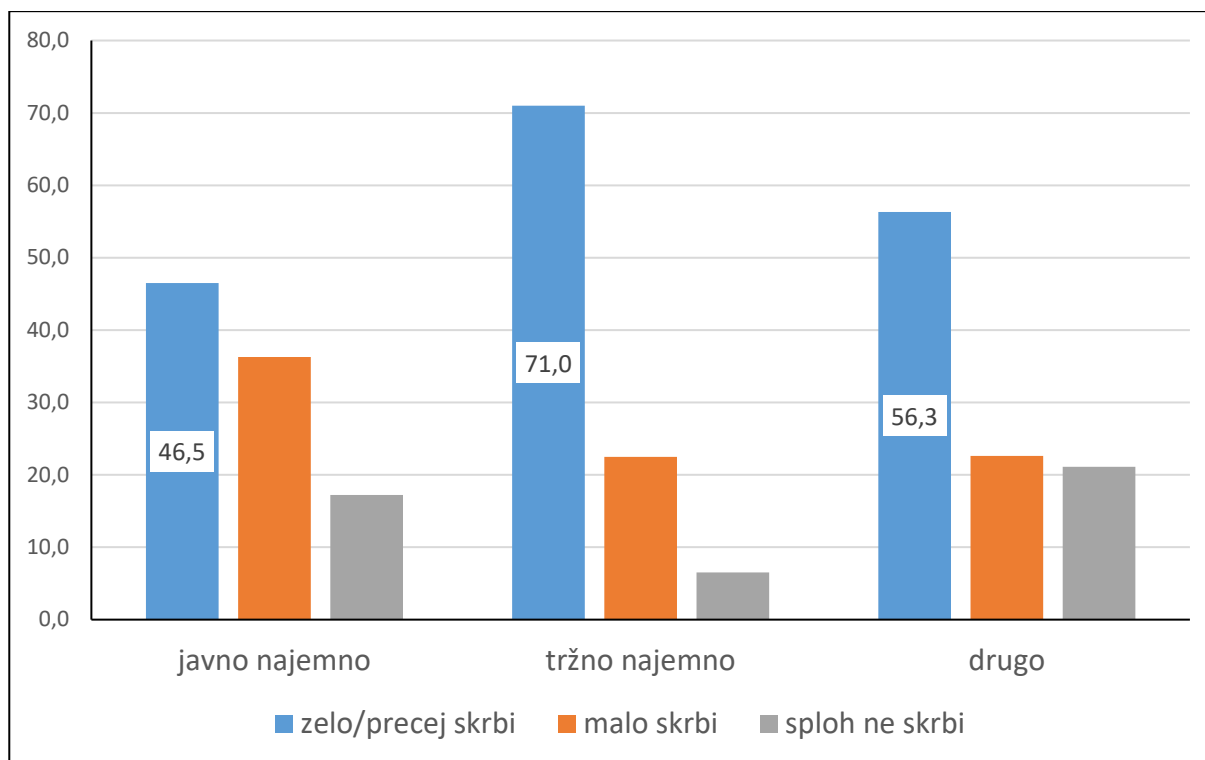
Zaskrbljenost glede tega, kako bodo živeli čez tri leta, glede na lastništvo stanovanja/hiše (%)

	član gospodinjstva		uporabniki, ne plačujejo najemnine	skupaj
	je lastnik	najemniki		
zelo/precej zaskrbljen (0-4)	15,7	56,0	20,0	20,6
malo zaskrbljen (5-8)	31,3	28,6	32,8	31,1
ni zaskrbljen (9-10)	52,9	15,4	47,2	48,3
n	1679	234	125	2038
Cramer's V = 0,233**				

** sig. < 0.01

Slika 4.1:

Zaskrbljenost najemnikov glede tega, kako bodo živeli čez tri leta, glede na tip najema (%; n=232)



Tako kot glede zadovoljstva z bivalnimi pogoji, tudi glede zaskrbljenosti lahko opazimo določene skupine anketirancev, ki bolj odstopajo:

- Nepresenetljivo so bolj zaskrbljeni glede svoje prihodnosti tisti, ki imajo nižje dohodke (do 800 eur), med katerimi je delež zelo/precej zaskrbljenih 31,8 %, v primerjavi s tistimi z višjimi dohodki (nad 1.600 eur), kjer je le 9,6 % zaskrbljenih. (Preglednica 4.5)
- Po zaskrbljenosti močneje izstopajo tudi anketiranci iz enostarševskih družin (40.4 %).
- Izrazito višji delež zaskrbljenih je med tistimi, ki so brezposelni (48,1 %), tistimi v izobraževanju (42,2 %) ter zaposlenimi za določen čas (30,2 %).
- Razlike glede na stopnjo izobrazbe so manjše, vendar izstopajo nižje izobraženi z višjim deležem zaskrbljenih glede prihodnjega bivanja (24,8 %).
- Večjih razlik med anketiranci, ki živijo v urbanem okolju (22 % zaskrbljenih) ter ruralnem okolju (18,6% zaskrbljenih) ni opaziti.
- Zaskrbljenost glede tega, kje bodo živeli čez 3 leta je visoka med mladimi, starimi 18-34 let, kjer je delež zaskrbljenih več kot tretjina (36 %) (Preglednica 4.6).

Preglednica 4.5:

Zaskrbljenost glede tega, kako bodo živeli čez tri leta, glede na osebni dohodek (%)

	do 800 €	801 do 1600 €	nad 1600 €	skupaj
zelo/precej zaskrbljen (0-4)	31,8	22,2	9,6	21,3
malo zaskrbljen (5-8)	30,1	33,1	27,7	30,8
ni zaskrbljen (9-10)	38,1	44,8	63,2	47,9
n	415	826	438	1679

Cramer's V= 0,159**

** sig. < 0.01

Preglednica 4.6:

Zaskrbljenost glede tega, kako bodo živeli čez tri leta, glede na starost dohodek (%)

	18 do 34 let	35 do 49	50 do 64	65+	skupaj
zelo/precej zaskrbljen (0-4)	36,0	20,5	12,7	16,9	20,9
malo zaskrbljen (5-8)	33,8	31,8	28,8	30,6	31,1
ni zaskrbljen (9-10)	30,2	47,7	58,5	52,6	48,0
n	444	560	535	540	2079

Cramer's V= 0,167**

** sig. < 0.01

4.2 Zaznavanje težav glede bivalnih razmer

V tem delu se specifično posvetimo posameznim dimenzijam neprimernih stanovanjskih razmer, ki obsegajo 1) fizične vidike stanovanja (npr. vlaga, premalo dnevne svetlobe, dotrajane napeljave, premajhna velikost), 2) finančno dostopnost stanovanj (previsoki obroki posojila, previsoki tekoči obratovalni stroški ali najemnina) kot tudi 3) vidike kakovosti bivalnega okolja (hrup, prometna povezanost, varnost, rekreacijske površine ipd.) (anketiranci so za vsako težavo posebej z odgovorom da/ne povedali, ali to težavo imajo) (Preglednica 4.7).

Preglednica 4.7:

Zaznane težave glede bivalnih razmer

Težave:	Delež tistih, ki imajo težave (%)	n
previsoko tekoči obratovalni stroški	37,8	2066
slaba energetska učinkovitost	25,1	2061
vlaga	22,3	2069
slaba potresna varnost stanovanjske stavbe	21,6	2055
premalo sob	20,5	2067
hrup v okolju	20,4	2068
slabe prometne povezave	20,3	2074
težave s parkiranjem	19,0	2071
pomanjkljive ali dotrajane napeljave	17,5	2062
premajhna stanovanjska površina	16,6	2069
odsotnost rekreacijskih površin	14,4	2061
varnost v soseski	12,1	2068
otroci nimajo varnega prostora za igro na prostem	11,1	2057
previsoki obroki stanovanjskega posojila	11,1	2048
slabi odnosi s sosedi	9,7	2071
premalo dnevne svetlobe	8,2	2067
previsoka najemnina	7,6	2050

Ključne razlike po vseh omenjenih dimenzijah kakovosti bivanja se kažejo med lastniki in najemniki stanovanj. Najemniki navajajo pogosteje težave s skoraj vsemi vidiki, in sicer jih 56,2 % izpostavlja previsoke tekoče obratovalne stroške, 51,5 % previsoko najemnino ter 50,2 % premalo sob (to se ujema tudi s podatkom, da dobrih 53 % najemnikov živi v majhnih stanovanjih, kjer je manj kot ena soba na osebo). Med bolj izpostavljene težave spadajo še vlaga (34,9 %), in dotrajane napeljave (26,8 %) ter v okolici težave s parkiranjem (47%) in hrup (37,9%) (Preglednica 4.8).

Če podrobneje pogledamo *razlike med različnimi tipi najema* ugotovimo predvsem sledeče:

- previsoko najemnino bolj pogosto navajajo anketiranci v tržnem najemu (69.4 %) kot tisti v javnem najemu (46.5 %);
- podobno velja za visoke obratovalne stroške (67.7 % med tržnimi najemniki, 56.1 % med javnimi najemniki);
- težav glede slabše kakovosti (vlaga, slabe napeljave) je nekoliko več med javnimi najemniki kot med tržnimi najemniki (vendar razlika ni statistično značilna).

Med lastniki se kot največja težava kažejo previsoki tekoči obratovalni stroški (35,3%). Uporabniki, ki ne plačujejo najemnine poročajo o manj težavah kot najemniki, vendar se pogosteje kot lastniki soočajo z vlago v stanovanju (33,1%), premalo sob (29,5%) ter dotrajane napeljave (20,2%).

Preglednica 4.8:

Zaznane težave glede bivalnih razmer – primerjave med lastniki, najemniki in uporabniki (%)

	lastniki	najemniki	uporabniki, ne plačujejo najemnine	n	Cramer's V
previsoko tekoči obratovalni stroški	35,3	56,2	31,8	2024	**0,141
slaba energetska učinkovitost	23,7	31,3	30,2	2019	*0,064
vlaga	19,7	34,9	33,1	2028	**0,134
slaba potresna varnost stanovanjske stavbe	20,1	29,3	24,4	2011	**0,073
premalo sob	15,3	50,2	29,5	2024	**0,282
hrup v okolju	17,9	37,9	20,9	2024	**0,158
slabe prometne povezave	21,3	13,0	18,8	2029	*0,066
težave s parkiranjem	15,1	43,5	22,5	2026	**0,232
pomanjkljive ali dotrajane napeljave	15,8	26,8	20,2	2018	**0,094
premajhna stanovanjska površina	11,8	47,0	18,6	2026	**0,302
odsotnost rekreacijskih površin	14,3	13,9	11,8	2018	0,018
varnost v soseski	10,2	25,1	12,4	2024	**0,145
otroci nimajo varnega prostora za igro na prostem	10,2	17,8	8,5	2016	**0,080
previsoki obroki stanovanjskega posojila	9,4	22,7	8,7	2006	**0,137
slabi odnosi s sosedi	8,8	11,3	14,7	2027	0,054
premalo dnevne svetlobe	5,6	19,0	16,2	2025	**0,177
previsoka najemnina	(1,4)	51,5	(4,7)	2008	**0,610

Op.: osenčeni so izstopajoče visoki deleži

O težavah v stanovanju in manjši kakovost bivanja zaradi težav v okolici je poročal višji delež oseb z nižjimi dohodki (Preglednica 4.9). Razlike med tistimi, ki imajo dohodek do 800 Evrov ter med 800 in 1600 Evrov niso velike kar kaže na visok delež težav v stanovanju tudi na sredini te dohodkovne lestvice. Ključne težave so previsoki tekoči obratovalni stroški, vlaga, slaba energetska učinkovitost ter potresna varnost, pri katerih je več kot četrtnina anketirancev v spodnjih dveh dohodkovnih razredih imela težave. Previsoki tekoči obratovalni stroški se kažejo kot ključna težava, s katero se sooča 41,5 % anketirancev z nižjim dohodkom (do 800 Evrov), kar naraste celo na 60% med skupino nezaposlenih. Tudi sicer podobno kot tisti z nižjimi dohodki *po težavah izstopajo nezaposlenimi in zaposlenimi za določen čas*, kar odraža že omenjene razlike glede splošnega zadovoljstva z bivanjem. Glede na izobrazbo večjih razlik ni.

Preglednica 4.9:

Zaznane težave glede bivalnih razmer – primerjave med dohodkovnimi razredi (%)

	do 800 €	801 do 1600 €	nad 1600 €	n	Cramer's V
previsoko tekoči obratovalni stroški	41,5	39,7	26,7	1667	**0,125
slaba energetska učinkovitost	27,7	28,0	21,2	1661	*0,068
vlaga	28,8	24,2	14,4	1664	**0,126
slaba potresna varnost stanovanjske stavbe	25,6	24,8	14,8	1656	**0,109
premalo sob	21,6	22,9	17,3	1664	0,057
hrup v okolju	22,6	20,7	18,0	1666	0,041
slabe prometne povezave	25,6	19,8	15,7	1670	**0,088
težave s parkiranjem	19,1	21,2	16,4	1668	0,051
pomanjkljive ali dotrajane napeljave	22,1	19,3	9,2	1662	**0,132
premajhna stanovanjska površina	17,4	18,9	12,3	1666	*0,073
odsotnost rekreacijskih površin	18,0	14,0	10,5	1656	**0,077
varnost v soseski	17,3	13,2	5,5	1666	**0,132
otroci nimajo varnega prostora za igro na prostem	13,3	10,7	8,9	1657	0,050
previsoki obroki stanovanjskega posojila	8,6	12,1	11,9	1652	0,047
slabi odnosi s sosedi	11,9	9,9	9,6	1668	0,030
premalo dnevne svetlobe	9,2	9,2	5,9	1665	0,052
previsoka najemnina	9,8	8,2	3,0	1653	**0,101

Op.: osenčeni so izstopajoče visoki deleži

Glede na kraj bivališča se kaže več težav v urbanem okolju. Izjema so prometne povezave in odsotnost rekreacijskih površin, ki so bolj pogoste v ruralnem okolju (preglednica 4.10).

Preglednica 4.10:

Zaznane težave glede bivalnih razmer – primerjave ruralnim in urbanim okoljem (%)

	ruralno	urbano	n	Cramer's V
previsoko tekoči obratovalni stroški	31,9	43,2	2043	**0,116
slaba energetska učinkovitost	24,1	25,9	2038	0,020
vlaga	21,4	23,1	2046	0,020
slaba potresna varnost stanovanjske stavbe	20,5	22,5	2032	0,025
hrup v okolju	12,4	27,4	2044	**0,185
premalo sob	13,5	26,8	2043	**0,164
slabe prometne povezave	32,2	9,3	2050	**0,286
težave s parkiranjem	4,8	31,6	2048	**0,342
pomanjkljive ali dotrajane napeljave	16,1	18,7	2039	0,034
premajhna stanovanjska površina	9,6	22,6	2046	**0,174
odsotnost rekreacijskih površin	17,5	11,4	2038	**0,087
varnost v soseski	9,1	14,6	2044	**0,084
previsoki obroki stanovanjskega posojila	8,5	13,3	2025	**0,076
otroci nimajo varnega prostora za igro na prostem	8,8	13,2	2034	**0,070
slabi odnosi s sosedi	7,5	11,7	2048	**0,070
premalo dnevne svetlobe	6,1	10,2	2044	**0,073
previsoka najemnina	2,5	12,1	2027	**0,181

Op.: osenčeni so izstopajoče visoki deleži

Podatki kažejo, da še nekatere skupine v posameznih vidikih izstopajo glede frekvence pojavljanja težav. Posebej moramo izpostaviti sledeče:

- Anketiranci iz gospodinjstev z *večjim številom mladoletnih otrok* (3 ali več) v večjem deležu navajajo težave glede velikosti stanovanja (premajhna površina: 25.5 %; premalo sob: 38%), v primerjavi s tistimi, ki živijo v gospodinjstvih z največ dvema mladoletnima otrokoma (premajhna površina: 19 %; premalo sob: 25.1 %).
- Anketiranci v *enostarševskih družinah* nadpovprečno navajajo skoraj vse težave, še posebej pa izstopajo sledeče: previsoki obratovalni stroški (61.7%) in previsoka najemnina (21.3 %), premajhna površina stanovanja (40.4 %), pomanjkljive in dotrajane napeljave (31.9 %), premalo dnevne svetlobe (14.9 %), slabi odnosi s sosedi (21.3 %) in težave s parkiranjem (36.2 %).
- Najmlajši anketiranci (do 34 let) v primerjavi s starejšimi izstopajo predvsem po premajhni stanovanjski površini (24.9 %), po vlagi v stanovanju (29.6 %), premalo dnevne svetlobe (13.6 %), previsoki najemnini (13.1 %) in po težavah s parkiranjem (25.6 %).
- Najstarejši anketiranci pa izstopajo po večjem deležu tistih, ki navajajo slabo potresno varnost stavbe (29.6 %).

5. SELITVENE NAMERE

Večina anketirancev se v naslednjih treh letih ne namerava preseliti. Tisti, ki selitev načrtujejo, so večinoma stari 18–45 let, večina pa jih živi v urbanih naseljih. Skoraj polovica ima višjo, visoko ali univerzitetno izobrazbo, okoli 40 % pa srednješolsko izobrazbo. Približno 60 % jih namerava po selitvi postati lastnikov stanovanjskih nepremičnine, medtem ko bo 30 % najemnikov. Največje povprečne dohodke imajo anketiranci, ki bodo postali lastniki, najmanjše pa tisti, ki bodo najemniki. Slabih 45 % se namerava preseliti v večstanovanjske stavbe, dobrih 40 % pa v enodružinske hiše. Večina tistih, ki se bo selila v enodružinsko hišo, bo imela status lastnika, medtem ko bo pri večstanovanjskih stavbah polovica anketirancev lastnikov in polovica najemnikov. Dobrih 60 % tistih, ki načrtujejo selitev v hišo, ima višjo, visoko ali univerzitetno izobrazbo, selitve v stanovanja pa načrtujejo predvsem srednješolsko in visoko izobraženi. Povprečni mesečni dohodek anketirancev in njihovih gospodinjev je največji pri tistih, ki načrtujejo selitev v enodružinske hiše, najmanjši pa pri tistih, ki načrtujejo selitev v garsonjere. Večina anketirancev, ki načrtujejo selitev v hiše, je starih 31–45 let, medtem ko je pri selitvah v večstanovanjske stavbe največ anketirancev v starostni skupini 18–30 let. Med glavnimi razlogi za selitev prevladujejo družinski in stanovanjski razlogi, najmanj pa se kot razlog navaja izobraževanje.

Anketa je pokazala, da se v naslednjih treh letih 70,1 % vprašanih ne namerava preseliti. Med tistimi, ki se ne nameravajo preseliti, je 42,3 % starih 61 let in več. Znotraj istega kraja ali v drug kraj se jih namerava preseliti po 6,3 %. Več kot polovica tistih, ki se nameravajo preseliti znotraj istega kraja, je starih 31–45 let, 59,2 % tistih, ki se nameravajo preseliti v drug kraj, pa 18–30 let.

Preglednica 5.1:

Število in deleži anketirancev glede na namero po selitvi v naslednjih treh letih (n = 2.100)

Namera po selitvi v naslednjih treh letih	Število	Deleži (%)
da, znotraj istega kraja	133	6,3
da, v drug kraj	132	6,3
ne	1.472	70,1
ne vem	363	17,3

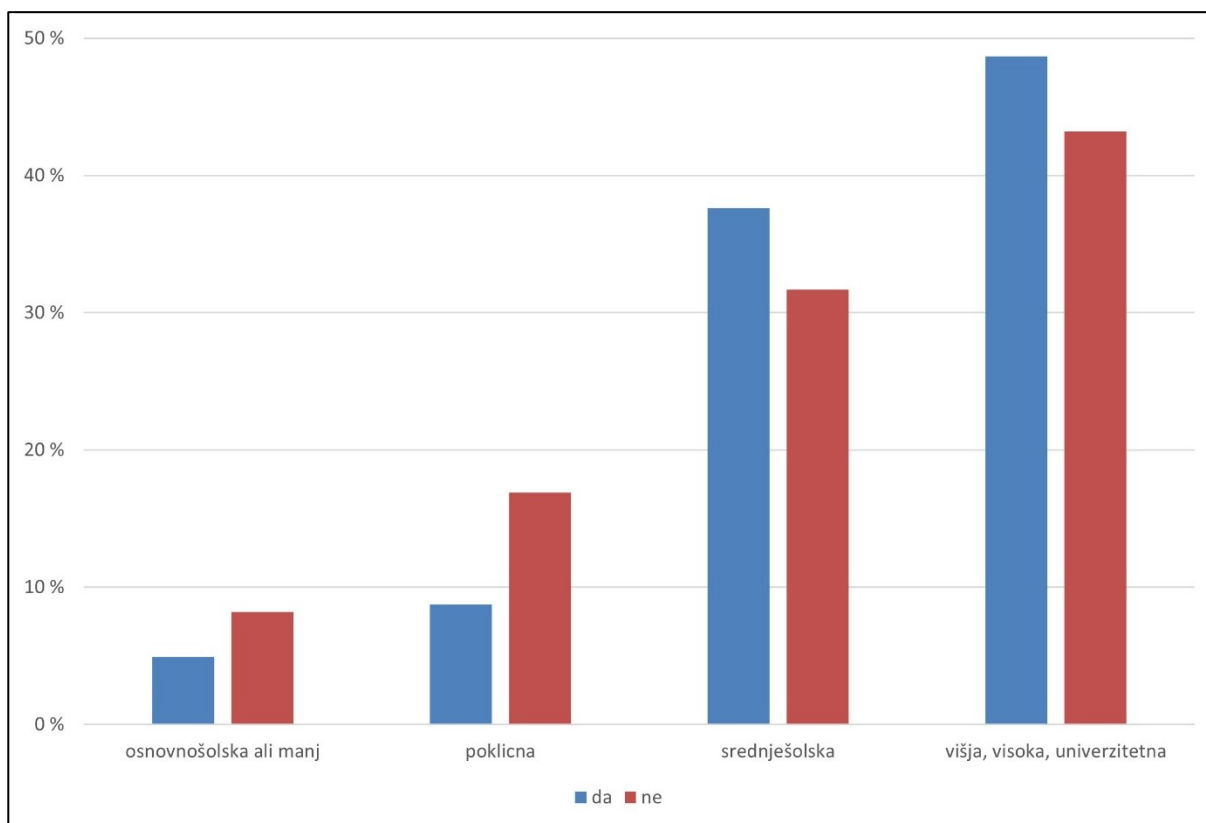
Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Tri četrtine tistih, ki se nameravajo preseliti znotraj istega kraja, biva v urbanih naseljih. V njih biva tudi več kot polovica tistih, ki se nameravajo preseliti v drug kraj. Tistih, ki so navedli, da živijo v gospodinjstvu, v katerem je vsaj eden od članov gospodinjstva lastnik ali solastnik in se v naslednjih treh letih ne nameravajo preseliti, je 87,9 %. Med tistimi, ki s svojim gospodinjstvom bivajo v najetih stanovanjih, pa je takih 5,6 %.

Med anketiranci, ki so navedli, da se nameravajo preseliti, je 48,7 % takih, ki imajo višjo, visoko ali univerzitetno izobrazbo, 37,6 % pa srednješolsko izobrazbo. Med anketiranci, ki se ne nameravajo seliti, imajo višjo, visoko ali univerzitetno izobrazbo 43,1 % vprašanih, 31,7 % pa srednješolsko izobrazbo.

Slika 5.1:

Deleži anketirancev glede na namero po selitvi v naslednjih treh letih in doseženo izobrazbo



Med tistimi, ki se nameravajo seliti v novo stanovanjsko nepremičnino, jih bo po selitvi največ lastnikov oziroma solastnikov te nepremičnine (58,2 %), 30 % pa bo najemnikov oziroma podnajemnikov. Malo manj kot dve tretjini anketirancev, pri katerih je trenutni status gospodinjstva takšen, da je vsaj eden od članov gospodinjstva lastnik ali solastnik, bo tudi po selitvi v novo stanovanjsko nepremičnino ohranilo isti položaj. Več kot polovica tistih, pri katerih je trenutni status gospodinjstva takšen, da je vsaj eden od članov gospodinjstva lastnik ali solastnik, pa bo po selitvi v novo stanovanjsko nepremičnino imelo položaj najemnika oziroma podnajemnika. Med njimi jih je 82,5 % starih 18–30 let.

Povprečni mesečni dohodek anketirancev (slabih 1.660 evrov) in vseh članov gospodinjstva med anketiranci (dobrih 3.660 evrov) je največji pri tistih, ki bodo po selitvi v novo stanovanjsko nepremičnino tudi lastniki oziroma solastniki te nepremičnine. Najmanjši povprečni mesečni dohodek (slabih 650 evrov) pa imajo tisti, ki bodo po selitvi v novo stanovanjsko nepremičnino najemniki oziroma podnajemniki.

Preglednica 5.2:

Število in deleži anketirancev glede na njihov položaj po selitvi v novi stanovanjski nepremičnini (n = 263)

Položaj po selitvi v novi stanovanjski nepremičnini	Število	Deleži (%)
lastnik, solastnik	153	58,2
najemnik, podnajemnik	79	30,0
samo uporabnik, ki ne plačuje najemnine (npr. v stanovanju sorodnikov)	25	9,5
dom za upokojence, varovano stanovanje	1	0,4
kaj drugega	5	1,9

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Največ anketirancev, ki se nameravajo v naslednjih treh letih preseliti, je navedlo, da se bodo najverjetneje preselili v stanovanja v večstanovanjskih stavbah, in sicer je bilo takih 44,3 %, skoraj 39,8 % pa v enodružinsko hišo. Med tistimi, ki se nameravajo preseliti v enodružinske hiše, je malo manj kot polovica takih, ki bivajo v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, med tistimi, ki se nameravajo preseliti v stanovanja v večstanovanjskih stavbah pa je takih 43,6 %. Iz enodružinskih hiš se namerava 39,4 % anketirancev preseliti v družinsko hišo z ločenimi gospodinjstvi, v garsonjero v večstanovanjskih stavbah pa 37,5 %. Večina (86,8 %) tistih, ki se bo selila v enodružinsko hišo, bo imela tudi status lastnika oziroma solastnika te stanovanjske nepremičnine. V primeru selitve v stanovanja v večstanovanjskih stavbah bo po selitvi 45,3 % anketirancev lastnikov oziroma solastnikov in enak delež vprašanih pa bo imelo položaj najemnika oziroma podnajemnika. V primeru selitve v družinsko hišo z ločenimi gospodinjstvi bo 40 % anketirancev tudi lastnikov oziroma solastnikov te nepremičnine, po 30 % bo najemnikov oziroma podnajemnikov ali pa uporabnikov, ki ne bodo plačevali najemnine. Tri četrtine tistih, ki se nameravajo preseliti v garsonjere v večstanovanjskih stavbah, bo najemnikov oziroma podnajemnikov.

Preglednica 5.3:

Število in deleži anketirancev glede na tip stanovanjske nepremičnine po selitvi (n = 264)

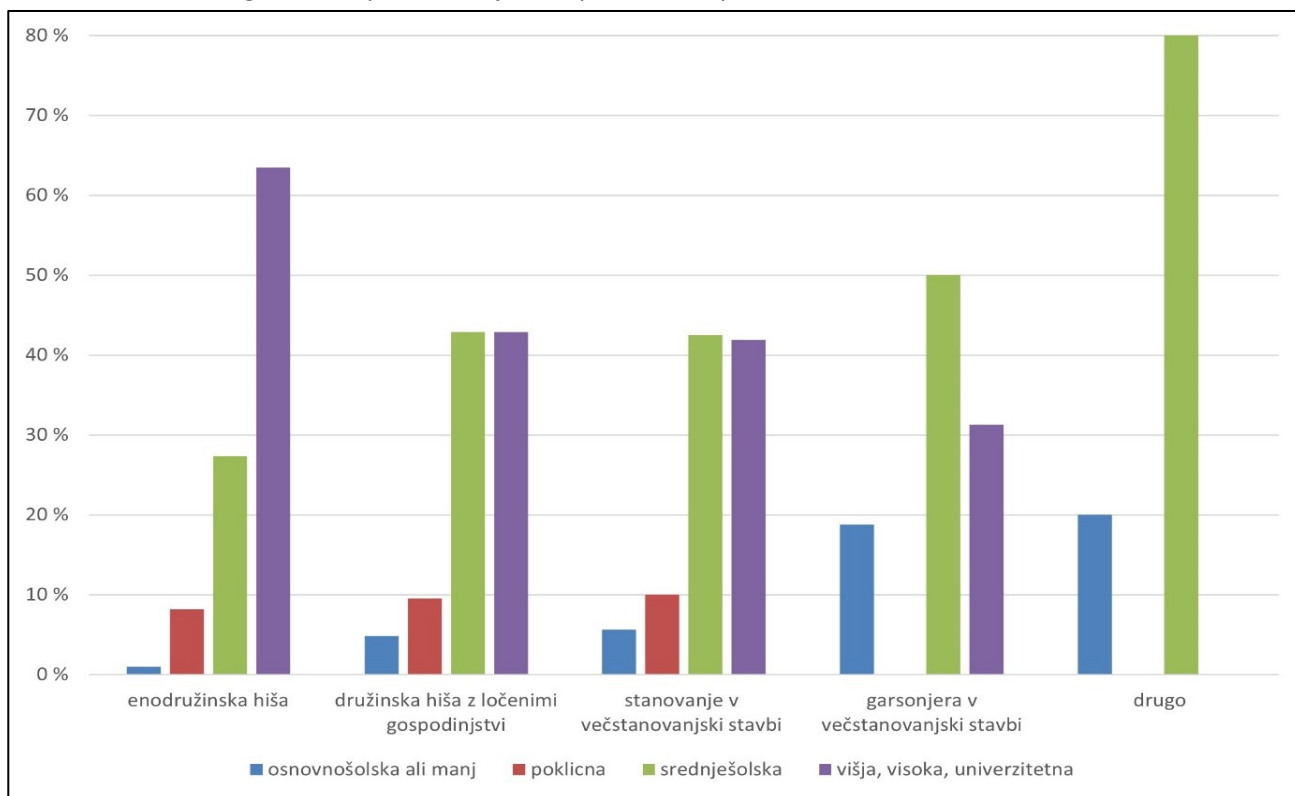
<i>Tip stanovanjske nepremičnine po selitvi</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
enodružinska hiša	105	39,8
družinska hiša z ločenimi gospodinjstvi	20	7,6
stanovanje, v večstanovanjski stavbi	117	44,3
garsonjera v večstanovanjski stavbi	16	6,1
drugo	6	2,3

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Med tistimi, ki se nameravajo preseliti v enodružinsko hišo, jih ima 63,5 % doseženo višjo, visoko ali univerzitetno izobrazbo, 42,9 % tistih, ki se nameravajo preseliti v družinsko hišo z ločenimi gospodinjstvi pa ima doseženo srednješolsko izobrazbo ali pa višjo, visoko ali univerzitetno izobrazbo. Največ anketirancev, ki se nameravajo preseliti v stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ima doseženo srednješolsko (42,5 %) oziroma višjo, visoko ali univerzitetno izobrazbo (41,9 %). Polovica tistih, ki se nameravajo preseliti v garsonjere v večstanovanjskih stavbah, pa ima doseženo srednješolsko izobrazbo.

Slika 5.2:

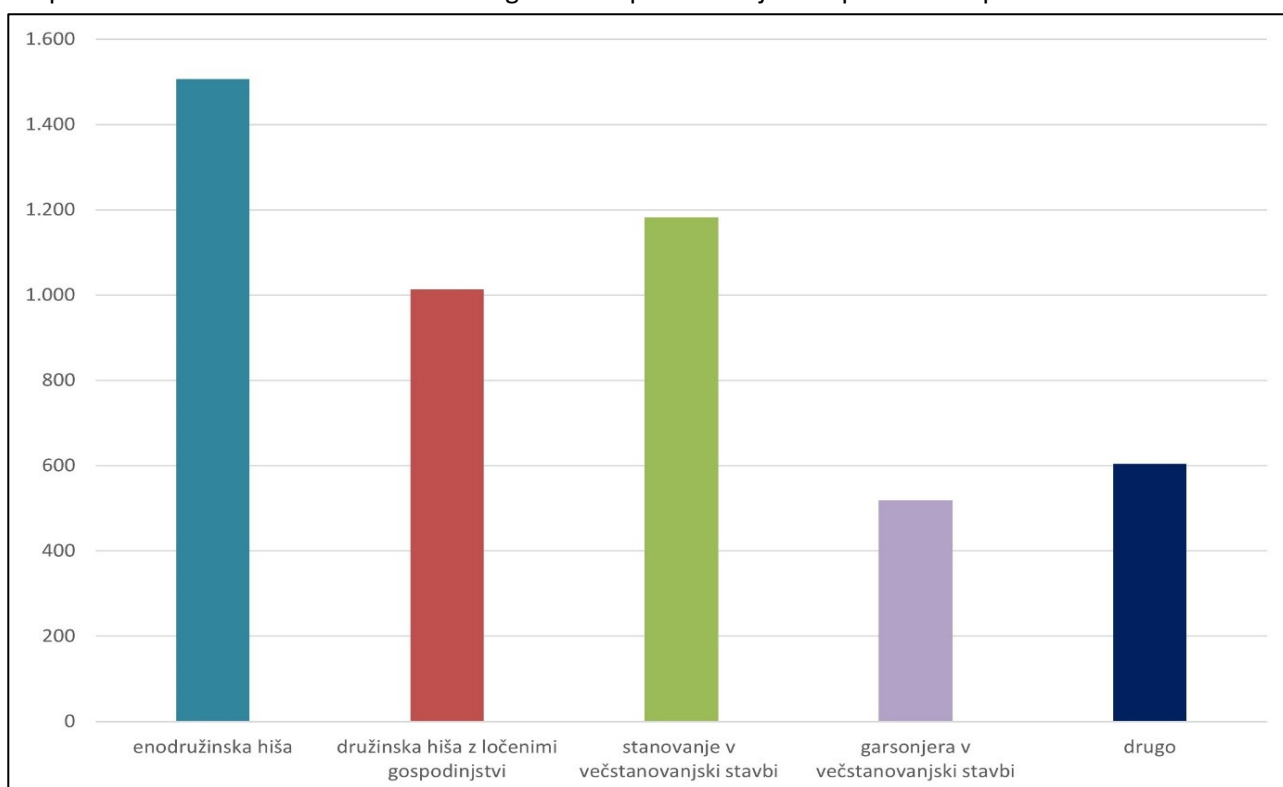
Deleži anketirancev glede na tip stanovanjske nepremičnine po selitvi in doseženo izobrazbo



Največji povprečni mesečni dohodki anketirancev (slabih 1.510 evrov) in vseh članov gospodinjstva (slabih 3.370 evrov) imajo tisti, ki se nameravajo preseliti v enodružinske hiše, najmanjši povprečni mesečni dohodki (slabih 520 evrov) pa so pri tistih, ki se nameravajo preseliti v garsonjero v večstanovanjskih stavbah.

Slika 5.3:

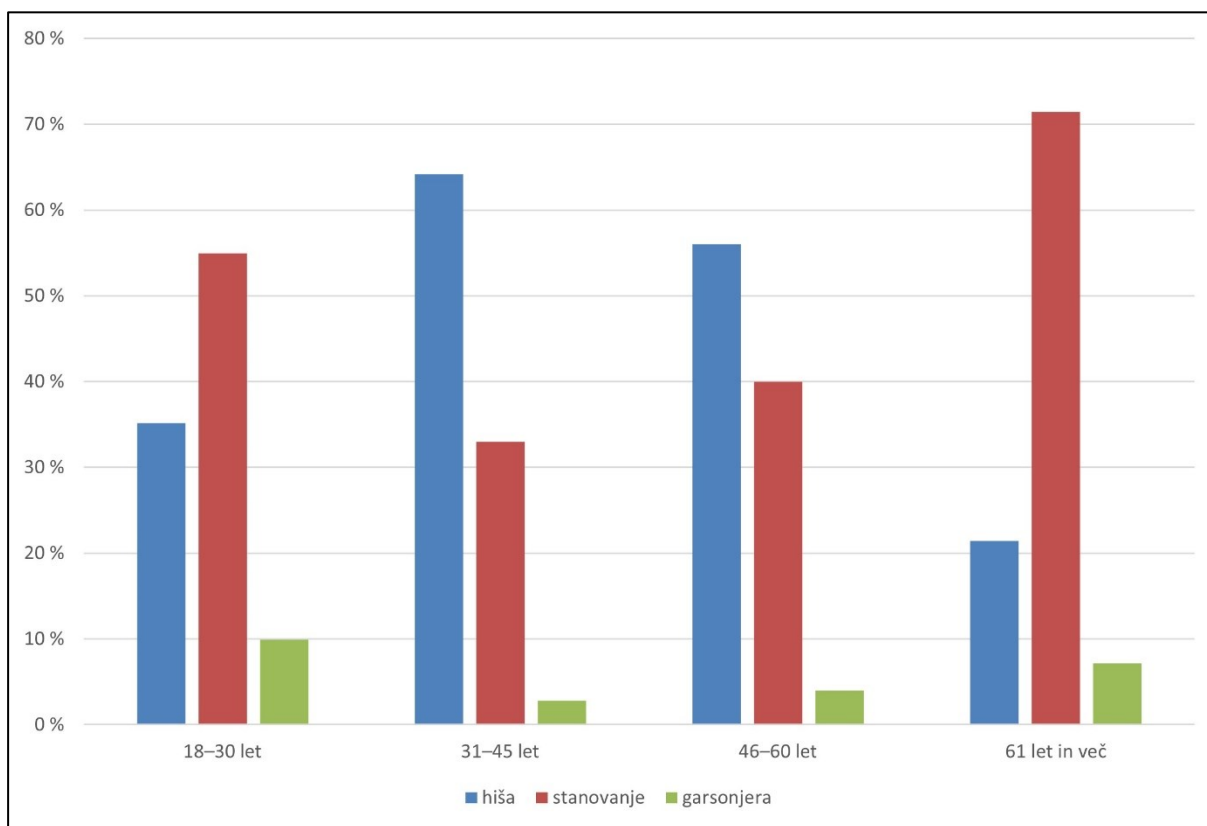
Povprečni mesečni dohodek anketirancev glede na tip stanovanjske nepremičnine po selitvi



Največ vprašanih, ki se nameravajo preseliti v enodružinsko hišo, je v starostni skupini 31–45 let (57,6 %), največ tistih, ki se nameravajo preseliti v stanovanja v večstanovanjskih stavbah, pa je v starosti skupini 61 let in več. Več kot polovica tistih, ki se nameravajo preseliti v stanovanja v večstanovanjskih stavbah, je tudi med mlajšimi (18–30 let). Mlajši se bodo v primerjavi z drugimi starostnimi skupinami najpogosteje selili tudi v garsonjere (9,9 %).

Slika 5.4:

Deleži anketirancev glede na tip stanovanjske nepremičnine po selitvi in starosti



Opomba: Na grafikonu sta kategoriji »enodružinska hiša« in »družinska hiša z ločenim gospodinjstvom« združeni v kategorijo »hiša«.

Glede na tip naselja, v katerega se bodo preselili tisti, ki se nameravajo seliti, so v večini kategorij podobni deleži (okoli ene četrtine), razen zelo nizkega deleža za »hišo na samem«. To pomeni, da je skupno precej več takšnih, ki se bodo selili v mestna (urbana) okolja (74,4 %).

Preglednica 5.4:

Število in deleži anketirancev glede na vrsto naselja po selitvi (n = 265)

Vrsta naselja po selitvi	Število	Deleži (%)
večje mesto	64	24,2
obrobje velikega mesta	62	23,4
manjše mesto	71	26,8
strnjeno podeželsko naselje	62	23,4
osamljena kmetija oz. hiša na samem na podeželju	6	2,3

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

Tretjina anketirancev je kot *razlog za selitev* navedla družinske razloge, druga tretjina pa stanovanje. Najmanj (5 %) jih je kot razlog izpostavilo izobraževanje. Med tistimi, ki so kot razlog za selitev navedli družinske razloge, jih je največ v starostni skupini 18–30 let (44 %) in 31–45 let (40,3 %). Več kot polovica anketirancev, ki je kot razlog za selitev navedla stanovanje, je starih 31–45 let. Med tistimi, ki so kot glavna razloga za selitev navedli službo ali izobraževanje, je bilo največ mladih (starih 18–30 let), in sicer 72,4 % v primeru službe in 84,6 % v primeru izobraževanja.

Preglednica 5.5:

Število in deleži anketirancev glede na razlog za selitev (n = 262)

<i>Razlog za selitev</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
služba	29	11,1
izobraževanje	13	5,0
stanovanje	80	30,5
družinski razlogi	83	31,7
drugo	57	21,8

Opomba: Možnosti »zavrnil odgovor« in »brez odgovora« v izračun nista vključeni.

6. BIVALNE PREFERENCE (DEJAVNIKI)

Glede pomembnih značilnosti, ki naj bi jih imela stanovanjska nepremičnina na prvih treh mestih močno odstopajo te značilnosti: zagotovljeno parkirišče (83,5 % odgovorov »zelo pomembno«), mirna in zelena okolica (70,8 %) in dobri odnosi s sosedi (67,2 %). Temu sledijo (z deleži okrog 50%) še: vrt ali atrij, vgrajeni ekološki materiali in bližina zdravstvene oskrbe. Pomembni dejavniki takšnih želja so starost (za bližino zdravstvene oskrbe), tradicionalne vrednote (za mirno in zeleno okolico), urbano ruralno okolje bivanja (za vrt ali atrij).

Približno 50% prebivalcev Slovenije bi kot okolje bivanja izbralo podeželje in le 7% veliko veliko mesto. Glavni dejavnik takšne preference so tradicionalne vrednote in trenutna bivalna situaciji – bivanje v hiši (na podeželju).

Če bi imeli možnost, bi se okrog 60% Slovenci odločilo za bivanje v hiši (gradnja hiše: 37.6%, nakup hiše: 22.9%). Za nakup stanovanje bi se jih odločilo le dobrih 20% slabih 20% pa je takšnih, ki jih ne zanima ne eno, ne drugo (toliko je tudi takšnih, ki se pod nobenim pogojem ne bi želeli preseliti). Ključni dejavnik odločitve za hišo (in ne za stanovanje) je že trenutna bivalna situacija (v hiši), pomembna pa je tudi starost – starejši od 60 let dajejo prednost stanovanju.

6.1 Pričakovanja glede lastnosti stanovanjske nepremičnine

Anketirance smo spraševali o njihovih pričakovanjih glede stanovanjske nepremičnine – zanimalo nas je, kaj je glede tega pomembno. Spraševali smo jih o pomembnosti nekaterih lastnosti same nepremičnine, o tem, kaj je pomembno v njeni okolici, o njeni lokaciji ter tudi o »simbolnem« pomenu nepremičnine (formulacija vprašanja: *V23 Ljudje imamo različne možnosti in pričakovanja, kaj naj stanovanjska nepremičnina nudi. Kako pomembno je za vas naslednje? Ocenite z lestvico od 1 do 5, kjer 1 pomeni, da sploh ni pomembno in 5, da je zelo pomembno*). Izkazuje se, da po pomenu močno odstopajo tri stvari:

- zagotovljeno parkirišče (83.5 % odgovorov »zelo pomembno«; povprečje 4.72 na lestvici 1-5);
- mirna in zelena okolica (70.8 %; 4.61);
- dobri odnosi s sosedi (67.2 %; 4.51).

S povprečnimi vrednostmi nad 4 izstopajo še tri značilnosti: lasten vrt ali atrij, vgrajeni ekološki in zdravju primerni materiali, bližina (dostopnost) zdravstvene oskrbe (Preglednica 6.1).

Preglednica 6.1:

Pomembnost nekaterih značilnosti stanovanjske nepremičnine (% odgovorov "zelo pomembno" in povprečje na lestvici 1-5)

"Zelo pomembno" glede stanovanja/hiše:	% (5)	Povprečje (1-5)	n
- zagotovljeno parkirišče	83,5	4,72	2072
- mirna in zelena okolica	70,8	4,61	2087
- dobri odnosi s sosedi	67,2	4,51	2078
- vrt ali atrij	55,8	4,06	2054
- ekološki in zdravju primerni materiali	48,9	4,19	2021
- blizu zdravstvene oskrbe	48,2	4,12	2068
- blizu rekreacijskih površin	35,4	3,86	2044
- dobra naložba denarja	22,5	3,24	1981
- blizu avtocestnega priključka	21,0	3,16	2040
- kaže, kaj je nekdo v življenju dosegel	9,2	2,21	2010

Opomba: pri izračunu so izločeni tisti, ki niso odgovorili in odgovori »ne vem«

Pričakovano ne moremo ugotoviti relevantnih (statistično značilnih) razlik med različnimi skupinami prebivalstva glede pomembnosti parkirišča, saj je kar 93.4 % anketirancev izbrala odgovor 4 ali 5. Na podlagi rezultatov multivariatnih analiz (analiza variance z več faktorji) pa se nakazuje, da pomembnost parkirišča bolj od ostalih poudarjajo anketiranci s tradicionalnimi vrednotami (»ohranjanje obstoječega«).

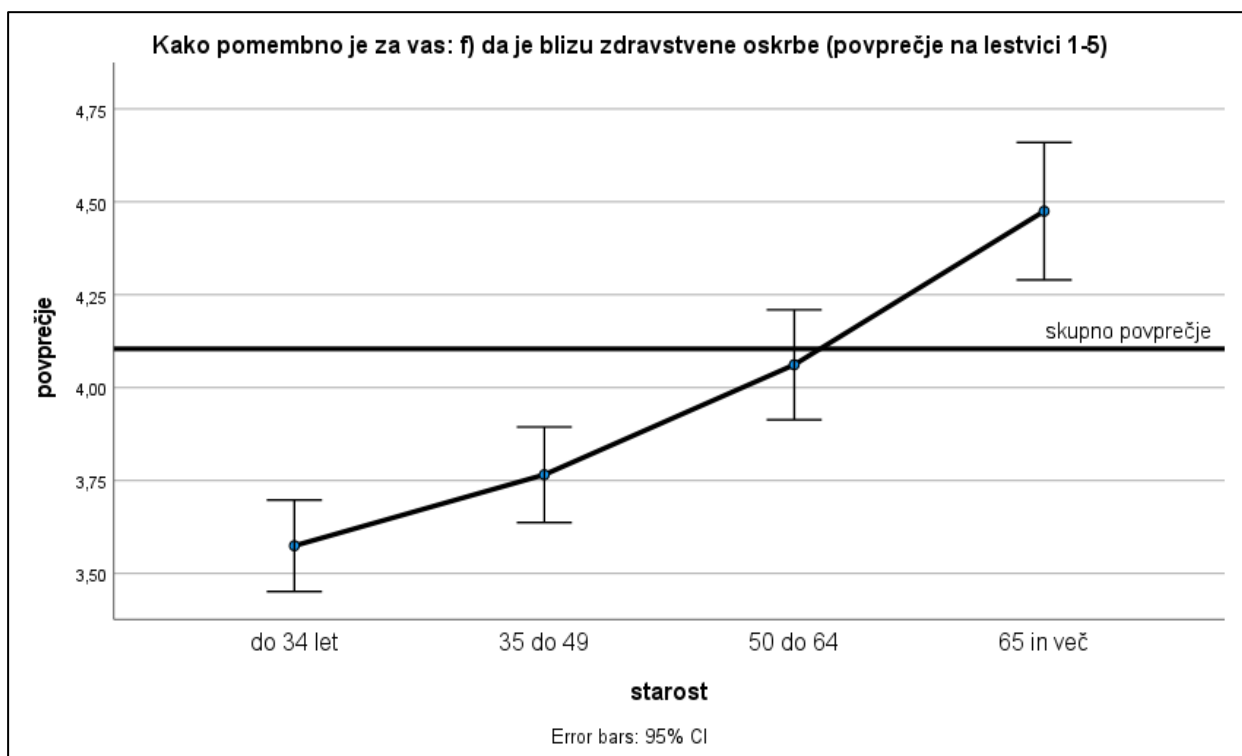
Bolj izrazite razlike med različnimi skupinami prebivalstva se kažejo glede pomembnosti bližine zdravstvene oskrbe ter glede dobrih odnosov s sosedi. Rezultati multivariatne analize v obeh primerih kažejo, da sta ključna dejavnika razlikovanja starost in tradicionalnost vrednot². Tako starejši v primerjavi z mlajšimi bolj poudarjajo pomen bližine zdravstvene oskrbe (Slika 6.1) ter pomembnost dobrih odnosov s sosedi – kjer z najvišjo povprečno oceno odstopajo tisti med 50 in 64 let (Slika 6.2). Podobno velja, da tisti s tradicionalnimi vrednotami bolj poudarjajo pomen bližine zdravstvene oskrbe ter dobre odnose s sosedi.

Tradicionalnost vrednot pride do izraza tudi glede ocenjevanja pomembnosti mirne in zelene okolice ter pomembnosti vrta (ali atrija). V obeh primerih tradicionalni anketiranci izstopajo po višji pomembnosti obeh značilnosti (Slika 6.3). Še bolj izrazita pa je razlika med anketiranci, ki živijo v mestnih (ali primestnih) naseljih in tistimi na podeželju: pomembnost mirne in zelene okolice ter vrta je izrazito višja pri anketirancih s podeželja (Slika 6.4). Zdi se, da bivanje na podeželju anketirancem pomeni bližino narave in odmik od urbanega (modernega) načina življenja, kar izražajo tudi skozi bivalne preference.

² Pomembnost posameznih dejavnikov smo preizkušali v multivariatni situaciji, kar pomeni, da so za vsak dejavnik ugotovljeni vplivi čisti direktni vplivi, kakršni bi bili, če bi ostali dejavniki bili konstantni.

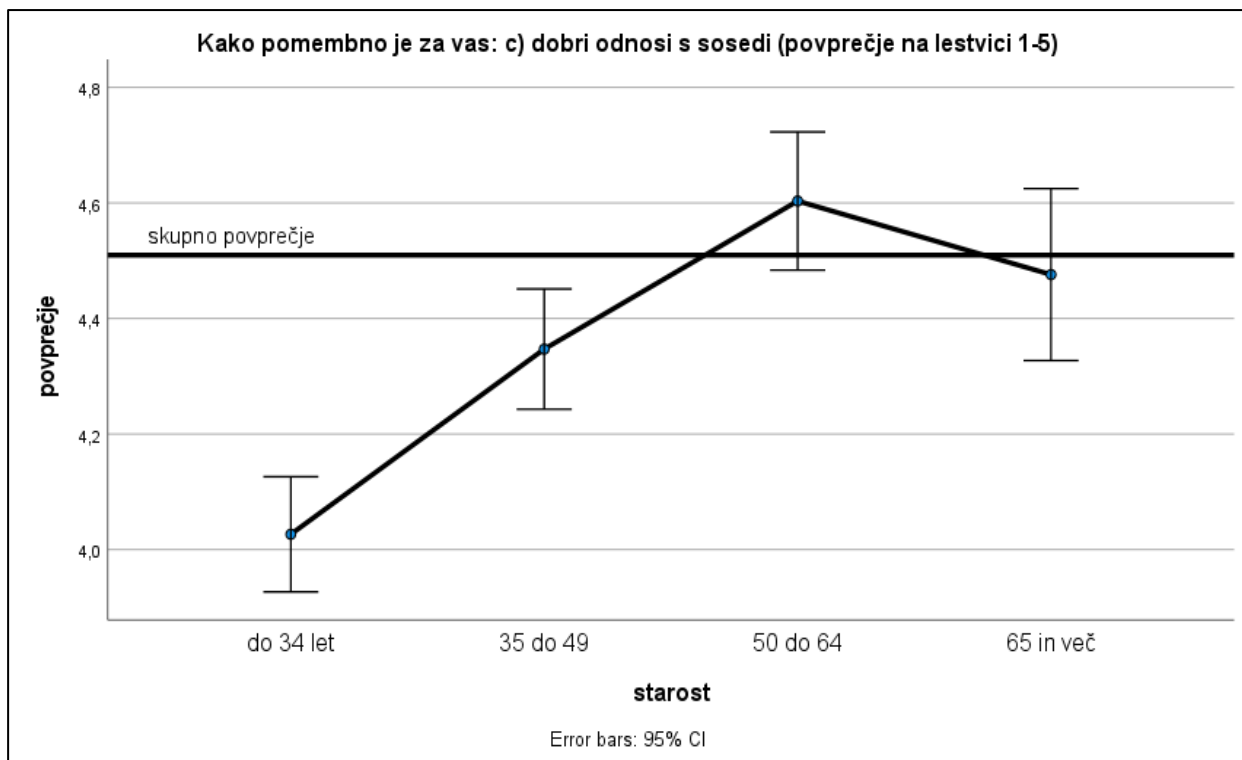
Slika 6.1:

Pomembnost bližine zdravstvene oskrbe glede na starost (n = 1700)



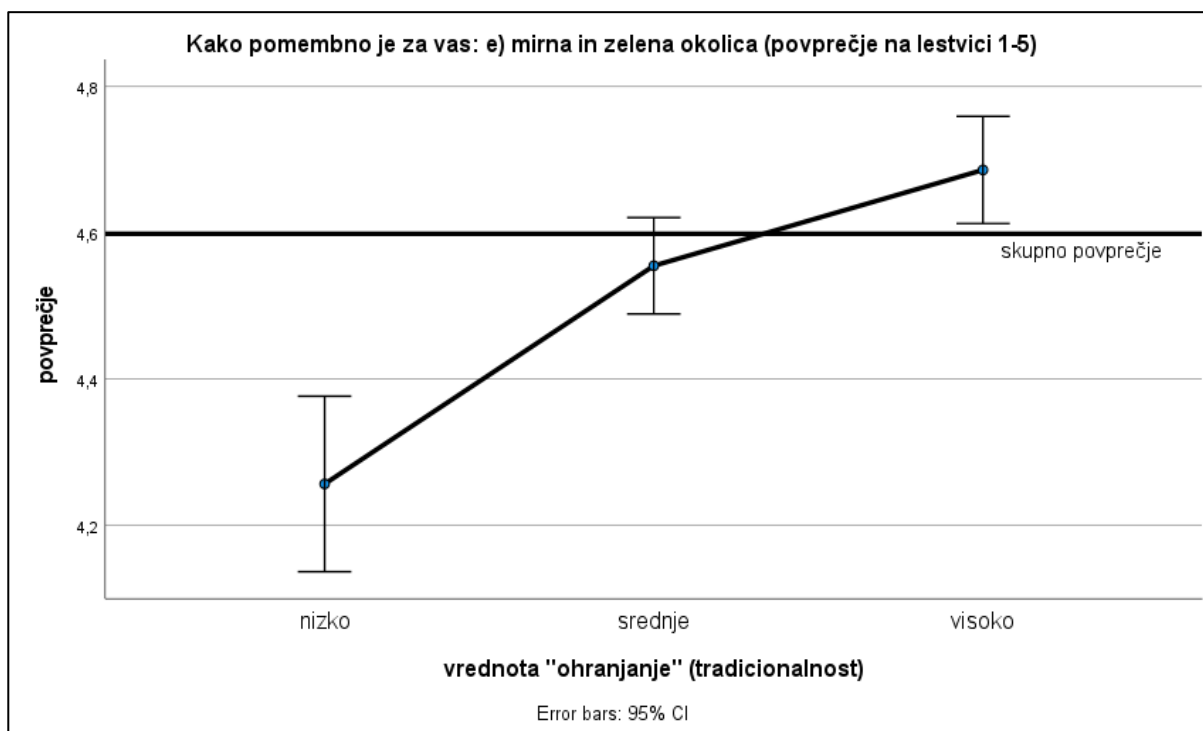
Slika 6.2:

Pomembnost dobrih odnosov s sosedi glede na starost (n = 1701)



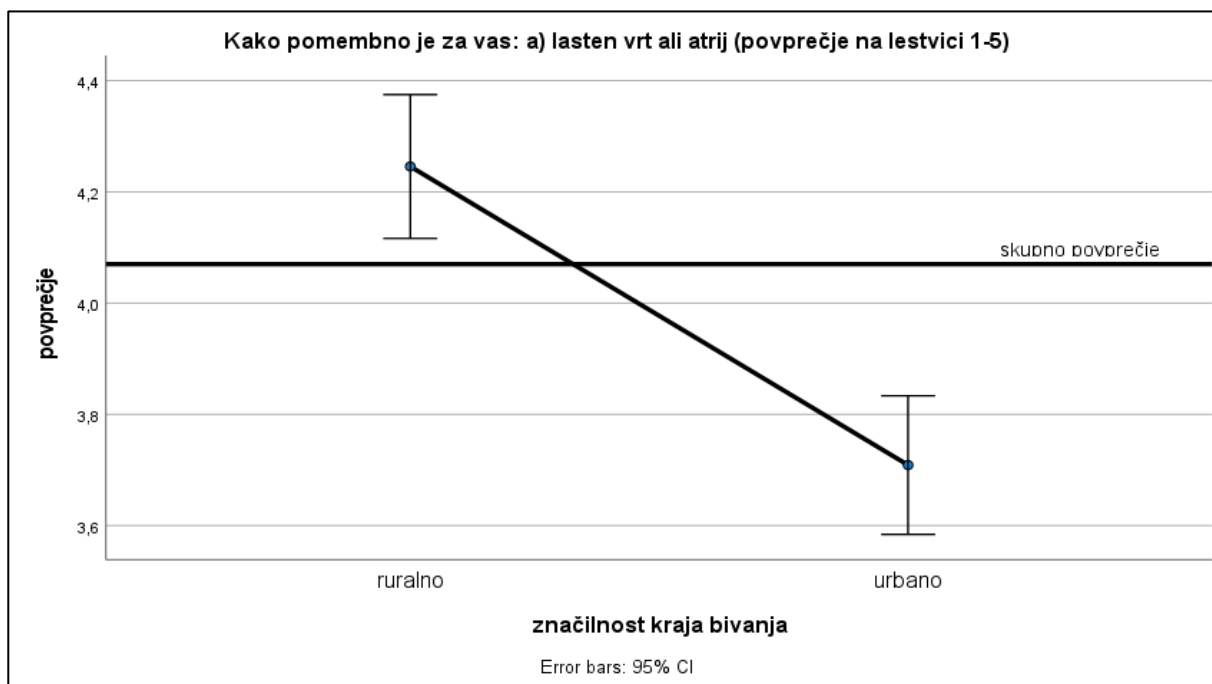
Slika 6.3:

Pomembnost mirne in zelene okolice glede na vrednoto »ohranjanje« (n = 1711)



Slika 6.4:

pomembnost lastnega vrta/atrija glede na značilnost kraja bivanja (n = 1694)



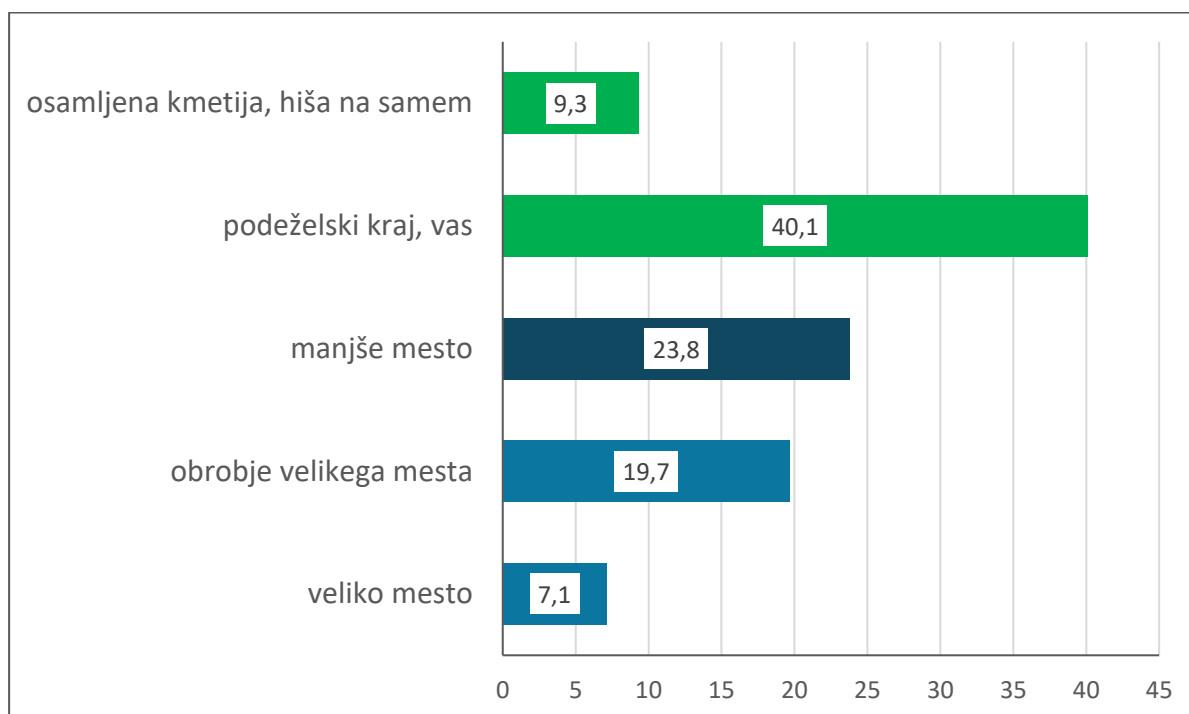
6.2 Bivalne preference: urbano ali ruralno, stanovanje ali hiša

Na podlagi podatkov raziskav »Slovensko javno mnenje« (SJM) so raziskovalci ugotavljali močno identifikacijo prebivalcev Slovenije s podeželjem in tradicionalnim načinom življenja, ki se je kazala kot želja po bivanju v hišici z vrtom. Tako je prva meritev v okviru raziskave SJM leta 1969 pokazala, da takšno željo izraža dobra polovica anketirancev (52.3 %), zadnja primerljiva meritev leta 1997, pa še nekoliko višji delež (53.5 %). Vmesne meritve pa so pokazale še višje deleže – največ leta 1986 z 68.4 %.

V tokratni raziskavi smo anketirance spraševali o tem, v kakšnem okolju (tipu naselja) bi najraje živeli in ugotovili, da jih približno polovica izbere podeželje, nekaj manj od četrtnine manjše mesto in nekaj več kot četrtnina veliko mesto ali obrobje velikega mesta (Slika 5.5).

Slika 6.5:

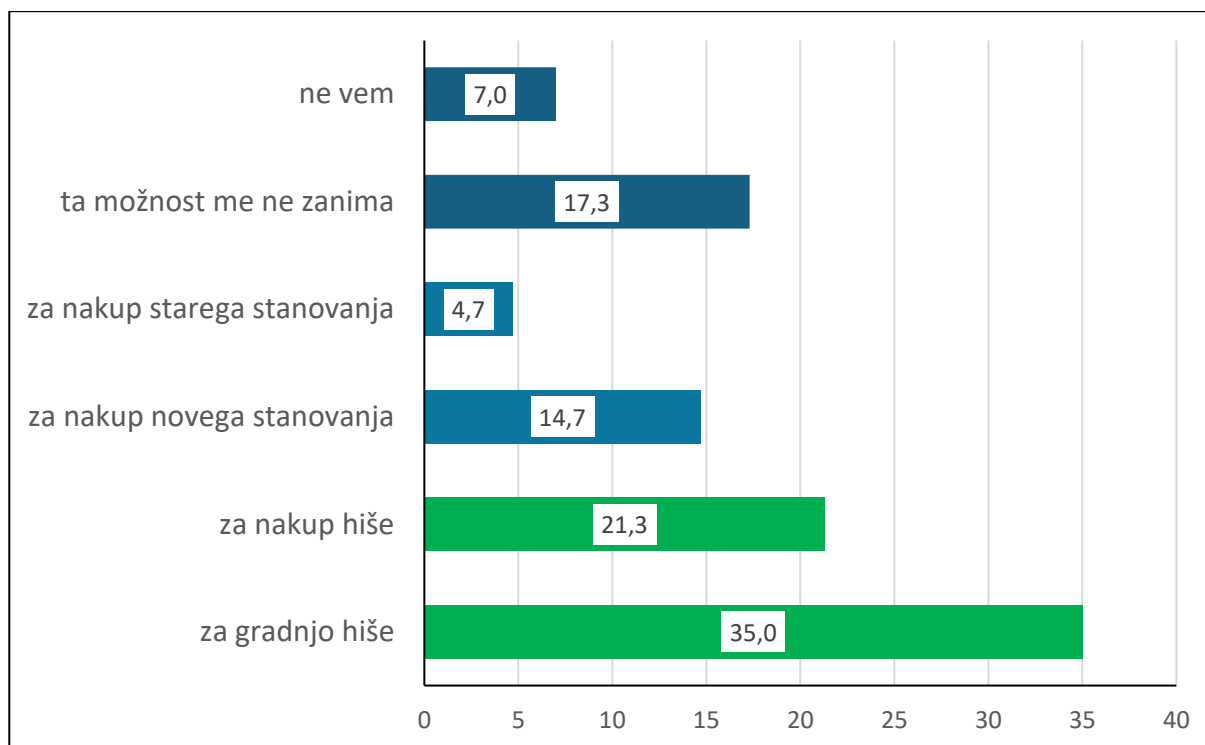
Kje bi vi najraje živeli, če bi lahko sami izbirali? (% , n = 2098)



Preferenco glede bivanja v stanovanju ali hiši smo preverjali tako, da smo anketirance spraševali, o tem, za kaj bi se odločili če bi imeli možnost nakupa stanovanjske nepremičnine – za hišo ali za stanovanje. V skladu s pričakovanji in preteklimi rezultati raziskav SJM se jih precej več kot polovica odloči za hišo in le slaba petina za stanovanje (Slika 5.6). Več kot ena tretjina (35%) bi se odločila za gradnjo hiše, kar lahko hipotetično razlagamo vsaj na dva načina: a) anketirancem se zdi gradnja hiše v finančnem smislu manj zahtevna kot nakup (tudi zaradi ne tako oddaljene izkušnje »samograditeljstva« v času socializma) in b) namera po gradnji hiše je lahko tudi izraz tradicije, po kateri hiša predstavlja dom, ki ga z gradnjo lahko oblikuješ po svojem okusu.

Slika 6.6:

Če bi imeli možnost, ali bi se odločili za nakup ali gradnjo stanovanjske nepremičnine? (% , n = 2086)



6.3 Dejavniki bivalnih preferenc (multivariatna analiza)

Na podlagi podatkov sedanje raziskave (kot vidimo zgoraj) sklepamo, da je takšna preferenca še vedno pomembno prisotna. Tukaj želimo odgovoriti na vprašanje, katere vrste dejavnikov teh preferenc so pomembnejše, ali so to vrednote, ali socio-ekonomski položaj posameznika. Bivalne preference prebivalcev Slovenije namreč nekateri avtorji povezujejo s prevladovanjem materialističnih vrednot, ki utrjujejo tradicionalne bivalne preference nasprotne urbanemu načinu življenja (npr. Uršič 2015). Hkrati pa iste raziskave kažejo na majhen vpliv socio-ekonomskega položaja na bivalne preference (prav tam). Zanima nas, ali tudi podatki naše raziskave pritrjujejo takšnim ugotovitvam.

Preverjali smo torej dejavnike odločitve...

- za stanovanje oz. nakup stanovanja (iz analize smo izločili tiste, ki niso izbrali nobene možnosti) ter
- za urbano okolje bivanja.

Analizo smo opravili s pomočjo binarne logistične regresije, kjer smo v model kot pojasnjevalne dejavnike (neodvisne spremenljivke) vključili sledeče spremenljivke:

- socio-ekonomski položaj: izobrazba, dohodek anketiranca;
- vrednote: ohranjanje (tradicija), odprtost (samoizpolnitev), doseganje (moč)
- kontrolne: starost, spol, bivanje v stanovanju (za odvisno »stanovanje«) oz. bivanje v urbanem okolju (za odvisno »urbano okolje«).

a) Prednost stanovanja pred hišo

Zanimalo nas je torej kateri so ključni dejavniki za izbor stanovanja in ne hiše. V model smo vključili 8 neodvisnih spremenljivk: starost (4 starostne kategorije), spol (binarna: za moški spol), izobrazba (4 kategorije); dohodek (3 kategorije), vrednota ohranjanje, vrednota odprtost, vrednota doseganje (3 kategorije pri vseh treh vrednotah), bivanje v stanovanju (binarna). Rezultat kaže, da niti vrednote, niti socio-ekonomski položaj nimata statistično pomembnega vpliva, ampak je mogoče zaznati statistično značilen vpliv starosti in trenutnega bivanja v stanovanju, na meji statistične značilnosti pa je še vpliv izobrazbe. Bolj podrobno je takole:

- Glede vpliva *starosti* se kaže, da dajejo prednost stanovanju pred hišo najstarejši anketiranci (torej tisti, ki so stari 65 let ali več) ($\text{Exp(B)}=1.880$). Pri tem je treba opozoriti, da je v skupini najstarejših anketirancev tudi največ takšnih, ki jih ne zanima nakup ali gradnja niti hiša niti stanovanje (43.2 %).
- *Trenutno bivanje v stanovanju* pa je še močnejši dejavnik kot starost (ponovne) odločitve za nakup stanovanja ($\text{Exp(B)}=3.920$).
- Glede *izobrazbe* se predvsem nakazuje, da se k stanovanju manj nagibajo anketiranci z najnižjo izobrazbo (do poklicne šole). Od njih se po večji naklonjenosti stanovanju najbolj razlikujejo tisti s srednjo izobrazbo. Sicer pa so razlike med izobrazbenimi skupinami, ki so višje od najnižje, zanemarljive.

Posebej se zdi zanimiv rezultat glede starosti, saj bi pričakovali da bi pri starejših prišle bolj do izraza tradicionalne vrednote, ki bi vodile v odločitev za hišo. Pa vendar se celo na bivariatni ravni (ko vpliv vrednot ni »kontroliran«) pokaže, da se najstarejši anketiranci v večji meri kot ostali odločajo za stanovanje – pri starih 65 let ali več se jih je (izmed »odločenih«) za stanovanje odločilo skoraj tretjina (32.7 %), medtem ko pri mlajših od 50 let ta delež ne presega 25 % (Preglednica 6.2).

Preglednica 6.2:

Če bi imeli možnost, ali bi se odločili za nakup ali gradnjo stanovanjske nepremičnine? (% , glede na starost anketirancev; n = 1579)

	do 34 let	35 do 49	50 do 64	65 in več	skupaj
za nakup novega stanovanja	18,2	15,8	20,2	26,5	19,4
za nakup starega stanovanja	6,8	5,5	6,7	6,2	6,3
za gradnjo hiše	55,5	48,2	38,2	39,6	46,2
za nakup hiše	19,5	30,4	34,9	27,6	38,2
	411	506	387	275	1579

b) Prednost urbanega okolja pred ruralnim

V model dejavnikov, ki vplivajo na izbor urbanega okolja bivanja, smo vključili sledeče neodvisne spremenljivke: starost (4 starostne kategorije), spol (binarna: za moški spol), izobrazba (4 kategorije); dohodek (3 kategorije), vrednota ohranjanje, vrednota odprtost, vrednota doseganje (3 kategorije pri vseh treh vrednotah), trenutno bivanje v urbanem okolju (binarna). V tem primeru rezultati analize kažejo, da lahko govorimo tako o vplivu vrednot kot socio-ekonomskega položaja – statistično značilen je vpliv izobrazbe in tradicionalnosti vrednot. Pa vendar, kot najmočnejši dejavnik željenega okolja bivanja se kaže trenutno bivalno okolje. Poglejmo to bolj podrobno:

- V primerjavi s tistimi z najnižjo *izobrazbo* (do poklicne šole) vsi, ki imajo dokončano vsaj srednjo šolo, v večji meri preferirajo urbano okolje. Pri tem najbolj odstopa skupina z najvišjo (univerzitetno)

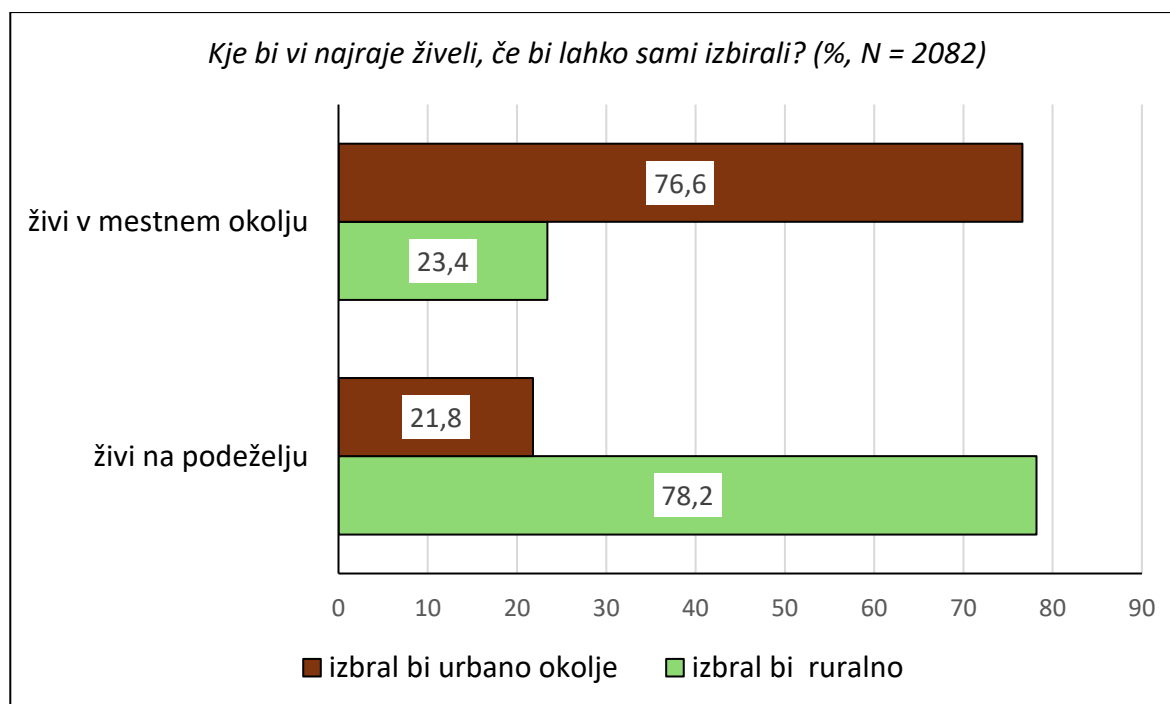
izobrazbo ($Exp(B)=2.237$). To lahko vidimo tudi z neposredno primerjavo izobrazbenih kategorij na bivariatni ravni: delež tistih, ki izberejo urbano okolje je v skupini z največ poklicno izobrazbo najnižji (35.8%) in najvišji v skupini z vsaj univerzitetno izobrazbo (60.7 %).

- V skupina, ki izraža najmočnejši *tradicionalizem* (vrednota »ohranjanje«), je verjetnost izražanja želje po bivanju v urbanem okolju značilno nižja od skupine, kjer je tradicionalizem šibek, ali pa ga sploh ni ($Exp(B)=0.548$). Ob neposredni primerjavi (na bivariatni ravni) vidimo, da v skupini z visoko izraženo tradicionalnostjo izbere bivanje v mestu 45.6 % anketirancev, medtem ko je takih v skupini s šibko tradicionalnostjo precej več – 62.8 %.
- Kot najmočnejši dejavnik preference za bivanje v urbanem okolju pa se je izkazalo sedanje *bivanje v urbanem okolju* ($Exp(B)=12.705$).

Vidimo torej, da v tem primeru lahko govorimo tako o vplivu socio-ekonomskega položaja (izobrazba) kot o vplivu vrednot (tradicionalnost). Vendar pa se kot ključen dejavnik preference za bivanje v urbanem okolju (tako kot smo ugotovili za bivanje v stanovanju) trenutno bivanje v tem okolju. Anketiranci v mestih torej (ne glede na njihove vrednote izobrazbo ali starost) izrazito bolj kot ostali anketiranci (ki živijo na podeželju) preferirajo življenje v urbanem okolju (Slika 6.7).

Slika 6.7:

Potencialna izbira bivalnega okolja glede na trenutno bivanje



Sklenemo torej lahko, da večina anketirancev (nekaj več kot tri četrtine) vendarle živi v željenem okolju bivanja – glede tega ni večjih razlik med prebivalci urbanih in ruralnih okolij. Lahko sicer pričakujemo določene premike iz mest na podeželje in obratno. Vendar zaradi podobnih deležev tistih, ki bi želeli bivati v drugačnem okolju kot sedaj bivajo, ni pričakovati večjih sprememb v smeri povečanja/zmanjšanja deleža urbanega prebivalstva.

7. STALIŠČA DO JAVNEGA NAJEMA

Analiza splošnih percepcij javnega najema pokaže slabšo seznanjenost prebivalcev s to možnostjo. Med prednostmi javnega najema anketiranci navajajo nižje stroške oziroma najemnine, splošne pozitivne predstave o pomenu javnega najema za blaginjo prebivalcev, javno dostopnost in enake možnosti pri pridobivanju stanovanj, stabilnost in varnost. Negativne percepcije glede javnega najema se navezujejo predvsem na splošne negativne ter nekatere stereotipne predstave, finančno nedostopnost in nerazpoložljivost najemnih stanovanj. Analiza stališč do javnega najema vključuje tudi primerjavo odnosa prebivalcev do različnih možnosti rešitve stanovanjskega vprašanja (javni najem, neprofitni javni najem, tržni najem, tržni najem s subvencijo, samostojno lastništvo stanovanja ali hiše, deljeno lastništvo, lastništvo v obliki zadruga). Najbolj sprejemljivo možnost v splošnem predstavlja samostojno lastništvo stanovanja ali hiše (povprečna ocena sprejemljivosti je 4,28 na lestvici od 1 do 5), sledita neprofitni javni najem (3,88) in javni najem (3,67), medtem ko predstavlja tržni najem brez subvencije za prebivalce najmanj sprejemljivo rešitev (2,46). Večina anketirancev, ki (neprofitni) javni najem ocenjujejo kot manj sprejemljivo možnost, kot poglavitni razlog za to navaja odsotnost osebne potrebe po tovrstni rešitvi oziroma odsotnost zanimanja zanjo (51,3 %). Analiza splošne percepcije javnega najema in analiza razlogov za nesprejemljivost (neprofitnega) javnega najema tudi kažeta, da so negativne predstave o slabši kakovosti javnih najemnih stanovanj, neprimernosti sosesk ipd. prisotne zgolj v manjši meri. Javni najem se sicer kaže kot bolj sprejemljiva možnost za osebe z višjimi stopnjami izobrazbe in višjim osebnim dohodkom.

7.1 Splošne percepcije javnega najema

V okviru analize stališč do javnega najema najprej podajamo analizo splošne percepcije javnega najema. Ta osvetljuje seznanjenost sodelujočih s to možnostjo ter njihove splošne predstave o značilnostih javnega najema. Ugotovitve temeljijo na tematski analizi odgovorov na odprto anketno vprašanje, na katerega je odgovor podalo 1888 od 2114 sodelujočih (89,3 %).

Analiza splošne percepcije najema javnih stanovanj pokaže **slabo poznavanje** te možnosti (31,0 %). Ena petina (20,1 %) tistih, ki so podali odgovor na odprto vprašanje, z možnostjo javnega najema ni seznanjenih:

- »Ne vem, kaj naj bi to bilo.«
- »Nimam pojma, kaj naj bi to pomenilo.«

Na slabo poznavanje možnosti najema javnih stanovanj nakazujejo tudi odzivi, ki odražajo okrnjeno ali napačno razumevanje te možnosti. Tovrstno razumevanje nakazuje dobra desetina zbranih odgovorov (10,9 %). Navedeno zajema predvsem povezovanje javnega najema izključno z neprofitnim najemom oziroma najemom socialnih stanovanj:

- »Neprofitna stanovanja.«
- »Najem subvencioniranega/neprofitnega stanovanja.«
- »Socialna stanovanja.«

Obsega tudi povezovanje možnosti najema javnih stanovanj z javno naravo objav in informacij, z najemom stanovanj s strani oziroma za namene občin, države, ustanov ali organizacij, idr.

Dalje dobra desetina (11,1 %) odgovorov zajema **splošne, nevtralne asociacije**. Ti odgovori se nanašajo predvsem na javni najem ali najem nasploh:

- »Najem stanovanja.«
- »Najemnina.«

Nanašajo se tudi na denar in cene, na stanovanjske stavbe, osebne potrebe ter druge oblike najema ali lastništva. Tudi ta sklop analiziranih odzivov nakazuje na slabše poznavanje možnosti najema javnih stanovanj.

Dobra petina analiziranih odgovorov (22,0 %) se nanaša na **formalne vidike javnega najema**. Navedeno obsega predvsem opise najema od države, občine, stanovanjskega sklada:

- »Najem stanovanja, ki je v lasti države ali občine.«
- »Najem stanovanja v lasti države, javnega sklada.«
- »Stanovanja, ki jih država nudi uporabnikom v dolgoročni najem.«

Sodelujoči javni najem povezujejo tudi s ciljnim skupinami, v zvezi s katerimi prepoznavajo večje oziroma nenaslovljene stanovanjske potrebe. Med njimi predvsem z mladimi, mladimi družinami, osebami z nižjim socialno-ekonomskim statusom:

- »Pomen zlasti za mlade družine, ki se želijo osamosvojiti.«
- »Pomoč ranljivejšim posameznikom in družinam.«
- »Najem stanovanj za vse, zlasti za mlade, socialno šibkejše, invalide.«

Dalje sodelujoči javni najem povezujejo tudi s prijavi in najemom prek javnih razpisov, z regulacijo najemnin in transparentnostjo postopkov, tudi z oddajo stanovanj prek javne najemne službe.

Anketiranci prepoznavajo tudi **prednosti javnega najema**. Pozitivne vidike oziroma ugodnosti najema javnih stanovanj izpostavlja 17,2 % sodelujočih. Med tovrstnimi vtisi prevladujejo predstave glede nižjih stroškov oziroma najemnin:

- »Najem stanovanja z normalno, ne oderuško najemnino.«
- »Stanovanja dostopna za najem glede na povprečno plačo v Sloveniji.«
- »Cenejša najemnina in ne izkoriščanje najemnika.«

Analizirani odgovori zajemajo tudi splošne pozitivne predstave. Respondenti prepoznavajo potrebe po javnih najemnih stanovanjih in jih povezujejo npr. z blaginjo prebivalstva:

- *»Zelo dobro in potrebno.«*
- *»Pomislim na nekaj pozitivnega s strani države.«*
- *»Dobro rešitev za vse, ki nismo podedovali stanovanj :).«*
- *»Zelo dobra, socialna država. Srečni prebivalci.«*

Dalje med pozitivnimi percepcijami javnega najema izstopata tudi javna dostopnost in enake možnosti pri pridobivanju najemnih stanovanj:

- *»Dostop do stanovanja vsem ki ga potrebujejo, pod enakimi pogoji.«*

Anketiranci med pozitivnimi vidiki najema javnih stanovanj prepoznavajo tudi stabilnost in varnost tovrstne oblike najema:

- *»Primerna cena stanovanja in varnost.«*
- *»Dolgoročni najem, primerna kvadratura in najemnina.«*

Naslednja kategorija zbranih vtisov zajema **negativne percepcije** najema javnih stanovanj. Med vsemi analiziranimi odgovori je takšnih 14,8 %. Zajemajo splošne negativne predstave ter različne stereotipne predstave (npr. glede nekaterih marginaliziranih družbenih skupin):

- *»Razočaranje.«*
- *»Pomislim na to, da bi to znali ljudje izkoristiti.«*

Dalje se negativni vtisi nanašajo na visoke stroške in najemnine oziroma finančno nedostopnost najemnih stanovanj.

- *»Na visoke, previsoke najemnine.«*

Med negativnimi vidiki anketiranci izpostavljajo tudi nerazpoložljivost javnih najemnih stanovanj.

- *»Misija nemogoče.«*
- *»Premalo stanovanj.«*
- *»Nekaj kar je v osnovi super, samo se prepočasi razvija.«*

Sodelujoči prepoznavajo razkorak med nenaslovljenimi potrebami po dostopnih stanovanjih med prebivalci ter premajhnim številom razpoložljivih javnih najemnih stanovanj. V zvezi s tem navajajo tudi dolge čakalne vrste za obstoječa javna stanovanja. Negativni vtisi glede javnega najema (v zvezi z njegovo nerazpoložljivostjo) se tako kažejo tudi med anketiranci, ki so možnosti javnega najema sicer naklonjeni. Med negativnimi percepcijami javnega najema se dalje kažejo tudi predstave glede slabih bivalnih pogojev (npr. slabše kakovosti stanovanj, preveč hrupa, pomanjkanja zasebnosti, premajhne površine stanovanj) in glede korupcije oziroma nepravilnosti v postopkih pridobivanja javnih stanovanj v najem. Tovrstne predstave so prisotne, a redke (skupaj manj kot 2 % odgovorov).

Manjši delež analiziranih komentarjev (2,9 %) se nanaša tudi na **širši (družbeni ali politični) kontekst**. Tovrstni vtisi so vezani predvsem na splošna stališča glede najema oziroma na izražene preference do lastništva stanovanj, redki komentarji pa se nanašajo tudi na tuje primere dobre prakse ali stanovanjsko politiko v splošnem.

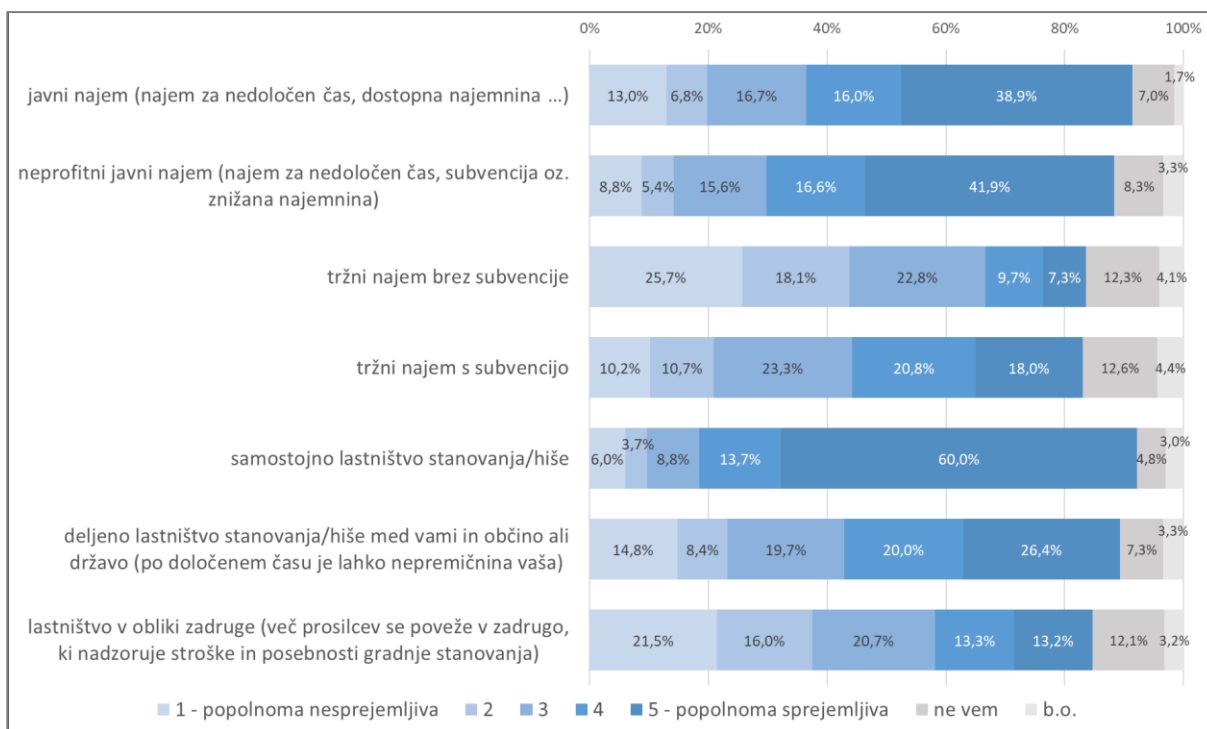
7.2 Stališča do različnih oblik najema in lastništva

Raziskava zajema tudi analizo odnosa prebivalcev do različnih možnosti rešitve stanovanjskega vprašanja. Primerjava sprejemljivosti različnih možnosti vključuje: javni najem, neprofitni javni najem, tržni najem, tržni najem s subvencijo, samostojno lastništvo stanovanja ali hiše, deljeno lastništvo in lastništvo v obliki zadruga.

Najbolj sprejemljivo možnost v splošnem predstavlja **samostojno lastništvo stanovanja ali hiše**. Kot (popolnoma) sprejemljivo to možnost ocenjujejo skoraj tri četrtine anketirancev (73,7 %). Povprečna ocena sprejemljivosti tovrstne rešitve je 4,28 na lestvici od 1 do 5. Po sprejemljivosti med različnimi možnostmi sledita **neprofitni javni najem** in **javni najem**. Neprofitni javni najem kot (popolnoma) sprejemljivo možnost ocenjuje 58,5 % anketirancev, povprečna ocena sprejemljivosti je 3,88. Dalje javni najem kot (popolnoma) sprejemljivo možnost ocenjuje 54,9 % sodelujočih, povprečna ocena sprejemljivosti je 3,67. **Deljeno lastništvo stanovanja ali hiše** med posamezniki in občino ali državo kot (popolnoma) sprejemljivo možnost ocenjuje slaba polovica anketirancev (46,4 %). Povprečna ocena sprejemljivosti te rešitve je 3,39. **Tržni najem s subvencijo** kot (popolnoma) sprejemljivo možnost rešitve stanovanjskega vprašanja ocenjuje 38,8 % anketirancev. Povprečna ocena sprejemljivosti te možnosti je 3,31. **Lastništvo v obliki zadruga** predstavlja manj sprejemljivo možnost. Kot (popolnoma) sprejemljivo tovrstno rešitev ocenjuje 26,5 % sodelujočih (povprečna ocena sprejemljivosti je 2,77). **Tržni najem brez subvencije** za prebivalce predstavlja najmanj sprejemljivo rešitev. To možnost kot (popolnoma) sprejemljivo ocenjuje zgolj 17,0 % anketirancev. Kot (popolnoma) nesprejemljivo to možnost ocenjuje kar 43,8 % sodelujočih. Povprečna ocena sprejemljivosti je 2,46.

Slika 7.1:

Sprejemljivost različnih možnosti rešitve stanovanjskega vprašanja



Analiza potrjuje splošno naklonjenost oziroma preferenco prebivalstva do samostojnega lastništva stanovanja ali hiše kot najbolj sprejemljive oblike rešitve stanovanjskega vprašanja. Izstopa tudi odklonilen odnos prebivalcev do možnosti tržnega najema brez subvencije. Neprofitni javni najem in javni najem kot sprejemljivo možnost ocenjuje večina anketirancev (58,5 % in 54,9 %). Javni najem in neprofitni javni najem se kažeta kot bolj sprejemljivi možnosti za osebe z višjimi stopnjami izobrazbe in višjim osebnim dohodkom. Prav tako se kažeta kot sprejemljivejši možnosti za osebe, ki prebivajo na urbanih območjih (v primerjavi z osebami, ki

prebivajo na ruralnih območjih) ter za osebe, ki prebivajo v stanovanjih (v primerjavi s tistimi, ki prebivajo v hišah). Glede na položaj gospodinjstva v stanovanjski nepremičnini, obe obliki javnega najema kot sprejemljivejši ocenjujejo osebe, ki živijo v najetem stanovanju.

7.3 Razlogi za nesprejemljivost javnega najema

Analiza stališč do javnega najema dalje zajema tudi razloge za nesprejemljivost te možnosti. Večina anketirancev, ki javni najem in neprofitni javni najem ocenjujejo kot manj sprejemljivi možnosti, kot poglobitni razlog za to navaja odsotnost osebne potrebe po tovrstni rešitvi oziroma odsotnost zanimanja zanjo (53,4 %).

Preglednica 1: Poglobitni razlog za nesprejemljivost (neprofitnega) javnega najema

<i>Poglobitni razlog za nesprejemljivost</i>	<i>Število</i>	<i>Deleži (%)</i>
nimam potrebe, najem me ne zanima	454	53,4
drugi ljudje ga bolj potrebujejo	89	10,5
ne izpolnjujem razpisnih pogojev	84	9,8
zapleteni postopki pridobitve, birokracija	39	4,6
predolge čakalne vrste	32	3,8
neprimerna soseska (visoka gostota stanovalcev, stanovalci z nižjim ekonomskim statusom ...)	27	3,1
slaba kakovost stanovanj	23	2,7
premajhna površina stanovanj	15	1,8
v očeh mnogih je javni najem znak nizkega družbenega položaja	5	0,6
ne vem	83	9,7

Opomba: Možnosti »brez odgovora« v izračun ni vključena.

Desetina sodelujočih (10,5 %) je mnenja, da to rešitev drugi bolj potrebujejo. Podoben delež anketirancev (9,8 %) kot poglobitni razlog za nesprejemljivost (neprofitnega) javnega najema navaja neizpolnjevanje razpisnih pogojev. Manjši delež sodelujočih kot poglobitni razlog za nesprejemljivost (neprofitnega) javnega najema navaja tudi slabo kakovost stanovanj (2,7 %), premajhno površino stanovanj (1,8 %) in predstave o javnem najemu kot znaku nizkega družbenega položaja (0,6 %). Navedeno potrjuje ugotovitve analize splošne percepcije javnega najema, ki kaže, da so tovrstne negativne predstave o javnem najemu prisotne, a redke.

8. SKLEP S PRIPOROČILI

Uvod: spremljanje razmer na področju stanovanjske oskrbe

Na podlagi izsledkov raziskave je mogoče načrtovati več splošnih smernic za prihodnje raziskave, za delovanje področju stanovanjske oskrbe in na stanovanjskem trgu in posledično za oblikovanje stanovanjske politike. Okrepljeno spremljanje bivalnih pogojev prebivalstva in stanovanjskega trga z občasnim ponavljanjem stanovanjske ankete je ključnega pomena. V Sloveniji je bila raziskava izvedena le dvakrat (leta 2005 in 2024), med obema pa je bil skoraj 20-letni presledek, kar je premalo za učinkovito razumevanje dinamike znotraj stanovanjskega sektorja. Kakovost prihodnjih anket bi sicer lahko izboljšali s povezovanjem odgovorov anketirancev s prostorskimi podatki iz zemljiške knjige in katastra nepremičnin, s čimer bi povečali točnost pridobljenih podatkov, vendar je to nemogoče zaradi anonimnosti pri anketiranju. Redno spremljanje stanovanjskega trga bi oblikovalcem politik pomagalo razumeti spremembe skozi čas in s tem omogočalo bolj informiran odziv z oblikovanjem ustreznih ukrepov za obravnavanje teh sprememb. Poleg tega je bistvenega pomena vzpostavitev celovitega registra najemnih stanovanj. Vendar pa pomanjkanje uradnih podatkov o zasebnem najemnem sektorju omejuje razumevanje stanovanjskega trga. Ker primerjava rezultatov z rezultati raziskave iz leta 2005 kaže spremembe, povezane s stanovanjskim statusom, je nujna celovitejša raziskava na tem specifičnem področju in ugotavljanje povezav med temi spremembami in njihovimi vzroki. Če so spremembe dejansko povezane z zmanjšano cenovno dostopnostjo stanovanj, je treba nujno oblikovati stanovanjsko politiko, ki spodbuja različne stanovanjske možnosti – tako najemne kot lastniške. Stanovanjsko politiko je priporočljivo oblikovati tako, da bo posamezniku omogočila dejansko izbiro glede njegovega stanovanjskega položaja, kar pomeni, da lahko izberejo stanovanjsko možnost, ki jim najbolj ustreza, namesto da sprejmejo določeno rešitev preprosto zato, ker nimajo druge izbire in so se bili nanjo prisiljeni »navaditi«.

Stanovanjska oskrba, ranljivost in razlike med različnimi skupinami prebivalstva

Ključne ugotovitve, ki jih razkriva raziskava glede razlik med mladimi in starimi ljudmi kaže sicer pričakovane delitve v priložnostih in stanovanjskih razmerah, kjer so mladi načeloma bolj ranljiva skupina. Stari ljudje namreč niso zgolj v večji meri lastniki nepremičnin, pač pa tudi prevladujoča družbena skupina znotraj javnega najema, kar pomeni da je *nujno povečati priložnosti za mlade v okviru javnih najemnih stanovanj*.

Po drugi strani pa več kot polovica starih ljudi biva v stanovanjih/hišah potrebnih prenove, pri čemer jim prenova pogosto preprečuje njihovo slabo finančno stanje ter slabše zdravstveno stanje. Podpora pri prenovi še posebej za to bolj ranljivo skupino prebivalstva je ključna, da se zagotovi primerno kakovost stanovanj, prepreči degradacijo stanovanj in izboljša njihovo energetsko učinkovitost in s tem zagotovi možnosti za kakovostno staranje v domačem okolju.

Nadalje, stari ljudje, ki bivajo v ruralnem okolju, se soočajo z pomembnimi omejitvami dostopa do najnujnejših storitev, saj jih dve tretjini nima dostopa do lekarne, polovica do pošte ali banke ter več kot 40 % do trgovine z živili.

Kljub pogostim preferencam za bivanje v ruralnem okolju se kaže kot pomemben razvojni vidik na tem področju *razvijanje dostopnih oblik bivanja za stare* v bližini storitev, na obrobjih mest ali v manjših mestih, ob hkratnem razvoju tudi javnega prevoza ali drugih prevoznih možnosti za tiste, ki bivajo v okoljih s slabšim dostopom do nujnih storitev.

Analiza je pokazala, da so s svojim stanovanjskim položajem najmanj zadovoljne in tudi navajajo največ težav sledeče skupine: osebe z nizkimi dohodki, mladi, enostarševske družine brezposelni in najemniki. Pri tem se kot ključni problem kaže predvsem finančna dostopnost stanovanj, torej težave s plačevanjem obratovalnih stroškov in najemnin. Več kot ena tretjina anketirancev je visoke tekoče obratovalne stroške izpostavila kot težavo, pri čemer je ta delež še višji v urbanih okoljih (43%). Pomembni ukrepi na tem področju so torej *podpora finančno ranljivim gospodinjstvom*, ki bo namenjena za kritje teh stroškov, kar torej pomeni potencialno širitev subvencij najemnin na širši ukrep subvencij za kritje stanovanjskih stroškov nasploh.

Najemniki se kažejo kot skupina, ki je precej bolj nezadovoljna s svojim stanovanjskim položajem, ter ima več težav v stanovanju ter težave z finančno dostopnostjo stanovanj. Sicer so te težave zaznane v večjem deležu med najemniki tržnih stanovanj, vendar pa so visoki deleži tudi med tistimi, ki živijo v javnem najemnem stanovanju. Kar polovica anketirancev v javnem najemnem stanovanju je namreč izpostavila visoke obratovalne stroške ter visoko najemnino, ter zaskrbljenost glede tega kje bodo živeli v prihodnosti. To je morda nekoliko presenetljivo glede na načeloma varnost javnega najema in odraža morda težave s plačevanjem stroškov, kar lahko potencialno privede tudi do neplačevanja kot odpovednega razloga. Vendar pa bi za boljše razumevanje tega sektorja in težav najemnikov bilo potrebno slednje raziskati z ločeno posebno raziskavo, saj anketa zaradi majhnega deleža anketirancev v javnem najemu ne omogoča bolj poglobljeno analizirati ta problem.

Nadalje, z vidika prihodnjega razvoja politik je pomemben podatek o izpostavljeni slabi energetske učinkovitosti za četrtno anketirancev. Slednje terja strateško podporo energetskim prenovam stavb in podpora najranjlivejšim gospodinjstvom da bodo naslovili ta problem. Podobno velja za potresno varnost stanovanjskih stavb, saj je petina anketirancev označila slednjo kot težavo, kar torej terja dolgoročne sistemske ukrepe, ki bodo naslovili ta problem.

Bivalne preference

Pri oblikovanju in vodenju stanovanjske politike je ob razmerah na tem področju potrebno upoštevati tudi želje, preference in pričakovanja prebivalstva. Pri tem rezultati kažejo na to, da so prebivalci Slovenije precej konservativni glede odnosa do načina bivanja in do sprememb na tem področju: še vedno prevladuje želja po bivanju v enodružinski hiši na podeželju ali vsaj v zeleni in mirni okolici. Hkrati se zdi, da jih večina ni pripravljena spremeniti svojega načina bivanja (stanovanje ali hiša) in bivalnega okolja (urbano ali ruralno). Pri tem imajo pomembno vlogo močno zasidrane tradicionalne vrednote.

Nekatera pričakovanja govorijo tudi o nujnosti povezovanja stanovanjske politike s politikami na drugih področjih, kot je razvoj infrastrukture, servisnih dejavnosti ipd. To še posebej velja za dejstvo, da je daleč največ pričakovanj glede tega, da je ob stanovanju oz. hiši zagotovljeno parkirišče. To kaže vsaj na dve stvari: na razpršenost poselitve v Sloveniji in na težave s prometno infrastrukturo ter javnim prevozom. Zaradi staranja prebivalstva tudi ni presenetljivo, da je med pomembnejšimi željenimi značilnostmi stanovanjske nepremičnine njena lokacija v bližini zdravstvene oskrbe. Kar zopet kaže, da je za uspešno reševanje težav na področju stanovanjske oskrbe potrebno povezovanje z drugimi sektorskimi politikami.

Javna najemna stanovanja

V luči aktualnih usmeritev k povečanju fonda javnih najemnih stanovanj je razumevanje stališč prebivalcev do javnega najema osrednjega pomena. Analiza pokaže slabše poznavanje možnosti javnega najema med prebivalci. Samostojno lastništvo stanovanja ali hiše predstavlja najbolj sprejemljivo možnost rešitve stanovanjskega vprašanja. Sledita neprofitni javni najem in javni najem, medtem ko predstavlja tržni najem brez subvencije za prebivalce najmanj sprejemljivo rešitev.

Med razlogi za nesprejemljivost (neprofitnega) javnega najema prevladuje odsotnost osebne potrebe po tovrstni rešitvi oziroma odsotnost zanimanja zanjo. Negativne predstave o slabši kakovosti javnih najemnih stanovanj, neprimernosti sošesk ipd. pa so prisotne zgolj v manjši meri.

Na podlagi ugotovitev glede relativne naklonjenosti prebivalcev možnosti javnega najema se kot osrednja ovira kaže nerazpoložljivost javnih najemnih stanovanj. Tudi slabše poznavanje možnosti javnega najema lahko razumemo v kontekstu splošnih značilnosti stanovanjske oskrbe v Sloveniji in visokih stopenj lastništva stanovanj. Osrednje ukrepe glede povečanja kapacitet tako lahko spremljajo ukrepi v smeri povečevanja ozaveščenosti in informiranja glede splošnih značilnosti in prednosti najema javnih stanovanj ter glede postopkov pridobitve.

V skladu z ugotovitvami drugih sklopov raziskave velja posebno pozornost nameniti ciljno usmerjenim ukrepom za ranljive skupine. Za podrobnejše razumevanje stališč prebivalcev do javnega najema pa je potrebna celovitejša raziskava na tem področju oziroma okrepljeno spremljanje tega področja v okviru nadaljnjih raziskav stanovanjske oskrbe.

DODATEK

Sumarni pregled rezultatov in metodološko poročilo o izvedbi ankete

Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih

Sumarni pregled rezultatov in poročilo o izvedbi ankete

Ljubljana, avgust 2024

RAZISKAVA:	Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih v okviru CRP 2023 (ARIS šifra projekta: V5-2337)
FINANCERJI:	Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost RS in Ministrstvo za solidarno prihodnost RS
IZVAJALEC RAZISKAVE:	Center za raziskovanje javnega mnenja in množičnih komunikacij, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani, Kardeljeva ploščad 5, Ljubljana; Urbanistični inštitut RS, Trnovski pristan 2, Ljubljana
RAZISKOVALNA SKUPINA:	dr. Mitja Hafner Fink (vodja projekta), dr. Samo Uhan, dr. Maša Filipovič Hrast, dr. Otto Gerdina, Ana Jagodic, dr. Boštjan Kerbler, dr. Richard Sendi, Ajda Šeme, Miriam Hurtado Monarres; pri izvedbi ankete so sodelovali: dr. Slavko Kurdija, mag. Tina Vovk, mag. Živa Broder, Rebeka Falle Zorman
VZOREC:	Raziskava je bila izvedena na reprezentativnem vzorcu polnoletnih prebivalcev Republike Slovenije (n=7000). Realizacija vzorca: N=2114.
METODA ZBIRANJA PODATKOV:	Standardiziran vprašalnik; samo-izpolnjevanje s pomočjo spletnega vprašalnika ali samo-izpolnjevanje s pomočjo pisemskega vprašalnika.
ČAS ZBIRANJA PODATKOV:	Od 19. 3. 2024 do 10. 6. 2024
DATOTEKA:	CRP_Stanovanja_2024
DOKUMENT:	Podatkovna knjiga; sumarni pregled rezultatov, poročilo o izvedbi ankete
UTEŽEVANJE:	Pregled sumarnih rezultatov (frekvence, povprečja) temelji na uporabi uteži. Uteževanje je izvedeno z namenom izravnave osnovnih populacijskih deležev na raven deležev, ki izhajajo iz populacijskih statističnih virov. Poststratifikacijska utež je oblikovana s kombinacijo spremenljivk: spol in starost ter regija in tip naselja.
CITIRANJE:	Hafner Fink, Mitja, Uhan, Samo, Filipovič Hrast, Maša, Gerdina, Otto, Jagodic, Ana, Kerbler, Boštjan, Sendi, Richard, Šeme, Ajda, Hurtado Monarres, Miriam, Kurdija, Slavko, Vovk, Tina, Broder, Živa, Falle Zorman, Rebeka (2024). Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih – Sumarni pregled rezultatov in poročilo o izvedbi ankete. Ljubljana: Center za raziskovanje javnega mnenja in množičnih komunikacij, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani; Urbanistični inštitut RS.

Opombe:

V nekaterih delih vprašalnika se uporablja nevtralna moška oblika za oba spola.

V sumarniku sta združeni vrednosti -7-»zavrnil odgovor« in -9-»brez odgovora« v -9 »b.o.+«.

Prikazane so frekvence odgovorov v odstotkih. Kjer je bilo smiselno, je prikazana povprečna vrednost.

KAZALO:

Sumarni pregled rezultatov	4
<i>(Demografija)</i>	16
Metodološko poročilo o izvedbi raziskave	19

Sumarni pregled rezultatov

Pojasnilo:

Prikazane so frekvence odgovorov v odstotkih. Kjer je bilo smiselno, je prikazana povprečna vrednost.

Z1 V celoti gledano, kako zadovoljni ste sedaj s svojim življenjem? Izberite ustrezno vrednost na lestvici od 0 do 10, pri čemer 0 pomeni, da ste zelo nezadovoljni, 10 pa, da ste zelo zadovoljni.

izredno nezadovoljen										izredno zadovoljen		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
1,0	0,4	1,1	2,1	2,2	10,8	7,6	17,4	25,4	17,0	14,1	0,4	0,6	

Povprečna ocena: 7,43

Z2 Kako pa ste zadovoljni z materialnimi razmerami, v katerih živite vi in vaše gospodinjstvo? Zopet ocenite z lestvico od 0 do 10.

zelo nezadovoljen										zelo zadovoljen		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
1,2	0,9	1,8	4,5	4,6	10,4	10,2	16,9	22,7	14,4	11,5	0,2	0,7	

Povprečna ocena: 7,00

Z3 Če govorimo na splošno, ali bi rekli, da večini ljudi lahko zaupamo, ali menite, da je treba biti z ljudmi zelo previden? Izberite ustrezno vrednost na lestvici od 0 do 10, pri čemer 0 pomeni, da je treba biti z ljudmi zelo previden, 10 pa, da večini ljudi lahko zaupamo.

treba je biti zelo previden										večini ljudi lahko zaupamo		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
13,9	3,6	5,7	10,6	8,9	18,9	11,5	12,4	8,0	2,6	2,9	0,7	0,3	

Povprečna ocena: 4,54

Z4 Ko gledajo na prihodnost, so nekateri ljudje bolj črnogledi, pravimo, da so pesimistični, drugi pa vidijo prihodnost bolj rožnato, so optimistični. Kako bi opredelili sebe na lestvici od 0 do 10, kjer 0 pomeni, da ste velik pesimist, 10 pa, da ste velik optimist?

pesimist										optimist		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
1,8	0,5	1,2	4,3	6,5	18,2	10,9	18,0	18,6	7,7	11,0	1,1	0,2	

Povprečna ocena: 6,61

Z5 Z lestvico od 0 do 10 ocenite še, kako zadovoljni ste z vašimi trenutnimi bivalnimi pogoji?

zelo nezadovoljen										zelo zadovoljen		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
1,4	0,7	1,4	3,0	3,2	6,9	5,8	13,5	20,6	18,6	24,4	0,2	0,3	

Povprečna ocena: 7,69

Z6 Ali vas skrbi, kje in kako boste živeli čez 3 leta? Ocenite na lestvici od 0 do 10, pri čemer 0 pomeni »zelo me skrbi«, 10 pa pomeni »sploh me ne skrbi«.

zelo me skrbi										sploh me ne skrbi		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
6,8	1,3	3,1	5,0	4,4	8,2	4,5	7,0	10,9	12,1	35,2	1,5	0,2	

Povprečna ocena: 7,16

Z7 Na kratko vam bomo opisali različne ljudi. Pomislite na vsakega izmed opisov in s pomočjo lestvice od 0 do 10 povejte, koliko je oseba podobna vam.

A. Zanjo je pomembno, da ima veliko novih zamisli in da je ustvarjalna. Stvari rada počne na izviran način.

sploh mi ni podobna										zelo mi je podobna		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
2,0	1,2	2,5	5,3	5,5	13,8	10,2	17,5	17,2	9,2	12,6	2,4	0,6	

Povprečna ocena: 6,63

B. Zanjo je pomembno, da pokaže svoje sposobnosti. Rada vidi, da ljudje občudujejo to, kar počne.

sploh mi ni podobna										zelo mi je podobna		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
4,8	1,7	4,3	6,0	5,4	14,3	12,4	14,9	15,5	8,5	9,6	2,1	0,6	

Povprečna ocena: 6,12

C. Zanjo je pomembno, da živi v varnem okolju. Izogiba se vsemu, kar bi njeno varnost lahko ogrozilo.

sploh mi ni podobna										zelo mi je podobna		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
2,2	0,8	2,0	3,9	3,6	9,8	8,4	14,2	17,9	13,3	21,8	1,5	0,7	

Povprečna ocena: 7,26

D. Zanjo je pomembno biti spoštljiva in skromna. Ne želi vzbujati pozornosti.

sploh mi ni podobna										zelo mi je podobna		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
1,1	0,4	1,4	2,5	3,3	9,1	7,0	13,5	18,7	15,2	25,7	1,3	0,8	

Povprečna ocena: 7,66

E. Zanjo je pomembno, da sama odloča o tem, kaj počne. Rada je svobodna in neodvisna od drugih.

sploh mi ni podobna										zelo mi je podobna		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9	
0,5	0,4	0,5	0,9	1,5	6,6	4,9	10,7	19,0	19,0	33,9	1,5	0,6	

Povprečna ocena: 8,27

F. Zanj je pomembno, da je zelo uspešna. Upa, da bodo drugi cenili njene dosežke.

sploh mi ni podobna										zelo mi je podobna	ne vem	b.o.+
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9
3,7	1,7	3,1	4,3	5,6	13,2	12,5	15,7	17,1	9,6	11,1	1,7	0,7

Povprečna ocena: 6,44

G. Zanj je pomembno, da ji država zagotavlja varnost pred grožnjami. Želi si močno državo, ki bo lahko zaščitila svoje državljane.

sploh mi ni podobna										zelo mi je podobna	ne vem	b.o.+
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9
1,4	0,4	0,8	1,5	2,0	6,5	5,7	10,6	14,4	18,2	35,8	2,0	0,7

Povprečna ocena: 8,14

H. Tradicija je zanj pomembna. Skuša se ravnati po ustaljenih običajih svoje družine in vere.

sploh mi ni podobna										zelo mi je podobna	ne vem	b.o.+
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	-8	-9
6,4	2,2	3,8	6,1	6,0	11,4	8,8	11,8	14,0	10,6	17,0	1,5	0,5

Povprečna ocena: 6,34

Z8 Denimo, da bi potrebovali pomoč. Za vsako od naslednjih situacij izberite en odgovor o tem, na koga ali kam bi se obrnili. Če obstaja več enakovrednih odgovorov, izberite tistega, kamor bi se obrnili po pomoč najprej.

(en odgovor v vsaki vrsti)	družinski		sosedje	druge osebe	zasebna podjetja, organizacije (npr. banke)	državne, javne ustanove, organizacije	ne vem	b.o.+
	člani	prijatelji						
	1	2	3	4	5	6	-8	-9
a. ... pomoč, če bi potrebovali večjo vsoto denarja?	56,0	5,6	0,4	0,8	27,8	2,8	6,1	0,4
b. ... pomoč, če bi potrebovali zaposlitev?	13,6	34,0	0,3	6,3	10,1	21,4	12,0	2,3
c. ... pomoč, če bi potrebovali stanovanje?	48,5	13,6	0,6	4,5	6,4	13,6	11,1	1,5

Sedaj nas zanima stanovanjska nepremičnina, v kateri živite vi oz. vaše gospodinjstvo.

Stanovanjska nepremičnina je lahko soba, garsonjera, stanovanje ali hiša.

Gospodinjstvo je ena ali več oseb, ki živijo na istem naslovu, si delijo kuhinjo in osnovne življenjske stroške.

Prosimo, da odgovarjate za vašo trenutno situacijo, kjer živite večino časa v zadnje pol leta, tudi če tam niste uradno prijavljeni.

V1 Koliko članov šteje vaše gospodinjstvo – vključno z vami?

skupaj vseh oseb v gospodinjstvu:

1 -	1 oseba	10,9
2 -	2 osebi	29,3
3 -	3 osebe	21,2
4 -	4 osebe	22,7
5 -	5 oseb	8,1
6 -	6 oseb in več	7,1
-9 -	b.o.+	0,7

odraslih:

1 -	1 oseba	13,3
2 -	2 osebi	55,9
3 -	3 osebe	16,1
4 -	4 osebe	9,3
5 -	5 oseb	3,1
6 -	6 oseb in več	1,7
-9 -	b.o.+	0,6

predšolskih otrok:

0 -	0 otrok	86,5
1 -	1 otrok	8,0
2 -	2 otroka	4,4
3 -	3 otroci	0,3
4 -	4 otroci in več	0,0
-9 -	b.o.+	0,7

šolajočih se otrok (tudi polnoletnih dijakov in študentov):

0 -	0 otrok	61,5
1 -	1 otrok	18,6
2 -	2 otroka	14,8
3 -	3 otroci	3,6
4 -	4 otroci in več	0,9
-9 -	b.o.+	0,6

V2 Kje živite?

1 -	enodružinska hiša	→ nadaljujte na V6	42,4
2 -	družinska hiša z ločenimi gospodinjstvi	→ nadaljujte na V6	23,9
3 -	stanovanje v večstanovajski stavbi	→ nadaljujte na V3	28,7
4 -	garsonjera v večstanovajski stavbi	→ nadaljujte na V3	2,7
5 -	drugo (vpišite):	→ nadaljujte na V6	1,8

-9 -	b.o.+	→ nadaljujte na V6	0,5
------	-------	--------------------	-----

Na vprašanja V3 do vključno V5 odgovarjajo tisti, ki ne živijo v hiši (V2 = 3, 4). n=664

V3 Kakšna je stavba, v kateri je vaše stanovanje?

1 -	stolpnica ali blok s 5 in več nadstropij	33,6
2 -	blok z do 4 nadstropji	44,2
3 -	drugačna večstanovanjska hiša (npr. vila blok, staromeščanska hiša...)	21,1
-9 -	b.o.+	1,1

V4 Ali ima stavba dvigalo?

1 -	da	→ nadaljujte na V6	36,2
2 -	ne	→ nadaljujte na V5	63,8
-9 -	b.o.+	→ nadaljujte na V6	0,0

Na vprašanje V5 odgovarjajo tisti, ki v stavbi nimajo dvigala (V4 = 2). n=424

V5 Ali dvigalo pogrešate?

1 -	da	34,2
2 -	ne	65,5
-9 -	b.o.+	0,3

Odgovarjajo vsi!

V6 Kako velika je stanovanjska nepremičnina, v kateri živite vi in vaše gospodinjstvo? Pri tem ne upoštevajte odprtih teras, balkonov, garaž, kleti, podstrešij in drugih nebivalnih prostorov.

povprečno: 107,14 m ²
b.o.+ 3,4

V7 Koliko sob ima stanovanjska nepremičnina?

Soba je vsaj 6 m² velik prostor namenjen bivanju, ki ima dnevno svetlobo in je ločen od drugih prostorov v stanovanju. Ločena kuhinja se ne šteje kot soba. Če živite v garsonjeri, vpišite 0 sob.

povprečno število sob: 3,86
b.o.+ 1,0

V8 Ali je v stanovanju dovolj prostora:

a. za zasebnost odraslih članov gospodinjstva

1 -	da	88,1
2 -	ne	11,7
-9 -	b.o.+	0,2

b. za zasebnost otrok (odgovarjajte samo, če v gospodinjstvu so otroci, n=959)

1 -	da	82,2
2 -	ne	17,1
-9 -	b.o.+	0,3

V9 Kakšen položaj ima vaše gospodinjstvo v tej stanovanjski nepremičnini? Kateri od spodnjih opisov ustreza vaši situaciji?

1 -	Vsaj eden od članov gospodinjstva je lastnik ali solastnik.	→ nadaljujte na V10	80,5
2 -	Živim(o) v najetem stanovanju.	→ nadaljujte na V11	11,1
3 -	Uporabljam(o) stanovanje in ne plačujem(o) najemnine.	→ nadaljujte na V16	6,2
4 -	Drugo (vpišite):	→ nadaljujte na V16	1,9
-9 -	b.o.+	→ nadaljujte na V16	0,3

Na vprašanje V10 odgovarjajo samo tisti, ki so lastniki ali solastniki (V9 = 1). n=1702

V10 Kdo je (so)lastnik? (več možnih odgovorov; delež odgovorov "izbral" izmed tistih, ki so odgovarjali)

1 -	jaz	56,1
2 -	zakonec, partner(ica)	45,9
3 -	starši	19,4
4 -	stari starši	2,4
5 -	drug sorodnik, sorodnica	4,3
6 -	prijatelj, prijateljica	0,0
7 -	drugo	2,2

Na vprašanje V11 do vključno V15 odgovarjajo samo (pod)najemniki (V9 = 2). n=235

V11 V kakšnem tipu najemniškega stanovanja živite?

1 -	javno najemno stanovanje z neprofitno najemnino	21,9
2 -	javno najemno stanovanje s prosto oblikovano/tržno najemnino	18,1
3 -	javno najemno službeno stanovanje z neprofitno ali prosto oblikovano/tržno najemnino	2,7
4 -	službeno stanovanje	5,2
5 -	tržno najemno stanovanje	26,3
6 -	drugo stanovanje	25,4
-9 -	b.o.+	0,4

V12 Koliko najemnine plačujete za stanovanje na mesec?

povprečna ocena:	419,69 evrov
b.o.+	6,7%

V13 Ali prejmete subvencijo najemnine in kakšna je njena višina?

1 -	ne	87,8
2 -	da (vpišite koliko evrov)	11,7
-9 -	b.o.+	0,5

Če prejema subvencijo, n=28

povprečna ocena:	186,04 evrov
b.o.+	25,2%

V14 Za kakšen čas je sklenjena najemna pogodba?

1 -	za nedoločen čas	→ nadaljujte na V16	54,9
2 -	za določen čas	→ nadaljujte na V15	42,4
3 -	pogodba ni sklenjena	→ nadaljujte na V16	2,7
-9 -	b.o.+	→ nadaljujte na V16	0,0

Na vprašanje V15 odgovarjajo tisti,
ki imajo pogodbo sklenjeno za določen čas (V14 = 2). n=100

V15 Za koliko časa je sklenjena najemna pogodba?

1 -	1 do 11 mesecev	50,3
2 -	12 mesecev do 24 mesecev	39,2
3 -	25 mesecev do 36 mesecev	2,8
4 -	37 mesecev in več	7,6

Odgovarjajo vsi!

V16 Ali je stanovanjska nepremičnina, v kateri živite, potrebna večje prenove?

(npr. streha, kanalizacija, elektro inštalacije, energetska prenova, toplotna/hidroizolacija...)

1 -	da, celostne prenove	→ nadaljujte na V18	8,9
2 -	da, delne prenove	→ nadaljujte na V18	36,8
3 -	ne	→ nadaljujte na V17	50,9
-8 -	ne vem	→ nadaljujte na V20	3,1
-9 -	b.o.+	→ nadaljujte na V20	0,3

Na vprašanje V17 odgovarjajo tisti,
katerih stanovanjska nepremičnina ni potrebna prenove (V16=3). n=1077

V17 Kaj je razlog, da prenova ni potrebna?

1 -	stanovanjska nepremičnina je novejša	24,9
2 -	stanovanjska nepremičnina je bila pred kratkim prenovljena	24,5
3 -	stanovanjska nepremičnina je redno vzdrževana	49,2
4 -	drugo	1,2
-9 -	b.o.+	0,1

Na vprašanje V18 odgovarjajo samo lastniki nepremičnin,
ki so potrebne obnove (V9 = 1 in V16 = 1,2). n=764

V18 Ali nameravate v naslednjih treh letih prenoviti stanovanjsko nepremičnino?

1 -	da	→ nadaljujte na V20	50,9
2 -	ne	→ nadaljujte na V19	48,7
-9 -	b.o.+	→ nadaljujte na V20	0,4

Na vprašanje V19 odgovarjajo tisti, ki ne nameravajo prenavljati (V18 = 2). n=372

V19 Kaj je glavni razlog, da ne nameravate prenavljati?

1 -	finančno stanje mi ne dopušča	60,3
2 -	nimam ustreznih dovoljenj ali soglasij	2,6
3 -	starost, bolezen	14,2
4 -	načrtujem selitev drugam oz. gradnjo nove nepremičnine	7,0
5 -	drugo	15,0
-9 -	b.o.+	0,9

Odgovarjajo vsi!

V20 Ali imate v stanovanju ali hiši, kjer živite, sledeče stvari?

(en odgovor v vsaki vrsti)	1 - da	2 - ne	-9 - b.o.+
a. balkon ali teraso	84,6	14,8	0,6
b. atrij ali vrt	60,2	37,8	2,0
c. kabinet ali ločeno sobo za delo	45,7	52,8	1,6
d. internetni priključek	91,3	8,0	0,6

V21 Ali imate v okolihu, kjer trenutno živite, naštete stvari, ki so za vas dosegljive peš?

(en odgovor v vsaki vrsti)	1 - da	2 - ne	-9 - b.o.+
a. rekreacijske površine	85,0	13,6	1,4
b. otroško igrišče	76,7	21,5	1,7
c. trgovina z osnovnimi živili	75,0	24,2	0,8
d. šola	74,1	24,3	1,6
e. vrtec	72,6	25,6	1,8
f. zdravstveni dom	55,2	43,6	1,2
g. lekarna	60,8	38,2	1,0
h. banka ali bankomat	66,9	32,3	0,9
i. pošta	65,7	33,4	0,9
j. postajališče javnega prevoza	88,0	11,3	0,8

V22 Ali imate v zvezi s stanovanjsko nepremičnino ali okolišem, v katerem živite, naslednje težave?

(en odgovor v vsaki vrsti)	1 - da	2 - ne	-9 - b.o.+
a. otroci nimajo varnega prostora za igro na prostem	10,8	86,5	2,7
b. odsotnost rekreacijskih površin	14,0	83,5	2,5
c. premajhna stanovanjska površina	16,2	81,7	2,1
d. premalo sob	20,1	77,7	2,2
e. vlaga	21,8	76,1	2,1
f. premalo dnevne svetlobe	8,0	89,8	2,2
g. pomanjkljive ali dotrajane napeljave	17,1	80,4	2,5
h. previsoka najemnina	7,4	89,6	3,0
i. previsoki obroki stanovanjskega posojila	10,7	86,2	3,1
j. previsoki tekoči obratovalni stroški	37,0	60,7	2,3
k. slabi odnosi s sosedi	9,5	88,5	2,0
l. težave s parkiranjem	18,6	79,4	2,0
m. varnost v soseski	11,8	86,0	2,2
n. hrup v okolju	19,9	77,9	2,2
o. slabe prometne povezave	19,9	78,2	1,9
p. slaba energetska učinkovitost	24,5	73,0	2,5
r. slaba potresna varnost stanovanjske stavbe	21,0	76,2	2,8

V23 Ljudje imamo različne možnosti in pričakovanja, kaj naj stanovanjska nepremičnina nudi. Kako pomembno je za vas naslednje?

Ocenite z lestvico od 1 do 5, kjer 1 pomeni, da sploh ni pomembno in 5, da je zelo pomembno.

(en odgovor v vsaki vrsti)	sploh ni pomembno					zelo je pomembno	ne vem	b.o.+
	1	2	3	4	5			
a. lasten vrt ali atrij	8,5	5,3	12,7	16,5	54,2	1,4	1,5	
b. zagotovljeno parkirišče	2,0	1,3	3,2	9,7	81,9	0,9	1,1	
c. dobri odnosi s sosedi	1,3	1,5	9,4	20,0	66,0	0,5	1,2	
d. vgrajeni ekološki in zdravju primerni materiali	2,1	3,6	15,5	27,7	46,8	2,4	2,0	
e. mirna in zelena okolica	0,8	1,0	5,4	21,7	69,9	0,5	0,8	
f. da je blizu zdravstvene oskrbe	2,3	5,7	17,4	25,2	47,1	0,8	1,4	
g. da je blizu rekreacijskih površin	4,4	6,3	22,1	29,6	34,2	1,3	2,0	
h. da je blizu avtocestnega priključka	16,4	13,0	25,7	21,1	20,3	1,5	2,0	
i. da stanovanje kaže, kaj je nekdo v življenju dosegel	43,4	15,8	17,3	9,8	8,7	3,0	1,9	
j. da je stanovanjska nepremičnina dobra naložba denarja	15,7	10,5	23,8	22,7	21,1	4,8	1,5	

Povprečna ocena:

a. 4,06	b. 4,72	c. 4,51	d. 4,19	e. 4,61
f. 4,12	g. 3,86	h. 3,16	i. 2,21	j. 3,24

V24 Na kaj pomislite, ko slišite "javni najem stanovanja"?

Odprto vprašanje; podatki so v datoteki!

V25 Zamislite si, da bi bili brez stanovanja, ali da bi se želeli izseliti iz sedanjega stanovanja. Kako sprejemljive ali nesprejemljive so za vas naslednje možnosti? Ocenite s pomočjo lestvice od 1 do 5, kjer 1 pomeni, da je možnost popolnoma nesprejemljiva in 5, da je možnost popolnoma sprejemljiva.

a. javni najem (najem za nedoločen čas, dostopna najemnina...)

popolnoma nesprejemljivo				popolnoma sprejemljivo		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
1	2	3	4	5		-8	-9
13,0	6,8	16,7	16,0	38,9		7,0	1,7

Povprečna ocena: 3,67

b. neprofitni javni najem (najem za nedoločen čas, subvencija oz. znižana najemnina)

popolnoma nesprejemljivo				popolnoma sprejemljivo		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
1	2	3	4	5		-8	-9
8,8	5,4	15,6	16,6	41,9		8,3	3,3

Povprečna ocena: 3,88

c. tržni najem brez subvencije

popolnoma nesprejemljivo				popolnoma sprejemljivo		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
1	2	3	4	5		-8	-9
25,7	18,1	22,8	9,7	7,3		12,3	4,1

Povprečna ocena: 2,46

d. tržni najem s subvencijo

popolnoma nesprejemljivo				popolnoma sprejemljivo		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
1	2	3	4	5		-8	-9
10,2	10,7	23,3	20,8	18,0		12,6	4,4

Povprečna ocena: 3,31

e. samostojno lastništvo stanovanja/hiše

popolnoma nesprejemljivo				popolnoma sprejemljivo		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
1	2	3	4	5		-8	-9
6,0	3,7	8,8	13,7	60,0		4,8	3,0

Povprečna ocena: 4,28

f. deljeno lastništvo stanovanja/hiše med vami in občino ali državo (po določenem času je lahko nepremičnina vaša)

popolnoma nesprijemljivo				popolnoma sprejemljivo		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
1	2	3	4	5		-8	-9
14,8	8,4	19,7	20,0	26,4		7,3	3,3

Povprečna ocena: 3,39

g. lastništvo v obliki zadruga (več prsilcev se poveže v zadrugo, ki nadzoruje stroške in posebnosti gradnje stanovanja)

popolnoma nesprijemljivo				popolnoma sprejemljivo		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
1	2	3	4	5		-8	-9
21,5	16,0	20,7	13,3	13,2		12,1	3,2

Povprečna ocena: 2,77

*Na V26 odgovarjajo samo tisti,
ki so pri vprašanjih V25a in V25b izbrali odgovore 1, 2 ali 3. n=886*

V26 Kaj je poglavitni razlog, da za vas javni najem ni sprejemljiv?

1 -	ne izpolnjujem razpisnih pogojev	9,4
2 -	drugi ljudje ga bolj potrebujejo	10,1
3 -	slaba kakovost stanovanj	2,5
4 -	premajhna površina stanovanj	1,7
5 -	v očeh mnogih je javni najem znak nizkega družbenega položaja	0,6
6 -	neprimerna soseska (visoka gostota stanovalcev, stanovalci z nižjim ekonomskim statusom ...)	3,0
7 -	zapleteni postopki pridobitve, birokracija	4,4
8 -	predolge čakalne vrste	3,6
9 -	nimam potrebe, najem me ne zanima	51,3
-8 -	<i>ne vem</i>	9,4
-9 -	<i>b.o.+</i>	3,9

Odgovarjajo vsi!

V27 Kje bi vi najraje živeli, če bi lahko sami izbirali?

1 -	veliko mesto	7,0
2 -	obrobje velikega mesta	19,6
3 -	manjše mesto	23,6
4 -	podeželski kraj, vas	39,8
5 -	osamljena kmetija oz. hiša na samem na podeželju	9,3
-9 -	<i>b.o.+</i>	0,7

V28 Če bi imeli možnost, ali bi se odločili za nakup ali gradnjo stanovanjske nepremičnine?

1 -	za nakup novega stanovanja	14,5
2 -	za nakup starega stanovanja	4,7
3 -	za gradnjo hiše	34,5
4 -	za nakup hiše	21,0
5 -	ta možnost me ne zanima	17,1
-8 -	<i>ne vem</i>	6,9
-9 -	<i>b.o.+</i>	1,3

V29 Tudi če imate svoje bivanjske razmere urejene, v katerem primeru bi se bili vseeno pripravljene preseliti v drug kraj znotraj oz. izven države?Izberite največ **TRI** od spodaj navedenih razlogov (delež odgovorov »izbral«).

1 -	večji dohodek	34,1
2 -	boljše ali večje stanovanje	15,6
3 -	boljša služba	28,2
4 -	če bi v istem kraju dobila delo oba s partnerjem	21,3
5 -	boljša kakovost bivalnega okolja	30,2
6 -	boljše prometne povezave in dostopnost	8,4
7 -	večja dostopnost do raznovrstnih storitev (trgovina, kultura, šport ...)	9,9
8 -	večja pestrost dogajanja in živahnost v kraju	7,6
9 -	bolj varno okolje	13,5
10 -	drugi, bolj zanimivi ljudje	3,0
11 -	večja pravna varnost (urejen najem, pogodbe, razmerja med lastniki ali najemniki ...)	4,4
12 -	drugo	6,4
13 -	pod nobenim pogojem se ne bi preselil	20,6
-8 -	<i>ne vem</i>	6,4

V30 Ali se nameravate v naslednjih treh letih seliti?

1 -	da, znotraj istega kraja	→ nadaljujte na V31	6,3
2 -	da, v drug kraj	→ nadaljujte na V31	6,2
3 -	ne	→ nadaljujte na D1	69,6
-8 -	<i>ne vem</i>	→ nadaljujte na D1	17,2
-9 -	<i>b.o.+</i>	→ nadaljujte na D1	0,7

(Na vprašanja V31 do vključno V34 odgovarjajo tisti, ki se bodo selili (V30 = 1, 2). n=265)

V31 Kakšen bo predvidoma vaš položaj v novi stanovanjski nepremičnini?

1 -	lastnik, solastnik	57,8
2 -	najemnik, podnajemnik	29,9
3 -	samo uporabnik, ki ne plačuje najemnine (npr. v stanovanju sorodnikov)	9,5
4 -	dom starejših občanov, oskrbovano stanovanje	0,5
5 -	kaj drugega, vpišite:	2,0
-9 -	<i>b.o.+</i>	0,3

**V32 Kakšna bo najverjetneje stanovanjska nepremičnina, v katero se boste selili?
Bo to ...**

1 -	enodružinska hiša	39,8
2 -	družinska hiša z ločenimi gospodinjstvi	7,7
3 -	stanovanje, v večstanovanjski stavbi	44,1
4 -	garsonjera, v večstanovanjski stavbi	5,9
5 -	drugo, vpišite:	2,2
-9 -	b.o.+	0,3

V33 Kam se boste selili?

1 -	veliko mesto	24,2
2 -	obrobje velikega mesta	23,5
3 -	manjše mesto	26,7
4 -	podeželjski kraj, vas	23,3
5 -	osamljena kmetija oz. hiša na samem na podeželju	2,4
-9 -	b.o.+	0,0

V34 Kaj je glavni razlog za selitev:

1 -	služba	11,1
2 -	izobraževanje	4,9
3 -	stanovanje	30,1
4 -	družinski razlogi	31,3
5 -	drugo	21,7
-9 -	b.o.+	1,0

(Demografija)

Odgovarjajo vsi!

D1 Prosimo, označite vaš spol:

1 -	moški	50,4
2 -	ženski	49,6

D2 Kdaj ste bili rojeni? Prosimo, vpišite leto rojstva.

Na podlagi podatkov o letu rojstva izvedena spremenljivka »starost«:

1 -	30 let in manj	15,3
2 -	31 do 45 let	25,8
3 -	46 do 60 let	25,4
4 -	61 let in več	33,6

D3 Označite zadnjo šolo, ki ste jo končali, redno ali izredno:

0 -	brez šolske izobrazbe (0 do največ 3 razrede osemletke ali do največ 5 razredov devetletke)	0,4
1 -	nepopolna osnovnošolska izobrazba (nedokončana OŠ z več kot 3 razredi osemletke ali več kot 5 razredov devetletke)	0,9
2 -	osnovnošolska izobrazba (ima spričevalo o končani OŠ)	6,2
3 -	nižja ali srednja poklicna izobrazba (2-3 letni poklicni program, certifikat o NPK)	14,9
4 -	srednja strokovna izobrazba (srednja tehniška šola, trajanje 4 leta, matura)	23,2
5 -	srednja splošna izobrazba (gimnazija, matura)	9,2
6 -	višja strokovna izobrazba, višješolska izobrazba (predhodna višja šola, 2 leti + diploma)	8,7
7 -	visokošolska strokovna izobrazba (nekdanji VS - 3 leta, 1. bolonjska stopnja)	11,5
8 -	visokošolska univerzitetna izobrazba (4 - lahko tudi 6 let + diploma)	14,4
9 -	bolonjski magisterij	4,3
10 -	specializacija (približno 1 leto)	0,7
11 -	magisterij	2,6
12 -	doktorat	1,3
13 -	drugo	0,9
-9 -	b.o.+	0,9

D4 Kaj od navedenega najbolje opisuje vaš sedanji zaposlitveni položaj?

Če trenutno (začasno) ne delate zaradi bolezni, porodniškega dopusta, počitnic, stavke, ipd., pomislite na vašo običajno delovno situacijo.

1 -	opravljam plačano delo za nedoločen čas	45,0
2 -	opravljam plačano delo za določen čas	5,5
3 -	opravljam plačano delo kot samozaposlen	5,0
4 -	nezaposlen in iščem zaposlitev	2,6
5 -	se izobražujem (na izobraževanje me ni poslal delodajalec), študent, dijak	5,5
6 -	poklicno usposabljanje, vajenec	0,0
7 -	trajno delovno nezmožen (bolezen, invalidnost)	1,2
8 -	upokojenec	30,7
9 -	gospodinjec, hišna opravila, skrbim za otroke ali druge osebe	0,8
10 -	drugo	2,8
-9 -	b.o.+	0,9

D5 Ali ste poročeni oziroma ali imate stalnega partnerja / partnerko? Ali si delita skupno gospodinjstvo?

1 -	da, z zakoncem oz. stalnim partnerjem živim v skupnem gospodinjstvu	67,4
2 -	sem poročen oz. imam stalnega partnerja, vendar ne živiva v skupnem gospodinjstvu	6,1
3 -	ne, nisem poročen, nimam stalnega partnerja	24,9
-9 -	b.o.+	1,7

D6 Kateri od spodaj navedenih narodnosti (etničnih skupin) pripadate?

1 - Slovenec	88,1
2 - Albanec	0,4
3 - Avstrijec	0,0
4 - Bošnjak	3,2
5 - Črnogorec	0,1
6 - Hrvat	1,4
7 - Italijan	0,1
8 - Madžar	0,1
9 - Makedonec	0,8
10 - Nemec	0,0
11 - Rom	0,0
12 - Srb	2,7
13 - drugi narodnosti:	1,5
-8 - <i>ne vem</i>	0,7
-9 - <i>b.o.+</i>	1,0

D7a. Ali prejimate redne mesečne dohodke? (Če da) Kolikšen je vaš povprečni mesečni dohodek (neto – po odbitju davkov, obveznega socialnega zavarovanja in drugih dajatev)? Seštejte vse oblike: Osebni dohodek, pokojnina, štipendija, dohodek od dela v obrti, kmetijstvu...

Povprečna ocena: 1412,07 evrov

0 - brez dohodkov	5,0
-8 - ne vem	15,6
-9 - b.o.+	4,1

D7b. Kolikšen je povprečni mesečni dohodek vseh članov vašega gospodinjstva (neto – po odbitju davkov, obveznega socialnega zavarovanja in drugih dajatev)? Upoštevajte vse oblike dohodka: osebni dohodek, pokojnina, štipendija, dohodek od dela v obrti, kmetijstvu...

Povprečna ocena: 2712,58 evrov

0 - brez dohodkov	1,7
-8 - ne vem	27,8
-9 - b.o.+	5,4

D8 Kolikšno breme predstavljajo stanovanjski stroški za vaše gospodinjstvo?

sploh niso breme				zelo veliko breme		<i>ne vem</i>	<i>b.o.+</i>
1	2	3	4	1	-8	-9	
6,5	13,7	34,1	24,0	16,5	3,5	1,6	

Povprečna ocena: 3,32

D9 Kako bi opisali kraj, v katerem živite? Ali je to...

1 - veliko mesto	14,6
2 - obrobje velikega mesta	11,2
3 - manjše mesto	26,3
4 - podeželski kraj, vas	43,5
5 - osamljena kmetija oz. hiša na samem na podeželju	3,2
-9 - b.o.+	1,2

Poročilo o izvedbi ankete Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih

Osnovni podatki

Zbiranje podatkov za raziskavo *Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih* je potekalo v času **od 19. marca 2024 do 10. junija 2024**. Raziskava vključuje nekaj splošnih vprašanj o vrednotah in zadovoljstvu z življenjem, vprašanja o bivalnih pogojih, o bivalnih preferencah, namerah za selitev ter nabor demografskih vprašanj.

Pristop in izvedba anketne raziskave sta sledila utečeni metodologiji, ki jo sicer uporabljamo pri izvajanju nacionalnih javnomnenjskih raziskav, ki temeljijo na verjetnostnem vzorčenju. Anketa je bila izvedena ob tehnični podpori Centra za raziskovanje javnega mnenja in množičnih komunikacij (CJMMK) na FDV.

V anketi je bilo mogoče sodelovati bodisi prek spleta (samo-izpolnjevanje s pomočjo spletnega vprašalnika) ali pošte (samo-izpolnjevanje s pomočjo pisemskega vprašalnika). Osebam z vzorčnega seznama je bilo 15. marca 2024 poslano pisno povabilo s personalizirano kodo za vstop v spletno anketo. Anketni vmesnik je bil izdelan s pomočjo orodja EnKlik anketa – 1KA.

Vzorčni načrt

Vzorčni načrt je bil zasnovan za anketo s spletnim samo-izpolnjevanjem. Populacijo so sestavljali vsi prebivalci Republike Slovenije stari 18 let ali več. Zgornja starostna meja ni bila postavljena. Izbor oseb, ki so bile vključene v vzorec, je bil izveden na podlagi Centralnega registra prebivalcev Slovenije kot izhodiščnega vzorčnega seznama. Postopek izbora oseb je bil naključni sistematični, kjer je imela vsaka oseba iz populacije enako verjetnost, da bo vključena v vzorec. Za sistematični izbor oseb je bila upoštevana predhodna stratifikacija glede na 12 statističnih regij in 5 tipov naselij. Na podlagi vzorčnega načrta je bil določena velikost vzorca $n=7000$ oseb.

Potek anketiranja

Časovni potek ankete in delež opravljenih anket:

	Število opravljenih anket	%	% RR
Vabilo (19.3.)	823	38,9	11,8
1. opomnik (9.4.)	688	32,5	9,8
2. opomnik (9.5.)	603	28,5	8,6
	2114	100	30,2

Po prvih treh tednih se je vabilu za sodelovanje odzvalo 823 oseb (11,8% vzorca). Vsem ostalim osebam je bila poslana ponovna prošnja za sodelovanje (1. opomnik). Odzivnost respondentov po 1. opomniku je bila 9,8%. Z 2. opomnikom, kjer smo za sodelovanje ponudili 5€ nagrade (*incentives*) v obliki darilnih dm kartici, smo pridobili še dodatnih 8,6% vzorca. Ob zaključku raziskave je bilo zbranih 2104 v celoti izpolnjenih anket. V

končno bazo smo vključili tudi 10 delno izpolnjenih anket. Končna datoteka tako znaša 2114 enot. Izračun stopnje odzivnosti, brez upoštevanega deleža nedostopnih (*ineligibles*) kaže na 30,2% izkoriščenosti vzorca.

Glede na način odgovarjanja (mode) smo pridobili 90,2% anket prek spleta in 9,8% (207) prek pošte. Tisti, ki so anketo izpolnjevali prek spleta, so jo v večji meri izpolnili prek računalnika (56,6 %), preostali pa prek mobilnih naprav (43,1%). Upošteva izhodiščni vzorec (n=7000) smo zabeležili 36,2% enot z odzivom, 63,8% enot brez odziva, pri 3,3% enot anketiranje ni bilo možno, bodisi zaradi neznanja jezika, zdravstvenih težav, odsotnosti v času trajanje ankete, smrti, preselitve ali neustreznega naslova. Pri 2,7% enot smo zabeležili zavrnitev (v ta delež štejemo tudi nevrnjeno pisemsko anketo). Podrobnejše statistike so navedene v tabeli.

Vzorčna realizacija CRP Stanovanja	N	%
V celoti izvedena anketa	2104	30,1
Delno izvedena anketa	10	0,1
Zmenek - pisna anketa na poti	28	0,4
Zavrnitev s strani anketiranca	163	2,3
Naslova ali anketiranca ni mogoče najti	87	1,2
Anketiranec je umrl	13	0,2
preseljen neznan kam	45	0,6
preseljen v tujino	11	0,2
preseljen v Sloveniji	0	0,0
Neznanje jezika	4	0,1
Nezmožnost sodelovanja zaradi zdravstvenih težav	63	0,9
Institucionaliziran anketiranec bolnica, dom za upok., zapor,..	6	0,1
Enote brez stika	4466	63,8

Končni rezultat stopnje odzivnosti pri anketi moramo oceniti z upoštevanjem obsega nedostopnih (*ineligible*) enot. To lahko ocenimo iz raziskav s podobnim ali enakim vzorčnim dizajnom, kjer do vseh informacij pridemo s pomočjo anketarjev. Če upoštevamo povprečni delež nedostopnih enot pri anketah z naslovi ciljnih oseb (npr. pri SJM približno 4%), lahko ocenimo končno stopnjo odzivnosti (*response rate*) ankete CRP Stanovanja na ravni 31,5%.

V tabeli spodaj navajamo podatke o realizaciji vzorca in statistike izračunane v skladu z metodologijo AAPOR:

Stopnja odzivnosti (RR1 = Response rate)	31 %
Stopnja sodelovanja (COOP = Cooperation rate)	/
Stopnja zavrnitve (REF = Refusal rate)	3 %
Stopnja stikov (CON = Contact rate)	35 %
V celoti izpolnjena anketa (I = Complete interview (1.1))	2104
Delno izpolnjena anketa (P = Partial interview (1.2))	10
Zavrnitev ali prekinitev (R = Refusal and break-off (2.10))	191
Brez stika (NC = Non-contact (2.20))	4466
Ostali (O = Other (2.30))	73
Nenaseljeno, neznan naslov (UH = Unknown if household/occupied HU (3.10))	/
Neznano, ostalo (UO = Unknown, other (3.20, 3.30, 3.40, 3.90))	/
Nedostopne enote, neustrezni (ineligible (recorded))	156

Oblikovanje končne podatkovne baze

Po zaključku anketiranja je bila ocenjena kakovost podatkov in sestava vzorca. Za izhodiščni sumarni prikaz je pripravljena kvantitativna analiza dobljenih frekvenčnih distribucij in povprečij za celoten vprašalnik. Za podrobnejše vsebinske in tematske analize se bo za potrebe uporabnikov ločeno pripravilo tudi obširno tabelarno gradivo, ki bo omogočilo analize rezultatov po različnih pod-populacijah.

Zaradi delnih odstopanj v strukturi vzorca in še posebej zaradi dejstva, ker je bila anketa opravljena prek spleta (in ne s pomočjo osebnega anketiranja) smo sumarno kvantitativno analizo naslonili na sistem vzorčnih uteži. Ta korigira predvsem možna odstopanja v rezultatih zaradi neenake odzivnosti glede na različne pod-populacije. Uporabili smo post-stratifikacijsko prilagajanje ocen v več iteracijah, ki izravnava odstopanja osnovnih populacijskih deležev na raven deležev, ki izhajajo iz statističnih virov (vzorčnega okvira). Utež temelji na kombinaciji spremenljivk: Spol x Starost (2x6) in Regija x Tip naselja (12x5).

Končna baza, bo skladno s politiko odprtega dostopa, shranjena v Arhivu družboslovnih podatkov (ADP na FDV).

Pripravili:

Raziskovalci Centra za raziskovanje javnega mnenja
na Fakulteti za družbene vede (UL)