

Richard SENDI

Zasebna najemna stanovanja

1. Uvod

Po nekaj desetletjih splošnega zniževanja velikosti zasebnega najemnega stanovanjskega fonda v zahodnoevropskih državah strokovnjaki v teh državah že nekaj časa opozarjajo na potrebo po ponovnem spodbujanju delovanja tega sektorja stanovanjske oskrbe. Politiko države blaginje, ki so jo izvajali v preteklosti v zahodnoevropskih državah, je nadomestila politika deregulacije stanovanjske oskrbe. To pa pomeni, da se država umika od prejšnje vloge »ponudnika« stanovanj v korist načela »omogočanja«, ki daje poudarek spodbujanju individualne pobude. Taka politika zagovarja med drugim okrepljeno vlogo zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja.

Veliko avtorjev na tem področju ugotavlja, da ustrezno organiziran zasebni sektor igra zelo pomembno vlogo pri razreševanju stanovanjskih potreb mestnih prebivalcev (Balchin, 1996; Boelhouwer in van der Heijden, 1992; Forrest in Murie, 1994; Malpass in Means, 1993; McCrone in Stephens, 1995; Housing Studies, Special Issue, 11/1, 1996). Avtorji obravnavajo različne načine oživljanja vloge zasebnega najemnega sektorja in opozarjajo na nujnost uvajanja ukrepov, ki bi lahko pripomogli k ponovnemu aktivnemu delovanju tega sektorja in reševanju naraščajočih stanovanjskih potreb v velikih mestih. McCrone in Stephens (1995) na primer predlagata večjo vlogo v delovanju velikih investitorjev (large-scale landlords), pri čemer naj bi bila vloga manjših lastnikov najemnih stanovanj manj pomembna. Ta predlog izhaja iz rezultatov opazovanj stanja v večini zahodnoevropskih držav, kjer ugotavljajo, da je bil izpad ponudbe večjih lastnikov zasebnih najemnih stanovanj relativno manjši v primerjavi z izpadom podobne ponudbe manjših lastnikov.

Delovanje zasebnega najemnega stanovanjskega sektorja se razlikuje od države do države, zato je težko podati univerzalno definicijo zasebnega najemništva, ki bi natančno opredelila to dejavnost. Splošno veljavna glavna značilnost tega sektorja je namen, s katerim se stanovanja ponuja v najem. Pomembna pri tem je tudi oblika lastništva najemnega stanovanja. Splošno velja torej, da je zasebni najemni sektor sestavljen iz stanovanj, ki so zasebna lastnina posameznikov ali organizacij (poslovnih ali institucionalnih investitorjev) in ki jih ponujajo v najem z namenom pridobivanja dobička. Narava določenega zasebnega najemnega sektorja je torej odvisna od naslednjih štirih elementov (Whitehead, 1996):

- oblike lastništva najemnih stanovanj,
- namenov lastnikov,
- načina delovanja zasebnega najemnega trga,
- ponudbe državnih subvencij ali davčnih olajšav lastnikom, ki ponujajo najemna stanovanja določenim skupinam uporabnikov.

Delovanje zasebnega najemnega trga v večini držav pogosto otežujejo državni ukrepi regulacije. V tem primeru se izgubijo prav tiste prednosti zasebnega najemništva (na primer: fleksibilnost – tako najemnikov kot investitorjev), zaradi katerih strokovnjaki zagovarjajo ponovno oživitev tega sektorja.

Čeprav večina držav namenja državne subvencije na stanovanjskem področju predvsem socialnemu sektorju, nekatere države (na primer Nemčija in Nizozemska) ponujajo subvencije tudi zasebnim lastnikom (posameznikom, podjetjem ali dobrodelnim organizacijam), ki rešujejo stanovanjski problem specifičnih skupin iskalcev.

Ljubljana Slovenija Stanovanjska politika Stanovanjska ponudba Zasebna najemna stanovanja Zasebni najemni sektor

Zasebni najemni stanovanjski sektor v Sloveniji ostaja še vedno popolnoma zanemarjen kljub stanovanjskim reformam, ki se na osnovi stanovanjskega zakona izvajajo že od leta 1991. Odnos do tega sektorja stanovanjske oskrbe se najbolj kaže v dejstvu, da se v Sloveniji vodi statistična evidenca o pravicah uporabe stanovanj samo za »družbeno lastnino« in »lastnino občanov« (pred letom 1991) oziroma (po letu 1991) za lastnino »pravne osebe« ali »fizične osebe«. Prvi del prispevka predstavlja teoretično izhodišče. Temu sledi kratek opis stanja v Sloveniji. V nadaljevanju je predstavljen del rezultatov pilotske terenske raziskave o dejanskem stanju v zasebnem stanovanjskem najemnem sektorju v Ljubljani. V zaključku je predlog pogojev za ureditev razmer na tem področju, kar naj bi omogočilo normalno delovanje tega sektorja stanovanjske oskrbe.

Housing policy Housing supply Ljubljana Private rental housing Private rental sector Slovenia.

Notwithstanding the policy changes and the measures of housing reform that have been implemented in Slovenia since 1991, the private rental sector still remains totally ignored, as if it does not exist. The official attitude to this housing sector is best demonstrated by the fact that there are no statistical data of any kind indicating the size or existence of rental housing stock. The first part of the paper gives a theoretical background to the discussion. It is followed by a brief description of the present situation regarding the operation of the sector in Slovenia and the results of a pilot research that we conducted on the private rental market in Ljubljana. In conclusion suggestions of preconditions for the regulation and proper operation of the private rental sector in Slovenia are presented.

Prva dva elementa (lastništvo in nameni lastnikov) sta tesno povezana. V nekaterih državah zasebno najemništvo predstavlja samo tisti sektor trga, v katerem je osnovni namen ponudnikov ustvarjanje dobička. Taka opredelitev zasebnega najemništva izključuje najemno dejavnost, ki ima namen doseči socialne cilje (npr. izobraževalne ustanove).

1.1 Oblike zasebnega najemništva

Med značilnejšimi oblikami zasebnega stanovanjskega najemništva velja omeniti naslednje (Crook in dr., 1991):

A. Regulirano najemništvo in pravične najemnine (*Regulated tenancies and fair rents*)

Ta oblika zasebnega najemništva predstavlja močan nadzor od države glede kakovosti ponudbe in predvsem višine najemnin.

B. Zajamčeno najemništvo (*Assured tenancies*)

Zajamčeno najemništvo je oblika stanovanjske ponudbe, pri kateri zasebni lastniki ponujajo stanovanja v najem na podlagi soglasja državnega organa, odgovornega za stanovanjske zadeve. Soglasje državnega organa zagotavlja, da stanovanje ustreza določenim predpisanim zahtevam glede kakovosti bivanja. Ta stanovanja so ponujena po tržnih najemninah. Za njih ne veljajo nikakršni ukrepi omejevanja najemnin. Zajamčeno najemništvo naj bi spodbujalo finančne inštitucije in posameznike, da investirajo v zasebno najemništvo višjega standarda.

C. Kratkotrajno najemništvo (*Shorthold tenancies*)

Kratkotrajno najemništvo je oblika stanovanjske ponudbe z omejenim časom najemnega razmerja. Najemniška pogodba se sklene za obdobje od 1 do 5 let. Po preteku tega obdobja ima lastnik pravico pridobiti nazaj svojo stanovanjsko enoto. Ta ukrep omogoča lastniku, da lahko za kratek čas ponuja odvečne stanovanjske zmogljivosti v najem, ki jih nato dobi nazaj kadar jih potrebuje.

1.2 Oblike lastništva zasebnih najemnih stanovanj

Literatura na tem področju splošno razlikuje med tremi glavnimi oblikami lastništva zasebnih najemnih stanovanj in sicer: med manjšimi lastniki (small-scale landlords), srednjimi lastniki (medium-scale landlords) in velikimi podjetniškimi lastniki (large company landlords) (Yates, 1996). Ta kategorizacija je navadno povezana s številom najemnih enot, ki jih ima določen lastnik v lasti.

Manjši lastniki so praviloma tisti, ki oddajajo samo eno ali dve najemni enoti in za katere najemniška dejavnost ne predstavlja glavnega vira dohodka. Večina takih lastnikov začasno oddaja v najem proste stanovanjske zmogljivosti v enodružinski hiši. Taki prostori so navadno na razpolago dokler otroci, katerim so namenjeni, ne odrastejo. Odvečne stanovanjske zmogljivosti lahko po drugi strani nastanejo tudi kasneje, ko otroci odrastejo in se odselijo.

Srednji lastniki so tisti, ki oddajajo v najem celotne stanovanjske enote v večstanovanjskih hišah ali celo enodružinsko hišo. Ta kategorija lastnikov navadno posluje prek agencij za nepremičnine.

Veliki podjetniški lastniki so praviloma gospodarske ustanove, ki imajo v lasti večje število najemnih enot. Dejavnost najemništva predstavlja njihov pomemben ali edini vir prihodka. V to kategorijo sodijo razne agencije za nepremičnine, ki imajo v lasti veliko število najemnih stanovanj, in gradbena podjetja, ki gradijo stanovanja in jih oddajajo v najem na zasebnem najemniškem trgu.

1.3 Vrste lastnikov zasebnih najemnih stanovanj

Lastnike zasebnih najemnih stanovanj delimo na:

- tiste, ki se poslovno ukvarjajo s to dejavnostjo z namenom maksimiranja dobička,
- ponudnike stanovanj, kot so na primer izobraževalne ustanove,

katerih namen ni ustvarjanje dobička, temveč zagotavljanje stanovanj za študente oziroma dijake,

- tiste, ki ponujajo najemniška stanovanja svojim sorodnikom ali prijateljem in nimajo namena maksimirati dobiček ali zaračunavati najemnino,
- slučajne (začasne) zasebne lastnike - družine z začasnimi odvečnimi zmogljivostmi,
- delodajalce, ki ponujajo stanovanja svojim uslužbencem.

1.4 Kategorije uporabnikov najemnih stanovanj

Zasebni najemni sektor oskrbuje štiri glavne skupine uporabnikov (Crook in dr., 1991) in sicer:

- gospodinjstva, ki si želijo zagotoviti stanovanje za daljše obdobje, vendar sama ne želijo biti lastnik, čeprav bi to lahko bila. Za ta gospodinjstva so pomembne lahka dostopnosti ter omejene obveznosti do stanovanja;
- mlada in mobilna gospodinjstva, ki potrebujejo sorazmerno lahko dostopno stanovanje. To so navadno opremljena stanovanja, za katera plačujejo sorazmerno visoke najemnine, čeprav ni nujno, da višina najemnine ustreza ponujeni kakovosti. Najemniki iz te kategorije so navadno študenti in mladi neporočeni delavci oziroma sezonski delavci. Značilnost teh najemnikov je, da ne ostanejo dolgo na istem naslovu. Zasebno najemništvo jim nudi samo začasno rešitev, preden postanejo lastniki stanovanj oziroma najemniki v družbenem (neprofitnem) sektorju;
- nizko dohodkovna gospodinjstva, ki ne morejo rešiti svojih stanovanjskih potreb (lahko samo v kratkem obdobju) ali v lastniškem sektorju ali družbenem najemnem sektorju. Ta skupina najemnikov vključuje mlade družine, nezaposlene ter samske osebe oziroma gospodinjstva, ki si po razvezi zakonskega razmerja morajo zagotoviti novo stanovanje. Stanovanja iz te kategorije zasebnega najemništva so v glavnem

opremljena. Najemnine so sorazmerno visoke glede na ponujeno kakovost;

- najemnike, ki imajo najemno stanovanje, vezano na njihovo službo ali delo. Razen zaposlenih, ki imajo stanovanje od delodajalca, med najemnike »vezanih stanovanj« štetejo tudi študenti, hišniki in sezonski delavci. Službena in hišniška stanovanja so navadno sorazmerno dobre kvalitete medtem ko kakovost študentskih stanovanj niha, odvisno od lastnika. Najemna stanovanja za sezonske delavce so večinoma manj kakovostna.

Iskalci prvih treh kategorij zadovoljujejo svoje potrebe na zasebnem najemniškem trgu prek tržnih mehanizmov. Stopnja spremenljivosti ponudbe je odvisna od povpraševanja. V primeru prve kategorije uporabnikov je obseg povpraševanja odvisen od primerjalnih stroškov med najemanjem in lastništvom ter od kulturnih in zgodovinskih dejavnikov določene družbe. Povpraševanje pri tej kategoriji iskalcev stanovanj je odvisno tudi od drugih možnosti investiranja kapitala, ki jih ima posameznik na razpolago. V pogojih splošno visoke kupne moči, relativno nizke stopnje inflacije in ob dereguliranem stanovanjskem trgu najemništvo postane atraktivnejše od lastništva. Končna odločitev med najemništvom in lastništvom je odvisna predvsem od obstoja drugih donosejših naložbenih možnosti in stopnje rizičnosti teh naložb.

Drugo in tretjo skupino je mogoče naprej deliti na tiste, ki dobivajo državno finančno pomoč, bodisi kot ponudbene subvencije ali kot povpraševalne subvencije, in tiste, ki ne dobivajo nobene pomoči. Tretja skupina predstavlja najemnike, ki se znajdejo v zasebnem sektorju zato, ker nimajo nikakršne druge možnosti, in tudi zato, ker zasebno najemništvo omogoča večjo spremenljivost navzdol glede velikosti stanovanj in kakovosti, kar naj bi zagotavljalo stanovanjsko ponudbo za nižjo najemnino.

1.5 Prednosti in cilji zasebnega najemništva

Zasebni najemniški sektor predstavlja naslednje prednosti (Whithead, 1996):

- omogoča sprejemljivo stanovanjsko rešitev za tiste iskalce stanovanj, ki nočejo prevzemati odgovornosti, ki jih zahteva stanovanjsko lastništvo;
- omogoča delovno (zaposlitveno) mobilnost, ki je koristna za gospodarski razvoj;
- omogoča sorazmerno hiter (ali celo takojšen) dostop do stanovanja po izbiri iskalca;
- v primerjavi z lastniki socialnih stanovanj omogoča večjo učinkovitost zasebnih lastnikov pri upravljanju in prenovi stanovanjskih objektov, predvsem v pogojih fiskalne politike, ki zagotavlja ustrezen dobiček od takih investicij ter omogoča večjo sposobnost zasebnih lastnikov za racionalnejšo uporabo obstoječih stanovanjskih zmogljivosti.

Kot ugotavljata McCrone and Stephenes (1995), ima delovanje zasebnega najemnega sektorja namen doseči naslednje cilje:

- zagotoviti raznovrstnost stanovanjske ponudbe za mobilno kategorijo iskalcev stanovanj;
- ponuditi primeren stanovanjski standard uporabnikom, ki še ne morejo postati lastniki, hkrati pa ne sodijo v kategorijo upravičencev za socialno stanovanje;
- omogočiti starejšim gospodarjenju z odvečnimi stanovanjskimi zmogljivostmi, kar jim omogoča krepitev njihovega ekonomskega položaja;
- razbremeniti subvencionirani socialni najemni sektor, katerega velikost je navadno odvisna od velikosti zasebnega najemnega sektorja;
- omogočiti investiranje kapitala v stanovanjsko gospodarstvo kot različico drugim manj donosnim investicijam.

2. Zasebno najemništvo v Sloveniji

Uradna statistika ne vodi nikakršnih evidenc o velikosti zasebnega najemnega fonda v Sloveniji. Medtem ko večina držav v svetu objavlja statistične podatke s tega področja o najmanj treh kategorijah uporabnih pravic stanovanja (lastniško zasedena, socialna oziroma neprofitna najemna ter zasebno najemna¹), se pri nas vodi evidenco le o dveh oblikah uporabne pravice in sicer o pravnih in fizičnih osebah oziroma (pred letom 1991) družbeni lastnini in lastnini občanov. Kategorija zasebno najemnih stanovanj sploh nikoli ni bila in se še vedno ne obravnava v Sloveniji kot ena od pomembnejših oblik stanovanjske oskrbe (Sendi, 1995; Sendi, 1999).

Pri vsem tem pa je potrebno opozoriti na naslednje pomembno dejstvo. Realizacija stanovanjskega zakona iz leta 1991 (Ur. l. RS, št. 18/91), ki je omogočila privatizacijo družbenih stanovanj pod zelo ugodnimi pogoji, je posledično močno znižala odstotek kategorije družbenih oziroma socialnih stanovanj. S tem zakonom je bilo nekaterim premožnejšim prebivalcem tudi omogočeno ustvarjanje akumulacije kapitala z nakupom dveh ali več stanovanj. Naša teza je, da je realizacija tega zakona de facto (čeprav nenačeloma) v trenutku povečala tudi odstotek zasebnih najemnih (profitnih) stanovanj.

K povečanju deleža zasebnih najemnih stanovanj je nedvomno prispeval tudi zakon o denacionalizaciji (Ur. l. RS, št. 27/91(1)). Denacionalizirane stanovanjske hiše, ki so bile pred sprejetjem tega zakona del družbenega najemnega fonda, so danes večinoma del profitnega najemnega sektorja. Pravih rešitev za težave, ki so nastale po realizaciji tega zakona na relaciji najemnikov oziroma podnajemnikov na eni strani in »novih« lastnikov na drugi strani, pa trenutno ni in vse kaže, da jih še nekaj časa ne bo.

Na osnovi teh dejstev bi pričakovali, da bi procese deregulacije, katere pri nas od leta 1991 izvajamo tudi na stanovanjskem področju, morala spremljati okrepjena vloga zasebnega najemnega sektorja. Zato je pomembno na tem mestu povzeti tiste usmeritve Nacionalnega stanovanjskega programa (v nadaljevanju NSP), ki se nanašajo na povečanje ponudbe stanovanj, predvsem v zasebnem sektorju.

Glede načina zagotavljanja raznovrstne stanovanjske ponudbe NSP določa:

Država in lokalne skupnosti bodo spodbujale zlasti gradnjo, prenovo in nakupe najemnih neprofitnih in socialnih stanovanj. S postopno mobilizacijo prihrankov prebivalstva, izpeljano prek nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in z ukrepi države, ki vplivajo na trg denarja, namenjenega za kreditiranje stanovanjske oskrbe ter na trg nepremičnin, pa bodo spodbujale tudi pridobivanje lastnih stanovanj, v okviru možnosti pa tudi pridobivanje stanovanj, namenjenih profitnemu najemnemu sektorju.

Glede potreb po zasebnih najemnih stanovanjih (»profitna stanovanja«, po terminologiji NSP) ugotavlja:

Glede na stalen obseg povpraševanja po najemnih stanovanjih, še posebej v večjih mestih in regijskih centrih, ocenjujemo, da bo del iskancev najemnih stanovanj lahko razreševal stanovanjsko vprašanje znotraj profitnega najemnega sektorja. V okviru potrebnega letnega prirasta stanovanj se predvideva pridobitev okrog 500 stanovanj profitne kategorije. To bo izvedljivo samo, če bodo za to seveda zagotovljene potrebne tržne razmere, v katerih bo vlaganje v tourstna stanovanja njihovim lastnikom jamčilo dobiček. Istočasno je potrebna tudi selektivna zaščita najemnih razmerij, ki mora biti v profitnih stanovanjih minimalna, da jamči takšno pravno varnost najemnega razmerja, ki bo tudi za lastnika dovolj spodbudna, da se bo zaradi nje odrekel ilegalni oddaji stanovanja v najem.

Glede razvoja stanovanjskega trga je v NSP zapisano:

Država bo spodbujala konkurenčnost in razvoj tržišča stanovanj z namenom povečati ponudbo in zmanjšati povpraševanje. Z ukrepi davčne politike, predvsem na področju stimulativnega obdavčenja nepremičnin, bo država zagotavljala tudi bolj racionalno izrabo obstoječih stanovanjskih površin z namenom, da tudi davčni sistem prispeva k pospeševanju ponudbe stanovanj. Za ureditev davčnega področja v zvezi s stanovanji pa je treba predhodno posodobiti uradne nepremičninske evidence.

Ne glede na to, da je bil NSP uradno sprejet v Državnem zboru šele maja letos, je pomembno poudariti, da je bil prvi osnutek tega programa predstavljen parlamentarnemu odboru za infrastrukturo in okolje že leta 1995 in da se že od takrat pri nas izvaja stanovanjska politika na osnovi tega programa.

Devet let po uvedbi sistema tržnega gospodarstva in sprejetju stanovanjskega zakona lahko ugotovimo, da ostaja zasebni najemni sektor še vedno neraziskan in popolnoma zanemarjen. Mi pa predpostavljamo tezo, da se je po socialno-političnih spremembah v zadnjih letih glede strukture posesti stanovanjskega fonda stanje močno spremenilo. Zasebni sektor zmeraj bolj dobiva na pomenu pri stanovanjski oskrbi predvsem v večjih mestih, še posebej Ljubljani. Prvo »uradno« priznanje obstajanja tega sektorja od javnih institucij se kaže v pobudi posredovalnic sob pri študentskih organizacijah Univerze v Ljubljani in Univerze v Mariboru ter Visokošolskega središča v Kopru, ki že nekaj let uspešno organizirajo in posredujejo nastanitvene aranžmaje za študente pri zasebnikih. Kakšni sta kakovost teh stanovanj in višina najemnin, še vedno ostaja temno polje (tabu) našega stanovanjskega gospodarstva.

3. Anketa o zasebnih najemniških stanovanjih v Ljubljani

Z željo ugotoviti dejansko stanje na področju zasebnega stanovanjskega najemnega sektorja v Ljubljani, smo izvedli kratko terensko raziskavo. V nadaljevanju predstavljamo nekaj rezultatov te analize. Predstavljeni rezultati so del raziskave z naslovom »Ukrepi zaboljšanje stanovanjske ponudbe v Ljubljani«, ki jo izvajamo na Urbanističnem inštitutu RS po naročilu Mestne občine Ljubljana.

3.1 Analiza stanja zasebnega najemništva v Ljubljani

Prva težava, na katero smo pri tem naleteli in je posledica neurejenega statusa in neorganiziranega delovanja zasebnega najemnega sektorja, je, da se dejavnosti na tem področju odvijajo tako rekoč »ilegalno«. Večina lastnikov zasebnih najemnih stanovanj ni registrirana. Zaradi teh ovir je raziskovanje tega področja zelo oteženo. Kdo sploh so najemodajalci, kdo so najemniki; in če vemo, kdo so, kako do njih priti in kako zagotoviti njihovo sodelovanje?

Glede na že dolgo splošno znano dejstvo, da študenti (skupaj s priseljenci in sezonskimi delavci) predstavljajo pretežni del uporabnikov zasebnih najemnih stanovanj v Ljubljani, bi bilo logično, da bi se empirična raziskava o tej problematiki začela prav na področju študentskega zasebnega najemništva. Žal naši napor, da bi izvedli anketo med študentskimi najemniki v zasebnem sektorju, niso bili uspešni. Vzrok za nekooperativnost Posredovalnice sob pri študentski organizaciji v Ljubljani, ki ima natančne informacije o študentskih najemnikih v zasebnem sektorju in njihovih najemodajalcih, je jasen. Potrebno je zaščititi identiteto predvsem lastnikov zasebnih najemnih stanovanj, ki bi se lahko prestrašili kakršnegakoli poizvedovanja o

njihovih dejavnostih na tem področju in morebiti umaknili svojo ponudbo s trga.

Preden podamo rezultate, je potrebno omeniti nekaj pomembnih dejstev, ki jih moramo upoštevati pri obravnavi predstavljenih rezultatov:

1. Da bi zmanjšali obseg terenske raziskave v tej fazi, smo anketo omejili predvsem na ponudbo manjših najemnih zmogljivosti, tj. sob, garsonjer in enosobnih stanovanj. Ponudb zasebnih najemnih hiš nismo obravnavali.
2. Precejšnja je ponudba zasebnih stanovanjskih zmogljivosti je prek različnih agencij za nepremičnine. Med vsemi agencijami, ki so se pojavile v naši izbiri za anketiranje, smo potrebno informacijo lahko dobili le od ene. Ostale agencije zahtevajo »članarino« (ki se je takrat gibala nekje med 3.000 do 8.000 SIT), še preden lahko stranka dobi informacijo o ponujeni stanovanjski enoti.
3. Nekaterih najemodajalcev ni bilo mogoče priklicati po telefonu. Niso se oglasili, v nekaterih primerih smo dobili obvestilo centrale, da klicna številka ne obstaja. V treh primerih celo nismo uspeli najti naslovov, čeprav so nam jih po telefonu posredovali sami potencialni najemodajalci.
4. Zaradi dejstev, ki so omenjena v drugi in tretji točki, smo uspeli pregledati in obdelati le 75 (od celotnega izbranega vzorca 100) zasebnih najemnih ponudb.
5. Opozoriti je treba, da letni čas (mesec februar), v katerem smo izvedli anketo, ni najbolj reprezentativen za dogajanje na tem področju. Splošno znano je, da je največje povpraševanje po najemnih zmogljivostih v tem sektorju v pomladnih in poletnih mesecih (zaradi sezonskih delavcev) ter jeseni pred začetkom šolskega leta (zaradi študentov). V nadaljevanju dela na tem projektu bo v jesenskem obdobju izvedena obsežnejša in temeljitejša anketa, ki bo zajela celotno ponudbo zasebnih najemnih stanovanj.

Po neuspešnih poskusih s študentsko organizacijo v Ljubljani nam je ostal še en alternativni vir informacije, ki je sicer še bolj zapleten. To so javni oglasi za ponudbo in povpraševanje po zasebnih najemnih stanovanjih. Za izvedbo terenske raziskave dejanske ponudbe stanovanj na tem področju smo uporabili (po trditvah organizacij za javnomnenjska raziskovanja) najbolj prodajano revijo z oglasi in sicer *Salomonov oglasnik*. V ta namen smo pripravili anketo, ki je imela namen ugotoviti naslednje pomembne značilnosti zasebne najemne stanovanjske ponudbe:

- lokacijo,
- tip najemne enote,
- velikost najemne enote,
- mesečno najemnino,
- način plačevanja najemniških obveznosti,
- lokacijo najemne enote v enodružinski hiši,
- opremljenost sobe,
- opremljenost stanovanja,
- prostore, ki spadajo k najemni enoti,
- prostore s souporabo drugih stanovalcev,
- sistem ogrevanja,
- vhod v najemno enoto,
- urejenost najemne enote in
- vzdrževanje najemne enote.

Glede na zgoraj omenjeno občutljivost dejavnosti na tem področju je bilo potrebno anketo izvesti na zelo diskreten način, pri čemer bi zagotovili sodelovanje potencialnih najemodajalcev brez suma, da poizvedujemo o njihovi ponudbi. Iz tega sledi, da take ankete nismo mogli pošiljati najemodajalcem kar po pošti (naslovi niso niti objavljeni v oglasih), temveč je bilo potrebno najprej vsakega ponudnika posebej poklicati po telefonu in se dogovoriti za ogled stanovanja oziroma ponujene sobe. Tako smo prvi del ankete izvedli večinoma po telefonu. Drugi del ankete (od »lokacije najemne enote v enodružinski hiši« do »vzdrževanja najemne enote«) smo izvedli s fizičnimi ogledi ponujenih enot. Pri tem delu sta nam pomagali dve študentki, ki sta pod pretvezo, da iščeta najemno stanovanje, analizirali skupaj 75 ponudb.

3.2 Predstavitev rezultatov ankete

Lokacija

Po naši naključni izbiri med manjšimi najemnimi enotami, ki so bile ponujene v omenjeni številki revije, je bilo največje število ponudb na območju Vič-Rudnik (19), temu sledita skupaj na drugem mestu Šiška in Bežigrad (18 enot), nato Moste (13) ter Center (7). Medtem ko lahko ta podatek nekaj pove glede pojavnosti in obsega ponudbe najemnih stanovanj po različnih predelih mesta Ljubljane, pa tega nismo ugotavljali in v tej fazi nimamo nobenih tehtnih osnov, da bi naredili kakršnekoli zaključke v zvezi s tem rezultatom. Ta podatek tudi ni nepomemben, saj nam pove, v katerih delih mesta je največja ponudba zasebnih najemnih stanovanj. S tem je povezan uravnotežen razvoj poselitve, kakor tudi ustrezna infrastrukturna oskrba. To spoznanje predstavlja pomembno informacijo pri bodočem planiranju in razvoju dejavnosti v zasebnem stanovanjskem sektorju. S tem naj bi bila dana osnova za zagotavljanje ustrezne prostorske porazdelitve zasebnih najemnih stanovanjskih zmogljivosti v širšem okolju mesta Ljubljane.

Tip najemne enote

Kot je že navedeno, smo se zaradi omejevanja obsega terenske raziskave osredotočili na manjše najemne enote. Zato smo v anketo vključili samo sobe, garsonjere ter eno- do dvosobna stanovanja (bodisi v enodružinski ali večstanovanjski hiši). Potrebno je ugotoviti, da pregled oglasnih časopisov kaže, da je ponudba manjših najemnih enot veliko večja od ponudbe večjih stanovanjskih zmogljivosti.

Velikost najemne enote

Velikost ponujenih najemnih enot se giblje med 7 m² (za najmanjšo sobo) in 80 m² (za dvosobno stanovanje v enodružinski hiši). V povprečju so sobe velike 9 m², garsonjere 22 m², enosobna stanovanja 38 m², enoinpolsobna 48 m² ter dvosobna 60 m². To pa kaže na v povprečju relativno majhne sta-

Preglednica 1: Višina najemnin v zasebnih najemnih enotah

LOKACIJA	oznaka	TIP NAJEMNE ENOTE	VELIKOST (m ²)	MESEČNA NAJEMNINA	NAJEMNINA/m ² (SIT)
CENTER	C1	soba v bloku	30*	50.000 SIT	1.666
	C2	soba v bloku	9	300 DEM za enega ali 400 DEM za dva	3.666 oziroma 4.888
	C3	dvosobno v bloku	64	1200 DEM	2.062
	C4	soba v hiši	7	20.000 SIT	2.857
	C5 (A)	garsonjera v bloku	18	50.000 SIT	2.777
	C6 (A)	enosobno stanovanje v bloku	40	800 DEM	2.200
	C7 (A)	enoinpolsobno v bloku	64	700 DEM	1.203
					Povprečna najemnina/ m²
BEŽIGRAD	B1	soba v hiši	16	soba 440 DEM oziroma 2 osebi po 220 DEM	3.025
	B2	soba v hiši	14	23.000 SIT	1.642
	B3	soba v bloku	10	39.000 SIT	3.900
	B4	dvosobno stanovanje v hiši	80	800 DEM	1.100
	B5	dvosobno stanovanje v hiši	50	plačuje se za 3 mesece vnaprej	
	B6	soba v bloku	10 – 15	25.000 SIT na osebo	2.500
	B7	soba v hiši	16	20.000 SIT	1.250
	B8	garsonjera	24	500 DEM	2.292
	B9	enosobno stanovanje v hiši	43	60.000 SIT	1.395
	B10	enosobno stanovanje	42		
	B11	garsonjera v bloku	28	45.000 SIT	1.607
	B12	garsonjera	25	50.000 SIT	2.000
	B13	garsonjera v bloku	20	30.000 SIT	1.500
	B14	soba v bloku	20	200 DEM	1.100
	B15	soba v bloku	8	23.000 SIT	2.875
	B16(A)	enosobno stanovanje v bloku	34	55.000 SIT	1.617
	B17 (A)	enoinpolsobno v bloku	48	48.000 SIT	1.000
	B18 (A)	enosobno stanovanje	40	50.000 SIT	1.250
				Povprečna najemnina/ m²	1.878
ŠIŠKA	Š1	soba v hiši	20	25.000 SIT	1.250
	Š2	soba v hiši	9	150 DEM	1.833
	Š3	soba v hiši		800 DEM – plačuje se za 6 mesecev vnaprej	
	Š4	soba v hiši	12	250 DEM za 2 osebi	2.291
	Š5	soba v bloku	16	36.000 SIT za dve osebi	2.250
	Š6	dvosobno stanovanje v bloku	36	60.000 SIT (plačuje se za 3 mesece vnaprej)	1.666
	Š7	dvosobno stanovanje v hiši	64	800 DEM	1.375
	Š8	dvosobno stanovanje v hiši	60	75.000 SIT	1.250
	Š9	dvosobno stanovanje	58	63.000 SIT	1.086
	Š10	enosobno stanovanje	40	600 DEM	1.650
	Š11	garsonjera	20	450 DEM	2.475
	Š12	soba v hiši	?	22.000 SIT	
	Š13	soba v bloku	8	200 DEM	2.750
	Š14 (A)	dvosobno stanovanje v bloku	48	700DEM	1.604
	Š15 (A)	enosobno stanovanje	33	60.600 SIT	1.836
	Š16 (A)	soba	9	17.500 SIT	1.944
	Š17 (A)	garsonjera v bloku	32	45.000 SIT	1.406
	Š18 (A)	garsonjera v bloku	28	45.000 SIT	1.607
				Povprečna najemnina/ m²	1.767

LOKACIJA	oznaka	TIP NAJEMNE ENOTE	VELIKOST (m ²)	MESEČNA NAJEMNINA	NAJEMNINA/m ² (SIT)
MOSTE	M1	soba v hiši	12	300 DEM	2.750
	M2	soba v bloku	8	20.000 SIT	2.500
	M3	dvosobno stanovanje v bloku	48	700 DEM/mesec oziroma enoletno predplačilo po 600 DEM/mesec	1.604
	M4	soba v hiši	12	250 DEM	2.291
	M5	soba v trosobnem stanovanju	9	25.000 SIT	2.777
	M6	soba v hiši	12	18.000 SIT/ na osebo po dve v sobi	3.000
	M7	enosobno stanovanje v hiši	38	650 DEM	1.888
	M8	enosobno stanovanje v hiši	35	20.000 SIT	571
	M9	soba v trosobnem stanovanju	8	25.000 SIT	3.125
	M10 (A)	dvosobno stanovanje v bloku	70	71.000 SIT	1.014
	M11 (A)	soba v hiši	18	20.200 SIT	1.122
	M12 (A)	garsonjera	36	50.000 SIT	1.388
	M13	delavske sobe	15	2 osebi po 17.000 SIT	2.266
	Povprečna najemnina/m²				
VIČ	V1	soba v hiši	cca 20	260 DEM	1.430
	V2	soba v hiši	16*	25.000 SIT ali učenje srednješolca	1.562
	V3	soba v hiši	20	200 DEM 1 osebo, oziroma 300 DEM za 2 osebi	1.100
	V4	soba v hiši	18	220 DEM/osebo za ½ sobe	2.688
	V5	soba v hiši	velika soba	400 DEM na sobo ali 2 osebi po 190 DEM	
	V6	soba v hiši	25	25.000 SIT	1.000
	V7	enosobno stanovanje v bloku	?	65.000 SIT	
	V8	garsonjera	20	50.500 SIT	2.525
	V9	dvosobno v hiši	80	60.000 SIT	750
	V10	dvosobno	–	30.000 SIT ali 2 osebi po 15.000 SIT	
	V11	soba	cca 10	20.000 SIT	2.000
	V12	soba	–	18.000 SIT	
	V13	soba	–	20.000 SIT	
	V14 (A)	enosobno stanovanje v bloku	40	550 DEM (plačuje se za 3 mesece vnaprej)	1.512
	V15 (A)	enoinpolsobno v bloku	48	60.000 SIT	1.250
	V16 (A)	dvosobno stanovanje v bloku	60	70.000 SIT	1.166
	V17 (A)	enosobno stanovanje	35	66.600 SIT oziroma 3 osebe po 22.200 SIT na osebo	1.902
	V18 (A)	soba	8	16.000 SIT	2.000
	V19 (A)	garsonjera	30	50.000 SIT	1.666
Povprečna najemnina/ m²					1.610

Legenda:

Oznake: C – Center; B – Bežigrad; Š – Šiška; V – Vič; M – Moste

(A) – agencija za nepremičnine; Hiša – enodružinska hiša; Blok – večstanovajska hiša

novanjske prostore glede na mednarodno priznane standarde in potrebno stanovanjsko površino na osebo. Pri tem je pomembno poudariti, da so navedene velikosti (glej tabelo) tiste, ki so jih sami najemodajalci navedli v svojih oglasih. Ni pa nujno (kakor smo dejan-

sko ugotovili na terenu), da je ponujena najemna enota v resnici take velikosti, kot je bilo objavljeno. V nekem konkretnem primeru, v katerem naj bi bila ponujena soba velika 30 m² (CI v tabeli), smo na terenu ugotovili, da je dejanska velikost enote pribl. 16 m².²

Mesečna najemnina

Mesečna najemnina se giblje med 15.000 SIT in 800 DEM³ (pribl. 88.000 SIT). Med obravnavanimi ponudbami je bila najnižja mesečna najemnina glede na velikost stanovanja 20.000 SIT za 35 m²

veliko enosobno stanovanje (M8), kar predstavlja 571 SIT/m² (glej preglednico 1). Pri tej ponudbi je bilo potrebno stroške plačati posebej. Ponudba pod oznako V9 je imela prav tako nizko najemnino, 60.000 SIT (stroški všteti) za 80 m² veliko dvosobno stanovanje. V tem primeru je to 750 SIT/m². Obe stanovanji sta bili že oddani, ko smo klicali.

Najdražje ponudbe so predvsem pri sobah (C2 - 4.888 SIT/m², B1 - 3.025 SIT/m², B3 - 3.900 SIT/m² ter M6 - 3.000 SIT/m²). Pri tem je treba omeniti, da so v primerih ponudb C2, B3 in M6 pogoji bivanja povsem neustrezni.

Izračuni iz dobljenih podatkov kažejo, da se najvišjo najemnino zaračunava v Centru, kjer je povprečna najemnina 2.520 SIT/m². Sledijo Moste s 1941 SIT/m², Bežigrad s 1.878 SIT/m², Šiška s 1.767 SIT/m² ter Vič s 1610 SIT/m². Zanimiva je tudi ugotovitev (čeprav ni presenetljiva), da se najemniške cene splošno znižujejo nesorazmerno z velikostjo najemne enote. Tako je povprečna najemnina za sobe 1.934 SIT/m², za enosobna in enoinpolsobna stanovanja 1.482 SIT/m², za dvosobna stanovanja pa 1.366 SIT/m².

Način plačevanja najemniških obveznosti

Pri tem vprašanju smo želeli ugotoviti, kateri stroški so všteti v najemnino, če se zahteva predplačilo nekajmesečnih najemnin ter če je potrebno plačati varščino oziroma kavcijo pred vstopom v najemno enoto.

Pri 16 od vseh anketiranih ponudnikov so vsi stroški všteti v najemnino, 34 ponudnikov zaračunava najemnino, posebej pa še stroške. Predplačilo oziroma varščino je zahtevalo 29 ponudnikov. Višina predplačila je v večini primerov enaka šestmesečni najemnini, medtem ko je višina varščine navadno enaka enomesečni najemnini.

Opremljenost najemnih enot

Za namen te raziskave smo v anketi kot kompletno opremljeno

najemno enoto opredelili tisto, ki ima posteljo, garderobno omaro, mizo, stol, TV in telefon. Po tem kriteriju je bilo 7 od 27 fizično ogledanih najemnih enot (tiste, ki so bile še na razpolago v času izvajanja ankete) kompletno opremljenih. Pri večini ponudb največkrat manjkata TV in telefon. Dve ponudbi sta bili brez vsakršne opreme. Veliko je tudi primerov pri katerih oglaševana oprema v resnici ne obstaja. Ponudba pod oznako Š6 na primer oglašuje »renovirano stanovanje, domofon, KTV«. Stanovanje dejansko ni renovirano in niti ni opremljeno, celo kuhinje nima.

Drugi prostori s souporabo ostalih stanovalcev

Razen v štirih primerih, so sanitarije v souporabi pri vseh ostalih ponudbah, pri večini pa tudi kuhinja. Uporabo kuhinje nekateri najemodajalci omejujejo samo na kuhanje čaja.

Urejenost (čistoča) najemniške enote

Urejenost oziroma čistočo najemniške enote smo ocenili kot »odlično«, »dobro«, »slabo« ali »zelo slabo«. Med ogledanimi ponodbami je bilo odlično urejenih 10 najemnih enot, 12 jih je bilo dobro urejenih, 4 slabo. Za eno od ponujenih najemnih enot (C2) bi bila ocena »zelo slabo« preblaga, zato jo raje ocenjujemo kot »katastrofalno urejeno«.

Vzdrževanje

Vzdrževanje smo prav tako ocenili z istimi oznakami kot urejenost. Odlično vzdrževanih je bilo prav tako 10 enot (8 od teh je bilo tudi odlično urejenih), dobro vzdrževanih je bilo 11, 6 slabo vzdrževanih.

Druge zahteve ponudnikov najemnih stanovanj in pripombe

Pozorni smo bili tudi na posebne zahteve najemodajalcev. Te tukaj predstavljamo skupaj z našimi opazovanji, ki se nanašajo predvsem na kakovost ponujenih najemnih stanovanjskih enot.

Kot prvo velja omeniti, da veliko najemodajalcev, še posebej v primerih manjših najemnih enot, razpisuje svojo ponudbo za študente, predvsem študentke. Med izjemami velja omeniti potencialnega najemodajalca, ki je razpisal svojo ponudbo za delavce (M13), nam pa ni dovolil ogleda ponujenih najemnih sob.

Druga pogostejša zahteva se nanaša na omejevanje oziroma prepoved obiskov. Nekateri ponudniki imajo tudi določene posebne zahteve, kot so na primer: »brezplačna najemnina - pomoč pri gospodinjstvu« ali »namesto najemnine učenje srednješolca« ali celo »oddam ženski, ki vozi avto - malo starejši«.

Glede kakovosti in pogojev bivanja lahko nekatere ponudbe opišemo kot popolnoma nesprejemljive. Takšen primer je ponudba pod šifro M6, pri kateri najemodajalec ponuja v najem dve sobi, vsaka meri 12 m², za dve osebi na sobo. Sobe so v kleti in prostori mrzli. Kljub temu, da je to ločeno kletno stanovanje, so v kuhinji stoli in miza, ni pa štedilnika in hladilnika. Najemnina znaša skupaj 36.000 SIT na sobo oziroma 3.000 SIT/m².

Razen pomanjkljivosti, ki se nanašajo na opremljenost, urejenost in vzdrževanje, je - pri obravnavanih ponudbah - najpogostejša pomanjkljivost v smislu širših pogojev bivanja oddaljenost od javnih prevoznih sredstev, tj. avtobusne postaje. V šestih primerih je avtobusna postaja oddaljena od lokacije bivanja več kot 15 minut hoje, v nekaterih primerih je razdalja celo do 30 minut.

4. Zaključek

Kljub popolni zanemarjenosti od državne stanovanjske politike obstaja v Ljubljani precej živahen zasebni najemniški sektor, ki zaradi omenjene politike na tem področju deluje več ali manj »podzemno«. Glavni vzrok za takšen način delovanja je seveda neurejen pravni status lastnikov najemnih stanovanj. To pa je posledica neresnega

in podcenjevalnega odnosa do potencialne vloge zasebnega kapitala.

S predstavljenimi »pionirskimi« empiričnimi ugotovitvami lahko v tej fazi samo potrdimo (kar se že tako dolgo neuradno ve), da zasebni najemniški sektor obstaja. Ta oblika stanovanjske oskrbe vedno bolj dobiva na pomenu in igra še posebej pomembno vlogo v Ljubljani. Ne glede na dejstvo, da je bila analiza dogajanja na trgu izvedena v »mrtvi sezoni«, je pomembna ugotovitev tudi to, da je bilo 23 najemnih enot od skupaj 75 obravnavanih ponudb oddanih že v nekaj dneh.

Z uvedbo ukrepov stanovanjske reforme naj bi država spremenila svojo prejšnjo vlogo »ponudnika« in prevzela načelo »omogočanja«, ki daje poudarek spodbujanju individualne pobude. To pomeni uvajanje različnih ukrepov stanovanjske politike (institucionalno-organizacijskega, finančnega ter fiskalnega), ki so potrebni za normalno delovanje zasebnega stanovanjskega trga. Teh ukrepov, ki imajo namen zagotoviti pozitivno vlogo zasebnega stanovanjskega sektorja pri opravljanju dejavnosti stanovanjske oskrbe, država še ni uvedla. V sedanjih razmerah akutnega pomanjkanja stanovanj zasebni najemni stanovanjski sektor sicer pomembno prispeva k zagotavljanju dodatne ponudbe na trgu, vendar v večini primerov ponujena kakovost ne ustreza višini zahtevane najemnine. Medtem ko imajo najemodajalci (naj bodo to posamezni lastniki ali podjetja za nepremičnine) popolno svobodo pri določanju višine najemnine država še vedno nima nobenih mehanizmov, s katerimi bi bilo mogoče nadzirati kakovost ponudbe v odnosu do najemnine. Skratka, država še vedno ni začela izvajati pozitivnih intervencijskih ukrepov, ki so nujni za ureditev delovanja tega področja stanovanjske oskrbe. V odsotnosti zakonsko in institucionalno urejenih pogojev delovanja so najemniki oziroma podnajemniki v zasebnem najemnem sektorju tako prepuščeni milosti in raznim špekulativnim interesom najemodajalcev.

Eden od prvih ukrepov pri urejanju dejavnosti na tem področju bo vsekakor vzpostavitev učinkovitega sistema vodenja evidenc o zasebnem stanovanjskem najemnem fondu. Statistična razdelitev vrst stanovanj v Sloveniji samo na »družbeno lastnino« in »lastnino občanov« (pred letom 1991) oziroma na »pravno osebo« in fizično osebo« (po letu 1991) je pomanjkljiva in povsem neustrezna pri ugotavljanju in prikazovanju podatkov o različnih kategorijah uporabnih pravic stanovanj. Potrebno je ugotoviti, kolikšen je realni delež zasebnega najemnega sektorja v celotnem stanovanjskem fondu. Ugotavljanje tega deleža je mogoče učinkovito izvesti samo s pomočjo registra stanovanjskega fonda. Tega pa Slovenija še vedno nima.

Ugotavljamo sicer, da na Geodetski upravi Republike Slovenije že nekaj let intenzivno teče delo na projektu vzpostavitve katastra stavb in delov stavb, ki bo predstavljal evidenco vseh stavb in delov stavb v Republiki Sloveniji. Podlaga za končno vzpostavitev katastra stavb in delov stavb pa naj bi bil Popis 2001. Vendar je potrebno opozoriti, da iz samega katastra stavb in delov stavb, ki bo pripravljen na ta način, še vedno ne bo mogoče dobiti natančnih podatkov o dejanskem obsegu zasebnega najemnega fonda.

Zaradi tega kot enega glavnih predlogov ukrepov za urejanje področja zasebnega najemništva predlagamo, da mora uradna statistika nujno začeti voditi evidenco o zasebnem najemnem stanovanjskem fondu. Popis 2001 mora postaviti temelje za vodenje take evidence in mora tudi vsebovati konkretne številke o trenutnem obsegu tega fonda.

Posebej za namen zbiranja teh podatkov predlagamo, da bi moral obrazec za popis vsebovati naslednja konkretna vprašanja, ki se nanašajo na naslov prebivališča (4. alineja 6. člena Zakona o popisu prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj v Republiki Sloveniji leta 2001, Ur. l. RS, št. 66, z dne 26. 7. 2000:

- naslov stalnega prebivališča,
- naslov začasnega prebivališča,
- pravna ali drugačna ureditev (oziroma razmerje) začasnega prebivališča (npr. gost, sorodnik, najemnik, podnajemnik itd.)⁴.

Zbiranje teh informacij je povsem v skladu z določbo prve alineje 8. člena navedenega zakona, ki določa, da se za stanovanje zbere podatke o »vrsti in uporabi stanovanja«.

V zvezi s tem je treba opozoriti tudi na naslednje. V Priporočilih za popise prebivalstva in stanovanj okoli leta 2000, ki sta jih skupaj pripravili Ekonomska komisija Združenih narodov za Evropo (UN/ECE) in Statistični urad Evropske unije (EUROSTAT), je pod *Osrednje vsebine 18* ta oblika uporabne pravice stanovanja opredeljena kot »stanovanja v zasebni lasti« (Statistični urad RS, Metodološko gradivo, št. 5 Prebivalstvo. Ljubljana, 1999). Po teh Priporočilih *Osrednje vsebine* predstavljajo podatki, »**ki so zanimivi in uporabni**« (podčrtal avtor) za države ECE. Ekonomska komisija Združenih narodov za Evropo zato priporoča, da se te podatke zbere ob naslednjih popisih.

Dr. Richard Sendi, univ. dipl. inž. arh., Urbanistični inštitut RS
e-pošta: richard.sendi@urbinstitut.si

Opombe

- 1 V Nemčiji na primer zasebno najemništvo z 42 % predstavlja največji delež celotnega stanovanjskega fonda.
- 2 Arbitrarnost pri določanju velikosti ponujenih zmogljivosti se jasno vidi iz naše analize podatkov, kjer velikost sob variira od 7 m² do 30 m². Podobno velja za garsonjere, ki so velike od 18 m² do 36 m² (pri čemer je ena garsonjera enkrat večja od druge); za enoinpolsobna stanovanja, ki so velika od 48 m² do 64 m² ter dvosobna stanovanja, ki so velika od 36 m² do 80 m².
- 3 Cene najemnih ponudb so določene večinoma v nemških markah, čeprav se redko zahteva plačilo najemnin v tej valuti.
- 4 Ustreznejša dikcija po formulaciji strokovnjakov za popis.

Viri in literatura

Andersen, H. S. in Leather, P. (ur.): *Housing Renewal in Europe*, The Policy Press, Bristol 1999.

Balchin, P. (ur.): *Housing Policy in Europe: an introduction*. Routledge, London 1996.

Boelhouwer, P., van der Heijden, H.: *Housing systems in Europe: Part 1. A Comparative study of housing policy*, Delft University Press, Delft 1992.

Crook, T., Kemp, P., Anderson, I., Bowman, S.: *Tax Incentives and the Revival of Private Renting*, Cloister Press, York 1991.

Crook, A.D.H., Kemp, P.A.: *The Revival of Private Rented Housing in Britain*, *Housing Studies* 11, 1996, str. 51-68.

Private renting in England 1990, Department of the Environment, HMSO, London 1992.

Houses into flats: A study of private sector conversions in London, Zv. 1, Report of main findings, Department of the Environment, HMSO, London 1992.

Doling, J., Davies, M.: *Public control of privately rented housing*, Gower Publishing Company Ltd., Aldershot 1984.

Forrest, R., and Murie, A.: *Home ownership in recession*. *Housing Studies* 9, 1994, str. 55-74.

Housing Studies: Special Issue, 11(1), 1996.

Malpass, P., Means, R. (ur.): *Implementing housing policy*, Open University Press, Buckingham 1993.

McCrone, G. in Stephens, M.: *Housing policy in Britain and Europe*. UCL Press, London 1995.

Sendi, R.: *Koliko je socialen predlagani Nacionalni stanovanjski program RS(?)*, *Urbani izziv*, št. 28/29, Ljubljana 1995, str. 109-116.

Sendi, R.: *Private Rented Housing in Slovenia: A non-existent housing sector?* *Journal of Housing and the Built Environment*, 1. 14, št. 3, Nizozemska 1999, str. 309-322.

The deregulated private rented sector in four Scottish cities 1987-1994, Scottish Homes, Edinburgh 1996.

Diversity in the rented sector in Scotland, Scottish Homes, Edinburgh 1996.

Priporočila za popise prebivalstva in stanovanj okoli leta 2000 v državah članicah Ekonomske komisije ZN za Evropo, Metodološko gradivo - 5: Prebivalstvo, Statistični urad RS, Ljubljana 1999.

Whitehead, C. M. E.: *Private Renting in the 1990s*, *Housing Studies* 11, 1996, str. 7-12.

Yates, J.: *Towards a Reassessment of the Private Rental Market*. *Housing Studies* 11, 1996, str. 35-50.

Zakoni

Stanovanjski zakon. Ur. l. RS št. 18/91, Ljubljana.

Zakon o denacionalizaciji. Ur. l. RS št. 27/91(1), Ljubljana.

Nacionalni stanovanjski program. Ur. l. RS, št. 43/00, Ljubljana.

Zakon o popisu prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj v RS leta 2001. Ur. l. RS, št. 66/00.

Arhitektura Slovenija Sneberje
Stanovanjska gradnja Tipologija
stanovanjske gradnje

Omejen obseg stanovanjske gradnje v Sloveniji in veljaven družbeni interes po reševanju stanovanjske problematike narekujejo drugačno postopanje pri zagotavljanju stanovanj za raznovrstne sloje prebivalstva. V prispevku so navedena aktualna razvojna vprašanja na področju stanovanjske gradnje v Sloveniji. Natečajni primer urejanja primestnega naselja Sneberje v Ljubljani ponazarja možno reševanje.

Architecture Housing Housing
typology Slovenia Sneberje

The limited quantity of new housing in Slovenia and the recognised public interest for solving housing problems imply different procedures in providing houses for various social groups. The article presents present development issues concerning housing development in Slovenia. A competition project for the design of Sneberje, a suburban housing neighbourhood near Ljubljana, illustrates the issues.

Viktor PUST

Stanovanjska gradnja v Sloveniji: Priložnost za premik v kakovosti

1. Uvod

Stanovanjska gradnja in kakovost bivanja sta področji kompleksne obravnave človekovih oziroma družbenih potreb, področji različnih nor in standardov, ki se v obdobjih različno odražajo glede razvoja poselitve.

S spremembo družbenoekonomskega sistema v začetku 90. let in diferenciacijo družbe se uveljavlja večja raznovrstnost stanovanjske gradnje. Sprva z uvajanjem »nastandardnih« oblik stanovanj za premožnejše in tudi uveljavljanjem »vrednot«, ki so značilne za določene skupine prebivalstva. Sledi pojav in razcvet vsakovrstnih kičastih objektov.

Zaradi večletne ekonomske krize in zastoja v razvoju stanovanjske gradnje za širše sloje prebivalstva se soočamo s problemom pomanjkanja ustreznih uporabnih tipov stanovanj – obenem pa tudi s problemom zastarelih zazidalnih načrtov, ki predvidevajo rešitve, ki ne ustrezajo niti po kupni moči niti po pojmovanju kakovosti bivanja.

V zadnjih letih ponovni družbeni interes za obsežnejše reševanje stanovanj, namenjenih širšim slojem prebivalstva, v okviru priprav na Nacionalni stanovanjski program¹ in izdelavo Prostorskega plana Slovenije² – narekuje ponovno opredelitev kakovosti stanovanj oziroma bivalnega okolja.