

Maša FILIPOVIĆ
Srna MANDIČ

Mesto Ljubljana: njegova stanovanja, prebivalstvo in stanovanjske razmere

Članek je namenjen pregledu ključnih značilnosti MOL glede stanovanjske oskrbe. Na stanovanjsko situacijo v mestu pomembno vplivajo predvsem značilnosti sklada stanovanj in značilnosti gospodinjstev ter njihovo razmerje. Pri značilnostih sklada stanovanj gre predvsem za vprašanje kakovosti stanovanj, cenovne dosegljivosti, ustreznosti željam stanovalcev. Druga pomembna dimenzija je značilnost gospodinjstev. Namreč, trendi v Evropi in v Sloveniji gredo v smeri povečevanja števila gospodinjstev, ki pa postajajo vse manjša. Ustrezna stanovanjska politika naj bi skrbela za to, da je pravo razmerje med gospodinjstvi in stanovanji, tj. da stanovanja ustrezajo potrebam in številu gospodinjstev, zaradi česar je potrebno stanje in trende spremljati z ustreznimi podatki. Na podlagi podatkov iz Stanovanjske ankete 2005 v članku obravnavamo stanovanjske razmere v MOL v primerjalni perspektivi (glede na Maribor, Slovenijo in nekatera druga evropska mesta), ter na treh ravneh: sklad stanovanj; prebivalstvo, ter stanovanjske razmere.

The article gives an overview of key aspect of housing in Municipality of Ljubljana. The characteristics of households, of housing and their relation influence the housing situation in the city. Characteristic of housing refer mainly to quality of the dwellings, affordability and correspondence to the wishes of the inhabitants. The second important dimensions are households and their characteristics. In Europe and Slovenia increase in number of household can be observed, which in turn are becoming smaller. The housing policy has a role in establishing a balance between households and housing, i.e. ensuring that housing corresponds to the needs of individual households and to their number. For achieving this, knowledge and appropriate data are of vital importance. In the article we present the results of the Housing survey 2005. We observe housing conditions in a comparative perspective (Ljubljana in comparison to Maribor, Slovenia and selected European cities) and according to three dimensions: housing fund, households and housing conditions.

Sklad stanovanj,
MOL,
Prebivalstvo,
Stanovanjske
razmere

Housing fund,
Municipality
of Ljubljana,
Population,
Housing
conditions

1. Uvod

Mestna politika ima pomembno vlogo pri regulaciji stanovanjskega trga. V tujini so tako na primer urbane politike vedno bolj pomembno dopolnilo stanovanjskih politik na državni ravni. Mestne politike težijo k uravnoteženemu razvoju mesta in pogosto k sanaciji, prenovi, reneneraciji in gentrifikaciji degradiranih mestnih območij. O urbanih politikah je tako dostopne veliko literature (npr., Atkinson 2004, Priemus 2004, Cole in Etherington 2005, Andersson in Brahma 2004, Kruthoff 2003, Tiesdell in Allmendinger 2001, Kearns in Forrest 2000). Pri tem je vloga mesta na stanovanjskem področju lahko večja ali manjša, odvisno od

stanovanjske politike v posamezni državi (glej Doherty 2004, Bush Geertsma 2004, Mandič 1996).

Po letu 1991 se Mestna občina Ljubljana, kot eno izmed stanovanjsko bolj obremenjenih območij, srečuje s številnimi stanovanjskimi problemi, ki so nastali po spremembah političnega in ekonomskega sistema. Še vedno se sooča tudi s problemi nedokončane denacionalizacije in privatizacije stanovanj, kar otežuje vodenje stanovanjske politike.

Stanovanjski program MOL za leto 2007 ima glavni cilj občanom ob njihovem lastnem prizadevanju omogočiti pridobitev primerne stanovanja, skladno z njihovimi

potrebami in možnostmi. Kot opozarja Jakoš (in drugi, 2004), v Ljubljani samo razmerje med številom gospodinjstev in stanovanj ne kaže na stanovanjski primanjkljaj, saj je stanovanj po podatkih popisa (2002) 112.541, gospodinjstev pa 102.646. Vendar pa se tu ne upošteva kakovosti teh stanovanj in primanjkljaja zaradi nastanka novih gospodinjstev. Poleg tega so počitniška stanovanja upoštevali v stanovanjskem skladu, kar kviri pravo sliko. Celoten stanovanjski primanjkljaj na območju MOL tako Jakoš (in drugi, 2004) v svoji raziskavi ocenjuje na 40.000 stanovanj. Kot je ugotovljeno v Stanovanjskem programu MOL, je velik problem občine Ljubljana splošno pomanjkanje stanovanj ter specifično stanovanj za ranljive skupine (neprofitnih stanovanj in bivalnih enot).

Na stanovanjsko situacijo v mestu pomembno vplivajo predvsem značilnosti sklada stanovanj in značilnosti gospodinjstev ter njihovo razmerje. Pri značilnostih sklada stanovanj gre predvsem za vprašanje kakovosti

stanovanj, cenovne dosegljivosti, ustreznosti željam stanovalcev. Druga pomembna dimenzija je značilnost gospodinjstev. Namreč, trendi v Evropi in v Sloveniji gredo v smeri povečevanja števila gospodinjstev, ki pa postajajo vse manjša. Hkrati gredo danes spremembe v družinah v smeri večje diverzifikacije, nastanka novih družinskih oblik – pogostejše so reorganizirane družine, enostarševske družine pa tudi samska gospodinjstva. Ustrezna stanovanjska politika naj bi skrbela za to, da je pravo razmerje med gospodinjstvi in stanovanji, t. j. da stanovanja ustrezajo potrebam in številu gospodinjstev. Pri tem je relevantno proučevanje obstoječega stanja in tudi trendov v prihodnosti, saj se le s pomočjo slednjih lahko oblikuje dobra stanovanjska politika, ki ustreza potrebam in željam samih prebivalcev. Zato je stanje in trende, ki se nakazujejo, nujno spremljati z ustreznimi podatki.

Članek je namenjen pregledu ključnih značilnosti MOL glede stanovanjske oskrbe, zato

Preglednica 1: Sklad stanovanj v slovenskih naseljih po vrsti stanovanja, tipu stavbe, velikosti stavbe ter obdobju izgradnje

	Ljubljana (n = 650) (%)	Maribor (n = 248) (%)	Druga mestna naselja (n = 1352) (%)	Nemestna naselja (n = 1785) (%)	Slovenija skupaj (n = 4008) (%)
Vrsta stanovanjske enote					
– družinska hiša	20,6	15,3	36,1	88,0	55,4
– stanovanje	72,5	78,6	60,8	11,2	41,7
– garsonjera	6,3	6,0	3,0	0,6	2,6
– drugo	0,6	0,0	0,1	0,3	0,2
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Tip stavbe	(n = 651)	(n = 249)	(n = 1325)	(n = 1786)	(n = 4011)
– stolpnica ali blok s 5 ali več nadstropji	35,8	32,5	19,1	1,5	14,8
– blok ali stolpič z do 4 nadstropji	29,8	39,4	34,9	6,2	21,5
– enostanovanjska družinska hiša	11,1	7,6	19,2	63,4	36,8
– 2 do 4 stanovanjska družinska hiša	11,2	7,6	17,7	25,4	19,5
– drugačna večstanovanjska hiša	11,7	11,6	8,7	3,3	7,0
– nestanovanjski objekt	0,5	1,2	0,5	0,3	0,4
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Stavbe po obdobju izgradnje	(n = 606)	(n = 239)	(n = 1259)	(n = 1677)	(n = 3781)
– do leta 1914	8,3	10,9	8,7	16,6	12,3
– 1914 do 1949	9,9	12,1	8,3	9,7	9,4
– 1950 do 1969	30,7	33,1	24,7	19,0	23,6
– 1970 do 1990	45,9	40,6	51,8	43,5	46,5
– 1991 ali kasneje	5,3	3,3	6,5	11,2	8,2
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

obravnavamo stanovanjske razmere na treh ravneh:

- sklad stanovanj (njegove značilnosti, kakovost),
- prebivalstvo (predvsem značilnosti gospodinjstev, prisotnost ranljivih skupin) ter
- stanovanjske razmere, ki govorijo o konkretni porazdeljenosti gospodinjstev po skladu stanovanj.

Podatke za MOL tudi primerjamo s podatki za drugo slovensko največje mesto – Maribor, za ostala mestna in nemestna naselja. Tako želimo ugotoviti, ali (in v čem) je položaj v Ljubljani kakorkoli specifičen. Hkrati pa Ljubljano v nekaterih značilnostih primerjamo tudi z drugimi evropskimi glavnimi mesti in jo tako umeščamo v širši evropski prostor.

2. Kakovost sklada stanovanj v MOL

V Ljubljani med vrstami stanovanjskih enot (preglednica 1) daleč pred drugimi vrstami prevladujejo stanovanja; to je manj izrazito kot v Mariboru, bolj izrazito kot v drugih mestnih naseljih in seveda daleč bolj izrazito kot v nemestnih naseljih, kjer absolutno prevladujejo družinske hiše.

Po tipu stavbe v Ljubljani prevladujejo stavbe, ki so večje od družinskih hiš; to je nekoliko manj izrazito kot v Mariboru in bolj izrazito kot v drugih mestnih naseljih; seveda pa je to povsem obratno kot v nemestnih naseljih, kjer je izrazita večina vseh stavb družinskih.

Po obdobju izgradnje večina stavb povsod sodi v desetletja med 1950 in 1990. Zanimivo je stanje v zadnjih petnajstih letih. Delež, ki ga predstavljajo te novejšje gradnje, je največji v nemestnih naseljih, in sicer praktično dvakrat večji kot v mestnih. To kaže, da je novejši prirastek stanovanj največji v nemestnih naseljih. Teh novejših gradenj je v Ljubljani nekaj manj kot v drugih mestnih naseljih, razen v Mariboru, kjer jih je še manj kot v Ljubljani.

Poglejmo še velikost stanovanj, prikazana je v preglednici 2.

Ljubljana ima v povprečju stanovanja z manjšo površino kot druga naselja (z izjemo Maribora). Največji naskok pred Ljubljano imajo seveda nemestna naselja, razlika med njihovo mediansko vrednostjo 80 m² in ljubljanskimi 58 m² je kar impresivna. Enaka razmerja so tudi pri številu sob na stanovanje.

Preglednica 3: Popisni podatki o velikosti stanovanj za Slovenijo in Ljubljano

Stanovanja glede na velikost (m ²)	Slovenija		Ljubljana	
	število	%	število	%
do 20	11272	1,4	1749	1,6
21–40	104502	13,4	19252	17,1
41–60	200590	25,8	32534	28,9
61–80	211819	27,2	32525	28,9
81–100	135890	17,5	14129	12,6
101 +	113699	14,6	12352	11,0
Skupaj	777772		112541	

Vir: SURS (www.stat.si)

Preglednica 2: Sklad stanovanj v slovenskih naseljih po velikosti stanovanja

	Ljubljana (n = 649)	Maribor (n = 248)	Druga mestna naselja (n = 1321)	Nemestna naselja (n = 1782)	Slovenija skupaj (n = 4000)
Velikost v m²					
– povprečje	62,35	58,93	72,85	92,31	78,64
– SD	31,161	26,356	38,710	43,572	41,145
– mediana	58,00	55,00	64,00	80,00	70,00
Število sob					
– povprečje	2,34	2,19	2,69	3,36	2,90
– SD	1,325	1,168	1,451	1,585	1,541
– mediana	2,00	2,00	2,00	3,00	3,00

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

Tudi popisni podatki v spodnji preglednici kažejo, da je v Ljubljani v primerjavi z vso Slovenijo več manjših stanovanj, zlasti tistih do 60 m².

Pri tem je treba opozoriti, da že sama Slovenija dosega relativno nizko povprečno prostorsko raven stanovanj in to ne le v primerjavi z gospodarsko razvitejšimi državami, ampak tudi z državami podobne gospodarske ravni, kot sta na primer Portugalska in Grčija. Zaostaja tudi za številnimi novimi članicami EU, kot so Estonija, Češka, Slovaška (Mandič in Filipovič, 2005). V tem kon-

tekstu se torej kaže, da je slovenski zaostanek pri stanovanjskih površinah še bolj izrazit v Ljubljani kot prestolnici.

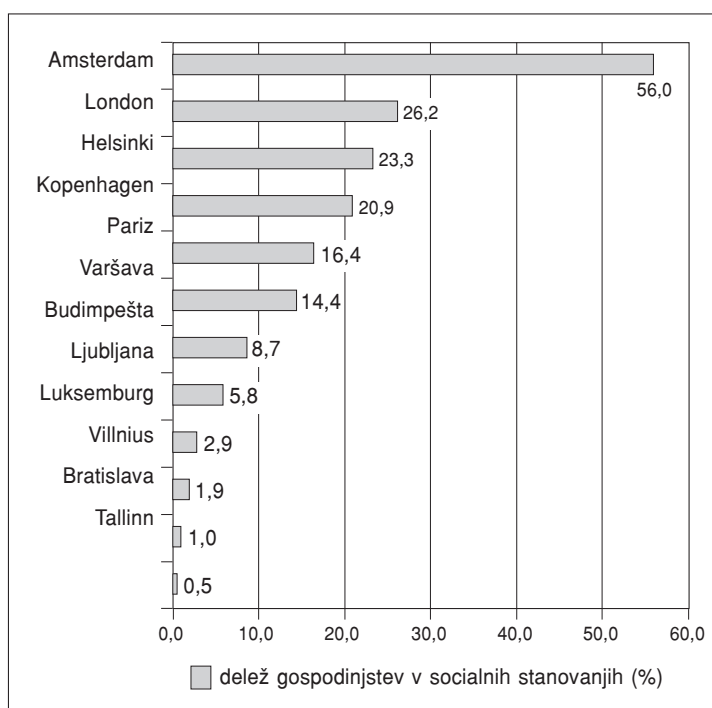
Pomembna značilnost sklada stanovanj je tudi njegova struktura po tipu oskrbe in lastništvu, kar je podano v preglednici 4.

V vseh tipih naselij prevladujejo lastniška (t. j. lastniško zasedena) stanovanja (nasproti najemnim), v Ljubljani je to nekaj manj izrazito. Zanimive pa so primerjave po tipih najemnih stanovanj. V Ljubljani je delež najemnih tržnih/službenih stanovanj kar dvakrat višji kot v drugih mestnih naseljih. Presenetljivo pa je delež neprofitnih stanovanj nižji kot v drugih mestnih naseljih, razlika je najbolj občutna v primerjavi z Mariborom.

Podobne rezultate kot Stanovanjska anketa 2005 pokažejo tudi podatki Popisa prebivalstva 2002 (Statistični urad RS). V Ljubljani je torej primerljivo delež neprofitnih stanovanj nižji kot v Sloveniji (Ljubljana – 5,8 %, Slovenija – 6,5 %), delež najemnikov v profitnem stanovanju pa je višji (Ljubljana – 2,6 %, Slovenija – 1,6 %).

Zelo nizek delež najemnih stanovanj ter neprofitnih najemnih stanovanj v Ljubljani izstopa tudi v primerjavi z drugimi glavnimi mesti v Evropi, kar kaže slika 1.

To kaže, da velika izguba neprofitnih stanovanj, ki je bila posledica privatizacije in denacionalizacije še ni bila niti najmanj nadomeščena in da so v to smer potrebna še velika vlaganja.



Slika 1: Odstotek gospodinjstev, ki prebiva v socialnem stanovanju v evropskih glavnih mestih

Vir: Urban Audit 2001 (www.urbanaudit.org)

Preglednica 4: Stanovanja po tipu stanovanjske oskrbe lastništvu v naseljih v RS v %

	Ljubljana (n = 644) (%)	Maribor (n = 248) (%)	Druga mestna naselja (n = 1325) (%)	Nemestna naselja (n = 1784) (%)	Slovenija skupaj (n = 4001) (%)
Lastnik, solastnik	78,1	80,6	80,2	88,7	83,7
Najemnik neprofitnega stanovanja	3,9	9,3	8,5	2,1	5,0
Najemnik tržnega/službenega stanovanja	10,7	4,4	4,5	1,6	4,2
Uporabnik, ki ne plačuje najemnine	7,0	4,4	6,3	6,8	6,5
Drugo	0,3	1,2	0,5	0,8	0,6
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

3. Prebivalstvo, demografske značilnosti, prisotnost ranljivih skupin

Glede velikosti gospodinjstev po podatkih Statističnega urada v Ljubljani šteje povprečno gospodinjstvo 2,6 člana, kar je nekoliko manj od povprečja za Slovenijo (2,8 člana). Po starostni strukturi ljubljansko prebivalstvo ne odstopa izrazito od slovenskega povprečja, kaže le nekoliko večji delež starejšega prebivalstva od 60 let.

Te specifičnosti prebivalstva Ljubljane se kažejo tudi v podatkih Stanovanjske ankete 2005, kjer jih primerjamo še z drugimi naselji v Sloveniji (v preglednici 6).

V Ljubljani je znatno več enočlanskih gospodinjstev kot v Sloveniji in vseh drugih naseljih, tudi parov brez otrok je več kot povsod drugod, razen v Mariboru. Starejših nad 65 let je le malo več kot drugod.

Preglednica 5: Podatki o prebivalstvu po starosti za Slovenijo in Ljubljano

Prebivalstvo glede na starost	Slovenija		Ljubljana	
	n	%	n	%
do 19 let	430196	21,9	52255	19,7
20–39	586794	29,9	78967	29,7
40–59	554456	28,2	78515	29,5
60–79	342020	17,4	48058	18,1
80 in več	50570	2,6	8086	3,0
Skupaj	1964036		265881	

Vir: SURS (www.stat.si)

Preglednica 6: Sestava anketirancev po tipu gospodinjstva in po starosti po naseljih v RS

	Ljubljana (n = 647) (%)	Maribor (n = 248) (%)	Druga mestna naselja n = 1320 (%)	Nemestna naselja (n = 1781) (%)	Slovenija skupaj (n = 3996) (%)
Tip gospodinjstva					
– enočlansko	31,8	20,6	19,1	14,5	19,2
– par brez otrok	18,7	21,8	15,3	16,2	16,7
– par z otroki	28,3	34,3	41,7	40,1	38,3
– enostarševska družina	7,0	8,5	9,0	5,6	7,1
– ostali	14,2	14,9	14,9	23,5	18,6
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Starost	(n = 642)	(n = 248)	(n = 1317)	(n = 1774)	(n = 3981)
– 15 do 24 let	7,5	4,8	5,0	3,3	4,6
– 25 do 34 let	17,8	11,7	11,6	12,1	12,8
– 35 do 44 let	17,9	19,0	21,6	21,0	20,6
– 45 do 54 let	19,6	30,6	26,3	24,5	24,7
– 55 do 64 let	17,9	14,5	17,5	19,9	18,4
– 65 let in več	19,3	19,4	18,0	19,3	18,9
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Preglednica 7: Prisotnost izbranih ranljivih skupin (% gospodinjstev) v naseljih RS

	Ljubljana (n = 650) (%)	Maribor (n = 248) (%)	Druga mestna naselja n = 1352 (%)	Nemestna naselja (n = 1785) (%)	Slovenija skupaj (n = 4008) (%)
Enostarševska gospodinjstva	7,0	8,5	9,0	5,6	7,1
Družina z otroki do 18 let	22,6	24,6	34,0	35,6	32,3
Stari 65 in več let	19,3	19,4	18,0	19,3	18,9
Revni*	18,8	30,5	29,9	44,4	34,7

* Revni so bili definirani kot tista gospodinjstva, ki imajo manj kot 60 mediane ekvivalentnega dohodka.

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

Preglednica 8: Primerjava Ljubljane in drugih evropskih glavnih mest glede na značilnosti gospodinjstva

Mesto	Enostarševska gospodinjstva (%)	Samska upokojska gospodinjstva (%)
Riga	24,27	14,03
Tallinn	6,61	13,63
Bratislava	8,74	14,32
Budimpešta	13,13	15,46
Praga	16,46	11,85
Varšava	5,14	10,99
Ljubljana	12,72	15,13
Dunaj	10,61	–
Berlin	7,71	12,47
Kopenhagen	4,64	15,06
Amsterdam	6,85	10,15
Helsinki	7,73	12,27
Pariz	4,07	13,08
London	7,60	12,67
Luksemburg	3,99	10,68
Villnius	5,04	10,62

Vir: Urban Audit, 2001 (www.urbanaudit.org)

Preglednica 9: Demografski kazalci (na 1000 prebivalcev)

	Ljubljana	Maribor	Slovenija
Živorajeni	8,2	7,7	8,7
Umrli	9,1	10,6	9,7
Naravni prirast	–0,9	–2,9	–1,1
Selitveni prirast s tujino	2,6	1,2	1,7
Selitveni prirast med občinami	–5,3	–5,1	0,0
Skupni prirast	–3,6	–6,8	0,6

Vir: Prebivalstvo Slovenije 2003, SURS

Preglednica 10: Selitveni prirast v občinah, ki mejijo z ljubljansko občino

Mesto	Selitveni prirast med občinami	Skupni prirast
Domžale	5,5	11,0
Grosuplje	13,8	23,7
Litija	1,3	0,1
Trzin	17,2	24,1
Brezovica	14,9	20,9
Medvode	3,6	5,3
Ig	22,9	23,8
Škofljica	19,0	23,9
Šmartno pri Litiji	6,2	5,6
Dol pri Ljubljani	18,1	17,9
Dobrova–Polhov Gradec	7,4	11,6
Vodice	5,6	9,6
Mengeš	0,4	5,5
Ivančna Gorica	7,5	8,1

Vir: Prebivalstvo Slovenije 2003, SURS

Opomba: Podatki so na 1000 prebivalcev

Poglejmo še prisotnost ranljivih skupin v celotnem prebivalstvu, kar prikazuje preglednica 7.

Glede enostarševskih gospodinjstev primerjava z drugimi naselji v Sloveniji pokaže, da je Ljubljana zelo blizu slovenskega povprečja, ima več tovrstnih gospodinjstev kot nemestna naselja, toda manj kot druga mestna naselja. Ima manj družin z otroki do 18 let kot druga naselja in malenkost več starejšega prebivalstva kot druga mestna naselja (razen Maribora). Delež revnih je v Ljubljani nižji kot v vseh ostalih naseljih, skoraj polovico nižji kot v Mariboru.

V mednarodni primerjalni perspektivi (preglednica 8) se kaže, da sta ljubljanska odstotka enostarševskih gospodinjstev in tudi samskih upokojskih gospodinjstev med najvišjimi v primerjavi z večino evropskih prestolnic.

Za mesto in njegovo stanovanjsko politiko je izrazitega pomena tudi selitveni trend. Po eni strani je bila Ljubljana kot glavno (in največje) mesto Slovenije v preteklosti predvsem prostor priselitev. V takšnih okoliščinah so že tako ranljive skupine še bolj pritisnjene na obrobje, saj se v rastočih cenah ne morejo spopasti v neenakem boju za to omejeno dobrino – stanovanje in so primorane imeti premajhna ali drugače neprimerna stanovanja. Po drugi strani imajo teže tudi obratni tokovi – odseljevanje (iz ljubljanske občine, predvsem v okoliške, sosednje občine). Podatki Statističnega urada (glej preglednico 9 in 10) kažejo, da ima ljubljanska občina negativni selitveni saldo. Podobno negativni saldo ima tudi mariborska občina. Hkrati pa lahko opazimo izrazito pozitivni selitveni prirast v občinah okoli Ljubljane, najbolj izrazito v občinah Grosuplje, Trzin, Brezovica, Ig, Škofljica in Dol pri Ljubljani.

4. Stanovanjske razmere prebivalstva Ljubljane

Obravnavali smo kakovost sklada stanovanj v Ljubljani ter značilnosti prebivalstva, v tem delu pa ta dva elementa povežemo in analiziramo, kako prebivalstvo stanuje, torej kakšne so njihove stanovanjske razmere. Posebej nas zanima, ali se s tega zornega kota kažejo v Ljubljani kakšne posebnosti v primerjavi z drugimi naselji.

Najprej pogledimo, kako pogoste so težave v zvezi s stanovanjem, ki jih zaznava prebivalstvo v naseljih. Premalo prostora zaznava več kot tretjina prebivalstva Ljubljane, kar je več kot v drugih naseljih RS (razen v Mariboru). Bolj kot drugod sta zaznani tudi težavi »premalo svetlobe« in »pomanjkljive napeljave«, nekaj manj kot drugod pa je izražena težava z vlago v stanovanju.

Tudi pri vseh težavah v zvezi s svobodo in varnostjo uporabe stanovanja je v Ljubljani zaznanih znatno več težav kot v drugih naseljih, kar je nedvomno posledica večje prisotnosti tržnih najemnih stanovanj.

Težave v stanovanjskem okolju so zaznane, kot je bilo pričakovati glede na razlike med urbanim in neurbanim prostorom, vendar ne povsem enotno. Pri dveh tipično urbanih težavah – težave s parkiranjem in onesnažen zrak – so v Ljubljani najbolj izražene, in sicer nekoliko bolj kot v drugih mestnih naseljih in seveda veliko bolj kot v nemestnih. Pri dveh drugih tipičnih urbanih težavah – hrup in pomanjkanje varnega prostora

za igro otrok – pa je Ljubljana v podobnem položaju kot druga mestna naselja (razen Maribora, kjer so težave izrazitejše). Glede rekreacijskih površin je Ljubljana na boljšem od drugih mestnih naselij, saj tovrstne težave Ljubljančani manj zaznavajo. Če k temu dodamo še urbano prednost – prometne povezave, se v tem pogledu Ljubljana pokaže kot naselje z bolj kakovostnim okoljem.

Poglejmo še nekaj drugih uveljavljenih kazalcev stanovanjskega standarda, podanih v preglednici 12.

Po sintetičnem indeksu stanovanjskih razmer, ki združuje več kazalcev, se pokaže, da so v Ljubljani neprimerne stanovanjske razmere nekoliko bolj izražene kot v drugih naseljih, kar zadeva gostoto naselitve v stanovanjih pa je položaj nekoliko ugodnejši kot v drugih mestnih naseljih. V Ljubljani je namreč nižji odstotek gospodinjstev, ki ne dosega sobe na člana gospodinjstva, pa tudi povprečna površina stanovanja na osebo je višja kot v drugih mestnih naseljih, najbolj

Preglednica 11: Pogostost navedenih težav* med gospodinjstvi v naseljih RS

	Ljubljana (n = 650) (%)	Maribor (n = 248) (%)	Druga mestna naselja n = 1352) (%)	Nemestna naselja (n = 1785) (%)	Slovenija skupaj (n = 4008) (%)
Fizične značilnosti stanovanjske enote					
– premalo prostora	35,2	36,3	30,9	20,8	27,5
– vlaga	11,2	13,3	11,4	22,2	16,3
– premalo svetlobe	15,7	9,7	13,4	11,4	12,7
– pomanjkljive napeljave	26,2	19,0	26,1	22,1	23,9
– varnost, svoboda					
– negotovost glede stanovanja	11,0	6,9	9,4	5,3	7,7
– premalo zasebnosti	14,2	10,5	10,4	6,2	9,1
– preveč omejitev	8,8	5,6	8,2	5,2	6,8
Stanovanjsko okolje					
– težave s parkiranjem	36,3	32,8	30,5	6,4	20,8
– slabe prometne povezave	8,2	8,5	21,6	35,3	24,7
– ni rekreacijskih površin	34,8	38,6	40,8	33,8	36,6
– onesnažen zrak	53,2	50,4	47,1	25,4	38,6
– hrup	42,3	45,6	42,5	22,9	33,9
– ni varnega prostora za igro otrok	38,0	39,6	39,5	15,8	28,7
Zadovoljstvo s stanovanjem					
– ni zadovoljen	10,6	14,6	8,0	7,7	8,7
– niti-niti	26,2	22,3	24,9	26,3	25,5

* Subjektivna ocena, da je težava zelo huda, huda ali niti-niti.

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

opazno v primerjavi z Mariborom. Po številu sob na osebo dovolj opaznih razlik ni. V Ljubljani je tudi odstotek tistih, ki so s stanovanjem nezadovoljni, višji kot v drugih naseljih (razen v Mariboru, ki Ljubljano prekaša tudi v tem).

Opazno je torej, da dosega Ljubljana – kljub pretežno manjšim stanovanjem – boljši površinski standard na osebo, saj so tudi gospodinjstva v povprečju manjša kot drugod.

Seveda pa se dokaj ugodna slika Ljubljane glede prostornosti stanovanj nekoliko relativizira, če jo postavimo v mednarodno primerjavo. Podatki v naslednji preglednici pokažejo, da je relativna površina na osebo v Ljubljani med nižjimi.

Posebno vprašanje seveda zadeva položaj nekaterih družbenih skupin, pri katerih so stanovanjske razmere drugačne kot v celotni populaciji. Tako se ob relativno ugodnih površinskih standardih v Ljubljani vprašanje prenaseljenosti lahko zaostri v nekaterih skupinah. Medtem ko v drugem članku (v tem sklopu) problematiko ranljivih skupin posebej obravnavamo, tukaj pogledimo problem prenaseljenosti, pri čemer je kot prenaseljeno definirano tisto stanovanje, v katerem na sobo pride več kot 1 oseba. Podatki za Ljubljano so v naslednji preglednici.

Vidimo, da je prenaseljenosti izpostavljenih kar 49 % tričlanskih gospodinjstev in 28 % dvočlanskih gospodinjstev Ljubljane. V Ljubljani se ta problem kaže bolj izrazito kot v Sloveniji nasploh in še neprimerno izraziteje kot v nekaterih drugih državah. Mandič in Filipovič (2005) sta namreč ocenili, da med slovenskimi tričlanskimi gospodinjstvi živi v

Preglednica 13: Povprečna bivalna površina v m² na osebo v Ljubljani in nekaterih drugih evropskih mestih

Mesto	Povp. bivalna površina (m ² na osebo)
Riga	13,20
Tallinn	21,75
Bratislava	18,70
Budimpešta	33,00
Praga	18,00
Varšava	21,60
Ljubljana	26,20
Berlin	38,30
Kopenhagen	44,00
Amsterdam	34,00
Helsinki	32,50
Pariz	34,90
Luksemburg	40,40
Vilnius	19,10

Vir: Urban Audit, 2001 (www.urbanaudit.org)

Preglednica 12: Gospodinjstva po izbranih splošnih kazalcih stanovanjskih razmer

	Ljubljana (n = 650)	Maribor (n = 248)	Druga mestna naselja n = 1352)	Nemestna naselja (n = 1785)	Slovenija skupaj (n = 4008)
Gospodinjstva, ki imajo neprimerne stanovanjske razmere*	34,2 %	31,1 %	29,6 %	23,5 %	27,8 %
Gospodinjstva z manj kot sobo na člana gospodinjstva	38,7 %	46,0 %	43,2 %	34,0 %	38,5 %
Površina v m² na osebo					
– povprečje	32,1761	28,2649	30,8074	35,7324	33,0073
– SD	18,68755	17,82248	20,19754	24,58207	21,98994
– mediana	27,0000	21,6219	25,0000	28,9390	26,6667
Število sob na osebo					
– povprečje	1,1484	1,0200	1,1183	1,2921	1,1945
– SD	0,77523	0,68287	0,77773	0,86688	0,81788
– mediana	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

* Neprimerne stanovanjske razmere so definirane kot: gospodinjstvo biva v stanovanju, ki ima vsaj eno od osnovnih pomanjkljivosti, t. j. ni stranišča na izpiranje, huda ali zelo huda pomanjkljivost inštalacij, huda ali zelo huda vlaga, hudo ali zelo hudo pomanjkanje dnevne svetlobe, ali/in primanjkuje prostor.

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

Preglednica 14: Problem prenaseljenosti v Ljubljani

Število sob	Število članov gospodinjstva				Skupaj (n = 658) (%)
	1 (n = 212) (%)	2 (n = 172) (%)	3 (n = 136) (%)	4 (n = 92) (%)	
Garsonjera	14,6	5,8	2,2		6,7
1 soba	30,7	22,1	3,7	5,4	17,2
2 sobi	37,3	27,3	43,4	22,8	33,6
3 sobe	14,6	32,0	33,1	42,4	28,4
4 sobe	2,4	9,3	14,7	19,6	10,2
5 sob	0,5	2,3	2,2	5,4	2,6
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Opomba: V tabeli zaradi majhnega števila niso prikazana gospodinjstva z več kot 4 člani in ne stanovanja z več kot 5 sobami.

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

prenaseljenem stanovanju kar 37 %, v Avstriji in Franciji pa manj kot 15 %. Podobno je tudi pri dvočlanskih gospodinjstvih. V Sloveniji jih je kar 17 % izpostavljenih prenaseljenosti, v Franciji in Avstriji pa manj kot 5 %.

5. Sklepi

Splošni pregled značilnosti stanovanj, prebivalstva in stanovanjskih razmer v Ljubljani je v primerjavi z drugimi naselji v Sloveniji pokazal na naslednje značilnosti:

- **Sklad stanovanj** v Ljubljani vsebuje manj novejših stanovanj kot druga naselja (razen Maribora); stanovanja so v povprečju manjša kot drugod; delež najemnih tržnih/službenih stanovanj pa je kar dvakrat višji kot v drugih mestnih naseljih, medtem ko je **delež neprofitnih stanovanj nižji kot v drugih mestnih naseljih in tudi občutno nižji kot v Mariboru**.
- **Gospodinjstva** so v Ljubljani v povprečju manjša kot v Sloveniji. Po sestavi gospodinjstev in prisotnosti ranljivih skupin pa se pokaže naslednje. Glede enostarševskih gospodinjstev primerjava z drugimi naselji v Sloveniji pokaže, da je Ljubljana zelo blizu slovenskega povprečja glede odstotka enostarševskih gospodinjstev. Ima jih več kot nemestna naselja, toda manj kot druga mestna naselja. Ima manj družin z otroki do 18 let kot druga naselja in malenkost več starejšega prebivalstva kot druga mestna naselja (razen Maribora). Delež revnih je v Ljubljani nižji kot v vseh ostalih naseljih, skoraj polovico nižji kot v Mariboru. Kaže se tudi, da ima ljubljanska občina negativni selitveni saldo (po-

dobno kot mariborska občina). Hkrati ostaja izrazit pozitiven saldo – selitveni prirast v občinah okoli Ljubljane, zlasti Grosuplje, Trzin, Brezovica, Ig, Škofljica in Dol pri Ljubljani.

- **Stanovanjske razmere:** v Ljubljani pogosteje kot v drugih naseljih (razen Maribora) zaznavajo, da je v stanovanju »premalo prostora«, »premalo svetlobe« in so »pomanjkljive napeljave«, nekaj manj kot drugod pa je izražena težava z vlago v stanovanju. Glede kakovosti stanovanjskega okolja sta v Ljubljani dve tipično urbani težavi – parkiranje in onesnažen zrak – izraženi bolj kot drugod, dve drugi – hrup in pomanjkanje varnega prostora za igro otrok – pa podobno kot v drugih mestnih naseljih, a manj izrazito kot v Mariboru. Glede rekreacijskih površin je Ljubljana na boljšem od drugih mestnih naselij, če pa k temu dodamo še urbano prednost – prometne povezave, se **Ljubljana pokaže kot naselje z bolj kakovostnim okoljem. Tudi glede relativne stanovanjske površine na osebo se razmere v Ljubljani kažejo kot relativno ugodne v primerjavi z drugimi naselji:** nižji je odstotek gospodinjstev, ki ne dosega sobe na člana gospodinjstva, pa tudi povprečna površina stanovanja na osebo je višja kot v drugih mestnih naseljih, najbolj opazno v primerjavi z Mariborom.
- **Primerjalno gledano** je potrebno opozoriti na dvoje. Prvič, relativno ugodne stanovanjske razmere v Ljubljani se pokažejo kot manj zadovoljive, če jih primerjamo z drugimi evropskimi prestolnicami, kjer so stanovanjske površine praviloma občutno višje. Drugič, odprto ostaja vprašanje, v

kakšnem položaju so ranljive skupine, saj so pri njih težave praviloma veliko večje kot v splošni populaciji.

asist. dr. Maša Filipovič, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani
E-pošta: masa.filipovic@fdv.uni-lj.si
doc. dr. Srna Mandič, znanstvena svetnica, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani
E-pošta: srna.mandic@fdv.uni-lj.si

Viri in literatura

Andersson, R., Brama, A. (2004). Selective Migration in Swedish Distressed Neighbourhoods: Can Area-based Urban Policies Counteract Segregation processes? *Housing studies* 19 (4), 517–539.

Atkinson, R. (2004): The evidence of the impact of gentrification: new lessons for urban renaissance? *European Journal of housing policy* 4(1), 107–131.

Bush-Geertsma, V. (2004) The changing role of the state in German housing and social policy. *European Journal of housing policy* 4(3), 303–321

Cole, I., Etherington, D. (2005): Neighbourhood renewal policy and spatial differentiation in housing markets: recent trends in England and Denmark. *European Journal of housing policy* 5(1), 77–97.

Doherty, J. (2004): European housing policy: Bringing the state back in? *European Journal of housing policy* 4(3), 253–260

Jakoš, A. et al. (2004): Ocena stanovanjskega primanjkljaja. Končno poročilo. Ljubljana: Urbanistični inštitut RS

Kearns, A., Forrest, R. (2000): Social cohesion and multilevel urban governance. *Urban Studies*, 37, 5–6.

Kruythoff, H. (2003): Dutch Urban restructuring policy in action against sociospatial segregation: sense or nonsense? *European Journal of housing policy* 3(2), 193–215.

Mandič, S. (1996): Stanovanje in država. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.

Mandič, S., Filipovič, M. (2005): Stanovanjski primanjkljaj v Sloveniji: problem, ki ga ni?. *Teor. praksa, jul./dec.*, letn. 42, št. 4/6, str. 704–718

Popisa prebivalstva 2002. Statistični urad RS. Dostopno na: www.stat.si/popis2002/si

Priemus, H. (2004): Housing and new urban renewal: current policies in the Netherlands. *European Journal of housing policy* 4(2), 229–246.

Stanovanjska anketa 2005. Zaključno poročilo. Nosilka: dr. Srna Mandič. Naročnik: Stanovanjski sklad RS. Ljubljana, februar 2006

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

Tiesdell, S., Allmendinger, P. (2001). The new right and neighbourhood regeneration. *Housing studies* 16 (3), 311–334.

Urban Audit, 2001; dostopno na www.urbanaudit.org. (2. 10. 2007)