

VLOGA DEMOGRAFSKIH DEJAVNIKOV PRI MERJENJU LASTNIH IN ZUNANJIH PRIČAKOVANJ POTENCIALNIH PRIDOBITELJEV NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

ROLE OF DEMOGRAPHIC FACTORS FOR MEASURING PERSONAL AND EXTERNAL FACTORS OF POTENTIAL PURCHASERS OF REAL ESTATE

dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gradb.

CONSTRUCTA, d. o. o., Hajdrihova 28, 1000 Ljubljana
constructa@siol.net

doc. dr. Alenka Temeljotov Salaj

GEA College, Slovenija
alenka.temeljotov-salaj@gea-college.si

Znanstveni članek

UDK: 314:332.22

Povzetek | Sestava vprašalnika je del širše raziskave, ki poteka v dveh kulturnih okoljih, v Sloveniji in na Japonskem, in ima za temeljni cilj določiti dejavnike, ki so za potencialne pridobitelje nepremičninskih pravic odločilni pri odločanju o nakupu nepremičnine, razčleniti morebitne razlike med navedenimi pričakovanji in obstoječo zakonodajo na področju nepremičnin ter ugotoviti, ali se sodobno ekonomsko okolje pozitivno povezuje z navedenimi pričakovanji. Osrednji pripomoček za merjenje pričakovanj udeležencev do nepremičnin je vprašalnik, ki smo ga sami sestavili. Vprašalnik je sestavljen iz treh sklopov. Prvi sklop zajema demografske podatke in razdeli udeležence po spolu, starosti, izobrazbi, socialno-ekonomskem položaju, zakonskem ali družinskem statusu, bivalnem okolju, kulturi. Drugi sklop je vezan na lastna pričakovanja potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic, njihove želje in interese. Tretji sklop je vezan na zunanja pričakovanja udeležencev, zakonske ureditve na področju nepremičnin in sodobno ekonomsko okolje. V članku raziskujemo vlogo demografskih dejavnikov, pomembnih pri sestavi vprašalnika za merjenje lastnih in zunanjih pričakovanj potencialnih pridobiteljev nepremičnin. Vprašalnik je statistično analiziran s faktorsko analizo ter zanesljivostjo vprašalnika.

Summary | The composing of the questionnaire is a part of a wider research carried out in two cultural contexts, in Slovenia and Japan, and has the fundamental objective to identify factors, which are crucial for the potential buyers of real estate when deciding to purchase the property, to analyse any possible differences between these expectations and the existing legislation in real estate, and to determine whether the modern economic environment is positively associated with these expectations. The central device for measuring expectations of real estate participants is the questionnaire, composed by ourselves. The questionnaire consists of three parts. The first set classifies the participants according to their gender, age, education, social and economic status, marital or family status, living environment. The second set is related to

personal expectations of potential buyers with reference to the acquisition of real estate rights. The third set is related to the external expectations of the respondents in terms of legislative regulations in the field of real estate and modern economic environments. This paper investigates the role of demographic factors relevant to the construction of a questionnaire to measure their own and external expectations of potential acquirers of real estate. The questionnaire was statistically analysed with factor analysis and reliability of the questionnaire.

1 • UVOD

Pri sestavi vprašalnika izhajamo iz predpostavke, da se pričakovanja potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic povezujejo z demografskimi dejavniki, katerim tudi številni raziskovalci na bazi opazovanja udeležencev na trgu pripisujejo splošno vplivnost na trg ((Thomas, 2008), (Temeljotov Salaj, 2006), (Cohen, 2005)).

Po poročilu Evropske komisije o staranju prebivalstva v Evropski skupnosti (Ageing Report, 2009) velja za Slovenijo, da bo število prebivalstva naraščalo le še do leta 2019, ko naj bi bilo v Sloveniji 2,1 milijona prebivalcev oziroma 2,4 odstotka več kot kakor leta 2007, po letu 2019 pa naj bi sledilo postopno manjšanje števila prebivalstva, vsaj do leta 2060. V raziskavi napovedujejo minimalno rast števila aktivnih prebivalcev do leta 2011, in sicer manj kot odstotek, potem pa predvidevajo zmanjševanje števila aktivnih prebivalcev, celo za tretjino do leta 2060. V poročilu je napovedana tudi sprememba pri staranju prebivalstva, tako da se pričakuje podaljšanje življenjske dobe za 65-letnike obeh spolov za več kot 5 let do leta 2060.

Pšunder (Pšunder, 2009) opozarja, da je poleg povečanja števila starostnikov potrebno upoštevati tako zmanjševanje števila otrok kakor tudi števila aktivnega prebivalstva. V svoji raziskavi zaključuje, ob predpostavki, da sta rast BDP in demografske spremembe ključna vplivna dejavnika na gibanje cen nepremičnin, da bo pri nas živelo manj ljudi, ki bodo potrebovali za svoje domovanje manj nepremičnin in da bodo potencialno zmožni zanje nameniti več denarja. Pozitivno korelacijo med letnim bruto domačim proizvodom na prebivalca ter povprečnim številom transakcij nepremičnin potrjuje tudi raziskava dejavnosti trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006, ki jo je izvedel Drobne s sodelavci (Drobne, 2009).

Bradeško je v svoji raziskavi (Bradeško, 2003) potrdil ključne ugotovitve, trende in razmer-

ja iz študije *Evropske centralne banke*, pri čemer je izpostavil korelacijo rasti realnih cen nepremičnin ter realne rasti BDP in prejemkov prebivalstva. Pšunder ugotavlja (Pšunder, 2009), da spremenjeno gibanje BDP ne vpliva neposredno in a priori na gibanje cen nepremičnin, temveč da gibanje BDP predstavlja enega od ključnih vplivnih dejavnikov na cene stanovanjskih nepremičnin.

Pri sestavi vprašalnika skušamo zajeti ključne demografske dejavnike, ki se navezujejo na lastna in zunanja pričakovanja potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic.

1.1 Demografski dejavniki

Med demografske podatke smo uvrstili splošne podatke o udeležencih, kot so spol, starost, izobrazba, družinski status, število otrok v skupnem gospodinjstvu, lokacija bivanja, lastništvo stanovanja, tip stanovanja, zaposlitev, mesečno porabljen dohodek za reševanje stanovanjskega problema ter zadovoljstvo s trenutnim stanovanjskim statusom. Udeležence ločimo po spolu. Zanima nas, ali je vstop udeležencev na trg nepremičnin glede na različna kulturna okolja različen. Za Slovenijo tako pričakujemo enakomerno porazdelitev po spolu. Za japonsko kulturno okolje pa tako Hirayama (Hirayama, 2007) kot tudi Forrest (Forrest, 2003) ugotavljata, da ni presenetljivo, da obstajajo razlike med spoloma v stopnji lastništva stanovanj ter da šele zadnji dogodki, vezani na gospodarsko krizo na Japonskem, omogočajo dostop do lastništva tudi samskim ženskam, kar je, kot navajata, posledica padca vrednosti premoženja, nižjih obrestnih mer, deregulacije posojil (spremenjena pravila v kombinaciji s poznejšo poroko).

Glede oblikovanja starostnih skupin upoštevamo raziskavo Mandičeve (Mandič, 1995), pri kateri je bila starostna skupina udeležencev določena na podlagi enotne informatike o stanovanjskih potrebah. Po tej raziskavi je

videti, da so iskalci stanovanj pretežno mlajši do srednjih let, celo 60 odstotkov jih je imelo 25 do 34 let, povprečna starost iskalca pa je bila 32 let. Raziskava je tudi pokazala, da je izobrazbena raven iskalcev stanovanj nekoliko višja od slovenskega povprečja. Na Japonskem Deutsch (Deutsch, 2005) ugotavlja, da je povprečna starost Japonca, ko vstopa v lastno gospodinjstvo, blizu 40 let, kar je visoko v primerjavi z Ameriko (29 let) ali Avstrijo (31 let). Pravi, da je to posledica bančne politike, ki določa maksimalno obremenitev lastnega dohodka do 25 odstotkov ter minimalno lastno udeležbo pri nakupu nepremičnine do višine 20 odstotkov vrednosti nepremičnine ter visokih cen nepremičnin. Na podlagi navedenega določimo starostni skupini od 20 do 29 let in od 30 do 40 let.

Zanima nas izobrazba udeležencev, saj raziskave kažejo, da vpliv izobrazbe vpliva na pripravljenost selitve. Uršič (Uršič, 2005) je ugotovil, da večina anketirancev, ki načrtujejo selitev, spada v kategorijo z najvišjo stopnjo izobrazbe.

Po družinskem statusu ločujemo na samske in poročene udeležence. Thomas (Thomas, 2008) ugotavlja, da so pari, kjer sta oba zaposlena, v finančno boljši poziciji in lažje vstopajo na trg nepremičnin. Na razliko kaže tudi Razvojno-raziskovalni projekt stanovanjska anketa (Mandič, 2006), ki navaja, da med tipi gospodinjstev dosegajo stanovanjsko blaginjo predvsem pari brez otrok, najslabše pa je v eno starševskih gospodinjstvih. Pri tem nas zanima, kako se demografska gibanja povezujejo s pričakovanji potencialnih kupcev nepremičnin. Na Japonskem je celotno število prebivalcev že doseglo svoj vrh, število gospodinjstev v Tokiu pa še narašča. Pričakuje se, da bo število gospodinjstev v Tokiu naraščalo še vsaj nekaj let navkljub padajočemu trendu rojstev. V 40-letnem intervalu, med letoma 1980 in 2020, se pričakuje na nacionalni ravni rast števila gospodinjstev brez otrok od 32 odstotkov na 54 odstotkov (RREEF, 2009). Tudi po podatkih iz popisa leta 2002 v Sloveniji prevladujejo gospodinjstva z dvema članoma (23 odstotkov), sledijo

pa enočlanska gospodinjstva (21,9 odstotka) (SURs, 2010). Za Japonsko pa velja napoved, da se bo povečevalo število samskih gospodinjstev, in sicer bo v primerjavi z letom 1980 do leta 2030 teh gospodinjstev dvakrat toliko (RREEF, 2009).

Sprašujemo po trenutni lokaciji bivanja udeležencev. V večini razvitih kulturnih okoljih je koncentracija stanovanjskih nepremičnin največja v mestih. Za Slovenijo tako velja, da imata mesti Ljubljana in Maribor največjo koncentracijo stanovanjskih nepremičnin in da skupaj obsegata 40 odstotkov vseh stanovanj; če pa prištejemo še odstotek stanovanj in hiš še v drugih večjih mestih, pa znaša zbir 65,3 odstotka vseh stanovanjskih nepremičnin (GURS, 2009). Za Japonsko Jian in Kazunori (Jian, 2004) ugotavljata vpliv regionalnih lastnosti in osebnih stanovanjskih preferenc na vrednotenje stanovanjskih okolij v lokalnih mestih. Avtorja sta raziskovala dejavnike, ki vplivajo na življenjski stil v japonskih mestih z vidika zadovoljstva uporabnikov nepremičnin, njihovih preferenc in možnosti izbire pri nakupu nepremičnin (Jian, 2006). Njuni rezultati kažejo – glede na preference pri iskanju kraja bivanja – tri glavne vzorce udeležencev, in sicer na udeležence, ki pri iskanju stanovanja dajejo večjo prednost urbanemu okolju kot naravnemu okolju,

uživajo v službenem okolju (službi) in so na prvem mestu pripravljeni vlagati v standard neposredne okolice stanovanja, sledijo udeleženci, ki dajejo prednost neurbanemu okolju, imajo raje vsakdanje življenje kot delo in so v prvi vrsti pripravljeni vlagati v stanovanje, ter tretji vzorec udeležencev, ki je med omenjenima, pri izbiri kraja bivanja pa daje prednost družbenim dejavnostim in medosebnim odnosom (Jian, 2006).

Zanima nas, ali udeleženci bivajo v lastnem (lastniškem) stanovanju oziroma ali so najemniki v tržnem/socialnem stanovanju oziroma ali bivajo pri sorodnikih. Razmerja so v kulturnih okoljih različna. V Sloveniji je glede na strukturo gospodinjstev po lastniških deležih stanovanj najvišji delež lastnikov (84 odstotkov), sledijo uporabniki stanovanj sorodnikov brez plačila najemnin (7 odstotkov), neprofitni najemniki (5 odstotkov), najemniki tržnih stanovanj (3 odstotki) in najemniki službenih ali kadrovskega stanovanj (1 odstotek) (Cirman, 2006). Za Nemčijo pa je npr. značilno, da je delež lastnikov le dobrih 40 odstotkov (Opolnik, 2008).

Zanima nas zaposlitev udeležencev. Bradeško (Bradeško, 2003) ugotavlja, da rast dohodkov gospodinjstev, kar povezujemo z zaposlitvijo, povečuje povpraševanje po prostoru za stanovanjske in prostočasne dejavnosti.

Zanima nas mesečno porabljen dohodek za reševanje stanovanjskega problema. Lastniki stanovanj imajo v povprečju nakopičenih najmanj težav in so njihovi dohodki v povprečju najmanj obremenjeni s stanovanjskimi stroški (Mandič, 2006). Ugotovljeno pa je, da mejo mesečno porabljenega dohodka za reševanje stanovanjskega problema velika 30 odstotkov v Sloveniji presega kar 67 odstotkov gospodinjstev v neprofitnem najemnem sektorju, 39 odstotkov v službenih ali kadrovskega stanovanjih in 54 odstotkov v zasebnih najemnih stanovanjih (Cirman, 2006). Pri tem Cirmanova opozarja, da politika subvencioniranja najemnin lahko posega le v sektor neprofitnih najemnin, ne pa v kadrovske in tržni sektor, zato pričakuje nadaljevanje visokega deleža še v prihodnje.

Zanima nas zadovoljstvo s trenutnim stanovanjskim statusom, tako po fizičnih, bivalnih in socioekonomskih dejavnikih. Visoko izraženo zadovoljstvo s trenutnim statusom bivanja ne pomeni, da ti udeleženci tudi niso potencialni kupci stanovanj (Uršič, 2005). Pravi, da gre pretežno za gospodinjstva, ki na splošno niso nezadovoljna s stanovanjem, temveč zaradi kariernih razlogov (potek izobrazbene, delovne kariere in širitve družine) načrtujejo selitev.

2 • METODA

2.1 Udeleženci

V vzorec so vključeni udeleženci, stari od 20 do 40 let, ki so selekcionirani po spolu, starosti (oblikovani sta dve skupini, in sicer od 20 do 29 let in od 30 do 40 let), izobrazbi, socialno-ekonomskem statusu, zakonskem oz. družinskem položaju, bivalnem okolju in kulturni pripadnosti. V pilotski raziskavi je sodelovalo 200 slovenskih udeležencev, ki so v nadaljevanju vključeni v celoten vzorec 1006 slovenskih udeležencev in 264 japonskih udeležencev.

Struktura udeležencev glede na kulturo, spol, starost, izobrazbo, družinski status, število otrok v skupnem gospodinjstvu in kraj bivanja je prikazana v preglednici 1. Struktura udeležencev glede na lastništvo stanovanja, tip stanovanja, zaposlenost, mesečno porabo za reševanje stanovanjskega problema, zadovoljstvo s trenutnim statusom bivanja je prikazana v preglednici 2.

2.2 Pripomočki

Pri sestavi vprašalnika upoštevamo usmeritev po Tariku (Tarik, 1990) in vzamemo za osrednji pripomoček za merjenje pričakovanj udeležencev vprašalnik, sestavljen iz treh sklopov. Uporabljena je torej metoda pregleda, ki temelji na vprašalniku (Walonic, 1997–2007). Podatki so obdelani s statističnim programom SPSS.

Osrednji pripomoček za merjenje pričakovanj udeležencev do nepremičnin je vprašalnik, ki smo ga sami sestavili. Vprašalnik je sestavljen iz treh sklopov. Prvi sklop razdeli udeležence po spolu, starosti, izobrazbi, socialno-ekonomskem položaju, zakonskem ali družinskem statusu, bivalnem okolju, kulturi. Prvi sklop zajema demografske podatke in je sestavljen iz dvanajstih vprašanj. Drugi sklop je vezan na lastna pričakovanja potencialnih lastnikov do nepremičnin, njihovih želja in interesov. Sestavljen je iz osmih vprašanj. Tretji sklop je

vezan na zunanja pričakovanja udeležencev, zakonske ureditve na področju nepremičnin in sodobno ekonomsko okolje. Sestavljen je iz enajstih vprašanj. Udeleženci s pomočjo Likertove petstopenjske lestvice od 1 (popolnoma nepomembno) do 5 (zelo pomembno) ocenjujejo pomembnost lastnih in zunanjih pričakovanj glede pridobitve nepremičninskih pravic.

2.3 Potek raziskave

Zbiranje podatkov je potekalo preko interneta in osebno (individualno in skupinsko), v Sloveniji in na Japonskem. Anonimnost podatkov je bila zagotovljena.

Kultura	Število udeležencev	Odstotek udeležencev
Slovenci	1006	79,2 %
Japonci	264	20,8 %
skupaj	1270	100,0 %
Spol		
ženske	713	56,1 %
moški	557	43,9 %
skupaj	1270	100,0 %
Starost		
od 20 do 29 let	604	47,6 %
od 30 do 40 let	666	52,4 %
skupaj	1270	100,0 %
Izobrazba		
manj kot srednja šola	10	0,8 %
srednja šola	388	30,6 %
fakultetna izobrazba	629	49,5 %
magisterij ali več	243	19,1 %
skupaj	1270	100,0 %
Družinski status		
samski	432	34,5 %
v zvezi oz. poročen	821	65,5 %
skupaj	1253	100,0 %
Število otrok v skupnem gospodinjstvu		
brez otrok	684	54,6 %
en otrok	186	14,9 %
dva otroka	269	21,5 %
trije otroci	98	7,8 %
štirje ali več	15	1,2 %
skupaj	1252	100,0 %
Zase lahko rečete, da živite		
v središču mesta	430	34,3 %
na obrobju mesta	453	36,2 %
v strnjenem podeželskem naselju	240	19,2 %
v razpršenem podeželskem naselju	116	9,3 %
drugje	14	1,1 %
skupaj	1253	100,0 %

Preglednica 1 • **Struktura udeležencev glede na kulturo, spol, starost, izobrazbo, družinski status, število otrok v skupnem gospodinjstvu, kraj bivanja**

Trenutno živite v	Število udeležencev	Odstotek udeležencev
lastnem ali solastnem stanovanju	603	48,3 %
tržnem najemniškem stanovanju	195	15,6 %
neprofitnem/socialnem najemniškem stanovanju	51	4,1 %
stanovanju sorodnikov ali pri sorodnikih	323	25,9 %
drugo	76	6,1 %
skupaj	1248	100,0 %
Trenutno živite v		
v stanovanjskem bloku	510	40,8 %
hiši	722	57,8 %
drugje	17	1,4 %
skupaj	1249	100,0 %
Zaposlitev		
brezposeln	36	2,9 %
študent	430	34,4 %
zaposlen	744	59,6 %
drugo	39	3,1 %
skupaj	1249	100,0 %
Za reševanje stan. problema mesečno porabite:		
nič	510	41,1 %
manj kot 30 % svojega mesečnega dohodka	366	29,5 %
približno 30 % svojega mesečnega dohodka	173	13,9 %
več kot 30 % svojega mesečnega dohodka	153	12,3 %
skoraj celoten dohodek	40	3,2 %
skupaj	1242	100,0 %
Zadovoljstvo s trenutnim statusom stanovanja		
zelo nezadovoljen	106	8,5 %
nezadovoljen	129	10,4 %
srednje	268	21,6 %
zadovoljen	371	29,9 %
zelo zadovoljen	366	29,5 %
skupaj	1240	100,0 %

Preglednica 2 • **Struktura udeležencev glede na lastništvo stanovanja, tip stanovanja, zaposlenost, mesečno porabo za reševanje stanovanjskega problema, zadovoljstvo s trenutnim statusom bivanja**

3 • REZULTATI IN INTERPRETACIJA

Sklop vprašalnika, ki meri demografske lastnosti, zajema 34 spremenljivk. Smiselnost uporabe faktorjske analize preizkusimo z Bartlettovim testom sferičnosti (BT). Z njim preizkusimo ničelno domnevo, da je osnovna korelacijska matrika enaka matriki enote, kar pomeni, da ne obstaja odvisnost med opazovanimi spremenljivkami (Bastič, 2006). Velika vrednost te statistike govori v korist uporabe faktorjske analize (Bastič, 2006). Poleg Bartlettovega testa sferičnosti uporabimo še Keiser-Meyer-Olkinovo statistiko (KMO), ki temelji na primerjavi velikosti korelacijskih in parcialnih korelacijskih koeficientov (Bastič, 2006). Po Bastiču (2006) je uporaba faktorjske analize smiselna pri veliki vrednosti te statistike, to je pri vrednosti, ki je večja od 0,5. Analiza odvisnosti med opazovanimi spremenljivkami kaže na smiselnost uporabe faktorjske analize, kar potrjujeta še Bartlettov test (BT) sferičnosti in Kaiser-Meyer-Olkinov kazalec (KMO). Izidi teh testov so podani v preglednici 3. Rezultati kažejo, da je vrednost kazalca KMO večja od 0,5. S tveganjem, bistveno manjšim od 0,05, smemo zavrniti ničelno domnevo, da je korelacijska matrika enaka matriki enote (Bartlettov test sferičnosti).

Kaiser-Meyer-Olkin kazalec		0,759
Bartlettov test sferičnosti	Povp. hi-kvadrat	2178,119
	Df	561
	P	0,000

Preglednica 3 • Bartlettov test sferičnosti in Kaiser-Meyer-Olkinov kazalec

V preglednici 4 so podane lastne vrednosti korelacijske matrike za posamezne faktorje. Pri odločitvi o izbiri števila faktorjev uporabimo pravilo lastne vrednosti in upoštevamo faktorje, ki imajo lastno vrednost, večjo od ena, ter pravilo celotne pojasnjene variance, poleg tega upoštevamo faktorje, ki pojasnijo več od predpisanega minimalnega odstotka (60 odstotkov). Prvih devet faktorjev ima lastno vrednost, večjo od ena. Prvih osem faktorjev pojasni 60,4 odstotka variance. Izberemo osem faktorjev in s tem zadostimo obema kriterijema.

Z rotacijo faktorjev poiščemo enostavnejšo strukturo (Ferligoj, 2010). Uporabimo metodo Varimax. Zaradi rotacije faktorjev se

Faktorji			
	Lastne vrednosti	Odstotek skupne variance	Kumulativni odstotek skupne variance
1	6,250	18,382	18,382
2	4,535	13,339	31,722
3	2,572	7,564	39,286
4	2,011	5,915	45,200
5	1,467	4,315	49,516
6	1,320	3,882	53,398
7	1,211	3,562	56,960
8	1,180	3,470	60,431
9	1,127	3,315	63,745
10	0,972	2,858	66,604
11	0,966	2,841	69,444
12	0,891	2,620	72,064
13	0,801	2,356	74,421
14	0,752	2,211	76,632
15	0,726	2,135	78,767
16	0,679	1,998	80,765
17	0,630	1,854	82,619
18	0,587	1,726	84,345
19	0,575	1,692	86,036
20	0,517	1,521	87,557
21	0,483	1,420	88,977
22	0,453	1,333	90,310
23	0,425	1,249	91,559
24	0,389	1,145	92,704
25	0,336	0,987	93,692
26	0,325	0,956	94,648
27	0,313	0,920	95,568
28	0,264	0,777	96,345
29	0,257	0,756	97,101
30	0,224	0,660	97,761
31	0,219	0,643	98,404
32	0,210	0,617	99,021
33	0,187	0,549	99,570
34	0,146	0,430	100,000

Preglednica 4 • Lastne vrednosti in pojasnjena varianca

Spremenljivke	Faktorji							
	1	2	3	4	5	6	7	8
spol	-0,073	-0,061	0,006	0,287	-0,018	-0,056	0,780	-0,020
starost	0,135	0,097	0,000	0,805	-0,045	0,133	0,097	-0,016
izobrazba	0,005	-0,165	0,054	0,739	-0,006	-0,022	-0,036	0,135
družinski status	-0,036	0,101	0,186	0,398	-0,055	0,165	-0,533	0,031
število otrok v skup. g.	-0,139	-0,001	0,014	0,153	0,201	0,696	-0,138	0,083
zase rečete, da živite	-0,536	0,140	0,141	-0,202	0,248	-0,027	0,090	0,345
lastnik stanovanja	-0,104	-0,198	0,064	-0,678	-0,013	-0,073	0,027	0,374
blok, hiša, drugo	-0,298	0,121	-0,005	-0,293	0,304	0,076	0,314	0,181
zaposlitev	0,202	-0,018	-0,084	0,788	0,019	-0,062	0,067	-0,032
porabi za reš. stan. probl.	-0,160	-0,214	0,046	0,066	0,012	-0,027	0,094	-0,578
zadovoljstvo s stan. stat.	0,197	0,582	0,301	-0,101	0,056	0,393	0,092	-0,147
lokacija stanovanja	0,349	0,352	0,067	-0,134	0,306	0,200	0,252	-0,155
velikost stanovanja	-0,016	0,672	0,300	-0,028	-0,023	0,218	0,120	0,135
balkon ali terasa	0,017	0,651	0,175	0,024	0,085	0,139	0,063	0,292
svetlost osvetljenost	0,120	0,702	0,209	0,026	0,013	-0,328	-0,143	0,102
odprt pogled	0,027	0,718	0,021	0,015	0,130	-0,090	-0,215	0,066
mirno stanovanje	-0,199	0,449	0,264	0,161	0,316	-0,140	-0,042	-0,114
starost objekta	-0,038	0,303	0,780	-0,027	0,107	-0,076	0,035	-0,114
starost soseske	0,072	0,308	0,742	-0,026	0,158	0,097	0,046	-0,080
možnost parkiranja	-0,155	0,380	0,196	0,072	0,369	0,009	0,181	0,505
opremljenost z inter.	0,271	0,032	0,571	-0,005	0,088	-0,138	-0,261	0,134
CK-ogrevanje stanovanja	0,159	0,142	0,745	-0,026	0,038	0,113	-0,052	0,125
bližina javnega prevoza	0,796	-0,123	0,059	-0,006	-0,138	0,167	0,018	0,030
prometne povezave	0,718	0,159	0,079	0,053	0,131	-0,176	-0,076	0,070
bližina vrtcev in šol	0,760	-0,029	0,166	0,162	0,013	0,084	0,063	0,120
možnosti zaposlitve	0,596	0,089	-0,014	0,045	0,215	-0,145	-0,002	-0,431
bližina trgovin	0,810	0,014	0,153	0,140	-0,079	-0,056	-0,029	-0,030
zdravstvenih domov	0,779	0,033	0,053	0,050	0,159	-0,049	-0,031	0,127
bližina kulturnih ustanov	0,669	0,153	0,061	0,020	0,195	-0,037	-0,033	-0,045
stroški vzdrževanja	0,235	-0,072	0,407	0,075	0,515	-0,108	0,180	0,059
dobri sosedski odnosi	0,076	0,017	0,144	-0,067	0,723	0,238	0,066	0,002
občutek varnosti	0,075	0,090	0,072	0,028	0,760	-0,148	-0,038	0,022
socialna pripad. soseski	0,012	0,189	-0,013	-0,090	0,663	0,366	-0,094	0,002
ekonomski status	0,165	0,320	0,391	0,075	0,392	0,239	-0,036	0,040

Preglednica 5 • Rotacijska faktorska matrika rezultatov demografskih dejavnikov

spremenijo njihove lastne vrednosti in delež s posameznim faktorjem pojasnjene celotne variance, ne spremeni pa se delež pojasnjene celotne variance z obdržanimi faktorji (Bastič, 2006).

Preglednica 5 prikazuje faktorske uteži posameznih spremenljivk, ki merijo demografske dejavnike.

Rezultati v preglednici 5 kažejo, da so spremenljivke podobno utežene s faktorji, kot je to prikazano v vprašalniku. Faktorji, ki jih je izločila faktorska analiza, se pokrivajo s faktorji, ki smo jih ekstrahirali v vprašalniku. Prvi faktor ima izrazite uteži pri vprašanjih o bivalnem okolju. Drugi faktor ima izrazite uteži pri vprašanjih, ki po vprašalniku sodijo v področje fizičnih dejavnikov. Tretji faktor ima izrazite uteži pri vprašanih, ki se nanašajo na starost in opremljenost nepremičnine. Ta vprašanja v vprašalniku združimo v področje širših fizičnih dejavnikov. Četrty faktor ima izrazite uteži pri vprašanjih, ki opisujejo značilnosti udeleženca (starost, izobrazbo, lastništvo stanovanja, zaposlitev). Peti faktor ima izrazite uteži pri vprašanjih, ki po vprašalniku sodijo v področje socialno-ekonomskih dejavnikov. Faktorska analiza kot šesti faktor izloči spremenljivko »število otrok v gospodinjstvu«. Gre za faktor, ki opredeljuje velikost gospodinjstva in se ne nanaša neposredno na status posameznega udeleženca. Sedmi faktor ima izrazite uteži pri vprašanjih, ki se nanašajo na status udeleženca (spol, družinski status udeleženca, tip nepremičnine, v kateri udeleženec trenutno biva). Osmi faktor ima izrazito utež pri vprašanju, koliko lastnega dohodka udeleženec mesečno porabi za reševanje trenutnega stanovanjskega statusa ter pri vprašanju glede zadovoljstva o možnosti parkiranja.

Faktorska analiza je ob upoštevanju pravila lastne vrednosti ter pravila celotne pojasnjene variance izločila osem faktorjev, ki jih v vprašalniku združujemo kot:

- faktor, ki zajema bivalne dejavnike udeležencev (lokacija trenutnega bivanja, bližino vitalnih infrastrukturnih objektov), pojasnjuje 18,4 odstotka celotne variance,
- faktor, ki zajema fizične dejavnike (lokacija, velikost stanovanja, opremljenost z balkonom ali teraso, odprt pogled, mirno stanovanje), pojasnjuje 13,4 odstotka celotne variance,
- faktor, ki zajema strukturne dejavnike nepremičnine (starost objekta in soseske, opremljenost stanovanja), pojasnjuje 7,6 odstotka celotne variance,
- faktor, ki opisuje značilnosti udeleženca (starost, izobrazbo, lastništvo stanovanja, zaposlitev), pojasnjuje 5,9 odstotka celotne variance,
- faktor, ki zajema socialno-ekonomske dejavnike (stroški vzdrževanja, dobri sosedski odnosi, občutek varnosti, socialna pripadnost soseski, ekonomski status), pojasnjuje 4,3 odstotka celotne variance,
- faktor glede števila otrok v gospodinjstvu, pojasnjuje 3,9 odstotka celotne variance,
- faktor, ki opisuje status udeleženca (spol udeleženca, tip nepremičnine, v kateri udeleženec trenutno biva, družinski status), pojasnjuje 3,6 odstotka celotne variance,
- faktor glede mesečne porabe sredstev za reševanje lastnega stanovanjskega problema in zadovoljstva z možnostjo parkiranja pojasnjuje 3,5 odstotka celotne variance.

Analiza izloči faktorje, ki jih v vprašalniku združujemo kot bivalne, fizične, strukturne, značilnostne, socioekonomske in statusne dejavnike. Analiza kot samostojni faktor izloči faktor glede števila otrok v gospodinjstvu. Tudi Uršič (Uršič, 2005) ugotavlja, da na selitveno dejavnost pomembno vplivata stanovanjski status in število oseb v gospodinjstvu. Konvergenca krivulj gibanja števila prebivalcev in števila gospodinjstev kaže na to, da se velikost povprečnega japonskega gospodinjstva

manjša (RREEF, 2009). MLIT (2009) ugotavlja, da število populacije kaže negativen trend ter da se posledično po letu 2015 pričakuje tudi upadanje števila članov gospodinjstev, kar pomeni na dolgi rok upadanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. Poročilo (MLIT, 2009) tudi ugotavlja, da spremembe v gospodinjstvih, kot so manjšanje stanovanjske površine, povečevanje števila starih ljudi, potreba po visoki tehnologiji (internet, komunikacija), vodijo v večje povpraševanje po stanovanjih v mestih. Deutsch (Deutsch s sod., 2005) navaja, da je leta 1989 na Japonskem kar 30 odstotkov lastniško zasedenih hiš pridobljenih na način dedovanja ali nasledstva. Ugotavljajo, da je z manjšanjem števila članov gospodinjstva, ki je leta 1950 znašalo povprečno 5,0, medtem ko leta 2000 le še povprečno 2,67, število Japoncev, ki pričakujejo pridobitev stanovanja z naslova dedovanja ali nasledstva, še naraslo (Deutsch, 2005).

Kot zadnji faktor analiza izloči faktor glede mesečne porabe sredstev za reševanje lastnega stanovanjskega problema in zadovoljstva z možnostjo parkiranja. Slednji dejavnik ima izrazito utež tudi pri faktorju, ki zajema fizične dejavnike. Mesečno porabljena sredstva za reševanje lastnega stanovanjskega problema pa so pokazatelj uspešnosti stanovanjske politike v državi. V Sloveniji je zbir povprečnih stanovanjskih stroškov presegel 30 odstotkov razpoložljivega dohodka gospodinjstva že v letu 2005 z 30,8 odstotka, v letu 2006 z 31,3 odstotka in v letu 2007 z 31,8 odstotka (SURs, 2010). Na Japonskem pa se zbir povprečnih stanovanjskih stroškov giblje od 17,6 odstotka v letu 2001 do slabih 18 odstotkov v letu 2008 (Official Statistic of Japan, 2010). Bistvena medkulturna razlika v mesečni porabi sredstev za reševanje lastnega stanovanjskega problema lahko kaže na različna pričakovanja in možnosti vstopa udeležencev v lastniški nepremičninski fond.

določili osem faktorjev, ki jih v vprašalniku združujemo kot bivalne, fizične, strukturne, značilnostne, socioekonomske in statusne dejavnike. Analiza pa je kot samostojne faktorje izločila faktorje glede števila otrok v gospodinjstvu in faktor glede mesečne porabe sredstev za reševanje lastnega stanovanjskega problema in zadovoljstva z možnostjo parkiranja. Številni raziskovalci pripisujejo demografskim dejavnikom splošno vplivnost na trg ter ugotavljajo, da se demografski dejavniki povezujejo s pričakovani potencialnih pridobiteljev

4 • SKLEP

Pri sestavi vprašalnika smo upoštevali usmeritev po Tariku (Tarik, 1990) in vzeli za osrednji pripomoček za merjenje pričakovanih udeležencev vprašalnik, sestavljen iz treh sklopov. V članku obravnavamo prvi sklop, ki razdeli udeležence po spolu, starosti, izobrazbi, socialno-ekonomskem položaju, zakonskem ali družinskem statusu, bivalnem

okolju, kulturi. Ta sklop vprašalnika, ki meri demografske lastnosti, zajema 34 spremenljivk. S faktorsko analizo smo ugotavljali pojasljivost zvez med opazovanimi spremenljivkami (kovariance ali korelacije) z manjšim številom posredno opazovanih spremenljivk ali faktorjev. Na podlagi ocene lastne vrednosti ter odstotka pojasnjene celotne variance smo

nepremičninskih pravic. Temeljotov Salaj (2006) tako ugotavlja pomembnost dejavnika prometne infrastrukture; nadalje ugotavlja veliko vplivnost bivalnih dejavnikov, kot so bližina kulturnih ustanov, zdravstvenih centrov, šol in vrtcev, na kakovostno grajeno okolje. Pšunder in Ferlan (2009) med fizičnimi dejavniki kot najpomembnejše dejavnike izpostavljata mirno (nehrupno) stanovanje, opremljenost z internetom, prometne ureditve in način ogrevanja. Pri analizi ključnih dejavnikov, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, pa ugotavljata, da kot ključni fizični dejavnik anketiranci navajajo orientiranost oziroma lego stanovanja (Pšunder, 2009). Cohen (2005) ugotavlja, da sta poleg cene najpomembnejša fizična dejavnika pri nakupu nepremičnine, in sicer bližina železniške postaje (oz. prometne infrastrukture) in strukturna integriteta. Faktorja, ki v faktorski analizi združujeta bivalne in fizične dejavnike, skupaj pojasnjujeta

31,7 odstotka celotne variance. S sestavo vprašalnika smo tako zajeli ključne demografske dejavnike, ki se navezujejo na lastna in zunanja pričakovanja potencialnih pridobiteljev nepremičninskih pravic.

Glede na raziskavo Cirmanove (2006), po kateri mejo mesečno porabljenega dohodka za reševanje stanovanjskega problema do 30 odstotkov presega kar 67 odstotkov gospodinjstev v neprofitnem najemnem sektorju, 39 odstotkov v službenih ali kadrovskih stanovanjih in 54 odstotkov v zasebnih najemnih stanovanjih, smo pričakovali, da bo dejavnik mesečne porabe sredstev pri reševanju lastnega stanovanjskega problema pojasnil višji odstotek celotne variance. Dosegljivost stanovanj na Japonskem, merjena po merilu, kot navaja Thomas (2008), kjer stanovanjski stroški naj ne bi presegali meje 30 odstotkov razpoložljivega dohodka, pa kaže (Official Statistic of Japan, 2010), da povprečen zbir

vseh navedenih stroškov za stanovanje ne presega navedene meje. Iz navedenega lahko sklepamo, da je dosegljivost stanovanj boljša na Japonskem v primerjavi s Slovenijo. Dejavniki mesečne porabe sredstev pri reševanju lastnega stanovanjskega problema torej kaže na učinkovitost (neučinkovitost) stanovanjske politike v državi.

Predmet nadaljnjih raziskav bi lahko bil dopolnitev vprašalnika v smeri, da bi več vprašanih imelo izrazite uteži pri faktorju, ki združuje dejavnike glede mesečne porabe sredstev za reševanje lastnega stanovanjskega problema. To bi imelo pomen, če bi demografski del vprašalnika uporabljali samostojno. Ker v naši širši raziskavi uporabljamo celoten vprašalnik, sestavljen iz treh delov, in pri tem tretji del vprašalnika zajema zunanja pričakovanja, ki pokrivajo preteklo in pričakovano ekonomsko situacijo udeležencev, pa privzemamo tako oblikovani vprašalnik.

5 • LITERATURA

- Ageing Report 2009, Economic and budgetary projections in the EU-27 Member States (2008–2060), Evropska komisija, 2009.
- Bradeško, J., Trg nepremičnin in Centralna banka, V: Kožar, A. (ur.), Poslovanje z nepremičninami 14. tradicionalno strokovno srečanje, Portorož, 13. in 14. november 2003, Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije, Zbornik referatov, str. 16–25, 2003.
- Cirman, A., Ekonomski vidiki stanovanja, V: Mandič, S. (ur.), Razvojno raziskovalni projekt Stanovanjska anketa – Stanovanjsko poročilo, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Inštitut za družbene vede, str. 13–16, 2006.
- Cohen, D. H., Kozak, R. A., Vidal, N., Spetic, W., Ide, R., Performance expectations and needs of the Japanese house consumer, *Forest Products Journal*, 55, str. 37–44, 2005.
- Deutsch, E., Tiwari, P., Moriizumi, Y., The slowdown in the timing of housing purchases in Japan in the 1990s, *Journal of Housing Economics*, 15, str. 230–256, 2005.
- Drobne, S., Grilj, T., Lisec, A., Dejavnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006, *Geodetski vestnik*, 53, str. 543–560, 2009.
- Ferligoj, A., Leskošek, K., Kogovšek, T., Zanesljivost in veljavnost merjenja, metodološki zvezki, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Ljubljana, str. 195, 1995.
- Ferligoj, A., Multivariantna analiza, Faktorska analiza, podiplomski študij statistike, povzeto 8. avgusta 2010 s strani: <http://vlado.fmf.uni-lj.si/vlado/podstat/Mva.htm>, 2010.
- Forrest, R., Kennett, P., Izuhara, M., Home Ownership and Economic Change in Japan, *Housing Studies*, 18, str. 277–293, 2003.
- Fulgosi, A., Faktorska analiza, Zagreb, Filozofski fakultet v Zagrebu, 1984.
- Geodetska uprava RS (GURS), Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009, povzeto 12. aprila 2010 s strani: <http://www.gu.gov.si/>, 2009.
- Hirayama, Y., Women's Marital Status and Housing tenure in the context of Japan's Home-owning Society, *Journal of architecture and planning*, 73, str. 1045–1052, 2008.
- Jian, G., Kazunori, H., Residential environmental evaluation of local cities considering regional characteristic and personal residential preference – case study of Saga City, Japan, *Journal of Environmental Sciences*, 16, str. 138–144, 2004.
- Jian, G., Kazunori, H., Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction, *Landscape and Urban Planning*, 78, str. 165–178, 2006.
- Mandič, S., Stanovanje in država, Ljubljana, Znanstveno in publicistično središče Ljubljana, 1995.
- Mandič, S., Hlebec, V., Cirman, A., Andrews, K. D., Filipovič, M., Kos, D., Sendi, R., Razvojno-raziskovalni projekt stanovanjska anketa, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Inštitut za družbene vede, 2006.

- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT), Summary of White Paper on Land (2009), povzeto 15. aprila 2010 s strani: <http://tochi.mlit.go.jp/english/>, 2009.
- Official Statistic of Japan, Yearly Average of Monthly Disbursements per Household, povzeto 15. 5. 2010 s strani: http://www.estat.go.jp/SG1/estat/GL38020103.do?_toGL38020103_&listID=000001055111&requestSender=estat, 2010.
- Pšunder, I., Demografske spremembe in trg nepremičnin, 5. slovenska nepremičninska konferenca, Portorož 2009, Planet GV, Zbornik, str. 5–12, 2009.
- Pšunder, I., Ferlan, N., Subjektivno dožemanje vplivnih faktorjev pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic, Zbornik referatov 20. posveta Poslovanje z nepremičninami: država, državljani, stanovanja, Portorož 2009, Inštitut za nepremičnine, str. 246–251, 2009.
- RREEF Research. Japan Quarterly 2Q 2009, povzeto 5. 6. 2010 s strani: https://www.rreef.com/cps/rde/xbc/ai_en/RREEF_Japan_Quarterly_2Q_2009.pdf, 2009.
- Statistični urad RS (SURS), Pomembni statistični podatki o Sloveniji, povzeto 20. maja 2010 s strani: <http://www.stat.si/>, 2010.
- Tarik M., The Impact of the Surrounding Environment on People's Perception of Major Urban Environmental Attributes, J. King Saud Univ., Architecture and Planning, 2, str. 43–60, Riyadh, 1990.
- Temeljotov Salaj, A., Zupančič, D., Odnos do nepremičnin in organizacijskega okolja, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo, 2006.
- Temeljotov Salaj, A., The quality of the built environment, International Conference, Housing in an expanding Europe, Ljubljana, Urbanistični inštitut RS, str. 1–8, 2006.
- Thomas, M., Generation Y and Housing, Carpe Diem, The Australian Journal of Business and Informatics, 4, str. 111–119, 2008.
- Uršič, M., Spreminjanje bivalne kakovosti in stanovanjska mobilnost v Ljubljani, Naraščanje socialne nestabilnosti v večjih stanovanjskih soseskah?, Urbani izzivi 2, 16, str. 36–47, 2005.
- Walonic, D.S., Survival Statistics. Published by: StatPac, Inc., 8609 Lyndale Ave, S.#209A, Bloomington, MN 55420, 1997–2007.