

Analiza stanovanjske problematike v Mestni občini Ljubljana

Abstract

An Analysis of Housing Issues in the Municipality of Ljubljana

Media coverage, social media activity and even everyday conversations indicate that there's an increasing amount of negative sentiment towards the housing problem in Ljubljana, the capital of Slovenia. The main goal of the article is to substantiate this feeling with concrete data, enabling us to understand the condition and analyze it. The data was gathered through research that was conducted by students of various faculties of the University of Ljubljana from July to September 2018. The article provides key information about the quality and affordability of housing in Ljubljana, which was gathered through a web survey and processing of statistical data. The analysis shows that the housing stock in Ljubljana is functionally inadequate and suffers from a significant amount of wear and tear while also being inaccessible to a large part of the population.

Keywords: Ljubljana, housing, housing quality, housing affordability

Aleksandar Blagojević, Rok Čigon, Alenka Drobnjak, Maruša Novak, Špela Perner (Faculty for Social Sciences), Uroš Mikanovič, Dora Kavčič (Faculty of Architecture) and Maša Hawlina (Faculty of Arts) are students at the University of Ljubljana. They conducted the research that forms the basis of this article in 2018.

Povzetek

Splošen občutek, ki ga dobimo v medijih, na socialnih omrežjih in v vsakdanjih pogovorih, nakazuje, da je stanovanjska problematika v Ljubljani vse bolj pereča. Namen prispevka je preseči ta splošni občutek in ga podkrepiti s konkretnimi podatki, ki nam omogočajo razumevanje stanja in njegovo analizo. Podatki so bili pridobljeni na podlagi raziskave, ki so jo študenti različnih fakultet Univerze v Ljubljani opravili med julijem in septembrom 2018. V okviru članka so predstavljene ključne informacije, povezane s kakovostjo in dostopnostjo stanovanj v Ljubljani, ki so bile pridobljene s pomočjo spletne ankete in obdelave statističnih podatkov. Analiza pokaže, da je fond stanovanj v Ljubljani funkcionalno neustrezen, precej dotrajan, predvsem pa nedostopen za velik del prebivalstva.

Ključne besede: Ljubljana, stanovanja, dostopnost stanovanj, kakovost stanovanj

Aleksandar Blagojević, Rok Čigon, Alenka Drobnjak, Maruša Novak, Špela Perner (Fakulteta za družbene vede), Uroš Mikanovič, Dora Kavčič (Fakulteta za arhitekturo) in Maša Hawlina (Filozofska fakulteta) so študentke in študenti Univerze v Ljubljani in so v letu 2018 opravili raziskavo, ki je podlaga za pričujoči prispevek.

Uvod

Nacionalni stanovanjski program 2015–2025, temeljni dokument državnih politik, ki ga je sprejela vlada Mira Cerarja, se začne z naslednjimi besedami: »Nacionalni stanovanjski program (NSP) oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država pripomore k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce.« (NSP) V nadaljevanju dokument navaja štiri temeljne cilje države na stanovanjskem področju: uravnotežena ponudba primernih stanovanj, lažja dostopnost do stanovanj, kakovostna in funkcionalna stanovanja in večja stanovanjska mobilnost prebivalstva. Cilje je mogoče kritizirati zaradi ohlapnosti in nedodelanosti, mogoča je kritika njihove neprimernosti ali omejenosti, a pred tem se je treba vprašati, na podlagi kakšne analize so bili zastavljeni. Kateri sklopi podatkov jih utemeljujejo in osmišljajo? Kakšna raziskava je bila uporabljena za njihovo pojasnjevanje in legitimiranje?

NSP je sicer pospremljen z orisom stanja (glej Direktorat za prostor, 2012), a ta dokument je bolj zbirka dostopnih statističnih podatkov, ki mu umanjka analiza ali specializirane študije področja. Hkrati je sklop podatkov močno omejen z dostopnimi podatki, ki so ne samo razpršeni in pogosto neprimerljivi, ampak so tudi skopi in pomanjkljivi. Čeravno trenutni stanovanjski zakon v 141. členu zavezuje državo k rednemu spremljanju področja in spodbujanju raziskovalne dejavnosti, pa ni še nobena slovenska vlada te naloge vzela resno. Področje je posledično slabo raziskano, brez večjih študij in analiz ter ga zaznamuje pomanjkanje temeljnih statističnih podatkov ali pa dvom o njihovi kakovosti. Tako se vprašanje, na kakšni podlagi so bili oblikovani cilji NSP, kaže kot izjemno pereče vprašanje javnih politik, saj ni jasno, na kakšnih sklopih podatkov in analizah celotno besedilo temelji. S tem sta deloma tudi onemogočena tako kritična presoja dokumenta kot njegovo uresničevanje. Brez jasnega vpogleda v stanje na področju je nemogoče presojati smiselnost politik, ki se nanašajo nanj.

Temeljni sklopi podatkov, ki so podlaga za razumevanje področja, so redne objave Statističnega urada in podatki, ki jih letno objavlja Geodetska uprava v obliki Poročila o slovenskem trgu nepremičnin. Oba sklopa podatkov sta v veliki meri vezana zgolj na cene prodanih nepremičnin, medtem ko je najemni trg popolnoma zanemarjen. Tudi ne analizirajo vprašanja kakovosti bivanja, neenakosti na stanovanjskem področju, učinka dinamike cen na kakovost vsakdanjega življenja ... Ravno tako so ti sklopi podatkov neanalizirani ter pogosto zgolj površno obdelani, kar onemogoča resen vpogled v področje. Čeravno so pomembni podatki, pa je njihova uporabnost za vodenje javnih politik omejena. Podrobnejših analiz pa primanjkuje, kar je posledica pomanjkanja sredstev za »skrb za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju«, kot eno izmed nalog države na stanovanjskem področju opredeljuje veljavni stanovanjski zakon.

Zadnja večja raziskava na to temo je bila opravljena leta 2005 (Mandič in

Cirman, 2006) in je potekala na podlagi več kot 4000 telefonskih anket, ki so se osredinjale na široko paleto vprašanj o kakovosti in dostopnosti stanovanj. Anketa, ki je dokaj celostno obdelala področje, ni bila nikoli ponovljena, čeprav je od nje minilo že skoraj 15 let. Poleg te večje raziskave je bilo opravljenih več manjših in bolj specifičnih analiz (glej Mandič in Filipčič, 2007; Mandič, 2012; Sendi in Mali, 2015; Tiran, 2017), ki prinašajo pomembne podatke, a se ne morejo primerjati s količino podatkov iz stanovanjske ankete 2005.

Manko podatkov je predvsem pereč za lokacije, ki jih zaznamuje močna potreba po jasni, premišljeni in dodelani intervenciji javnih akterjev. Med njimi izstopa Ljubljana kot upravno, izobraževalno in gospodarsko središče Slovenije, ki ga zaznamuje rast prebivalstva in posledično tudi najvišja rast cen stanovanja (glej GURS, 2018). Splošen občutek o krepitvi stanovanjske problematike v Ljubljani smo želeli v okviru raziskovalnega projekta¹ preveriti in priskrbeti osnovne podatke za njeno razumevanje. Namen projekta je bil pridobivanje bolj jasne slike o stanovanjskih razmerah v mestu, ki presegajo neartikuliran govor o »stanovanjski krizi«. V tem prispevku bomo predstavili povzetek ugotovitev s fokusom na dostopnosti stanovanj in kakovosti bivanja v Ljubljani.

Metodologija

Raziskovalni projekt je bil sestavljen iz treh delov: intervjujev s strokovnjaki in akterji na stanovanjskem področju, spletnega anketiranja ter zbiranja in obdelave dostopnih statističnih podatkov. Projekt se je izvajal med julijem in septembrom 2018 pod mentorstvom prof. Hajdeje Iglič (Fakulteta za družbene vede) in Marka Peterlina (Inštitut za politike prostora), pri njem pa smo sodelovali študenti različnih fakultet Univerze v Ljubljani.

Anketa

Anketa je bila izvedena v spletni obliki, in sicer prek spletne strani 1ka.si. Aktivirana je bila v obdobju med 2. in 27. avgustom 2018, v tem času jo je v celoti rešilo 888, delno pa 272 respondentov. Skupaj je bilo tako ustrezno rešenih 1160 anket, ki smo jih vključili v analizo in poročilo raziskave. Pri starostni strukturi sodelujočih je opaziti vpliv kanala, po katerem je bila anketa posredovana, saj je bilo več kot 90 % sodelujočih mlajših od 50 let, to pa je tudi razlog, da smo se v analizi osredinili na populacijo v starostni skupini od 18 do 49 let. Treba je poudariti tudi druge specifične vzorce: 72 % respondentov je ženskega spola; le 18 % je zaposlenih za nedoločen čas; med anketiranci prevladujejo prebivalci z dokončano

¹ Projekt je finančno podprl Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije s sredstvi iz programa Študentski inovativni projekti za družbeno korist (ŠIPK).

visoko šolo/fakulteto/akademijo ali več (75,03 %); povprečni mesečni dohodki so višji od povprečja v Ljubljani. Hkrati v vzorcu prevladujejo najemniki (teh je 60 %), medtem ko je lastnikov le 25 % in uporabnikov stanovanj 12 %. Ti podatki ponovno niso skladni s splošno populacijo Ljubljane, v kateri je najemnikov nekaj več kot 10 %, je pa velik delež najema zagotovo odraz starostne strukture vzorca.² Anketiran vzorec ima tako svoje specifike, zaradi katerih je nemogoče sklepati na celotno populacijo Ljubljane, ki je spolno veliko bolj uravnotežena, ima v povprečju nižje dohodke in izobrazbo ter varnejše zaposlitve. Je pa mogoče iz zbranih podatkov pridobiti veliko informacij o 42 % prebivalcev Ljubljane, ki so stari od 18 do 49 let.

Tabela 1: Glavne značilnosti vzorca

Starostne skupine	Frekvenca	Delež	Delovna aktivnost	Frekvenca	Delež
1 (14–18 let)	1	0 %	Zaposlen za nedoločen čas	341	39 %
2 (19–29 let)	380	43 %	Zaposlen za določen čas	157	18 %
3 (30–49 let)	439	50 %	Samozaposlen	118	14 %
4 (50–64 let)	51	6 %	Pogodbeno delo	23	3 %
5 (65–75 let)	12	1 %	Študentsko delo	105	12 %
6 (76 let in več)	1	0 %	Brezposeln	44	5 %
			Študent	82	9 %
Skupaj	884	100 %	Skupaj	870	100 %
Stanovanjski status	Frekvenca	Delež	Spol	Frekvenca	Delež
Lastnik	257	29 %	Ženski	640	72,5 %
Najemnik	502	57 %	Moški	239	27 %
Uporabnik, ki ne plačuje najemnine	111	13 %	Drugo	4	0,5 %
Skupaj	882	100 %	Skupaj	883	100 %

² Delež lastništva z leti narašča in pri starostni skupini 50–64 doseže 74 %, pri starejših pa presega 90 %. Iz ankete je težko razbrati, ali je to posledica pristranskega vzorca ali pa je lastništvo mlajšim res težko dostopno.

Zbiranje in obdelava statističnih podatkov

Glavni viri za analizo so bili javno dostopni viri podatkov (SURS, GURS, Banka Slovenije). Poleg teh sklopov podatkov smo zbrali tudi podatke iz spletne platforme nepremicnine.net,³ ki je osrednje mesto za posredovanje nepremičnin na spletu. S spletne strani smo izpisali vse nepremičnine, ki so se oddajale ali prodajale na določen datum, in jih analizirali glede na velikost, leto zgraditve, lokacijo in ceno. Desetega septembra 2018 se je prek portala oddajalo 377 stanovanj, katerih povprečna velikost je bila 78 m² in so stala v povprečju 13,4 evra na m².

Tabela 2: Stanovanja, ki so se na portalu nepremicnine.net oddajala 10. 9. 2018

	Število	Delež	Velikost v m ²	Leto gradnje	Cena najema v evrih	Cena najema na m ² v evrih
Soba	48	13 %	18	1993	226	12,5
Garsonjera	22	6 %	29	2008	518	17,9
1-sobno	27	7 %	45	2004	482	10,7
1,5-sobno	14	3 %	46	2002	525	11,4
2-sobno	72	19 %	64	2008	880	13,8
2,5-sobno	14	3 %	72	2001	878	12,2
3-sobno	111	29 %	96	2006	1290	13,4
3,5-sobno	8	2 %	96	2009	1096	11,4
4-sobno	47	12 %	135	2007	1833	13,6
5- ali večsobno	14	3 %	179	2009	2528	14,1
Skupaj	377	100 %	78	2005	1048	13,4

Na dan 10. 8. 2018 se je prek portala prodajalo 1567 stanovanj, ki so bila v povprečju novejše gradnje in večja od povprečnega stanovanja v Ljubljani. Njihova povprečna starost je bila 23 let in velikost nekaj manj kot 80 m². Povprečna cena na je znašala 2983 evra na m².

³ Portal je v veliki meri namenjen prodaji nepremičnin, zato so podatki o najemu manj točni, saj je velik del ponujenih nepremičnin višjega cenovnega razreda. Oddajanje stanovanj se je v veliki meri preneslo na posebne skupine na socialnih omrežjih, ki pa jih je veliko težje analizirati, saj je računalniška obdelava podatkov onemogočena. Prenos na socialna omrežja je v veliki meri posledica neformalnosti najema, ki se tako poskuša izogniti nepremičninskim posrednikom.

Tabela 3: Cene stanovanj, ki so se na portalu nepremicnine.net prodajala 10. 8. 2018

Velikost (v m ²)	Število	Delež	Cena na m ² v evrih
do 20	16	1	3645
20–40	214	13	3351
40–60	358	22,8	2959
60–80	375	23,9	2807
80–100	231	14,7	2913
100–120	132	8,4	3055
120–140	116	7,4	3096
140 ali več	126	8	3075
Skupaj	1567	100 %	2983

Dne 10. 8. 2018 se je prek portala prodajalo tudi 588 hiš, katerih povprečna cena je presegala 500.000 evrov in velikost 250 m².

Tabela 4: Cene hiš, ki so se 10. 8. 2018 prodajale na portalu nepremicnine.net

Lokacija nepremičnine	Leto gradnje	Velikost v m ²	Cena v evrih	Cena na m ² v evrih
Ljubljana Bežigrad	1993	249,09	423.131	1698,71
Ljubljana Center	1956	292,46	727.624	2487,96
Ljubljana Moste-Polje	1993	242,61	393.506	1621,95
Ljubljana Šiška	1994	278,01	533.614	1919,39
Ljubljana Vič-Rudnik	1997	239,99	571.139	2379,85
Ljubljana	1994	253,90	509.869	2008,12

Te podatke smo nato križali s kupno močjo gospodinjstev Slovenije, ki smo jo pridobili s pomočjo povprečnega razpoložljivega letnega dohodka na člana gospodinjstva v Sloveniji leta 2017 (SURs). Iz teh podatkov smo izračunali dohodke eno-, dvo- in tričlanskih gospodinjstev, njihove še vzdržne mesečne izdatke za stanova-

nje in kreditno sposobnost.⁴ Vzdržne mesečne izdatke za stanovanje smo izračunali glede na Eurostatovo definicijo preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški, ki pravi, da mesečni izdatki za stanovanje (najemnina in tekoči stroški) ne smejo presegati 40 %⁵ gospodinjских prihodkov. Od izračunanega vzdržnega mesečnega zneska za stanovanjske stroške smo nato odšteli predpostavljene tekoče stroške, ki smo jih postavili na 100 evrov za enočlansko, 150 evrov za dvočlansko in 200 evrov za tričlansko gospodinjstvo. Dohodke in izdatke smo razporedili po dohodkovnih kvintilih (in decilih).

Tabela 5: Povprečen še vzdržen mesečni znesek za najem ali nakup po tipih gospodinjstev (v €)

	1. kvartil	2. kvartil	3. kvartil	4. kvartil	9. decil	10. decil
Enočlansko	46	120	173	237	322	518
Dvočlansko	142	290	397	525	694	1087
Tričlansko	237	460	621	813	1361	1656

Vir: Surs

Tabela 6: Povprečno še vzdržno posojilo po tipih gospodinjstev (v €)

	1. kvartil	2. kvartil	3. kvartil	4. kvartil	9. decil	10. decil
Enočlansko	8200	21.600	30.620	43.000	58.000	93.000
Dvočlansko	25.000	52.000	70.200	95.000	125.000	196.000
Tričlansko	41.000	83.000	111.600	147.000	192.000	300.000

Vir: Surs

⁴ Kreditno sposobnost smo izračunali s pomočjo anuitetnega izračuna, v katerega smo vnesli podatke o povprečnem stanovanjskem kreditu, ki ga navaja analiza Poročilo o bančni stabilnosti (Banka Slovenije, 2018). Povprečna doba posojila je 20 let, obrestna mera 2,9 %, mesečni obrok pa 40 % razpoložljivih mesečnih prihodkov gospodinjstva, od katerih smo odšteli predvidene mesečne stroške.

⁵ Tukaj moramo opozoriti, da je še pred leti ta delež znašal 30 %, ker pa je 40 % postal splošno sprejet standard, ki nam omogoča primerjavo z drugimi mesti, smo se tudi sami poslužili te mere, čeprav menimo, da je postavljena previsoko.

Rezultati

Pri analizi rezultatov bomo združevali podatke iz ankete in obdelane statistične podatke, s čimer bomo poskušali pridobiti bolj celosten vpogled v stanje. Analiza statističnih podatkov nam omogoča splošno in dokaj široko razumevanje stanja, medtem ko anketa omogoča podrobnejši vpogled.

Kakovost stanovanj in bivanja v Ljubljani

Nekaj več kot 124.700 gospodinjstev v Ljubljani je leta 2015 bivalo v 103.440 naseljenih stanovanjih. To pomeni, da v povprečju v enem stanovanju biva več kot eno gospodinjstvo. Kakovost stanovanjskega fonda je v Ljubljani višja od slovenskega povprečja, a so prostorski standardi precej nižji. Povprečna velikost naseljenega stanovanja je za 13 kvadratnih metrov manjša od slovenskega povprečja, ki že tako močno zaostaja za evropskim. Povprečna površina naseljenega stanovanja v Ljubljani je leta 2015 znašala 71,1 m², medtem ko je bilo slovensko povprečje 84,3 m². Posledično imajo stanovanja v Ljubljani manj uporabne površine na prebivalca (27 m²), kot je slovensko povprečje (28 m²) in večji delež ljudi, ki bivajo v stanovanju z manj kot 10 m² uporabne površine na prebivalca (4,4 % v primerjavi s 3,3 %). Delež tri- ali večsobnih stanovanj močno zaostaja za slovenskim povprečjem, saj je teh v Ljubljani 50 %, medtem ko je njihov delež v Sloveniji 61-odstoten. A če primerjamo te podatke s strukturo gospodinjstev, ugotovimo, da delež velikih stanovanj močno presega delež gospodinjstev s tremi ali več člani. Teh je v Ljubljani 36 %, medtem ko je delež dvo- in enočlanskih gospodinjstev 64-odstoten. Čeprav je delež enočlanskih gospodinjstev leta 2015 znašal 41 %, pa je bilo enosobnih stanovanj zgolj 20 %. Seveda lahko manjša gospodinjstva bivajo v večjih stanovanjih, a je to pogosto veliko večje finančno breme tako za plačevanje sprotnih mesečnih stroškov kot za pokrivanje najemnine ali obrokov posojila. Največje breme je zagotovo plačevanje stroškov, saj gre pri enočlanskih gospodinjstvih za večji delež starejših, ki bivajo v energetsko neprimernih stavbah (Živčič in Tkalec, 2017). Razmere dodatno zaostruje starost stanovanjskega fonda, ki je v povprečju starejši od 40 let. Le 16 % stanovanjskega fonda je bilo zgrajenega po letu 1991.

Tabela 7: Stanovanjska slika v Ljubljani in Sloveniji za leto 2015

	Ljubljana	Slovenija
Število stanovanj	126.938	845.415
Število naseljenih stanovanj	103.440	674.463
Povprečna uporabna površina stanovanja (m ²)	71,1	84,3
Uporabna površina na stanovalca (m ²)	27,2	28,3
Povprečno število oseb, ki živijo v stanovanju	2,6	3
Delež tri- ali večsobnih stanovanj (%)	50	61
Delež stanovanj, kjer je na posameznika manj kot 10 m ² (%)	4,4	3,3

Vir: Surs.

Tabela 8: Tipi gospodinjstev in stanovanj v Ljubljani za leto 2015

Tip gospodinjstva	Število	Delež	Tipi stanovanj	Delež
Skupaj	124.714	100 %	Skupaj	100 %
Enočlansko	51.913	41,6 %	Enosobno	20,7 %
Dvočlansko	29.194	23,4 %	Dvosobno	29,4 %
Tričlansko	20.528	16,5 %	Trisobno	26,3 %
Štiričlansko	15.427	12,4 %	Štirisobno	12,7 %
Petčlansko	5019	4 %	Petsobno	5,7 %
Šest- ali veččlansko	2633	2,1 %	Šestsobno	3 %

Vir: Surs

Že ta pregled osnovnih podatkov nakazuje, da trenutni stanovanjski fond ne odraža potreb prebivalstva, saj je star, posledično dotrajan in funkcionalno neustrezen, hkrati pa njegova struktura ne odraža strukture prebivalstva. Glede na starost fonda pa je mogoče sklepati, da tudi ne zadovoljuje potreb starajočega se prebivalstva (funkcionalna prilagojenost stanovanj in pritiklin), kot tudi ni primerna za posameznike z različnimi oblikami hendikepiranosti.

Te podatke deloma potrjuje tudi analiza ankete. Šestdeset odstotkov anketirancev živi v stanovanju, ki je bilo zgrajeno v obdobju med letoma 1960 in 1990,

medtem ko jih manj kot 20 % biva v stanovanju, ki je bilo zgrajeno po letu 1990. Večina anketirancev biva v stanovanju, velikem od 40 do 70 m². Zanimiv je podatek, da jih kar 47 % biva v stanovanju z zgolj eno spalnico in 32 % z dvema. Zato tudi ni presenetljiv podatek, da 15 % anketirancev biva v prenaseljenih stanovanjih in da 25 % anketirancev trdi, da v stanovanju ni dovolj prostora za zasebnost odraslih članov in za druženje, 30 % pa jih pravi, da ni prostora za delo od doma ter kar 60 %, da ni prostora za zasebnost otrok.

Tabela: 9 Velikost stanovanja in število ljudi, ki bivajo v stanovanju

	1	2	3	4	5	6+	Skupaj
0–10 m ²	0	0	0	2	0	1	3
10–20 m ²	10	4	0	2	0	0	16
20–30 m ²	32	35	1	6	1	0	75
30–40 m ²	27	85	14	12	1	4	143
40–50 m ²	15	68	31	16	2	4	136
50–60 m ²	9	78	56	24	5	0	172
60–70 m ²	8	52	47	34	7	3	151
70–80 m ²	2	21	43	29	4	3	102
80–90 m ²	1	13	10	10	5	2	41
90–100 m ²	3	5	13	3	3	3	30
100–120 m ²	1	4	9	12	5	1	32
120–140 m ²	0	4	3	14	2	3	26
140 m ² ali več	0	4	1	10	5	3	23
Skupaj	108	373	228	174	40	27	950

Ni presenetljivo, da 31 % respondentov navaja, da imajo hude težave s premalo prostora, medtem ko jih le 49 % trdi, da glede prostora nimajo težav. Sledijo težave s parkiranjem, zasebnostjo, dotrajanostjo napeljave in negotovostjo glede stanovanja.

Tabela 10: Težave s stanovanjem

Ali imate v zvezi s stanovanjem naslednje težave in kako hude so (ocena 1 pomeni, da te težave nimate, ocena 5 pa, da je za vas ta težava zelo huda)?							
Podvprašanja	Odgovori						Povprečje
	1	2	3	4	5	Skupaj	
Premalo prostora	28 %	21 %	20 %	20 %	11 %	100 %	2,7
Vlaga	56 %	17 %	13 %	8 %	5 %	100 %	1,9
Premalo dnevne svetlobe	61 %	16 %	11 %	6 %	5 %	100 %	1,8
Pomanjkljive ali dotrajane napeljave	49 %	18 %	15 %	11 %	7 %	100 %	2,1
Negotovost, da ostanete brez stanovanja	53 %	15 %	14 %	8 %	10 %	100 %	2,1
Hrup	34 %	25 %	21 %	13 %	8 %	100 %	2,4
Slabi odnosi s sosedi	59 %	21 %	11 %	4 %	4 %	100 %	1,7
Težave s parkiranjem	40 %	12 %	14 %	14 %	20 %	100 %	2,6
Gospodinjstvo nima dovolj zasebnosti	50 %	19 %	15 %	9 %	7 %	100 %	2,1
Gospodinjstvo je preveč omejeno pri tem, kako se sme stanovanje uporabljati	61 %	17 %	9 %	6 %	6 %	100 %	1,8
Plesen	64 %	14 %	10 %	7 %	5 %	100 %	1,8
Slabi odnosi s preostalimi bivaječimi v stanovanju	81 %	9 %	5 %	3 %	2 %	100 %	1,4

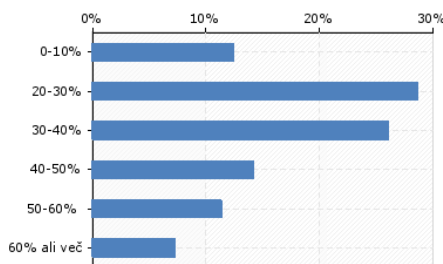
Vseeno pa je precejšen del respondentov zadovoljnih s trenutnim stanovanjem (74 %), pri čemer velja, da so lastniki in višje izobraženi v povprečju bolj zadovoljni s trenutnim stanovanjem. Je pa zanimivo, da si kljub precejšnjemu zadovoljstvu, ki je večje od izmerjenega v anketi 2005 (66 %), velik del anketirancev želi zamenjati

stanovanje (56 %). Med najpogostejše omenjenimi razlogi za željo po selitvi navajajo »stanovanje je premajhno«, in sicer v 52 %, temu sledijo »neodvisnost od drugih članov gospodinjstva« (22 %), »previsoka cena« (19 %) in »stanovanje je neprimer-no« (17 %). Pri tem se postavlja vprašanje, ali je menjava stanovanja v trenutnih razmerah realna. Na to smo poskušali odgovoriti z analizo dostopnosti stanovanj v Ljubljani.

Dostopnost

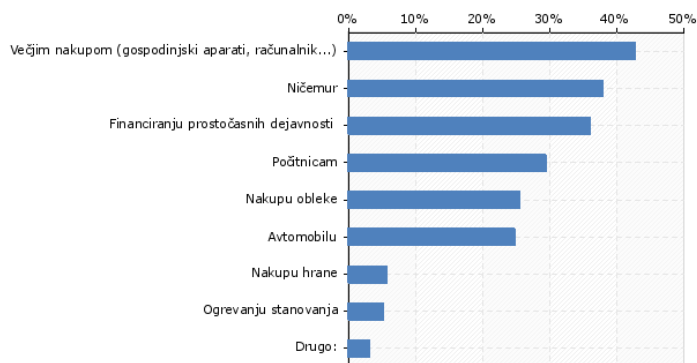
Podatki iz anketnega vprašalnika nakazujejo, da je reševanje stanovanjskega vprašanja v Ljubljani zelo težavno. Skoraj 90 % anketirancev navaja, da je finančni vidik zanje glavna ovira pri doseganju želenega stanovanja. Podobne odgovore dobimo tudi pri vprašanju glede menjave stanovanjskega statusa. Svoj stanovanjski status želi spremeniti 54 % respondentov, od tega bi jih večina (88 %) želela postati lastnik. Med glavne ovire za doseg želenega stanovanjskega statusa spadata pomanjkanje lastnih finančnih sredstev (82 %) in pomanjkanje cenovno dostopnih stanovanj (79 %). Podatki iz ankete tako nakazujejo, da je glavna ovira pri doseganju primerne kakovosti bivanja cena stanovanj.

Kako pa je s trenutno obremenjenostjo s stanovanjskimi stroški? Kot smo že omenili, smo kot mero preobremenjenosti uporabili Eurostatovo definicijo, ki pravi, da stanovanjski stroški ne smejo presegati 40 % gospodinjkega prihodka. Največji delež anketirancev trdi, da so stanovanjski stroški zanje srednje veliko breme (45 %), za dobrih 25 % odstotkov so veliko ali zelo veliko breme. Če pogledamo mesečne izdatke, vidimo, da je delež anketirancev, ki plačujejo mesečno več kot 40 % dohodka za stanovanjske stroške, višji od 25 % in znaša 32 %. S tem vzorec v anketi močno presega evropsko povprečje preobremenjenosti s stanovanjskimi stroški, saj je delež preobremenjenih gospodinjstev v 28 članicah EU 11 % (EUROSTAT).



Graf 1: Kolikšen delež mesečnih prihodkov gospodinjstva namenjate za skupne stroške stanovanja (mesečni stroški + cena stanovanja)?

Problematični so tudi odgovori glede pokrivanja stanovanjskih stroškov in odrekanja drugim dobrinam. Nekaj manj kot 40 % anketirancev se za pokrivanje stanovanjskih stroškov ni odreklo ničemur, medtem ko se jih je več kot 40 % odpovedalo večjim nakupom, okoli 30 % počitnicam in nekaj več kot 5 % nakupu hrane ali ogrevanju stanovanja.



Graf 2: Ste se v zadnjem letu zaradi pokrivanja skupnih stanovanjskih stroškov odpovedali ...?

Pomembna je tudi ugotovitev, da preobremenjenost s stroški ni enakomerno razdeljena po populaciji. V povprečju so najemniki bolj obremenjeni kot lastniki, tisti z nižjo izobrazbo bolj kot tisti z višjo. Predvsem pa izstopa razlika med tistimi, ki so se v sedanje stanovanje preselili prostovoljno, in tistimi, za katere selitev ni bila prostovoljna. Za nekaj več kot 15 % anketirancev je bila zadnja selitev neprostovoljna, med njimi jih kar 48 % za stanovanjske stroške namenja več kot 40 % dohodka. To močno presega povprečje za celoten vzorec in nakazuje, da je neprostovoljna mobilnost ena ključnih komponent poslabšanja kakovosti bivanja, ki jo zaznamuje tudi v prihodnosti.

Anketni podatki v veliki meri odražajo tudi analizo dostopnosti stanovanj, ki smo jo pridobili s križanjem podatkov. Tako smo ugotovili, da so kljub višjim prihodkom stanovanja najbolj nedostopna ravno v Ljubljani, saj mora povprečen prebivalec Ljubljane za nakup 50 m² velikega stanovanja nameniti 101 povprečno mesečno neto plačo.

Tabela 11: Povprečna cena m² stanovanja v Ljubljani in drugod, za leto 2017

	Slovenija	Ljubljana	Maribor	Koper	Celje
Povprečna cena (na m ²)	1610	2410	1150	2110	1140
Povprečna neto plača (€)	1062	1197	1026	1100	1030
Cena za 50 m ² veliko stanovanje (μ, v €)	83.000	120.500	57.500	105.500	57.000
Število mesečnih plač	78	101	56	96	55

Vir: Surs, Gurs

Se pa razmere tudi zaostrujejo. SURS (2018) navaja, da je cena rabljenih stanovanj v Ljubljani v 2. četrtletju 2018 v primerjavi z istim četrtletjem prejšnjega leta višja za 16 %. Do podobnih ugotovitev smo prišli tudi v naši analizi, v kateri smo primerjali rast povprečne neto plače in cene povprečnega stanovanja. Vidimo, da rast plač močno zaostaja za rastjo cen stanovanj tako v relativnem kot absolutnem smislu in da mora povprečen prebivalec Ljubljane danes za stanovanje nameniti 1,5 letne plače več kot pred tremi leti.

Tabela 12: Rast cen stanovanj in plač v Ljubljani

	Povprečna cena (na m ²)	Povprečna plača (v €)	Cena za 50 m ² veliko stanovanje (μ, v €)	Št. plač za nakup 50 m ²
2014	1910	1130	95.500	84
2017	2410	1190	120.500	101
Razlika	500	60	25.000	17
Razlika v %	26 %	5 %	26 %	20 %

Vir: Surs; Gurs

Rast cen je odraz sprememb na stanovanjskem trgu, na katerem se večja povpraševanje, medtem ko gradnja stanovanj močno zaostaja ali pa celo ne odraža potreb prebivalcev. Med letoma 2011 in 2015 je število gospodinjstev naraslo za 5500, medtem ko je bilo v tem času zgrajenih le 1677 stanovanj. Število gospodinjstev je tako za 3823 preseglo število novih stanovanj. Novih stanovanj je vse od leta 2008 zelo malo, še bolj presenetljiva pa je sprememba tipologij. Medtem ko so se leta 2008 gradila večinoma eno- in dvosobna stanovanja, njihova povprečna velikost pa je bila 73 m², je bilo leta 2017 povprečno stanovanje veliko 122 m²,

med njimi je bilo skoraj 40 % pet- ali večsobnih. Ta obrat v gradnjo večjih stanovanj je najbolj očiten med investitorji, ki so pravne osebe, in nakazuje, da so se ti usmerili v gradnjo stanovanj višjega cenovnega razreda.⁶ Tako se ne gradi zgolj čedalje manj, ampak tudi tisto, kar se gradi, ni dostopno povprečnemu prebivalcu Ljubljane. Kot kažejo podatki, bo tako tudi v prihodnje. Leta 2015 je bilo v Ljubljani izdanih dovoljenj za gradnjo zgolj 90 stanovanj s povprečno velikostjo 153 m². Od takrat število izdanih dovoljenj sicer narašča (216 leta 2016 in 323 leta 2017), a se kvadratura stanovanj ne spreminja (145 m² leta 2016 in 149 m² leta 2017).



Graf 3: Dokončana stanovanja in njihova povprečna površina (pravne osebe). Vir: Surs

Do podobnih ugotovitev glede dostopnosti stanovanj smo prišli tudi s križanjem podatkov o kupni moči gospodinjstev in cenami stanovanj na portalu nepremicnine.net. Tako smo pridobili število stanovanj, ki jih lahko vzdržno kupi ali najame eno-, dvo- ali tričlansko gospodinjstvo. Pridobljen delež dostopnih stanovanj smo dodatno analizirali glede na njihovo primernost za posamezen tip gospodinjstva. Tako pri analizi dostopnosti nismo upoštevali stanovanj, ki ne zadostujejo prostorskim potrebam posameznega tipa gospodinjstva, kot so navedene v površinskih standardih za neprofitna stanovanja (SZ-1_PDNSN-NPB5,

⁶ To nakazujejo tudi bolj vidni stanovanjski projekti (Ypsilon v Zupančičevi jami; Luwigana na Prulah, Kolizej v Centru; Belle vie Tivoli v Spodnji Šiški ...), cene katerih se gibljejo med tri in štiri tisoč evrov na kvadratni meter (Kos, 2017).

14. člen). Vzeli smo zgornje meje, ki znašajo 30 m² za enočlansko, 45 m² za dvočlansko in 55 m² za tričlansko gospodinjstvo.

Ponujena stanovanja za najem so v veliki meri nedostopna za velik delež eno- in dvočlanskih gospodinjstev. Od 377 oddajanih nepremičnin 60 % enočlanskih gospodinjstev ne more vzdržno najemati niti enega in šele najbogatejših 10 % lahko vzdržno najame 33 stanovanj. Spodnjih 60 % dvočlanskih gospodinjstev lahko vzdržno najema tri primerna stanovanja, kar je manj kot 0,8 % ponujenih stanovanj. Šele tričlanska gospodinjstva imajo nekaj več izbire, a tudi ta imajo omejen dostop. Najbolj presenetljiv podatek pa je ta, da je skoraj 17 % stanovanj nedostopnih tudi najbogatejši desetini gospodinjstev.

Kot smo omenili že na začetku, ponudba najemnih stanovanj na nepremicnine.net ne odraža resnične ponudbe v mestu, saj se na portalu oddajajo predvsem dražja stanovanja. Je pa ponudba veliko bolj reprezentativna za nakup stanovanja. Pri tej analizi smo upoštevali prodajno ceno, h kateri nismo prišteli DDV. Ravno tako nismo prišteli tudi stroška posrednika, ki po navadi znaša 2 % nakupne cene stanovanja. To pomeni, da je analiza dostopnosti bolj pozitivna, kot so razmere v resnici. Kljub tem pozitivnim predpostavkam je kar 21 % od 1577 stanovanj na portalu nedostopnih tudi najbogatejši desetini slovenskih gospodinjstev.

Tabela 13: Vzdržen nakup primerne stanovanja po kvintilih in decilih

	Gospodinjstvo	Število stanovanj	% stanovanj	Število primernih stanovanj	% primernih
1. kvintil	Enočlansko	0	0,00	0	0,00
	Dvočlansko	0	0,00	0	0,00
	Tričlansko	4	0,26	0	0,00
2. kvintil	Enočlansko	0	0,00	0	0,00
	Dvočlansko	5	0,32	0	0,00
	Tričlansko	40	2,55	1	0,06
3. kvintil	Enočlansko	0	0,00	0	0,00
	Dvočlansko	21	1,34	0	0,00
	Tričlansko	199	12,69	9	0,57

4. kvintil	Enočlansko	4	0,26	0	0,00
	Dvočlansko	98	6,25	12	0,77
	Tričlansko	420	26,79	73	4,66
9. decil	Enočlansko	7	0,45	1	0,06
	Dvočlansko	294	18,75	59	3,76
	Tričlansko	811	51,72	359	22,90
10. decil	Enočlansko	82	5,23	40	2,55
	Dvočlansko	841	53,64	524	33,42
	Tričlansko	1251	79,78	786	50,13

Vir: Surs, nepremicnine.net

Glede na sestavo prebivalstva Ljubljane ugotovimo, da več kot 50 % gospodinjstev ne more vzdržno kupiti stanovanja v Ljubljani. Spodnjih 80 % enočlanskih gospodinjstev ne more kupiti stanovanja v Ljubljani, šele zgornjim 10 % enočlanskih gospodinjstev je dostopnih 40 stanovanj, kar pa je manj kot 3 % celotne ponudbe. Spodnjih 60 % dvočlanskih gospodinjstev ne more vzdržno kupiti stanovanja v Ljubljani. Šele zgornjim 10 % je dostopnih več stanovanj, pa še njim jih je nedostopnih več kot 45 %. Spodnjih 80 % vseh tipov gospodinjstev na trgu tako rekoč nima izbire, saj jim je v vsaki kategoriji dostopnih manj kot 5 % celotnega ponujenega fonda (manj kot 75 stanovanj od 1577).

Do še bolj ekstremnih podatkov pridemo pri nakupu hiš, za katerega ponovno veljajo podobne značilnosti kot za najem. V ponudbi prevladujejo hiše višjega cenovnega razreda, saj kar 16 % od 588 ponujenih hiš presega ceno 700.000 evrov, medtem ko jih je manj kot 10 % cenejših od 200.000 evrov. Ravno zaradi luksuzne ponudbe omenimo zgolj nekaj poudarkov. Kar 75 % vseh ponujenih hiš je nedostopnih tudi najbogatejšim gospodinjstvom. Enočlanska gospodinjstva so popolnoma odrezana od trga, saj lahko le najbogatejših 10 % kupi hišo, pa še ti le 3 oz. 0,5 % ponudbe. Več kot 60 % vseh gospodinjstev si ne more privoščiti nakupa hiše v Ljubljani. Tudi če je ponudba res močno izkrivljena v smer luksuza, so ti podatki vseeno precej problematični.

Sklep

Kot nakazujejo v raziskavi zbrani podatki, stanovanjske razmere v Ljubljani niso najboljše, hkrati pa tudi trendi ne napovedujejo izboljšanja. Prej nasprotno. Cene stanovanj v Ljubljani so precej višje od slovenskega povprečja, velikost in sobnost stanovanj nižja, hkrati so tudi starejša. Še večjo skrb zbujaajo podatki glede dostopnosti, saj so stanovanja kljub višjim plačam veliko bolj nedostopna kot v drugih delih Slovenije in se njihova cenovna dostopnost še zmanjšuje. To je posledica hitre rasti cen stanovanj in nizke rasti povprečnih dohodkov, kot tudi neprimernosti gradbene aktivnosti, ki ne sledi potrebam glede števila in tipa zgrajenih stanovanj. Trg se tako ne odziva na potrebe prebivalcev Ljubljane, kar pomeni, da se bo položaj v prihodnosti po vsej verjetnosti zaostroval.

Vsi sogovorniki, s katerimi smo govorili v okviru raziskave, poudarjajo, da je to v veliki meri posledica državne neaktivnosti, ki se je po letu 1991 umaknila s področja. Tako profesorica na Ekonomski fakulteti, Andreja Cirman (osebni intervju, 16. avgusta 2018) poudarja podfinanciranost, nereguliranost in slabo koordinacijo področja. Podobne probleme je navedel tudi Anej Korsika (osebni intervju, 13. avgusta 2018), predsednik Sveta za varovanje pravic najemnikov stanovanj v MOL. Richard Sendi (osebni intervju, 30. julija 2018), strokovnjak za stanovanjsko problematiko z Urbanističnega inštituta, na seznam težav dodaja neprimernost sistema neprofitnega najema, nedodelanost javnih politik in pomanjkljivo raziskovanje področja. Še bolj jasen je bil Sašo Rink (osebni intervju, 5. septembra 2018), direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki poudarja pomanjkanje koherentne državne politike, ki bi zagotovila sistemski in stabilen vir financiranja področja. Zbrani podatki nakazujejo, da je ukrepanje na stanovanjskem področju potrebno, saj je problematika v Ljubljani precej zaostrena in so razmere slabše kot v evropskem povprečju.

Podatki nam tudi omogočajo, da podamo začasno oceno uspešnosti izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje 2015–2025. Raziskava nakazuje, da se ponudba primernih stanovanj (prvi cilj) ne izboljšuje, saj trenutna, predvsem pa tudi bodoča ponudba ni skladna s potrebami prebivalstva. Od sprejetja programa (2015) stanovanja tudi niso postala lažje dostopna (drugi cilj), temveč so trendi ravno nasprotni: stanovanja so vse težje dosegljiva in čedalje dražja. Izboljšanje kakovosti in funkcionalnosti stanovanj (tretji cilj) se deloma uresničuje z gradnjo večjih stanovanj, pri čemer pa je vprašanje, ali ta zaradi neskladnosti z velikostjo gospodinjstev in njihovo kupno močjo sploh ustrezajo potrebam prebivalstva. Četrty in zadnji cilj NSP pa je povečanje mobilnosti prebivalstva, pri čemer je naša analiza pokazala, da je ta mobilnost močno omejena s cenovno dostopnostjo stanovanj in da je to glavna ovira za mobilnost prebivalstva. Raziskava tako ponaarja, da država v treh letih po sprejetju NSP ni izpolnila pogojev za uresničevanje v njem zastavljenih ciljev. Sedanji trendi na stanovanjskem področju in tudi delovanje države pa ne nakazujejo, da ji bo cilje uspelo doseči v prihodnosti.

Literatura in drugi viri

- BANKA SLOVENIJE (2018): *Poročilo o finančni stabilnosti, junij 2018*. Dostopno na: https://bankaslovenije.blob.core.windows.net/publication-files/gdgggdieQjeQhhhh_fsr_junij_2018_lektorirano.pdf (17. avgust 2018).
- DIREKTORAT ZA PROSTOR (2012): *Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022*. Dostopno na: [http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanovanjska_problematika_v_RS_\(1\).pdf](http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanovanjska_problematika_v_RS_(1).pdf) (18. avgust 2018).
- EUROSTAT (N. D.): *Housing Statistics*. Dostopno na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics#undefined (13. avgust 2018).
- GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE (GURS) (2018): *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017*. Dostopno na: http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2017.pdf (27. avgust 2018).
- INTERVJU Z ANDREJO CIRMAN, 16. avgust 2018. Osebni arhiv avtorjev.
- INTERVJU Z ANEJEM KORSIKO, 13. avgust 2018. Osebni arhiv avtorjev.
- INTERVJU Z RICHARDOM SENDIJEM, 30. julij 2018. Osebni arhiv avtorjev.
- INTERVJU S SAŠEM RINKOM, 5. september 2018. Osebni arhiv avtorjev.
- KOS, DAVID (2017): Kje v Ljubljani gradijo nova stanovanja in kaj nas čaka. *SiolNet*, 23. maj. Dostopno na: <https://siol.net/posel-danes/osebne-finance/kje-v-ljubljani-gradijo-nova-stanovanja-in-kaj-nas-caka-441601> (28. september 2018).
- MANDIČ, SRNA (2012): *Kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v Mestni občini Ljubljana*. Ljubljana: Center za preučevanje družbene blaginje.
- MANDIČ, SRNA IN ANDREJA CIRMAN (UR.) (2006): *Stanovanja v Sloveniji 2005*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- MANDIČ, SRNA IN MAŠA FILIPČIČ (2007): Mesto Ljubljana: njegova stanovanja, prebivalstvo in stanovanjske razmere. *Urbani izzivi* 18: 55–64.
- MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR (2015): *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025*. Dostopno na: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=RESO114> (14. avgust 2018).
- PRAVILNIK O DODELJEVANJU NEPROFITNIH STANOVANJ (SZ-1_PDNSN-NPB5). Uradni list RS 41/2004. Dostopno na: <https://zakonodaja.com/pravilnik/sz-1-pdnsn> (25. avgust 2018).
- SENDI, RICHARD IN BARBARA ČERNIČ MALI (2012): Surviving in Limbo: An Insight into Slovenia's Informal Private Rented Housing Sector. *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management* 10(4): 19–39.
- STANOVANJSKI ZAKON (SZ-1). Uradni list RS 69/2003. Dostopno na: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina?urlurid=20033312> (25. avgust 2018).
- SURS (2018): *Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2. četrtletje 2018*. Dostopno na: <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/7677> (25. september 2018).
- TIRAN, JERNEJ (2017): *Kakovost bivalnega okolja v Ljubljani*. Ljubljana: Založba ZRC.
- ŽIVČIČ, LIDIJA IN TOMISLAV TKALEC (2017). *Poročilo za strukturne ukrepe za naslavljanje energetske revščine v Sloveniji*. Dostopno na: http://focus.si/wp-content/uploads/2017/01/Priporo%C4%8Dila-za-strukturne-ukrepe-za-naslavljanje-energetske-rev%C5%A1%C4%8Dine-v-Sloveniji_Focus_2016-1.pdf (14. september 2018).