

Matjaž URŠIČ

# Spreminjanje bivalne kakovosti in stanovanjska mobilnost v Ljubljani

## Naraščanje socialne nestabilnosti v večjih stanovanjskih soseskah?

**Bivalna kakovost**  
 (Potencialna)  
**Stanovanjska mobilnost**  
**Socialna homogenizacija**  
**Socialna nestabilnost**  
**Degradacija/revitalizacija**  
 blokovskih stanovanjskih sosesk  
**Savsko naselje**

**Living quality**  
 (Potential)  
 residential mobility  
**Social homogenisation**  
**Social instability**  
**Degradation/revitalisation**  
 of multi-apartment housing estates  
**Savsko naselje**  
 (estate)

Večina velikih blokovskih stanovanjskih sosesk, ki so v Ljubljani nastale pretežno v obdobju 1960–1985, so zaradi slabega vzdrževanja danes potrebna temeljite fizične prenove in infrastrukturnih izboljšav. Družbeno-politične transformacije in dogodki, kot so sprejetje novega stanovanjskega zakona, denacionalizacija, praktična zaustavitev gradnje družbenih stanovanj, naraščanje gradnje profitnih stanovanj in novi »igralci« na stanovanjskem trgu, so le nekateri izmed razlogov, ki so močno vplivali na zaviranje oz. upočasnitev prenove večjih stanovanjskih sosesk. Pri tem postajajo razlike med bivalno kakovostjo v teh soseskah in na drugih (sub)urbanih območjih vse bolj opazne. V tekstu smo preučevali, ali se zaradi počasne prenove in slabšanja bivalne kakovosti selijo določene skupine prebivalstva, povečujejo socialne homogenosti in socialne nestabilnosti v Ljubljani. Najprej smo analizirali spreminjanje bivalne kakovosti in potencialno mobilnost na širšem mestnem območju, nato pa podrobneje preučili primer stanovanjske soseske Savsko naselje. V sklepu smo skušali podati tudi nekatere iztočnice oz. možnosti za zaustavljanje slabšanja bivalne kakovosti in pospeševanje prenove sosesk.

Most large multi-apartment housing estates in Ljubljana that were mainly built in the period 1960–1985 are in dire need of comprehensive physical renewal and upgrading of utilities. The social-political transformations and events, such as adoption of the new housing law, denationalisation, practical termination of construction of social apartments, increase in construction of profit-based housing and new »actors« in the housing market, are just some of the reasons that strongly affected the decline or slowing down of rehabilitation of large housing estates. Furthermore differences between the living quality in these estates and other (sub)urban areas are becoming evident. In the article we researched, whether slow rehabilitation and diminishment of living qualities are causing the migration of certain population groups and increasing social homogeneity as well as social instability in Ljubljana. First we analysed the changes in living qualities and potential mobility within the wider city area and then we undertook an in-depth analysis of the residential estate Savsko naselje. In conclusion we tried to present some starting points or possibilities for stopping the decline in living quality and accelerating rehabilitation of housing estates.

### 1. Urbanizacija in dinamika stanovanjske mobilnosti prebivalcev Ljubljane v obdobju po drugi svetovni vojni

Slovenija je najvišjo rast urbane populacije doživela konec sedemdesetih let 20. stoletja. Kljub prevladujoči individualni oz. zasebni gradnji na suburbanih območjih večjih mest

(Ljubljana, Maribor), ki je bila v tem obdobju lažje dosegljiva <sup>[1]</sup> in cenejša možnost zadovoljevanja stanovanjskih potreb zaradi vključitve lastnega dela, materialov in povečini tudi lastnih zemljišč, je bila družbena gradnja večstanovanjskih stavb v mestih pomemben dejavnik pri povojnih procesih urbanizacije Slovenije.

Družbena stanovanjska gradnja <sup>[2]</sup> je bila zlasti intenzivna v mestih, kjer je bila individualna gradnja, zaradi pomanjkanja in na-

cionalizacije pomembnih zemljišč, bistveno otežena. Tako je bil v nekdanjih petih ljubljanskih občinah delež zgrajenih družbenih stanovanj po posameznih letih od 60 do 90 odstotkov (Rebernik, 2002: 464). Gradnja družbenih stanovanj je začela upadati po letu 1985, opazen prelom pa se je zgodil v obdobju po osamosvojitvi. Padeč v gradnji družbenih stanovanj gre pripisati odpravi prejšnjega sistema financiranja stanovanjske gradnje (leta 1989), sprejetju novega stanovanjskega zakona (leta 1991), ki je omogočil privatizacijo stanovanjskega sklada, ter naraščanju gradnje profitnih stanovanj za prodajo.

Posledica intenzivne gradnje v obdobju 1960–1985 je precejšnje število stanovanj v razmeroma velikih blokovskih soseskah, ki so danes večinoma potrebna prenove. Z oživitvijo stanovanjskega trga postajajo razlike med kakovostjo bivanja v starejših oz. neprelovljenih stanovanjskih soseskah in v novogradnjah vse pomembnejše. Pri tem obstaja nevarnost, da se s slabšanjem bivalne kakovosti odseljujejo tudi ekonomsko močnejše skupine prebivalcev in se zmanjšujejo socialne heterogenosti oz. narašča socialna nestabilnost (koncentracije ekonomsko šibkih družbenih skupin) v nekaterih večjih blokovskih soseskah v Ljubljani. V tem kontekstu smo prek javnomnenjskih raziskav analizirali, kako spreminjanje bivalne kakovosti v večjih stanovanjskih naseljih vpliva na stanovanjsko mobilnost ter pripravljenost prebivalcev na selitev.

Stanovanjska mobilnost, ki je v tem besedilu opisana kot intraurbana selitev prebivalstva v boljše življenjsko okolje, je bila po drugi svetovni vojni nizka.<sup>[3]</sup> To obdobje so zaznamovale predvsem migracije na ravni ruralno-urbano (deagrarizacija in selitve s podeželja v mesto), medtem ko intraurbane migracije niso bile pogoste. Po osamosvojitvi je delež intraurbanih migracij nekoliko narasel, vendar je v primerjavi z drugimi ekonomsko razvitimi zahodnimi državami še vedno nizek.<sup>[4]</sup> Večjo stanovanjsko mobilnost delno onemogočajo nizka dinamičnost na slovenskem stanovanjskem trgu, kjer je kronično pomanjkanje stanovanj, in specifični družbeno-kulturni dejavniki, ki kažejo na relativno nizko stopnjo mobilnosti prebivalcev Slovenije ter visoko vrednotenje lastništva stanovanja. Slovenija spada med evropske države, ki imajo izjemno visok delež stanovanj v zasebni lasti (po podatkih iz Popisa

2002 jih je približno 92 % v zasebni lasti), lastništvo stanovanja pa je v večini javnomnenjskih anket izjemno visoko vrednoteno oz. prikazano kot eden pomembnejših življenjskih ciljev anketirancev. V raziskavi Re-Urban Mobil (2004) je tako kar 89 % anketirancev označilo lastnino stanovanja kot enega pomembnejših vidikov življenja na urbanih območjih.

Če je za obdobje 1950–1990 značilna relativno pestra slojevita struktura prebivalstva v slovenskih mestih, je za obdobje po osamosvojitvi značilno naraščanje razslojevanja in socialno-demografske homogenizacije oz. zametki socialne »gentrifikacije« (Downs, 1981; Hamnett, 1984; Smith, 1996). Predpostavljamo, da utegnejo procesi naraščanja ekonomskih in socialnih razlik med posameznimi družbenimi skupinami v prihodnjih letih močno vplivati na dinamiko razvoja Ljubljane in drugih naselij v Sloveniji. Zaradi družbenih transformacij urbanih območij nastajajo opazne razlike pri vzdrževanju stavb in stanovanj, njihovi uporabi, posodabljanju in ne nazadnje tudi primernosti za življenje posameznih družbenih skupin. Še posebno so opazni procesi suburbanizacije podeželja v okolici Ljubljane in socialno selektivno poseljevanje urbanih območij, ki razkrivajo novo dinamiko vrednotenja prostora.

## 2. Stanovanjska mobilnost kot indikator bivalne kakovosti v soseski

Pomanjkanje stanovanj v Ljubljani precej zavira stanovanjsko mobilnost. Prav zato se krepí težnja selitve prebivalstva na suburbana območja in podeželje. Ker ljudje v mestu ne najdejo stanovanj, ki naj bi ustrezala njihovim življenjskim ciljem in »vrednostnim pričakovanjem« (Golledge, Stimson, 1997), se odločajo za selitev v okolico mest.

Obstaja množica motivov, zakaj se ljudje želijo seliti na druga območja. V osnovi se selijo glede na lastno analizo oz. oceno koristi in stroškov, ki naj bi jih prinašalo življenje v določenem okolju. Sako Musterd in Roland Goetgeluk (2005) med drugim identificirata tri pomembne motive, ki vplivajo na odločitve o selitvi v drugačno življenjsko

okolje. Ti motivi so povezani predvsem s prilagajanjem različnim življenjskim potekom oz. karieram, na osnovi katerih skušajo tako organizirati čas in prostor, da jim najbolj ustreza. Prvi pomemben motiv je potek izobrazbene in delovne kariere, drugi potek kariere gospodinjstva in tretji potek stanovanjske kariere (ibid.). Treba je poudariti, da ponavadi ena izmed karier deluje kot sprožilec selitve, torej kot motiv. Ostale kariere delujejo kot spremljajoči pogoji in so vpete v kontekst motiva selitve. Kariere so torej med seboj povezane, čeprav se razlikujejo po pomembnosti v procesu odločanja za selitev. Selitev v določeno stanovanje je zato po Musterdu in Goetgeluku (2005) opredeljena kot »strateška izbira, ki kombinira vse karijerne aktivnosti vseh članov gospodinjstva v času in prostoru«.

Motivi, povezani z izobrazbeno in delovno kariero, lahko uporabnika stanovanja kratkoročno prisilijo v bivanje v določenem okolju. Nasprotno temu lahko dogodki, ki spreminjajo delovanje gospodinjstva (npr. poroka, odločitev za sobivanje, ločitev), vodijo k hitrejši selitvi v drugo stanovanje. Ostali motivi za selitve, ki so povezani z željo po dvigu stanovanjskega standarda oz. napredku v stanovanjski karieri, delujejo precej počasneje in le redko privedejo do selitve v roku enega leta. Pacione (2003: 192, 193) opozarja, da na odločitev o selitvi večkrat vplivajo tudi nepredvideni oz. neracionalni dogodki, ki niso povezani s potekom življenjskih karier. Takšni nepričakovani elementi v odločitvi za selitev ali proti njej so: družbene in kulturne norme, dostop do informacij o možnostih selitve, individualne oz. osebnostne značilnosti (odnos do tveganja) ipd. Zlasti družbene in kulturne navade lahko povzročajo močne inkongruence med selitvenimi motivi in vedenjem ljudi. Tega, kakšna vzročna zveza obstaja med kulturnimi običaji, navadami in željami po selitvi oz. kako ljudje berejo te signale, ni zmeraj mogoče pojasnjevati z racionalnih vidikov. To je lepo razvidno iz primerov neupravičene stigmatizacije določenih ljubljanskih sosesk (Preglednici 1 in 2), ki kljub relativno dobrim stanovanjskim in bivalnim standardom veljajo za manj vredna oz. nepriljubljena območja (npr. Fužine, Moste).

Če bi lahko prosto izbirali, na katerem stanovanjskem območju v Ljubljani ali okolici bi želeli živeti? (Preglednica 1); In katero stanovanjsko območje bi bilo na dnu vaših želja? (Preglednica 2)

Proces izbire stanovanjske lokacije lahko konceptualiziramo kot produkt stresa, ki ga povzroča neskladje med potrebami gospodinjstva, pričakovanji in aspiracijami članov gospodinjstva ter dejansko kakovostjo bivalnega okolja. Ko stres preseže mejne vrednosti oz. prag, do katerega posamezni člani gospodinjstva še lahko tolerirajo življenjske razmere v soseski, postane pritisk nevzdržen in gospodinjstvo se mora odločiti za enega izmed ukrepov. Pri tem se odločajo oz. na podlagi koristi in stroškov preračunavajo, ali je bodisi bolje ostati na lokaciji in skušati izboljšati življenjske razmere ali pa se preseliti. Med stroške življenja na določeni lokaciji v kontekstu stresa spadajo tudi porabljen čas in napor za opravljanje vsakodnevnih dejavnosti, kot so prevoz do dela, nakupovanje, obisk šole, vrta ipd.

Preglednica 1:

Pogoj	Skupaj (%)
Vič	3,8
Bežigrad	3,0
Rudnik	0,9
Šiška	1,9
<b>Center</b>	<b>46,8</b>
Murgle	2,8
<b>Rožna dolina</b>	<b>10,9</b>
Kodeljevo	1,1
Moste	0,6
<b>Trnovo</b>	<b>10,5</b>
okolica Tivolija	0,6
Krakovno	0,9
okolica Ljubljane	4,7
Prule	7,1
Polje	0,2
Tacen	0,2
Grad	0,2
Podutik	0,9
Koseze	1,1
Črnuče	0,6
Barje	0,6
Sostro	0,2
Vrhovci	0,4

Preglednica 2:

Pogoj	Skupaj (%)
Vič	2,2
Bežigrad	2,7
Rudnik	0,8
Šiška	5,7
Center	6,7
Murgle	0,3
Štepanjsko naselje	8,1
Kodeljevo	0,5
Moste	18,9
Fužine	41,0
Trnovo	1,1
okolica Lj.	3,5
Rakova Jelša	1,6
Polje	0,5
Nove Jarše	1,9
Zalog	1,6
Koseze	0,3
Črnuče	1,1
Barje	0,8
Sostro	0,5
Tomačevo	0,3

Vir: (2004). Reurbanizacija stanovanjskih območij v mestnih jedrih (skupni raziskovalni projekt Re-Urban Mobil): Zaključno poročilo. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede (IDV) in Mestna občina Ljubljana (Oddelek za urbanizem).

\* V raziskavo Re-Urban Mobil (2004) so bila zajeta le gospodinjstva v mestnem središču Ljubljane (N = 593).

Stanovanjska mobilnost je torej seštevek vseh elementov, ki vključuje poleg kariernih aktivnosti vseh članov gospodinjstva in fizičnih značilnosti stanovanjske soseske (kakovost bivalnega okolja) tudi nepričakovane oz. neracionalne individualne dogodke in motive stanovalcev. V nadaljevanju bomo prek analize javnomnenjskih anket po posameznih stanovanjskih območjih Ljubljane analizirali pripravljenost stanovalcev na selitve in iskali vzroke oz. motive, ki jih nagovarjajo k tem odločitvam. Pri tem bomo skušali razložiti tudi nekatere neracionalne elemente oz. percepcije stanovalcev o bivalni kakovosti v ljubljanskih soseskah, ki utegnejo v prihodnosti vplivati na stanovanjsko mobilnost in spreminjanje družbeno-prostorske strukture. Možnost naraščanja stanovanjske mobilnosti nas opozarja, da se v socialni strukturi sosesk dogajajo spremembe, zato je ta določen indikator bivalne kakovosti v soseskah. Da pa bi lahko podrobneje določili, kakšne spremembe nastajajo in kako lahko vplivajo na razvoj mesta, pa je potrebna nadaljnja analiza specifičnih bivalnih značilnosti sosesk, kot jih vidijo njihovi prebivalci. Prek analize njihovih odgovorov o bivalnih značilnostih sosesk bomo ugotavljali, kakšne utegnejo biti posledice spreminjanja sedanje socialne strukture prebivalstva oz. v katero smer (degradacije/revitalizacije) se razvijajo večja stanovanjska območja v Ljubljani.

### 3. Analiza spreminjanja bivalne kakovosti in potencialne stanovanjske mobilnosti v izbranih ljubljanskih soseskah

V nadaljevanju bomo najprej analizirali spreminjanje bivalne kakovosti in potencialno stanovanjsko mobilnost oz. pripravljenost prebivalcev na širšem območju Ljubljane na selitve. Prikazali bomo nekatere podatke, ki opozarjajo na morebitne vzroke za relativno visoko potencialno stanovanjsko mobilnost prebivalstva v več blokovskih soseskah v Ljubljani. Sledila bo podrobnejša analiza primera spreminjanja bivalne kakovosti in potencialne stanovanjske mobilnosti v blokovski stanovanjski soseski Savsko naselje.

#### Potencialna stanovanjska mobilnost v blokovskih soseskah v Ljubljani

V raziskavi o odnosu prebivalstva blokovskih stanovanjskih sosesk v Ljubljani (Rebernik, 2002) do svojega bivalnega okolja se je izkazalo, da prebivalci starejših sosesk pogosteje oz. močneje izražajo željo po selitvi. V raziskavo je bilo vključenih devet blokovskih sosesk, med katerimi je bila večina zgrajena v obdobju do osamosvojitve, soseski Bežigranski dvor in Nove Poljane pa po letu 1991. Anketiranci iz starejših sosesk, kot so Litostrojski bloki (zgrajena v petdesetih letih prejšnjega stoletja), Na jami in Savsko naselje (zgrajena v šestdesetih letih) ter Bratov Babnik (osemdeseta leta), so bolj izražali nezadovoljstvo s stanovanjem in željo po selitvi gospodinjstva (Preglednica 3).

V starejših soseskah (do osamosvojitve) se delež gospodinjstev, ki so nezadovoljna s stanovanjem, giblje od 23 % v Trnovskem pristanu do 39 % v soseski Bratov Babnik, zadnja ima tudi najvišji delež gospodinjstev, ki se nameravajo preseliti (46 %). Najbolj zadovoljna s stanovanjem so gospodinjstva v novih soseskah Bežigranski dvor in Nove Poljane (22 in 10 %), kjer je tudi najmanjši delež takšnih, ki se nameravajo preseliti (25 in 12 %). Rezultati raziskave so razumljivi, saj nove soseske omogočajo boljši stanovanjski standard kot starejše. Rebernik (2002: 469) ugotavlja, da se med ključnimi razlogi za nezadovoljstvo večkrat pojavljajo še neustrezna velikost

Preglednica 3: Vrednotenje ustreznosti stanovanja in potencialna stanovanjska mobilnost

Blokovske stanovanjske soseske	Delež gospodinjstev nezadovoljnih s stanovanjem (%)	Delež gospodinjstev, ki se namerava preseliti (%)
Litostrojski bloki	26	39
Na jami	28	42
Savsko naselje	29	35
Bratov Babnik	39	46
Nove Fužine	25	46
Brilejeva	24	36
Trnovski pristan	23	26
Bežigranski dvor	22	25
Nove Poljane	10	12

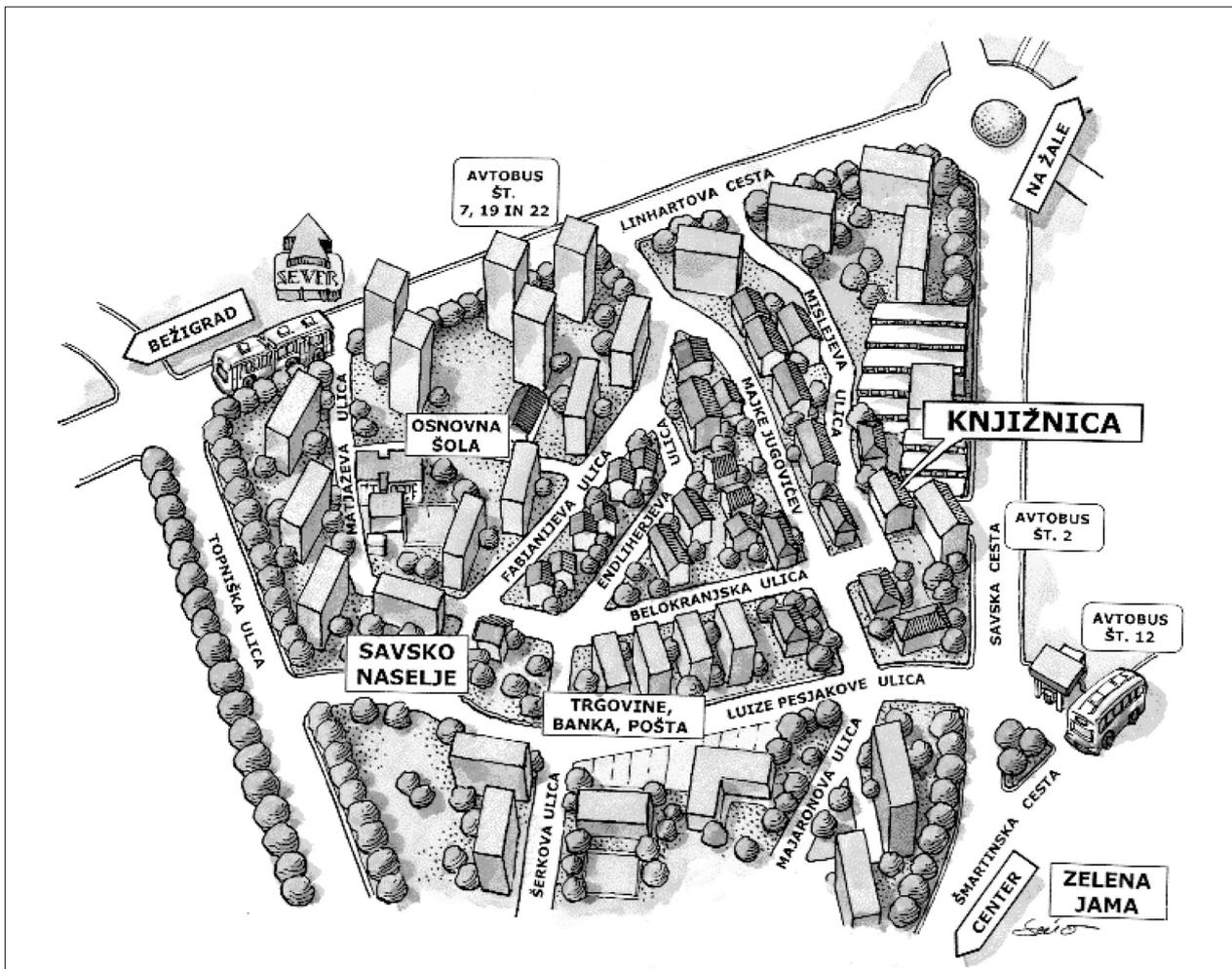
Vir: Rebernik, Dejan (2002). Urbano-geografsko proučevanje blokovskih sosesk kot element urbanističnega planiranja. Geografija in njene aplikativne možnosti / II. Melikovi dnevi, Portorož, 27. in 28. september 2002, Oddelek za geografijo, Filozofska fakulteta, Ljubljana, str. 463–475.

stanovanja, neustrezna kakovost stanovanja in nekoliko manj tudi lokacija ter slabi odnosi s sosedi, hrup ter premalo zasebnosti. Zaradi premajhnih stanovanj se najpogosteje pritožujejo družine z otroki, medtem ko neustrezno kakovost izpostavljajo predvsem stanovalci najstarejših blokovskih sosesk (Litoostrojski bloki, Savsko naselje in Na jami), ki so potrebna prenove.

Iz podatkov v Preglednici 3 je razvidno, da je delež gospodinjstev, ki se nameravajo seliti, pogosto višji od deleža gospodinjstev, ki s svojim stanovanjem niso zadovoljna. Rezultati kažejo, da se aspiracije stanovalcev po boljšem stanovanjskem standardu večkrat podredijo nujnosti oz. potrebi po stanovanju, ki na kratki rok omogoča neke prednosti (npr. nižja cena/najemnina, lokacija, dostopnost do delovnega mesta ipd.). Gre pretežno za gospodinjstva, ki na splošno niso nezadovoljna s stanovanjem, temveč zaradi

kariernih razlogov (potek izobrazbene, delovne kariere in širitev družine) na daljši rok načrtujejo preselitev. Omeniti je treba, da na potencialno stanovanjsko mobilnost močno vpliva tudi lastništvo. Za najemnike in mlajša gospodinjstva je tako značilna višja potencialna stanovanjska mobilnost kot za starejše stanovalce (ibid.).

Podatki o potencialni stanovanjski mobilnosti prebivalstva v izbranih ljubljanskih soseskah opozarjajo, da se lahko v prihodnosti preoblikuje socialnogeografska sestava, ki utegne vplivati na postopno slabšanje bivalne kakovosti v večjih blokovskih soseskah. To se lahko zgodi predvsem v primeru nadaljnega naraščanja odseljevanja mlajših in srednjih generacij iz mesta zaradi neprimeren stanovanjskih standardov. Pri tem bo pomembno vlogo igrala ponudba stanovanj na trgu in prenova sosesk, s katero bi izboljšali bivalne razmere za omenjene skupine. V na-



Slika 1: Shema soseske Savsko naselje

Vir: Knjižnica Savsko naselje. Na: [http://sikbez.lj-bez.sik.si/slo/html/enota\\_savsko.html](http://sikbez.lj-bez.sik.si/slo/html/enota_savsko.html) (7. 1. 2006).

daljevanju bomo na primeru soseske Savsko naselje še podrobneje analizirali motive za selitve in skušali ugotoviti, ali obstajajo mehanizmi, ki bi lahko zmanjšali odliv nekaterih skupin ter zmanjšali možnosti za nadaljnjo socialno homogenizacijo blokovskih stanovanjskih sosesk.

### Potencialna stanovanjska mobilnost v blokovski soseski Savsko naselje

Podatki o potencialni stanovanjski mobilnosti v ljubljanski soseski Savsko naselje (raziskava: Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani – Savsko naselje (Kos, Trček, 2004)) se dokaj ujemajo s podatki iz raziskave 2002 (Rebernik, 2002). Ob vprašanju: »Se želite preseliti v drugo sosesko?« (Preglednica 4) je dobra petina vprašanih odgovorila, da razmišlja o tem. Približno 43 % jih odgovarja, da se verjetno ne nameravajo seliti, 35 % pa da se nikakor ne nameravajo seliti.

Preglednica 4: Se želite preseliti v drugo sosesko?

1. Nikakor ne	35,4 %
2. Verjetno ne	42,9 %
3. Da, verjetno	16,9 %
4. Da, vsekakor	4,8 %

Vir: Kos D, F. Trček (2004). Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani – Savsko naselje. Sociološka anketna raziskava (Poročilo raziskovalnega projekta). Center za prostorsko sociologijo, FDV – IDV, Ljubljana.

Ob vprašanju, ali morda že načrtujejo selitev, je 16,1 % anketiranih odgovorilo pritrdilno. Izmed teh selitev načrtuje približno četrtina vseh, ki bivajo v soseski manj kot 5 let in od 6 do 15 let, ter četrtina anketirancev v starostnih skupinah do 40 let. **V drugo sosesko bi se radi selili predvsem anketiranci iz mlajših (do 30 let) in srednjih (od 31 do 50 let) starostnih generacij** (Preglednica 5). V kategoriji tistih, ki bi se »vsekakor« radi selili, ti dve starostni skupini pokrivata kar 100 % vseh anketirancev, ki so izrazili željo po selitvi. Z naraščanjem starosti pada tudi delež anketirancev, ki načrtujejo selitev. Med starejšimi od 56 let se jih tako namerava odseliti le 7.

Velik delež anketirancev odklanja tudi selitev znotraj soseske. Približno 40 % jih odgovarja, da se nikakor ne bi selili v drugo stano-

vanje v soseski, približno 16 % pa jih razmišlja o tej možnosti. Znotraj soseske bi se preselila slaba četrtina tistih, ki bivajo v njej manj kot 16 let, ter anketiranci, ki od nekdaj živijo v njej (17,4 %). Tudi v tem primeru gre pretežno za anketirance iz mlajše in srednje starostne skupine.

Preglednica 5: Pripravljenost na selitev v drugo sosesko glede na starost

Se želite preseliti v drugo stanov. sosesko?	Starost				Skupaj (%)
	do 30 let (%)	31–50 (%)	51–70 (%)	Nad 71 (%)	
Nikakor ne	16,1	23,9	34,4	25,6	100
Verjetno ne	27	41,4	24,2	7,4	100
Da, verjetno	35,6	48,3	14,9	1,1	100
Da, vsekakor	46,2	53,8	0	0	100
Skupaj	25,6	37	25	12,4	100

Vir: Kos D, F. Trček (2004). Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani – Savsko naselje. Sociološka anketna raziskava (Poročilo raziskovalnega projekta). Center za prostorsko sociologijo, FDV – IDV, Ljubljana.



Slika 2: Linhartova cesta  
Vir: Matjaž Uršič (20. 1. 2006).

Pri analizi demografskih značilnosti skupine, ki kaže visoko potencialno stanovanjsko mobilnost, poleg starosti močnejše izstopata še **dohodek** (skupni mesečni dohodek gospodinjstva) in **stopnja izobrazbe**. Med tistimi, ki načrtujejo selitev, je tako kar 33 % anketirancev iz skupine z najvišjimi dohodki (Preglednica 6), medtem ko je za skupine z nižjimi dohodki bolj značilno odklanjanje načrtovanja selitve. Npr. izmed gospodinjstev, ki so odgovorila, da ne načrtujejo selitve, jih približno 31 % oz. 26 % spada v skupine z mesečnimi dohodki od 100.000 do 200.000 oz. od 200.000 do 300.000 tolarjev.

Da na pripravljenost na selitve vpliva tudi stopnja izobrazbe, je lepo razvidno iz Preglednice 7. Izmed anketirancev, ki načrtujejo selitev, jih kar 51,7 % spada v kategorijo z najvišjo stopnjo izobrazbe. Podobno v skupini, ki ne načrtuje selitve, bolj izstopajo anketiranci z nižjo stopnjo izobrazbe (25,1 % in 41,1 %).

Dejavnika, ki pomembno vplivata na načrtovanje selitve, sta še **stanovanjski status** in **število oseb v gospodinjstvu**. Za najemnike stanovanj je značilna večja pripravljenost na selitve. Izmed tistih, ki načrtujejo selitev, jih je 31 % najemnikov, 25,3 % jih je v ne-

profitnih stanovanjih in 41,4 % je lastnikov stanovanj.<sup>[5]</sup> Med anketiranci, ki ne načrtujejo selitve, močno prevladujejo lastniki stanovanj (teh je približno 67 %). Za gospodinjstva, ki imajo več članov, je prav tako značilna večja pripravljenost na selitev. Še posebno je to značilno za gospodinjstva s tremi ali štirimi člani oz. družine z otroki. Med gospodinjstvi, ki načrtujejo selitev, jih ima 27,1 % tri člane in 28,2 % štiri člane. Za gospodinjstva z enim ali dvema članoma oz. pare je značilna manjša pripravljenost na selitve, ki se kaže v visokem deležu teh skupin med tistimi, ki ne načrtujejo selitve (27,4 % za gospodinjstva z enim članom in 34 % za tiste z dvema).<sup>[6]</sup>

Relativno visoka potencialna stanovanjska mobilnost družin z otroki se potrdi oz. ujema tudi z razlogi, ki naj bi vplivali na načrtovanje odselitve. Med razlogi za odselitev anketiranci najpogosteje navajajo, da si želijo večje stanovanje (16,6 %), da nameravajo kupiti lastno hišo (9,6 %) ali stanovanje (8,7 %) ter da se bo velikost družine spremenila (8,7 %). Prav tako so med pomembnejšimi razlogi za načrtovanje odselitve omenjeni hrup (9,6 %), želja po bolj urejenem okolju (7,9 %), predrago stanovanje (7,4 %), pomanjkanje zelenja (7 %) in potreba po večji

Preglednica 6: Načrtovanje selitve glede na skupni mesečni dohodek gospodinjstva

Načrtujete selitev	Vaš skupni mesečni dohodek					Skupaj (%)
	do 100.000 SIT (%)	od 100.000 do 200.000 SIT (%)	od 200.000 do 300.000 SIT (%)	od 300.000 do 400.000 SIT (%)	več kot 400.000 SIT (%)	
Da	8,4	18,1	22,9	18,1	32,5	100
Ne	15,6	30,9	25,9	16,7	10,8	100
Skupaj	14,4	28,8	25,4	17,0	14,4	100

Vir: Kos D, F. Trček (2004). Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani – Savsko naselje. Sociološka anketna raziskava (Poročilo raziskovalnega projekta). Center za prostorsko sociologijo, FDV – IDV, Ljubljana.

Preglednica 7: Načrtovanje selitve glede na stopnjo izobrazbe anketiranca

Načrtujete selitev	Izobrazba anketiranca				Skupaj (%)
	Dokončana 2 ali 3 letna strokovna ali manj (%)	Nedokončana višja/visoka ali dokončana 4-letna SŠ (%)	Dokončana 2-letna višja ali visoka, fakulteta, mag., dr. (%)	Brez odgovora (%)	
Da	9,2	37,9	51,7	1,1	100
Ne	25,1	41,1	27,5	6,4	100
Skupaj	22,5	40,6	31,4	5,5	100

Vir: Kos D, F. Trček (2004). Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani – Savsko naselje. Sociološka anketna raziskava (Poročilo raziskovalnega projekta). Center za prostorsko sociologijo, FDV – IDV, Ljubljana.

varnosti (6,6 %). Med anketiranci, ki ne razmišljajo o selitvi, so najpogostejši razlogi, da bodo ostali v soseski, poleg dejstva, da se »v tem okolju dobro počutim« (15 %), še: bližina središča mesta (16,2 %), bližina železniške in avtobusne postaje (9,1 %), mirnost soseske (8,9 %), bližina delovnega mesta (7,4 %) ter dejstvo, da bi bilo drugo stanovanje predrago (8,9 %). Navedeni razlogi se vežejo predvsem na življenjski stil, ki ustreza gospodinjstvom z manjšim številom članov (samostojno gospodinjstvo ali par), in se ujemajo s podatki, ki kažejo na višjo potencialno stanovanjsko mobilnost družin z otroki.

Če podatke o potencialni stanovanjski mobilnosti primerjamo z odgovori o navezanosti na sosesko, lahko ugotovimo, da gre pri velikem številu anketirancev prej za ujetost v sosesko, ki ji botruje pomanjkanje finančnih virov za izboljšanje kakovosti svojega bivalnega okolja. Kljub temu da selitev načrtuje le 17 % anketirancev, pa se jih večina ne počuti navezana na sosesko. Kar 53,4 % jih ne čuti močne povezanosti, 20,6 % pa se jih sploh ne počuti povezanih s sosesko. Izjema so tisti, ki bivajo na območju 31 let in več. V tej skupini so pretežno upokojeanci, ki so večinoma zadovoljni s svojim stanovanjem in bivalnim okoljem nasploh.

Kljub temu da se večina prebivalcev ne namerava seliti iz soseske, skrb vzbujajo predvsem podatki, ki kažejo, da so precej bolj naklonjene selitvi tiste skupine prebivalstva z boljšim dohodkovnim statusom in družine z otroki. Potencialna stanovanjska mobilnost prebivalcev soseske Savsko naselje opozarja na procese, ki utegnejo v prihodnosti preoblikovati socialno in starostno sestavo tega dela mesta. Odgovori anketirancev kažejo, da bi z ustrežno politiko prenove, ki bi vključevala nadzidave in dozidave, zagotovili večini, ki izraža željo po selitvi, rešitev stanovanjske problematike znotraj soseske, ne da bi kaj bistveno povečali število prebivalcev ter gostoto zazidave.

Iz ugotovitev sledi, da lahko od nadaljevanju obstoječe (pre)počasne obnove stanovanj pričakujemo staranje populacije in povečevanje deleža socialno šibkejših skupin, s katerimi bo proces obnove sosesk tekel še počasneje oz. se morda za določeno obdobje celo zauzavil ali sprožil procese degradacije soseske. Ob tem se bo tudi okrepil proces suburbanizacije, saj velik del anketirancev, ki načrtu-

jejo selitev (39,3 %), navaja, da se bodo odselili v okolico mesta in ne v središče Ljubljane (15,5 %) ali drugam v mestu (21,4 %). Suburbanizacija utegne zaradi specifične stanovanjske politike, majhne ponudbe na trgu nepremičnin in osebnostnih, kulturnih vrednot prebivalcev Slovenije (Hočevar, 2004)<sup>[7]</sup> postati eden izmed dominantnih procesov, ki bodo močno vplivali na spreminjanje bivalne kakovosti v slovenskih mestih in naseljih.



Slika 3: Fabianijeva ulica  
Vir: Matjaž Uršič (20. 1. 2006).



Slika 4: Majaronova ulica  
Vir: Matjaž Uršič (20. 1. 2006).

Downs (1981) je identificiral petstopenjsko lestvico oz. kontinuum spreminjanja sosek, ki se nenehno spreminjajo bodisi v eno bodisi drugo smer. Soseske so tako lahko v stanju vzpona oz. revitalizacije ali propadanja oz. degradacije, možna pa je še tretja možnost relativne stabilnosti. Pri tem dodaja, da se soseske ne spreminjajo po določenih vzorcih padanja ali vzpenjanja, temveč se lahko na vsaki točki spreminjanje obrne bodisi v smer padanja bodisi vzpenjanja (preglednica 1). Če soseska trenutno propada, lahko zunanje investicije oz. prenova obrnejo smer v fazo vzpenjanja in nasprotno, soseska v fazi vzpenjanja lahko do-



Slika 5: Ulica Luize Pesjakove  
Vir: Matjaž Uršič (20. 1. 2006).

živi preskok v fazo padanja z izgradnjo škodljivih objektov v njeni neposredni bližini (npr. avtocesta, kemična tovarna ipd.).

Če skušamo sosesko Savsko naselje umestiti na Downsovo (1981) petstopenjsko lestvico spreminjanja sosek, lahko glede na njene značilnosti in odgovore anketirancev iz raziskav 2002 in 2004 ugotovimo, da je območje trenutno nekje med drugo in tretjo fazo. Čeprav jo po vsej verjetnosti lahko bolj umestimo v drugo fazo, pa je njena inklinacija, če ne bo hitrejša prenove, usmerjena k prehajanju v tretjo fazo (razločljivo propadanje). Omeniti je treba, da je Downsov kontinuum spreminjanja sosek v primeru Savskega naselja uporaben le do določene mere, saj ima soseska zaradi izjemne lokacije v neposredni bližini mestnega središča bistveno boljše pogoje za zaustavljanje procesov propadanja kot soseske na bolj oddaljenih območjih. Savsko naselje bo z vidika »rentnega razokoraka« (Smith, 1996) vedno ohranjalo določeno vrednost v primerjavi s soseskami, ki so bolj oddaljene od središča Ljubljane. Ključni problem soseske Savsko naselje je pravzaprav možnost, da ne bo bistvenih sprememb v doglednem času, ko bi se morala soseska kot logično nadaljevanje oz. podaljšek mestnega središča vzpenjati na lestvici v smeri revitalizacije in naraščanja vrednosti nepremičnin. Ohranjanje statusa quo utegne zaustaviti proces prenove stanovanjske soseske in razvoja mestnega središča.

Preglednica 1: Kontinuum spreminjanja sosek

Revitalizacija in naraščanje vrednosti nepremičnine				
Faza 1 Stabilnost in živahnost	Faza 2 Manjše propadanje	Faza 3 Razločljivo propadanje	Faza 4 Močno propadanje	Faza 5 Nezdravo in neživiljenjsko
Relativno nove, uspešne ali stare in stabilne soseske brez simptomov propadanja ali izgubljanja vrednosti nepremičnine	V večini primerov starejše soseske z nekaterimi funkcionalnimi in manjšimi fizičnimi pomanjkljivostmi. Soseske imajo večje število mlajših družin kot ob nastanku soseske. Soseske počasi pridobivajo vrednost. Stopnja razvitosti javnih servisov je pod nivojem s faze 1.	Prevladujejo najemniška stanovanja. Manjše fizične pomanjkljivosti so evidentne na vsakem koraku in mnogo struktur je bilo spremenjenih v bivanjske enote z večjo gostoto prebivalstva, kot je bilo zamišljeno. Opazne so posamične zapuščene strukture.	Večina stanovanjskega sklada je potrebna prenove in nepremičnine se prodajajo le nižjim socialnim skupinam. Profitabilnost je nizka. Veliko gospodinjstev z minimalnimi dohodki. Več zapuščenih struktur.	Večina struktur je zapuščenih. Stanovalci so samo iz nižjih socialnih skupin z minimalnimi prihodki. Stanovalci se še naprej odseljujejo iz sosesk.
Propadanje in padanje vrednosti nepremičnine				

Vir: A. Downs (1981). Neighbourhoods and Urban Development. DC: Brookings Institution, Washington.

#### 4. Sklep – pospeševanje prenove in zmanjševanje socialne nestabilnosti v stanovanjskih soseskah

Kljub temu da se stanovalci Savskega naselja zavedajo, da bi bila soseska kot celota potrebna prenove (dve tretjini anketirancev pritrjuje temu), pa visok delež vprašanih prav tako ne bi bil pripravljen sodelovati oz. vlagati v prenovo in vzdrževanje soseske (44,4 %). Negativen odnos do aktivne participacije pri prenovi kaže na pomanjkanje informacij oz. slabo obveščenost stanovalcev o škodljivih vplivih zmanjševanja bivalne kakovosti v soseski. Ob kontrolnem vprašanju: »Izkušnje mnogo mest kažejo, da v slabo vzdrževanih soseskah vrednost nepremičnin (stanovanj) pada. Ali mislite, da se to lahko zgodi tudi vaši soseski?« je večina anketirancev odgovorila, da se jim zdi ta možnost le malo verjetna (približno dve tretjini anketirancev). Nezavedanje o življenjskem ciklu soseske, s katerim je povezana tudi vrednost nepremičnin, daje slutiti, da se bo proces počasne prenove nadaljeval in po možnosti vplival na postopno nižanje bivalne kakovosti ter odsejvanje določenih skupin stanovalcev.

Če prenova ne bo pravočasna, se bo zelo verjetno okreplil odliv socialno močnejših gospodinjstev (nad 300.000 SIT na mesec) na suburbana območja. Analiza pripravljenosti prebivalcev na selitve je pokazala, da je skupina potencialno najverjetnejših migrantov tista z visokimi dohodki in visoko stopnjo izobrazbe. Močno izstopajo tudi mlade družine oz. skupine, ki izražajo željo po širitvi družine, in najemniki. Glede na profil potencialnih migrantov lahko predpostavimo, da bo soseska oz. območje mestnega središča z nadaljnjim zavlačevanjem prenove izgubljalo ne le ekonomski kapital, temveč tudi socialnega, ki ga pomenijo višje izobraženi sloji prebivalstva. Treba je omeniti še procese staranja sosesk, ki zaradi odseljavanja mlajših družin postopoma izgubljajo vitalnost oz. živahnost mestnega utripa.

Pri oblikovanju smernic oz. načinov za izboljšanje bivalnih razmer in zmanjšanje socialne nestabilnosti v blokovskih stanovanj-

skih soseskah lahko primer Savskega naselja uporabimo kot idealnotipski model. Prek reševanja problemov, ki so jih anketiranci v raziskavi Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani – Savsko naselje (Kos, Trček, 2004) še posebno izpostavili, bomo predstavili nekatere ukrepe, ki bi lahko pripomogli k preprečitvi realizacije najbolj črnega scenarija socialne homogenizacije tudi v drugih podobnih soseskah v Ljubljani.

Predstavljeni ukrepi so kombinacija različnih revitalizacijskih konceptov in predlogov samih stanovalcev. Podali so jih na delavnici, ki je bila organizirana v sklopu raziskave Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani – Savsko naselje (2004).<sup>[8]</sup> Eden izmed načinov, s katerim bi lahko pripomogli k izboljšanju bivalnih standardov v soseski Savsko naselje, je izboljševanje pomembnih infrastrukturnih elementov (npr. gradnja zadostnega števila parkirišč oz. garažnih hiš), ki je za anketirance najbolj moteča pomanjkljivost v njihovem vsakdanjem življenju. Naložba v pomemben infrastrukturni objekt v soseski naj bi bil nekakšen »flagship koncept«<sup>[9]</sup> (Plaza 2000, Hočevar, 2000, Uršič 2003) na ravni soseske in dovoljšen začetni motivacijski kapital za nadaljevanje prenove. Pri tem bi velika vlaganja v izboljševanje infrastrukture sledila projektu celovite prenove soseske oz. oblikovanju sprejemljive finančno-kreditne politike in aktivnemu vključenju stanovalcev v projekt prenove po nekakšnem principu *quit pro quo* (daj-dam).

Drugi način izboljševanja bivalne kakovosti soseske je bistveno bolj dolgotrajen in s tega vidika tudi bolj tvegan. Mnogo urbanih analitikov (Musterd, Goetgeluk, 2005; Clark, Deurloo, Dieleman, 2005) namreč opozarja na večsmernost dinamike razvoja urbanega okolja. Odliv močnejših socialnih skupin in dotok šibkejših slojev prebivalstva ne pomeni nujno tudi degradacije soseske. Pogosto se dogaja, da čas oz. obdobje med imigracijo in migracijo posamezniku omogoča pridobitev socialnega kapitala, ki mu omogoča vzpon na socialni lestvici (Musterd, Goetgeluk, 2005). V soseski torej lahko kljub odseljavanju populacije z višjimi dohodki prihaja do priliva prebivalstva s potencialno perspektivno ekonomsko shemo. Rezultat takšne dinamike je sistem, ki ostaja v »situaciji dinamičnega ravnotežja« (ibid.). Koncept t. i. »filtracije stanovalcev« (Pacione, 2003: 220) ne zahteva direktne intervencije državnih,

mestnih institucionalnih struktur, temveč predpostavlja, da bodo razmere na trgu same poskrbele za prenavo in dvig bivanjske kakovosti na tržno zanimivih oz. perspektivnih območjih, ki imajo kljub trenutnemu padanju vrednosti nepremičnin pomembne prednosti pred drugimi (sub)urbanimi območji.

Kljub temu da sošeska Savsko naselje ima nekatere prednostne elemente (bližina mestnega središča, ohranjanje visoke cene stanovanj ipd.), ki bi omogočali tudi ta scenarij, pa bi bilo vendarle treba oblikovati določene mehanizme, s katerimi bi vsaj delno uravnali socialno strukturo sošeske in preprečili njeno spontano tržno gentifikacijo. V nasprotnem primeru lahko zaradi vse močnejših procesov suburbanizacije tvegamo odseljevanje določenih skupin prebivalstva in socialno homogenizacijo, po najbolj pesimističnem scenariju pa tudi morebitno degradacijo velikih blokovskih stanovanjskih sošesk v Ljubljani.

---

Dr. Matjaž Uršič, univ. dipl. soc., Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Ljubljana  
E-pošta: matjaz.ursic2@guest.arnes.si

### Opombe

- [1] Individualna gradnja je bila pravzaprav eden izmed pomembnih socialnih blažilcev (izenačevalcev) negativnih učinkov nesmotrne prostorske politike države, ki je delno zavirala intenzivnejšo gradnjo na mestnih območjih.
- [2] Pred privatizacijo družbenih stanovanj leta 1991 je imela večina najemnikov t. i. stanovanjsko pravico na družbeni lastnini oz. družbenem stanovanju, ki v bistvu ni bila nikogaršnja last oz. je bila del državnega premoženja. Najemnina je bila minimalna (neprofitna ali socialna), vzdrževanje hiš ali stanovanj pa zaradi pomanjkanja sredstev iz najemnine večkrat tudi minimalno ali vsaj nezadostno (ZLRP, 2002).
- [3] Po podatkih iz raziskave Kakovost življenja v Sloveniji – Stanovanjski parametri kakovosti življenja in spremembe v zadnjem desetletju (Mandič, 1995) in Statističnega letopisa 1995 je bila od 1989 do 1993 stanovanjska mobilnost približno 3 % (pri tem je stanovanjska mobilnost definirana kot odstotek gospodinjstev, ki se je preselil v obdobju pred zajemanjem podatkov). Srna (1996: 114) navaja, da je v družbah z najvišjim dohodkom povprečna stopnja mobilnosti 12 %, v družbah s srednje visokim dohodkom pa 7 %. Med družbami z najvišjim dohodkom po visoki stanovanjski mobilnosti še posebno izstopajo ZDA (17,2 %), Nizozemska (10,1 %) in Švedska (13,3 %), medtem ko Avstrija izstopa po izjemno nizki stanovanjski mobilnosti (3,8 %) (ibid.).
- [4] V Ljubljani je selitvena mobilnost prebivalstva znotraj mesta relativno šibka. Leta 1998 je znašala le 45 selitev na 1000 prebivalcev, med letoma od 1995 do 1999 pa je bilo skupaj opravljenih 31770 selitev (Dolenc, 2000: 87). V raziskavi Vrednote prostora in

okolja (2004), ki se nanaša na območje Slovenije, je dejanska selitvenost prebivalstva v celotnem življenjskem obdobju respondenta izrazito nizka, v povprečju se je posameznik preselil enkrat do dvakrat (1,96-krat), v starostni skupini nad 60 let pa 2,7-krat v oddaljenosti večji od 15 km (povprečje EU je 6–7-krat, v ZDA pa npr. 13–14-krat) (Hočevar, 2004: 16).

- [5] Kljub temu da največji delež tistih, ki načrtujejo selitve, odpade na lastnike stanovanj, je treba upoštevati, da lastniki zavzemajo tudi daleč največji delež vseh anketiranih v raziskavi (63 %), najemniki pa le 12 % vzorca.
- [6] Rezultati o večji pripravljenosti gospodinjstev s tremi ali štirimi člani na selitve se ujemajo s podatki iz Popisa 1991 in 2002. Ob primerjavi Popisov 1991 in 2002 se namreč pokaže, da so se na nemestna območja v okolici večjih mest večinoma selile družine, ki imajo dva otroke. Število družin z dvema otrokoma se je leta 2002 (glede na 1991) na mestnih območjih zmanjšalo, medtem ko se je njihovo število na nemestnih območjih leta 2002 povečalo. Leta 1991 je bilo takšnih družin več v mestnih naseljih, nato pa je leta 2002 nastal prelom, ki kaže zmanjšanje takšnih gospodinjstev ob hkratnem povečanju njihovega števila na nemestnih območjih (več o tem glej Popis, 1991, 2002 in Uršič, 2005).
- [7] Po rezultatih raziskave Vrednote prostora in okolja (Hočevar, 2004) bi glede na tip naselja več kot polovica vprašanih najraje živela v manjši ali večji vasi oz. v podeželskem kraju, medtem ko bi v večjem ali velikem mestu živelo le približno 5 % vprašanih.
- [8] Delavnice in analize pogovorov s stanovalci v tekstu o prenavi stanovanjskih sošesk podrobneje opiše Drago Kos (za podrobnosti glej Teorija in praksa prenave).
- [9] Gre za velike in drastične posege v mestni prostor, s katerimi naj bi neko območje pridobilo privlačnost, ponudbo in se vzpelo na lestvici bivalne kakovosti. Ta koncept je prevladoval predvsem v osemdesetih letih in je plod ameriških revitalizacijskih vzorov. Vključeval je predvsem enostransko, fizično (gradbeniško) regeneracijo mesta na račun zanemarjanja drugih urbanih lastnosti. Novi flagship pristopi mestne revitalizacije so nekoliko drugačni in poskušajo vključiti posebnosti lokalnega urbanega prostora oz. se jim prilagoditi (več o tem glej Plaza, 2000; Hočevar, 2000; Uršič 2003, Honigsbaum, 2001).

### Viri in literatura:

- (2002) Dodatne pripombe k osnutku novega stanovanjskega zakona (SZ). ZLRP, Ljubljana. Na: <http://www.zlrp-zdruzenje.si/osnutek.html> (15. 12. 2005).
- (2004). Popis 1991–2002 (dinamične podatkovne preglednice). Na: <http://www.stat.si/pxweb/Databse/Popis2002/Popis2002.asp> (19. 5. 2004).
- (2004). Popis 2002 (Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002). Na: <http://www.stat.si/popis2002/si/default.htm> (18. 5. 2004).
- (2004). Reurbanizacija stanovanjskih območij v mestnih jedrih (skupni raziskovalni projekt Re-Urban Mobil): Zaključno poročilo. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede (IDV) in Mestna občina Ljubljana (Oddelek za urbanizem).

Clark, W. A. V; Deurloo, M. C; Dieleman F. M. (2005). Residential Mobility and Neighbourhood Careers. V: Musterd, S; Goetgeluk R. (2005) (ur.). Residential Mobility and Urban Change. Open House International, 30(3), Cambridge (ENHR, 24. Migration, Residential Mobility, and Housing Policy). Na: [http://www.openhouse-int.com/abdisplay.php?xvolno=30\\_3\\_11](http://www.openhouse-int.com/abdisplay.php?xvolno=30_3_11) (24. 12. 2005).

Dolenc, D. (2000). Prostorska mobilnost prebivalstva. V: Ljubljana: geografija mesta. M. Gabrovec in M. Orožen Adamič (ur.). Ljubljana, Ljubljansko geografsko društvo: Založba ZRC, ZRC SAZU, str. 81–92.

Downs, A. (1981). Neighborhoods and urban development. Washington, D. C., Brookings Institution.

Golledge Reginald, G. in J. Stimson Robert (1997). Spatial behavior: a geographic perspective. New York; London, Guilford Press.

Hamnett, C. (1984). Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment. V: Herbert, D. in Johnson R. (ur.). Geography and the Urban Environment, št. 6, Chichester, Wiley, str. 283–330.

Hočevar, M. (2000). Novi urbani trendi; Prizorišča v mestih – omrežja med mesti. Ljubljana, Znanstvena knjižnica.

Hočevar, M; Kos, D. et al. (2004). Vrednote prostora in okolja (3. fazno in končno poročilo). Ljubljana, Fakulteta za družbene vede, Center za prostorsko sociologijo.

Honigsbaum, M. (2001). McGugenheim?  
Na: [http://www.guardian.co.uk/saturday\\_review/story/0,3605,429259,00.html](http://www.guardian.co.uk/saturday_review/story/0,3605,429259,00.html) (25. 3. 2002).

Kos, D; Trček F. (2004). Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani – Savsko naselje. Sociološka anketna raziskava (Poročilo raziskovalnega projekta). Center za prostorsko sociologijo, FDV – IDV, Ljubljana.

Mandič, S. (1996). »Stanovanjska mobilnost in izbira stanovanja: koncepti in nekaj podatkov.« Družboslovne razprave, št. 12, let. 21, str. 105–124.

Mandič, S. (1995). »Stanovanjski parametri kakovosti življenja in spremembe v zadnjem desetletju.« V: Kakovost življenja v Sloveniji. Svetlik I. (ur.). Ljubljana, FDV.

Musterd, S; Goetgeluk, R. (2005). Residential Mobility and Urban Change. Open House International, 30(3), Cambridge (ENHR, 24. Migration, Residential Mobility, and Housing Policy). Na: [http://www.openhouse-int.com/abdisplay.php?xvolno=30\\_3\\_11](http://www.openhouse-int.com/abdisplay.php?xvolno=30_3_11) (24. 12. 2005).

Pacione, M. (2001). Urban Geography – A Global Perspective. New York, London, Routledge.

Plaza, B. (2000). »Evaluating the Influence of a Large Cultural Artifact in the Attraction of Tourism.« Urban Affairs Review, let. 2, str. 264–274.

Rebernik, D. (2002). Urbano-geografsko proučevanje blokovskih sosesk kot element urbanističnega planiranja. Geografija in njene aplikativne možnosti / II. Melikovi dnevi, Portorož, 27. in 28. september 2002, Oddelek za geografijo, Filozofska fakulteta, Ljubljana, str. 463–475.

Smith, N. (1996). The new urban frontier: gentrification and the revanchist city. London; New York, Routledge.

Uršič, M. (2003). Urbani prostori potrošnje. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.

Uršič, M. (2005). Integracija urbanega sistema Slovenije: hierarhično ali nehierarhično omrežje? (doktorska disertacija). Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.