

SRNA MANDIČ

Stanovanje na razpotju

Vsakemu razpravljanju o stanovanjski problematiki je imanentno razmerje med družbenim in zasebnim, ki pa je v prevladujočem laičnem razmišljanju v glavnem nereflektirano, hkrati pa je pod vplivom aktualno političnih teženj družbeno na stanovanjskem področju zadobilo malodane pejorativen pomen. Z dominantnim motivom reformatorstva – usmerjanje zasebnih sredstev občanov oz. sredstev osebne potrošnje na stanovanjsko področje – se težišče reševanja stanovanjskega vprašanja vse bolj premika na zasebno sfero. Korelat tega pa je *praktična in konceptualna* redukcija pomena družbenega reguliranja stanovanjskega vprašanja.

Stanovanjsko vprašanje je postalo imanentno družbeno vprašanje z industrijsko revolucijo in njo spremljajočimi pojavi. Postalo je družbeno v smislu, da je njegova ureditev prenehala biti samorasla, neposredno zrasla v celoto življenjskih in delovnih pogojev, kot je bila še v naravni proizvodnji. Skratka, stanovanjsko vprašanje se pred industrijsko revolucijo ne pojavlja kot poseben, iz celote življenjskih in delovnih pogojev izdiferenciran problem. To postane šele z industrijsko revolucijo, ki iz »delavca, priklenjenega na zemljo«, napravi »proletarca brez kakršnekoli lastnine«, ¹ zlasti brez zemlje in njej pripojenega bivališča.

Sledove prejšnje neposredne zraslosti delovnih in življenjskih pogojev je najti tudi v prvem obdobju uveljavljanja industrijskega sistema, ² ko stanovanje za delovno silo še ni bilo ločeno od tovarniških objektov. Kapitalist, ki je organiziral proizvodni proces, je organiziral tudi nastanitev delovne sile v neposredni bližini proizvodnih objektov. Kasneje, z večanjem priliva delavcev v bližino industrije, v mesta, s prostorskim ločevanjem stanovanja od tovarniških objektov, z razvojem delavskih naselij, ki z nehiigienskimi razmerami in uhajanjem socialni kontroli začnejo ogrožati meščanstvo, tedaj se stanovanjsko vprašanje pojavi kot legitimno družbeno vprašanje, njegovo *družbeno reguliranje* pa nujnost. Začnejo se sprejemati različni socialni programi in ukrepi, s katerimi država posega na stanovanjsko področje. Pojavi se urbanizem, pojavijo se različni socialni programi reševanja stanovanjskega vprašanja.

¹ Stanovanjsko vprašanje kot spremljajoč pojav industrijske revolucije je analiziral že F. Engels v »O stanovanjskem vprašanju«; MEID IV, CZ, Ljubljana 1968.

² Glej P. Gantar: Urbanizem – družbeni konflikti – planiranje; KRT 18, Ljubljana 1985.

V nadaljnjem razvoju država v stanovanjsko sfero vse bolj intervenira. Razlog te intervencije je dvojen: usmerjanje celotnega družbenega reprodukcijskega procesa, ohranjanje socialnega miru.

V čem leži temeljni razlog sodobne državne intervencije? Mimo tega da država oz. ustrezne institucije prevzemajo skrb za zagotovitev življenjskih in tudi stanovanjskih pogojev marginalnih socialno ogroženih skupin, pa je temeljni razlog intervencije v tem, da trg kot regulator potrošnje na stanovanjskem področju sam, brez intervencije, ne funkcionira. Če je ponudba na stanovanjskem trgu odvisna le od ciljev in zmožnosti podjetniške gradbene industrije, potem večina prebivalstva (npr. v Franciji v sedemdesetih letih 60% gospodinjstev) nasproti njej enostavno nima ustrezne kupne moči. Ta problem je toliko večji, kolikor pomembnejša je vloga gradbene industrije v novogradnji, torej zlasti v visoko urbaniziranih področjih.

V čem je torej specifičnost stanovanja kot blaga, da njegov trg ne deluje tako kot trgi preostalih blag?

Prvič, gradbena industrija je kot panoga v specifičnem položaju;³ čas obračanja kapitala je značilno dolg, cena proizvoda posebno visoka, negotovost prodaje proizvodov večja in usodnejša, naložbe pa bolj tvegane kot drugod. Posledica tega je večja selektivnost zasebnega investiranja v to področje, predvsem tja, kjer je možen profit v čim krajšem času. Nasledek takega interesa pa so razdrobljenost gradnje med množico majhnih družb, ki opravljajo le posamezne operacije, nizka kvalifikacijska struktura zaposlenih, šibka tehnološka inovacija, skratka, ohranjanje arhaične oblike industrializacije, ki ne omogoča zniževanja cene. Takšen je torej položaj gradbeništva brez posredovanja države. Šele državna intervencija z različnimi ukrepi, od subvencij do kreditne politike, lahko ustvari razmere, da se poveča kupna moč prebivalstva, da se razširijo pogoji profitabilnosti te panoge, da se vanjo pritegne kapital, ki bo omogočil prehod v višjo stopnjo industrializacije gradbeništva ter s tem relativno pocenitev njegovih proizvodov. Gre za sila pomembno tehnološko in organizacijsko fazo v razvoju gradbeništva, ki jo je večina razvitih držav uspela doseči v sedemdesetih letih.

Drugič, stanovanje je dolgoročna potrošna dobrina. Njegova življenjska doba je v povprečju 100 let, kar pomeni, da ima toliko časa neko uporabno vrednost, torej omogoča zadovoljitev potrebe po stanovanju v povprečju dvema generacijama. Zato se z vso nujnostjo pojavi problem dinamike odplačevanja vrednosti stanovanja.

Zato država oz. paradržavne institucije posredujejo z večanjem kupne moči prebivalstva ter z ustvarjanjem oz. podpiranjem možnosti za sprotno plačevanje uporabe stanovanj, torej s skladom najemniških stanovanj.

Različne ukrepe državnih in paradržavnih institucij sooblikujejo pogoje nakupa stanovanja (doba odplačevanja in višina obrestne mere za

³ Specifičen položaj gradbene panoge in njeno navezanost na državno intervencijo je analiziral že M. Castells: *The Urban Question*, Edward Arnold, London 1977.

posojilo, višina lastne udeležbe kot pogoj za pridobitev posojila, možnosti za spreminjanje višine mesečnih odplačil kredita odvisno od finančnih sposobnosti posojilojemalca, premiranje, subvencioniranje gradbenih stroškov, davčne olajšave itd.), s čimer se povečuje kupna moč različnih delov populacije in jim torej omogoča zadovoljitev potrebe po stanovanju z njegovim nakupom na trgu.

Vendar pa vsaka posojilna politika trči na naslednja medsebojno pogojena omejitvena faktorja: višina dohodka različnih delov populacije in s tem tudi zgornja meja možnih odplačil ter doba odplačevanja posojil, ki načelno ne preseže življenjske dobe posojilojemalca. Zato nakup stanovanja, tudi ob kreditnih olajšavah, ustreza le tistemu delu populacije, katerega dohodek presega stroške neposredne reprodukcije njegove delovne sile, ki torej zmore za stanovanja plačati več, kot ga bo sam potrošil, saj je življenjska doba stanovanja 100 let. To pa seveda pomeni, da je iz takega načina zagotavljanja dostopa do stanovanja nujno izključen tisti del populacije, katerega dohodek lahko krije le stroške njegove neposredne reprodukcije, torej le stroške neposredne uporabe stanovanja. To pa nikakor niso le marginalne socialno ogrožene skupine, marveč tudi del aktivne populacije, predvsem nižje kvalificirane in zaposlene v manj akumulativnih panogah. Zato država oz. paradržavne institucije posegajo tudi v to področje: z investiranjem v izgradnjo najemniških stanovanj, s podporo neprofitnih družb, ki se ukvarjajo s tem, s kontrolo in subvencijami najemnin pri zasebnikih in družbah, ki stanovanja oddajajo. Sklad najemniških stanovanj je v razvitih kapitalističnih državah različno velik, vendar znaten: v večini razvitih držav je okoli leta 1970 v najemniških stanovanjih stanovalo več kot 50% gospodinjstev.⁴

Možnosti za najetje stanovanja in plačevanje ekonomske cene uporabe stanovanja ne uporabljajo le tisti, ki ne zmorejo nakupa, pač pa tudi tisti, ki ga ne želijo, saj možnost za najetje stanovanja omogoča in spodbuja mobilnost, to pa pelje k racionalnejši zasedenosti stanovanjskega sklada in daje večje možnosti za izbiro stanovanja glede na velikost, vrednost in lokacijo, odvisno od začasnih potreb. Bistveno je pri tem to, da je zagotovljena ekonomska osnova za vzdrževanje in obnovo tega sklada.

Skratka: država z različnimi institucijami in z raznolikimi oblikami in načini posredovanja *še le vzpostavlja možnosti* za delovanje stanovanjskega trga za večino prebivalstva, stanovanje pa na trgu nastopa v dveh oblikah: kot nepremičnina, katere korelat je lastništvo, ter kot svojevrstna storitev – uporaba stanovanja.

Seveda tudi v teh državah obstaja tak ali drugačen stanovanjski primanjkljaj, pojavi substandardnega stanovanja in konflikti, pač odvisno od ravni razvitosti in ravnotežja političnih sil, toda dejstvo, na katero sem želela opozoriti je, da je stanovanjsko področje visoko podružbljeno ter da obstaja zelo širok spekter raznolikih oblik in načinov podružbljenosti ter

⁴ A Statistical Survey of the Housing in the ECE Countries around 1970; publikacija OZN.

da so prav te oblike tiste, ki bistveno prispevajo k vitalnosti in racionalnosti funkcioniranja tega področja.

To pa je seveda zelo aktualno ob *krizi racionalnosti oblik podružbljenosti stanovanjskega področja*, ki se kaže v večini držav realnega socializma ter še posebej v Jugoslaviji.

Videti je, da so konkretne oblike podružbljenosti stanovanjskega vprašanja, ki so v prejšnjih obdobjih dale precejšnje rezultate, v novjšem času skorajda izčrpale svoje možnosti. Iskanje možnih izhodov iz te krize gre predvsem v smeri vključevanja tržnih, ekonomskih zakonitosti v stanovanjsko področje, v praktičnih poskusih večje mobilizacije zasebnih sredstev. Ta proces je zelo izrazit v Jugoslaviji, kjer je formuliran kot »uvajanje družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu«.

Nekaterе konkretne izpeljave tega procesa izpričujejo svojevrsten paradoks: dežela, katere specifikum in modus vivendi je družbena lastnina, vpeljana kot najracionalnejši modus upravljanja s sredstvi, če sodimo po pobudi odprodaje družbenih stanovanj, na stanovanjskem področju od njega morebiti sploh odstopa. Ta odstop je prisoten tudi v danes pogosto izraženi tezi, da je zasebna lastnina stanovanja edini možni garant gospodarskega ravnanja posameznikov. Kaj je na stanovanjskem področju v primerjavi s področjem dela tako specifično, da to odpoved legitimira in kakšni so možni rezultati reduciranja oz. odpravljanja najemniških stanovanj, ko vendar izkušnje razvitejših držav kažejo, da prisotnost takih stanovanj narekuje sama dohodkovna struktura zaposlenih, ostaja nereflktirano.⁵ Pri tem pa seveda ostajajo nereflktirani tudi vzroki in predvsem mehanizmi, zlasti konkretne organizacijske forme upravljanja z družbeno lastnino, ki so povzročili, da je ta oblika podružbljenosti stanovanjskega vprašanja pripeljala do bistvenih neracionalnosti. V čem se kažejo neracionalnosti?

Že drugo desetletje se deklarira nujnost prehoda na ekonomske najemnine, torej najemnine, ki naj bi zadostovale vsaj za enostavno reprodukcijo družbenega stanovanjskega sklada. To se ne realizira. Realna vrednost najemnin upada. Dejstvo, da najemniki ne plačujejo ekonomske cene uporabe stanovanja, samo po sebi ni nujno disfunkcija, saj nam primerjava z drugimi državami pokaže, da je v takšnem ali drugačnem obsegu in obliki subvencioniranje najemnin skoraj povsod prisotno. Disfunkcionalnost in neracionalnost se pokažeta v socialnih in ekonomskih učinkih teh subvencij.

Prvič, v primerjavi z razvitimi kapitalističnimi državami, kjer prejemajo subvencijo nižji sloji, so je pri nas deležni prav vsi najemniki. To pa pomeni, da so je bolj deležni višji sloji, saj ti v najemniških stanovanjih

⁵ Potrebo po skladu najemniških stanovanj poudarja tudi zelo odmeven Bajtov predlog stanovanjske reforme, vendar pa se ne spušča v oceno potrebne velikosti takega sklada. Taka ocena je nujna, saj je možno, da se njen rezultat ne bi bistveno razlikoval od obstoječega števila družbenih stanovanj. Pri tem bi se radi opozorili na pogosto dokaj nekorektno interpretacijo tega predloga, ko se iz sklopa medsebojno pogojenih ukrepov po potrebi izločajo in poudarjajo samo nekateri – npr. odprodaja družbenega stanovanjskega fonda. Bajt, A.: Gospodarska gibanja, maj 1984.

prebivajo pogostejše od nižjih. V Sloveniji je bilo leta 1984 v izobrazbeni skupini z osnovno šolo in manj okoli 20% najemnikov, v izobrazbeni skupini s srednjo šolo 26%, v najvišji izobrazbeni skupini pa 36% najemnikov.⁶

Drugič, v primerjavi z drugimi državami, tudi državami realnega socializma, ta subvencija ne prihaja v stanovanjsko področje od zunaj, pač pa iz stanovanjskega področja samega: subvencija pomeni v bistvu prelivanje vrednosti stanovanjskega sklada v zasebno potrošnjo najemnikov, ki jo tako uporabljajo v druge namene, primanjkljaj pa se kaže v sredstvih za vzdrževanje in obnavljanje stanovanj, ki tako pospešeno propadajo. Realna je celo grožnja, »da se bodo v ta namen tako ali drugače prelivala sredstva za gradnjo ali prenovo.«⁷

Družbene mehanizme, ki omogočajo tako neracionalno funkcioniranje in »kopnenje tega mamutskega družbenega kapitala«,⁸ je najkondenznejše opisal Bajt:⁹ »Dokler bo obstajala možnost . . . , bodo uporabniki družbenih stanovanj, v velikem delu politično močni sloji, ki odločajo o klimi v družbenopolitičnih skupnostih, ki bi morale sprejeti tudi ustrezne ukrepe, vedno iznašli kak način za sabotažo tega cilja ekonomske reforme«.

Gre torej za ohranitev pridobljenih privilegijev in za tako delovanje sfere upravljanja, ki to omogoča. Zato da bi se ta kritična točka, ki jo je možno natančno lokalizirati, zameglila, se javljajo poskusi to točko globalizirati. Najpomembnejši sta dve obliki te »globalizacije«.

Prvič, prehod na ekonomske stanarine se skuša prikazati kot malodane nacionalna katastrofa, saj bi ogrozil življenjsko raven »delavcev«. Pri tem se zamolčuje, da za take primere obstaja institucija »delnega nadomeščanja stanarine«. Podatek, da je to subvencijo leta 1984 prejelo le 2,9% gospodinjstev v najemniških stanovanjih, najzgovorneje priča o tem, v kakšnem razmerju sta višina najemnine in dohodkovna struktura najemnikov. Sredstva za subvencioniranje najemnin so leta 1984 predstavljala le 0,4% sredstev solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu, manj kot izdatki za provizijo SDK in banki pri prometu s temi sredstvi. Gre za paradoks, da imajo od solidarnostnih sredstev v stanovanjskem gospodarstvu več banka in SDK kot vzdrževanje in obnova stanovanjskega sklada. Vendar pa utegne biti ta paradoks na mikroravni paradigmatičen tudi za makroraven: stanovanjsko področje načena svojo substanco, ker ima v strukturi potrošnje sistemsko zagotovljen premajhen delež.

Drugič, ta točka se skuša globalizirati tudi z že omenjenim problematiziranjem paradigme družbene lastnine v stanovanjskem področju, zasno-

⁶ Kvaliteta življenja v Sloveniji; ISU 1985.

⁷ Globalna ocena uresničevanja usmeritev družbenega plana SR Slovenije za obdobje 1981–85 z oceno možnosti razvoja v letu 1986 (jesenska analiza), Poročevalec 5. 11. 1985, Ljubljana.

⁸ Andreevski, U.: Ekonomska stanarina neobhodnost – konverzija kredita imperativ; Socijalizam 1/1982.

⁹ Bajtovemu predlogu stanovanjske reforme lahko očitamo, da je mehanizme zaviranja koncizno ugotovil pri problemu nezmožnosti prehoda na ekonomske najemnine, ni pa obstoja teh istih mehanizmov upošteval tudi pri realizaciji programa, ki ga je sam predlagal.

vanim s tezo o zasebni lastnini kot edinem možnem garantu gospodarnega ravnanja.

Pri tem pa ni nepomembno, da še zdaleč niso izčrpane niti načete vse možnosti za racionalizacijo delovanja sklada družbenih stanovanj (racionalna izkoriščenost, realne možnosti za vlaganje najemnikov v vzdrževanje in izboljšavo tega sklada).

Kriza oblik in mehanizmov podružbljenosti, racionalnega družbenega upravljanja ni prisotna le pri instituciji najemniških stanovanj, ampak tudi v drugih delih stanovanjskega področja.

Posojilna politika: Zaradi razlike med višino obrestne mere za odplačilo stanovanjskih posojil in letno stopnjo inflacije smo pričali pojavu, da se realno vrača le majhen del vrednosti najetih posojil, po nekaterih ugotovitvah praktično le četrtnina, kar se lahko pojmuje tudi kot proces »denacionalizacije družbenih sredstev« in njihova privatizacija.¹⁰ Primerjava s funkcioniranjem stanovanjskega področja v drugih državah nam pokaže, da tudi to, samo na sebi, ni nujno problematično, saj so takšne ali drugačne olajšave za nakup stanovanja prisotne povsod in tudi ta pojav lahko obravnavamo kot svojevrstno obliko družbene subvencije. Dejstvo je namreč, da bi brez take subvencije naša gradbena industrija nikakor ne imela zagotovljene kupne moči prebivalstva.

Ponovno se neracionalnosti pokažejo šele, ko zastavimo vprašanje o socialnih in ekonomskih učinkih takega subvencioniranja.

Prvič, kakšni so socialni učinki? Podatki kažejo, da je v Sloveniji pri gradnji uporabilo posojilo 75% vseh graditeljev, vendar: v najvišji izobrazbeni skupini graditeljev je posojilo uporabilo 97,6% graditeljev, v najnižji pa le 56,2%.¹¹ Gre za izrazito socialno diferencirano možnost za uporabo ter s tem tudi koristi od njih v prid višjim slojem.

En mehanizem selekcije je določen delež lastne udeležbe v finančni konstrukciji, drug mehanizem pa je inflacija: pri namenskem varčevanju inflacija progresivno razvrednoti realno vrednost privarčevanih sredstev, tako da se z daljšanjem varčevalne dobe ne da realno ustrezno povečati privarčevanih sredstev, ta pa so tudi osnova za pridobitev posojila. Zato je sedanja posojilna bančna politika prilagojena le možnostim za višje dohodkovne skupine, ki v krajšem času lahko privarčujejo več sredstev. To pa tudi pomeni, da so oblike subvencije z nižanjem realne vrednosti odplačila posojil bolj deležne višje dohodkovne skupine. Dostop do posojila v delovni organizaciji ni tako socialno selektiven kot bančni posojilni sistem, vendar ne uspeva spremeniti te logike.

In kakšni so ekonomski in gospodarski učinki te subvencije? Če gre za nakup stanovanja, lahko zastavimo vprašanje o tem, kakšen je učinek te subvencije na delovanje gradbene industrije. Ta subvencija je nenamenska in ni v funkciji nikakršne politike, ki bi spodbujala tehnološko in organiza-

¹⁰ Andreevski, U., Že citirano delo.

¹¹ Kvaliteta življenja v Sloveniji, ISU 1985.

cijsko racionalizacijo gradnje in prehod v višjo raven industrijske proizvodnje in s tem relativno cenitev proizvodov, ni v funkciji racionalne uporabe materialov, ki bi pripomogli do energetsko racionalnejših objektov, temveč nasprotno: tolerira neracionalno organiziranost izvajalcev po načinu »zidanja cene«, socializira stroške zaradi zamud in raznih neracionalnosti pri delovanju gradbenih podjetij, realizacijo monopolne rente.¹² Ta oblika subvencije gradbenim podjetjem ni prispevala k nujnemu prehodu v višjo raven industrializacije njihove proizvodnje, k večanju produktivnosti (v obdobju 1980 do 1984 se je produktivnost v gradbeni panogi celo zmanjšala za 28%,¹³ ne k večji akumulativnosti.

Problemi se pojavljajo prav na točkah, kjer je družbena regulativa nujna, a neustrezna: zbiranje in racionalna uporaba sredstev za novogradnjo (obstajajo različne ocene o obsegu neizkoriščenih sredstev in o vzrokih za to), določitev cene, vprašanje investiranja v komunalno infrastrukturo.

Ves ta sklop vprašanj naj bi reševal koncept družbeno usmerjene stanovanjske gradnje. In kakšni so njeni rezultati? Uporabimo kar uradno oceno: »... največji problemi – so se – pojavili prav tam, kjer so investitorji najslabše organizirani in kjer je delovanje tržišča zamenjalo dogovarjanje – na področju družbeno usmerjene stanovanjske gradnje«. In še: »Očitno je, da je prav na področju stanovanjske graditve, kjer je bilo sprejetih največ izjem in ukrepov za zaščito investitorja, le-ta najbolj nemočen«.¹⁴

Družbeno usmerjena stanovanjska gradnja, kot se je do zdaj razvijala, očiten primer za to je Trnovo, ne pomeni »družbenega usmerjanja«, pač pa obliko »podružbljanja neracionalnosti« v stanovanjski gradnji, hkrati pa pomeni tako obliko organiziranosti, ki zagotavlja, da se bo kupec, po besedah trnovskega soinvestitorja, »ujel v past«.

Glede na celoten položaj je umevno, da je zasebna gradnja, zlasti v manjših mestih in zunajmestnih področjih, tista, ki ima pri reševanju stanovanjskega vprašanja pomembno vlogo. In tudi tu lahko ugotovimo, da se problemi kopičijo prav v točkah, kjer je potrebna učinkovita družbena regulativa, ki pa je zatajila: implementacija politik, ki bi prispevale k racionalni izrabi zemljišč, k racionalni rabi materialov za energetsko varčnejše objekte, k tehnološki racionalizaciji, saj večji del zasebne gradnje po tehnološki plati pomeni danes arhaično razmetavanje z delovno energijo. Prav zadružna gradnja, ki naj bi odpravila te pomanjkljivosti, je deležna skoraj nikakršne realne podpore.

Hkrati se ob formalnih oblikah družbene regulacije stanovanjskega področja ob stanovanjskem gospodarstvu razvija in krepi nek drug pojav, ki obstaja kot njegova zamolčana predpostavka: to je nekaj, kar lahko upravičeno imenujemo »sivo stanovanjsko gospodarstvo«. Razpleta se cela vrsta neformalnih in neinstitucionaliziranih, pogosto tudi nelegalnih

¹² A. Vahčić: Problem rente v stanovanjskem gospodarstvu: material sekcije MC CKS, Ljubljana 1985.

¹³ Globalna ocena ... že navedena.

¹⁴ Prav tam.

oblik uporabe različnih virov za reševanje stanovanjskega vprašanja. Ni naključno, da je stanovanje »privilegirano mesto« kompromitiranja tistih, ki so sicer moralno politično neoporečni, vendar to je marginalija. Levji delež v okviru sivega stanovanjskega gospodarstva imajo različne oblike pomoči sorodstva in širšega socialnega zaledja, ki se mobilizirajo ob reševanju stanovanjskega vprašanja posameznika. O razširjenosti tega pojava priča podatek, da je takšno od pomembnejših oblik pomoči sorodstva pri reševanju stanovanjskega vprašanja dobilo 60% Slovencev, 43% Slovencev pa je rešilo stanovanjsko vprašanje izključno na osnovi pomoči sorodstva.¹⁵ Seveda se pri tem aktualizira socialno poreklo, en izmed stranskih učinkov pa je tudi, da se pri tem vzpostavlja socialna kontrola, ki jo starejša generacija hkrati z dajanjem pomoči vzpostavlja nad mlajšo.

Takšna razvitost sivega stanovanjskega gospodarstva izpričuje dejstvo, da se reševanje stanovanjskega vprašanja ne le prenaša v zasebno sfero, marveč se nujno tudi individualizira: posamezniki so tisti, ki iščejo in tudi lahko najdejo optimalno *kombinacijo dostopnih formalnih in neformalnih virov*. Korelat tega je, da posamezniki svojega enakega ali podobnega položaja glede na (ne)možnost uporabe formalnih virov ne percipirajo in artikulirajo kot skupnega problema, kot problema tako ali drugače sistemsko prikrajšane skupine, temveč predvsem kot zaseben problem. Tudi pri samem artikuliranju potrebe po stanovanju je razmejitvena črta med družbenim (sistemskim) in zasebnim dokaj nejasna (na primer: v večgeneracijskih gospodinjstvih, ki bivajo v istem stanovanju, ker nimajo druge izbire, se potreba po stanovanju pogosto artikulira celo le kot problem »slabih medosebnih odnosov«).

V prispevku sem skušala opozoriti na nekaj bistvenih neracionalnosti, ki se kažejo v delovanju sistema stanovanjskega gospodarstva. Namen prispevka ni bil dajati predloge delnih sprememb, saj sodim, da vnovično povzemanje in ponavljanje številnih že opredeljenih, a nerealiziranih ciljev, ni produktivno.

Namesto tega se zdi ob zaključku primerneje izpostaviti tiste značilnosti sistema stanovanjskega gospodarstva, o katerih je manj govora in ki bistveno sopogojuje opisano situacijo.

Prvič, opisana situacija je v zvezi z oblikovanjem in zastopanostjo interesov v sferi samoupravne organiziranosti stanovanjskega gospodarstva kot podsistema organizacije upravno političnega sistema. Tu je bila dosežena decentralizacija odločanja in vključevanje izredno velikega števila subjektov v ta proces. Vendar številčna širitev udeležencev ni zagotovila dveh bistvenih postavk:¹⁶ uveljavitve strokovnosti pri odločanju in učinkovite demokratične zastopanosti širšega spektra različnih interesov.

¹⁵ Kvaliteta življenja v Sloveniji, ISU 1985.

¹⁶ Analiza razvojnih možnosti stanovanjskega gospodarstva SRS v obdobju 1986–2000; UI, Ljubljana 1985.

Neracionalna zasedenost stanovanjskega fonda ob hkratnem drastičnem zmanjšanju možnosti dostopa do stanovanja ter druge, že omenjene neracionalnosti, gotovo kažejo na deficitarno zastopanost interesov. Ali drugače: dominirajoči interesi ne zagotavljajo smotrnega razvoja stanovanjskega gospodarstva oz. njegovih delov.

Drugič, če sem prej opozorila na deficitarno zastopanost interesov v samoupravni, politični sferi, pa je potrebno opozoriti tudi na vprašanje (zaščite) interesov v nepolitični, pravno-upravni sferi. Gre za vprašanje zaščite interesov posameznika in za zagotavljanje realizacije pogodbenih odnosov. Koncept družbeno usmerjene stanovanjske gradnje se je udejal tako, da ščiti interese gradbene industrije, saj ji praktično zagotavlja kupca, ni pa dovolj razvite »družbene infrastrukture«, ki bi kupcu zagotovila realizacijo pogodbenega odnosa. Gre torej za vprašanje obstoja in delovanja pravne države.

Tretjič, značilnost sistema stanovanjskega gospodarstva je institucionalna in normativna hiperkompleksnost, ki se še stopnjuje z neprestanimi delnimi spremembami. Rezultat je velika nepreglednost sistema in njegova težka obvladljivost, s katero se soočajo tudi udeleženci v sistemu odločanja. Nekoliko cinično rečeno je prav to tudi najizrazitejše sporočilo, ki so ga javnosti (seveda nekontrolirano) posredovale javne razprave in okrogle mize o stanovanjski problematiki v novjšem času. Taka hiperkompleksnost otežuje odločanje, po drugi strani pa tudi bistveno zmanjšuje predvidljivost in obvladljivost učinkov neke parcialne spremembe.

Omenjene značilnosti sistema stanovanjskega gospodarstva so v veliki meri občesistemske narave. Nadaljnji razvoj stanovanjskega gospodarstva terja vključitev tudi te tematike, ki pa ostaja v njegovem okviru dokaj nereflektirana.

DANA MESNER

SOZD kot trdno povezane funkcionalne celote ali situacijske asociacije¹

Različne analize, ki proučujejo integracijska gibanja v jugoslovanskem gospodarskem prostoru, ugotavljajo izredno fragmentarnost in »lokalno-politično kontroliranost« integracijskih procesov, kar otežuje medregionalno povezovanje organizacij združenega dela, povečuje medregionalno neaktiviranje proizvodnih potencialov in s tem vpliva na pospeševanje strukturalnih nesorazmerij v našem gospodarstvu. Poznamo različne oblike teritorializacije sestavljenih organizacij združenega dela. Na eni strani se sozdi zapirajo v regionalne meje družbenopolitičnih skupnosti

¹ Članek povzema del ugotovitev iz raziskave Sestavljene organizacije združenega dela, opravljene na RI FSPN, avgusta 1985.