

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Jenič, M. 2013. Investicijska presoja objekta in bivalne potrebe seniorjev. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Banovec, P.): 97 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Jenič, M. 2013. Investicijska presoja objekta in bivalne potrebe seniorjev. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Banovec, P.): 87 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ
GRADBENIŠTVA
KONSTRUKCIJSKA SMER

Kandidatka:

MANCA JENIČ

**INVESTICIJSKA PRESOJA OBJEKTA IN BIVALNE
POTREBE SENIORJEV**

Diplomska naloga št.: 3285/KS

**INVESTMENT ASSESSMENT OF THE BUILDING AND
HOUSING NEEDS OF SENIORS**

Graduation thesis No.: 3285/KS

Mentor:

doc. dr. Primož Banovec

Predsednik komisije:

izr. prof. dr. Janko Logar

Član komisije:

asist. dr. Tomaž Hozjan

prof. dr. Igor Planinc

doc. dr. Matevž Dolenc

Ljubljana, 22. 02. 2013

IZJAVE

Podpisana Manca Jenič izjavljam, da sem avtor diplomskega dela z naslovom »Investicijska presoja objekta in bivalne potrebe seniorjev«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 11. 2. 2013

Manca Jenič

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	314.17:728.1/.2-053.9(043.2)
Avtor:	Manca Jenič
Mentor:	doc. dr. Primož Banovec
Naslov:	Investicijska presoja objekta in bivalne potrebe seniorjev
Obseg in oprema:	97 str., 16 pregl., 12 sl., 15 graf., 43 en., 5 pril.
Ključne besede:	Stanovanjska gradnja, demografska slika, bivalne potrebe seniorjev, multikriterijska analiza

Izvleček

Slovenski nepremičninski trg se zadnja leta spopada z eno večjih kriz. Množična stanovanjska gradnja v zadnjih letih je dodobra napolnila trg, vendar je tudi zaradi nastopa gospodarske krize povpraševanje močno upadlo. Postavlja se vprašanje, kako v prihodnje usmeriti in oživiti stanovanjski trg, odgovor na to vprašanje pa je mogoč le s prepoznavanjem dejanskih bivalnih potreb različnih segmentov ciljnih kupcev. Če pogledamo demografsko sliko, vidimo, da se Slovenija nahaja v obdobju naraščanja deleža starega prebivalstva, ki mu glede na demografske projekcije še nekaj naslednjih desetletij ni videti konca. Ta kategorija prebivalstva ima seveda posebne stanovanjske potrebe. Domska oskrba se zdi v teh časih predraga, zato sem kot eno od možnih usmeritev prepoznala gradnjo varovanih stanovanj za starejše. Ustrezen bivalni prostor spada v vrh človekovih osnovnih potreb, zato sem z anketo preučila, kateri elementi so tisti, ki pri seniorjih najbolj zvišujejo kvaliteto bivalnega okolja. S pomočjo multikriterialne analize sem določila ciljno prilagoditev objekta. S primerjavo stroškovne ocene in izračuna rentabilnosti za izhodiščni in prilagojen projekt sem pokazala, da pravočasno prepoznana usmeritev trga, analiza in prilagoditev projekta lahko prinesejo boljše poslovne rezultate. Ugotavljam, da bi moral biti tovrstni pristop – z identifikacijo dejanskih potreb kupcev nepremičnin osnova za razvoj vseh nepremičninskih projektov na področju stanovanjske gradnje.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 314.17:728.1/.2-053.9(043.2)
Author: Manca Jenič
Supervisor: assist. Prof. Primož Banovec, Ph.D.
Title: Investment assessment of the building and housing needs of seniors
Notes: 97 p., 16 tab., 12 fig., 15 graph., 43 en., 5 ann.
Key words: Housing, demographics, housing needs of seniors, multicriteria analysis

Abstract

Slovene real estate market in recent years is facing with one of the major crisis. Mass housing construction in recent years well filled the market, but also because of the onset of the economic crisis, demand fell sharply. The question is how, in future, focus and revive the housing market and answer to that is only possible by identifying the actual housing needs of different target customer segments. If we look at the demographic picture, we see that Slovenia is in a period of rising share of the elderly population, which according to the demographic projections for the next few decades there is no end in sight. These people have special housing needs. Residential care seems too expensive in times like these, therefore I recognized construction of protected housing for elderly as one of the possible orientations. Adequate lounge is among the basic human needs, so I used the survey to examine, which items are those, that in seniors increase quality of the living environment. By multicriterial analysis I determined the target modification of the facility. By comparing the cost estimates and calculation of the profitability for the initial and modified project, I found that timely recognized market orientation, analysis and modification of the project can deliver better business results and thus lead to the recovery of the housing market. I find an approach - the identification of the needs of real estate buyers, the basis for the development of real estate projects in the field of residential construction.

ZAHVALA

Zahvaljujem se vsem, ki so mi pomagali pri študiju in pisanju diplomske naloge.

Posebna zahvala gre mojemu mentorju, doc. dr. Primožu Banovcu, ki mi je svetoval in me usmerjal pri pisanju ter mi ves čas nudil strokovno pomoč.

Zahvaljujem se svoji družini, ki mi je omogočila študij in me spodbujala ter možu Petru za podporo in potrpežljivost.

Hvala vsem prijateljem, ki so me v tem obdobju spremljali in mi popestrili čas študija.

KAZALO VSEBINE

0 UVOD	1
1 INVESTICIJSKI PROJEKTI	3
1.1 OPREDELITEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	3
1.2 PROJEKTNE FAZE.....	3
1.3 TRŽNA ANALIZA	5
1.3.1 Makro tržna analiza	6
1.3.2 Mikro tržna analiza	7
2 NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI	9
2.1 NASTOP KRIZE NEPREMIČNINSKEGA TRGA V SLOVENIJI.....	9
2.2 NASEDLJE INVESTICIJE	10
2.3 PROMET NA SLOVENSKEM TRGU STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN.....	11
2.4 CENE NA SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN	13
2.5 ŠTEVILO STANOVANJ.....	14
3 STARANJE PREBIVALSTVA	18
3.1 PREBIVALSTVENE PIRAMIDE	18
3.2 VZROKI STARANJA PREBIVALSTVA	19
3.2.1 Zmanjšanje stopnje rodnosti	20
3.2.1.1 Podaljšano izobraževanje.....	20
3.2.1.2 Konflikt med vlogama žensk: zaposlenost in materinstvo	20
3.2.1.3 Spremembe v bivalnih ureditvah ter v partnerskih odnosih	21
3.2.1.4 Načrtovana rodnost	21
3.2.1.5 Ostali dejavniki	21
3.2.2 Podaljševanje pričakovane življenjske dobe.....	22
3.2.3 Selitve.....	23
3.3 STANJE V SLOVENIJI.....	25
3.3.1 Starost in spol.....	26
3.3.2 Izobrazba.....	27
3.3.3 Finančno - ekonomsko stanje.....	29
3.3.4 Zdravje	31
3.4 STRATEGIJA VARSTVA STAREJŠIH LJUDI.....	32
3.4.1 Namen strategije.....	32
3.4.2 Medgeneracijska povezanost.....	33
3.4.3 Zmanjševanje tradicionalne vloge družine pri skrbi za starejše	34

3.4.4 Stanovanjska politika.....	34
3.5 NASTANITVENE MOŽNOSTI SENIORJEV	35
3.5.1 Institucionalna mreža storitev za starejše	35
3.5.1.1 Dnevni centri	36
3.5.1.2 Domovi za starejše.....	36
3.5.1.3 Oskrbovana stanovanja	37
3.5.2 Finančni vidik	39
3.5.2.1 Oddajanje lastne nepremičnine in najem ali nakup primernejše nepremičnine	39
3.5.2.2 Obratna hipoteka.....	40
4 BIVALNE POTREBE SENIORJEV	41
4.1 PODPORNE DEJAVNOSTI.....	43
4.1.1 Šport in rekreacija – skrb za zdravje	43
4.1.2 Delo.....	44
4.1.3 Druženje.....	44
4.1.4 Intelktualno delo.....	44
4.1.5 Zdravje	45
4.1.6 Počitek	45
4.2 SHEMA IN OPIS ANALIZE	45
5 PRIMERI LOKACIJ	48
5.1 CENTER STAREJŠIH TRNOVO.....	48
5.2 DOM STAREJŠIH OBČANOV TREBNJE	52
5.3 REZULTATI ANKETE	54
6 PRIMER – POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT V KRANJU.....	57
6.1 SPLOŠNO O LOKACIJI	57
6.2 RAZLOGI ZA USMERJANJE INVESTICIJE	57
6.2.1 Univerza v Kranju	58
6.2.2 Rast industrije	58
6.3 DOLOČILA PROSTORSKEGA PLANA OBČINE	58
6.4 O POSLOVNO STANOVANJSKEM OBJEKTU KRANJ (PSO KRANJ)	59
6.5 LOKACIJA.....	64
6.6 VARIANTE	65
6.6.1 Varianta 1	66
6.6.2 Varianta 2	66
6.6.3 Varianta 3	67
6.6.4 Varianta 4	67

6.6.5 <i>Varianta 5</i>	68
6.7 VREDNOTENJE VARIANT – MULTIKRITERIJSKA ANALIZA.....	68
6.8 UPRAVIČENOST INVESTICIJE	70
6.8.1 <i>Račun površin izhodiščnega projekta</i>	71
6.8.2 <i>Račun upravičenosti investicije</i>	72
6.9.1 <i>Časovni načrt izvedbe investicije (stroški in koristi)</i>	82
7 ZAKLJUČKI IN UGOTOVITVE	87
VIRI	91

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Število stanovanj (SURS, Popis prebivalstva 2011)	15
Preglednica 2: Projekcija sestave prebivalstva (SURS)	26
Preglednica 3: Socialno-ekonomska struktura starejših (Kump, 2011)	27
Preglednica 4: Višina povprečne bruto pokojnine v obdobju od januarja do junija 2012 v evrih	30
Preglednica 5: Število oskrbovancev v domovih za starejše v zadnjih letih (SURS)	37
Preglednica 6: Rezultati ankete med uporabniki Centra starejših Trnovo in DSO Trebnje.....	55
Preglednica 7: SWOT analiza	62
Preglednica 8: Primer SWOT (oskrbovana stanovanja in spremljajoče dejavnosti v Kranju).....	63
Preglednica 9: Varianta 1	66
Preglednica 10: Varianta 2	66
Preglednica 11: Varianta 3	67
Preglednica 12: Varianta 4	67
Preglednica 13: Varianta 5	68
Preglednica 14: Ocena posameznih ukrepov.....	69
Preglednica 15: Multikriterialna analiza	70
Preglednica 16: Izvleček površin	72
Preglednica 17: Izračun neto denarnega toka v primeru izhodiščnega projekta	83
Preglednica 18: Izračun neto denarnega toka v primeru prilagojenega projekta	85

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Število novogradenj in evidentiranih prodaj stanovanj 2007 – 2011.....	12
Grafikon 2: Število in površine novozgrajenih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, polletno, Slovenija, 2007 – 2012	12
Grafikon 3: Indeks cen stanovanj v tekočem četrtletju glede na povprečje leta 2010.....	13
Grafikon 4: Dnevna mobilnost delovno aktivnega prebivalstva občine Kranj po drugih statističnih regijah.....	17
Grafikon 5: Pričakovana življenjska doba (SURS, Podatkovni portal).....	23
Grafikon 6: Pozitivne in negativne meddržavne migracije	24
Grafikon 7: Povprečna starost pozitivnih in negativnih migrantov	24
Grafikon 8: Delež mladega in starejšega prebivalstva	25
Grafikon 9: Projekcija starejšega prebivalstva do leta 2050	25
Grafikon 10: Sestava starejšega prebivalstva po spolu.....	27
Grafikon 11: Izobrazba starostne skupine od 55 do 64 let	28
Grafikon 12: Izobrazba starostne skupine od 65 do 74 let za leto 2011	28
Grafikon 13: Izobrazba starostne skupine od 75 let dalje za leto 2011	29
Grafikon 14: Prejemniki pokojnin za leto 2011	29
Grafikon 15: Delež posameznih vrst pokojnin za leto 2011.....	30
Grafikon 16: Neto denarni tok v primeru izhodiščnega projekta	83
Grafikon 17: Neto denarni tok v primeru prilagojenega projekta	85

KAZALO SLIK

Slika 1: Cikel gradbenega projekta	4
Slika 2: Osnovni dejavniki okolja trga nepremičnin	7
Slika 3: Primerjava prebivalstvenih piramid za Slovenijo leta 1971 ter 2012	19
Slika 4: Garentološki elementi kakovosti življenja	42
Slika 5: Lokacija Centra starejših Trnovo	48
Slika 6: Center starejših Trnovo	51
Slika 7: Prikaz obeh enot centra	51
Slika 8: Lokacija Doma starejših občanov Trebnje in enot varovanih stanovanj	53
Slika 9: Dom starejših občanov Trebnje	53
Slika 10: Obravnavana lokacija v Kranju	64
Slika 11: Pritličje PSO Kranj	65
Slika 12: Predlog prilagoditve	80

0 UVOD

Slovenski stanovanjski trg je bil skoraj dvajset let zaznamovan s povpraševanjem, ki je ponudbo močno presegalo. Iznajdljivi investitorji, ki so v tem videli možnost za hitro doseganje velikih zaslužkov, so to s pridom izkoristili. Posledično so cene stanovanj rastle in kmalu prekoračile sprejemljive višine. Vendar se je po začetku finančne krize leta 2007 stanje zelo spremenilo. Iz statistike je bilo razvidno upočasnjevanje rasti cen, obenem pa tudi stagnacija povpraševanja. Napovedi o stanju slovenskega nepremičninskega trga so množično napovedovale padanje cen takoj po začetku krize, vendar do danes do tako drastičnega znižanja cen stanovanj še ni prišlo. Nasprotno, cene stanovanj so se ob koncu leta 2009 celo nekoliko dvignile. To je vzbudilo različna, nasprotujoča si mnenja o dejanskem stanju na trgu. Splošno pa velja prepričanje, da je zastoj na trgu stanovanj povzročila prav finančna kriza. Tako je pripeljalo do tega, da imamo danes v Sloveniji okoli 80.000 praznih stanovanj, od tega 16.000 novogradenj, kar je predvsem posledica pospešene splošne stanovanjske gradnje v obdobju pred in v začetku krize. To kaže na osrednjo problematiko stanovanjskega trga pri nas. Kot gradbeniki bomo v prihodnje postavljeni pred izziv takšne probleme prepoznavati in v skladu s tem usmerjati trg.

Eden od pomembnih segmentov stanovanjskega trga so zagotovo bivalne kapacitete za seniorje. Spopadamo se namreč še z enim velikih problemov razvitih držav, in sicer staranjem prebivalstva. K temu največ pripomoreta zmanjšanje stopnje rodnosti in podaljševanje pričakovane življenjske dobe. Osebe, ki imajo 65 let in več, postajajo vse pomembnejši del družbe in se jim namenja čedalje več pozornosti. Na spremembe pri oskrbi starejših ljudi se Slovenija že pripravlja z različnimi programi. Danes ljudje na stara leta večinoma ostanejo sami v svojih stanovanjih, ali pa v kakšnem zavodu. Ko začnejo pešati življenjske funkcije, postane bivalni prostor pomembnejši, kot kdajkoli prej, velikokrat pa z leti samostojnost in zmožnost samostojnega bivanja postane nemogoča. Zanimivo je, da se večina ljudi bolj, kot smrti, boji visoke starosti, oziroma njenih negativnih posledic. Zato kljub neprilagojenemu bivalnemu okolju raje ostajajo doma, kot da se preselijo v zavod, ki ga dojemajo kot zadnjo postajo. Zaradi vsega tega postaja bivalna infrastruktura za starejše pri nas problem. Premalo kapacitet, predrage storitve, pa tudi nevednost ljudi in nazadnjaške predstave o življenju starostnikov vplivajo na slabši bivalni standard, kot bi se ga lahko zagotavljalo.

V diplomski nalogi sem poskušala povezati ti dve problematiki na način, ki bi lahko pripomogel k oživitvi transakcij na trgu nepremičnin. Pri tem sem si za osnovo postavila naslednje hipoteze.

Prva pravi, da je v Sloveniji velik problem nepremičninskega trga splošna stanovanjska gradnja. Težava se namreč zdi v tem, da ponudba tovrstnih nepremičnin na trgu ves čas raste, saj investitorji ne gradijo za vnaprej znano kategorijo končnih kupcev.

Druga hipoteza pravi, da so storitve na področju bivalnih potreb za seniorje in starejše, še vedno relativno nerazvite, kar povzroča pritisk na širitev institucionalnih oblik oskrbe.

Pod tretjo točko pa postavljam hipotezo, da preusmeritev nepremičninskega projekta od splošnega stanovanjskega trga k točno določenemu segmentu prebivalstva (seniorji) ne predstavlja bistvene razlike v stroških, posebno, če je izvedena pravočasno.

Najprej se bom posvetila pregledu stanja nepremičninskega trga, ter vplivu gospodarske krize, nato pa še demografski sliki Slovenije. Zanimali me bodo vzroki za staranje prebivalstva in bivalne potrebe seniorjev. Ugotovitve, ki jih bom dobila s pomočjo ankete, bom nato poskusila projicirati na projekt stanovanjsko poslovne stavbe v Kranju. Za projekt bom izbrala optimalno kombinacijo izbranih ukrepov, dobljenih z rezultati ankete ter jo nekoliko podrobneje ocenila iz vidika stroškov.

S takšnim načinom usmerjanja investicij lahko torej potencialnim uporabnikom, seniorjem, omogočimo boljšo kvaliteto življenja, v primernem fizičnem in socialnem okolju, ter v okviru finančnih možnosti.

1 INVESTICIJSKI PROJEKTI

1.1 Opredelitev investicijskega projekta

Projekt je časovno omejena dejavnost, katere rezultat je praviloma unikatni izdelek. Projekt lahko pomeni:

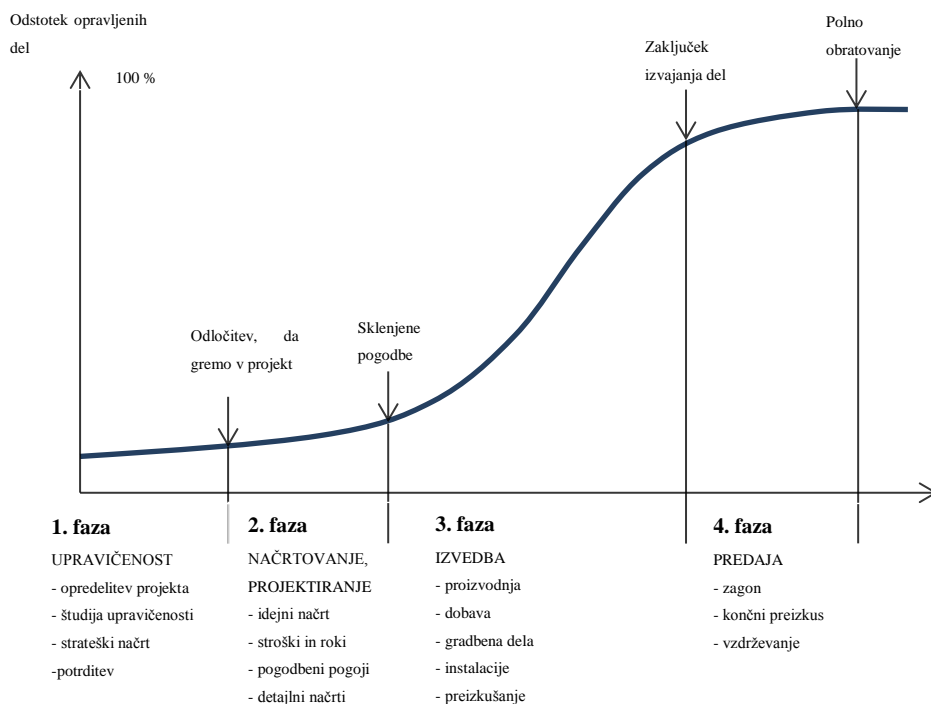
- projektno dokumentacijo,
- projekt za izvedbo,
- projekt za pridobivanje gradbenega dovoljenja,
- načrt,
- elaborat,
- razvoj novega izdelka,
- izgradnja objekta,
- trženje projekta (Zakrajšek, 2004).

S stališča investiranja v izgradnjo nepremičnine je projekt konstrukcija objekta z izoblikovanim planom in določenimi roki financiranja, izvajanja in prodaje. Zaradi omejenih virov mora investicijski predlog dobro načrtovati pritek dohodkov, da se pozitiven denarni tok zagotavlja skoti celoten projekt.

1.2 Projektne faze

Tipičen cikel gradbenega projekta je razdeljen v štiri faze, kot je razvidno iz slike 1.

V prvi fazi investitor opredeli projekt, nato se na podlagi študije odloči, ali je projekt ustrezen. Po končanem načrtovanju strategije, določitvi ciljev in opredelitvi drugih elementov, na primer način financiranja, predvidena tveganja, itd., se investitor in projektni vodja odločita za izbrano opcijo projekta in načrta izvedbe. Spreminjanje prvotne zasnove projekta je v tej fazi najlažje, poleg tega pa tudi najcenejše. Vse spremembe v kasnejših fazah projekta so dražje in tudi fizično bolj omejene. Ob koncu faze se izdelata podrobno projektno nalogo, ki vsebuje vso projektno dokumentacijo skladno z odločitvami o optimalni varianti izdelave projekta.



Slika 1: Cikel gradbenega projekta (Zakrajšek, 2004)

Druga faza, načrtovanje in projektiranje, obsega oblikovanje projektne dokumentacije, načrtovanje stroškov in terminskih planov, določitev pogodbenih pogojev, detajlno načrtovanje in se zaključi s podpisom pogodb za izvedbo. Potrebno je vzpostaviti dobro informacijsko podporo projekta, poleg tega pa razviti splošen terminski plan ter plan stroškov, kot osnovo za določitev predvidenega denarnega toka. Poleg določitve optimalnega ravnotežja med porabljenim časom, nivojem kakovosti in stroški, je potrebno izbrati tudi mehanizme nadzora in merila, ki se bodo uporabljala med samim projektom.

Tretja faza, izvajanje del, obsega proizvodnjo, dobavo, gradbena dela, instalacije in preizkušanje. Sodobna tehnologija dandanes omogoča, da se sama gradnja zaključi dokaj hitro in v dogovorjenih rokih. V primeru, da pride med procesom gradnje do sprememb dokumentacije, je pomembno, da se to reši na način, ki ne zahteva velikih dodatnih stroškov in ohranja ustrezní nivo kakovosti. Faza je zaključena, ko so končana dela na projektu in je nameščena oprema.

Zadnja faza, predaja in zagon, vsebuje končne preizkuse in vzdrževanje ter se konča s polnim zagonom objekta. Opravijo se popisi, kalkulacije, zaključno poročilo in tehnični pregled. S tehničnim pregledom se ugotovi, ali je projekt v skladu s tehnično dokumentacijo, ali vse naprave in oprema

delujejo ter ali so priložena navodila za uporabo. Izda se uporabno dovoljenje, nato pa se lahko objekt preda naročniku, oziroma kupcu (Reflak et al., 2008, str. 1-5).

1.3 Tržna analiza

Analiza trga nepremičnin je raziskovanje nepremičninskih potreb in zahtev (povpraševanja), proizvodov, ki tekmujejo pri zadovoljevanju teh potreb in zahtev (ponudba), ter sinteza in razumevanje obeh. Takšna analiza je nepogrešljiv pripomoček različnim udeležencem na trgu nepremičnin. Uporabljajo jo gradbeniki in razvojna podjetja, investitorji in kreditne institucije, arhitekti in planerji, tržniki, lokalne oblasti in država, najemniki in lastniki, upravitelji nepremičnin ter seveda prodajalci in kupci. Tržna analiza nepremičninskega trga predstavlja ključno vlogo pri izdelavi investicijskega načrta ter investitorjem pogosto olajša ključne odločitve. Glede na uporabnike posamezne analize se izbira globina in obseg analize, ki pa navadno poteka v naslednjih korakih:

- opredelitev tržnega območja,
- analiza ekonomskega, demografskega in institucionalnega okolja,
- analiza ponudbe in povpraševanja,
- analiza trenutnega stanja na trgu,
- projekcije in zaključki.

Analiza podatkov in informacij, ki nas privede do splošne ocene stanja, je eden od postopkov, zaradi katerega se proces investiranja razlikuje od hazarda. V grobem bi lahko tržno analizo razdelili na makro in mikro raven (Pyhrr, 1989).

Makro raven pomeni trenutno in možno bodoče stanje ponudbe in povpraševanja po določenem tipu nepremičnin. Ker so nepremičnine locirane na fiksnih lokacijah, na njihovo uporabo, razvoj in vrednost močno vpliva okolje trga. Obravnavano geografsko okolje je lahko zaključeno urbano okolje, ali njegov predel. Prav tako lahko analiza obsega nepremičnine na splošno, ali le določen tip nepremičnin.

Mikro raven pomeni značilnosti specifične enote nepremičnine. Osredotoča se na možnost prihodka s strani specifične nepremičnine, oziroma na tržne možnosti prodaje, prenosa, izmenjave in ostalih pravic v zvezi z nepremičnino.

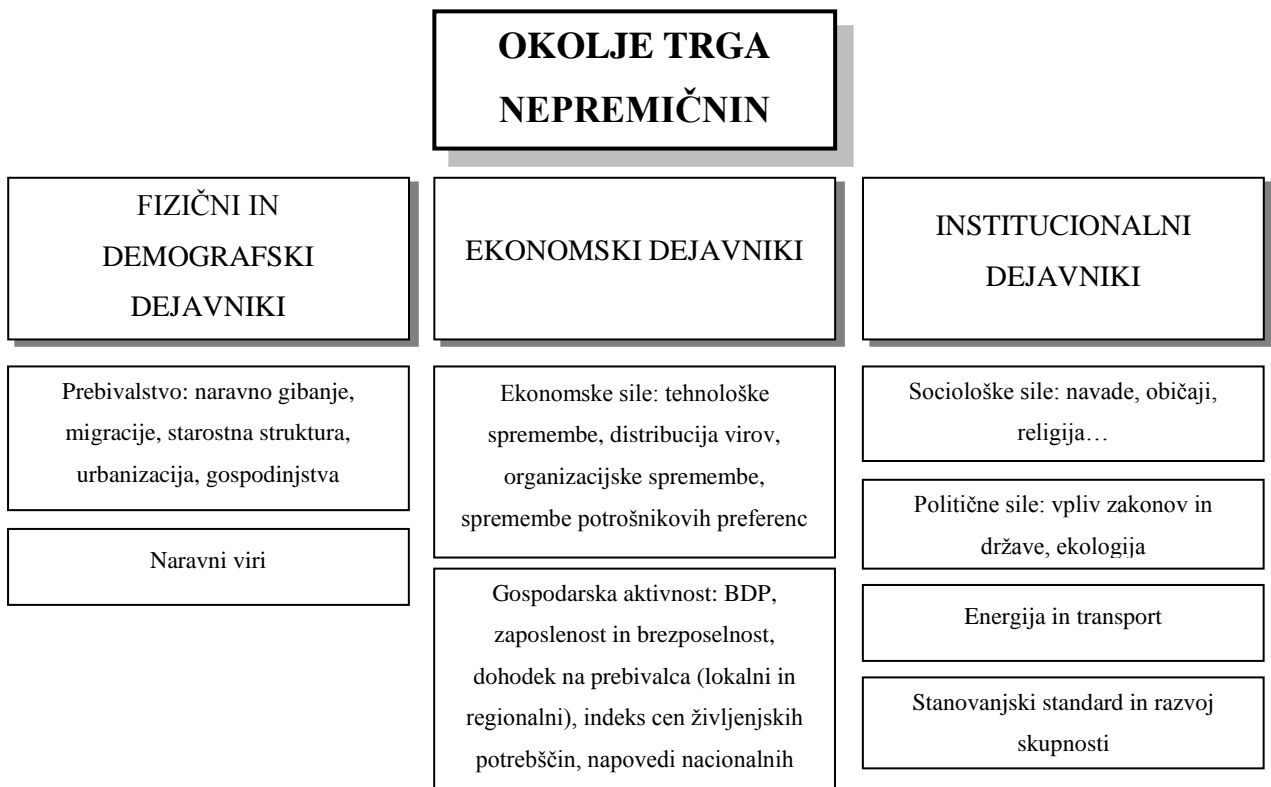
Med procesom študije trga se obe ravni tržne analize prepletata, zaradi česar je pogosto težko določiti mejo med njima. Vendar takšno razlikovanje za samo analizo ni pomembno, saj je njen cilj le ugotoviti ekonomičnost, tveganje in verjetnost realizacije investicije.

1.3.1 Makro tržna analiza

Makro tržna analiza je potrebna za pridobitev dodatnih informacij, ki ovrednotijo smotrnost obravnavane investicije v nepremičnino (Pyhrr, 1989). Vsebuje projekcije in ocene elementov, ki določajo ponudbo in povpraševanje. Z natančnim pregledom le-teh pridemo do podatkov, s katerimi lahko ocenimo ravni prihodnjih najemnin, stopenj zasedenosti, ter morebitne spremembe cen nepremičnin. Na ponudbo tako vpliva dostopnost primerljivih lokacij in njihovih cen, novogradnje, razpoložljivost in pogoji financiranja, bodoči plani za podobne objekte in stroški gradnje. Povpraševanje pa določa številnost ter demografske značilnosti populacije, obseg prodaje, višina najemnin, zasedenost kapacitet, osebni prejemki, preference potrošnikov in navsezadnje cene nepremičnin. Z vidika povpraševanja mora biti investitor še posebej pozoren pri ocenah za širitev in nadomestitev ponudbe in čim natančneje oceniti možnosti za nadaljnjo rast povpraševanja na trgu nepremičnin. Pri tem je potrebno upoštevati tudi politične, pravne, sociološke in fizične dejavnike. Nepremičninsko investiranje je že v osnovi dolgoročnega značaja in slabše likvidnosti in prav zato je pomembno znati prepoznati nezaželene trende, ki se lahko izkažejo za katastrofalne.

Večina analiz torej vključuje demografske in ekonomske smernice, s katerimi ugotavljamo neravnovesje med obstoječimi kapacitetami na trgu na eni strani in povpraševanjem po le-teh na drugi. Potencialna neusklajenost pomeni priložnost za vlagatelje, ki bodo znali vsako tovrstno neravnovesje obrniti sebi v prid. Sile sprememb na trgih nepremičnin se med seboj prepletajo in družno ali pa obratno vplivajo na trge, tako je njihova analiza ključnega pomena za analizo trgov nepremičnin.

Z vidika investitorja je torej glavni namen tržne analize pridobitev podatkov za izračun tveganja in donosnosti nepremičninskega objekta. Kar zadeva tveganje, je bistveno, da je investitor seznanjen s postopkom analize, ki poleg trenutnih razmer na trgu zajema tudi projekcije prihodnjih tržnih razmer, te pa temeljijo na nepopolnih in nepredvidljivih podatkih. Pri interpretaciji podatkov se moramo teh omejitev zavedati in zaradi narave predvidevanja in negotovosti, ki je povezano s tovrstnimi napovedmi, k analizi pristopiti na verjetnostni in ne deterministični ravni.



Slika 2: Osnovni dejavniki okolja trga nepremičnin (Zakrajšek, 2004)

1.3.2 Mikro tržna analiza

Mikro raven pripomore k odločitvi glede upravičenosti investicije v nepremičnino, saj iz rezultatov vidimo trenutno povpraševanje po nakupu ali najemu specifične enote nepremičnine. Na podlagi projekcij za prihodnje obdobje ter ob upoštevanju trenutne pričakovane stopnje donosa investitor oceni zadovoljivost donosa glede na vložena sredstva (Pyhrr, 1989). Koncentrira se tudi na število enot, ki bi jih trg lahko prenesel, pri čemer je vedno prisotna subjektivna ocena.

Analiza pogosto zahteva informacije, ki niso javno dostopne. V prvi vrsti se morajo tega zavedati tuji investitorji, saj so slabše seznanjeni z dogajanjem na ciljnim trgu. Investitor se lahko pravočasno odzove samo na tveganja, na katera je bil pripravljen, zato je toliko pomembnejše, da so v analizo dodani predvidljivi in tudi morebitni nepredvidljivi dejavniki. Trend je, da se v analizo vključi najbolj verjeten pričakovan donos, kateremu sta dodani optimistična in pesimistična ocena. Namesto tega bi morala vsebovati prikaz najbolj verjetnih izidov od začetka do konca projekta, za katere se pričakuje določena verjetnost nastanka. Temeljita tržna raziskava naj bi vsebovala naslednje komponente:

- določitev meja območja, kjer se izvaja tržna analiza in znotraj katerega konkretni tip nepremičnine konkurira za pridobitev najemnikov in kupcev,
- neposredna tržna analiza soseške, ki naj bi vsebovala podatke o dostopnosti in učinkovitosti lokalnega javnega prometa, bližini nakupovalnih središč, izobraževalnih ustanov, civilnih in regijskih organizacij, bolnišnic, rekreativnih in rehabilitacijskih centrov in drugih zmogljivosti; priskrbljeni morajo biti tudi podatki o socialno ekonomskih in demografskih trendih, dohodkih, izobrazbi, starosti in stopnji zaposlenosti, dobrodošli pa so tudi podatki o prihodnjih razvojnih možnostih, turističnih atrakcijah ter geoloških, topografskih, vremenskih in ekoloških vplivih,
- ocena lokacije in posesti; slednja opisuje fizične in pravne karakteristike zemljišča in možnosti za izkoriščanje le-tega, pri čemer je potrebno biti pozoren na morebitne omejitve. Na splošno so tu potrebni podatki o strukturi zemlje, topografiji, obstoječi infrastrukturi, dostopu, okoljevarstvenih dejavnikih, oddaljenosti od urbanih storitev in primerjava z bližnjimi konkurenčnimi lokacijami,
- analiza stopnje absorpcije ni zajeta. Slednji predstavlja delež povpraševanja za vsako enoto nepremičnine, ki bi ga le ta utegnila pridobiti, z absorpcijo pa razumemo celotno število enot posameznega tipa nepremičnine, za katere na trgu obstaja povpraševanje,
- ocena potencialnih prihodkov in stroškov,
- strategija trženja in plan poslovanja. Pri tržni strategiji se investitor osredotoči na doseganje zadovoljive zasedenosti oziroma prodaje, plan poslovanja pa zajema taktiko investiranja, trženja, prodaje in kontrole (Polc, 2009).

Vse komponente so med seboj tesno povezane, njihov cilj pa je čim bolj natančna ocena nepremičninske enote, ki je predmet investicije. Konkurenčna raziskava mora torej vsebovati podrobnosti glede same nepremičnine, kot tudi lokalnega okolja, pri čemer je poleg trenutnih, raziskati tudi prihodnje elemente, ki lahko imajo vpliv na sam projekt.

2 NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI

V letu 2009 se je svet spopadal z gospodarsko krizo, a protikrizni ukrepi so proti koncu leta le privedli do nekoliko optimističnejših predvidevanj glede okrevanja gospodarstva. Zaradi velike finančno-ekonomske povezanosti bi moralo okrevanje večjih gospodarstev (ZDA, Azija, Evropa) postopoma privedi tudi do okrevanja v manjših državah. Seveda pa zaradi visokih javnofinančnih primanjkljajev, zadolženosti, naraščajoče brezposelnosti, ipd., ne moremo izključiti niti možnosti poglobitve krize. Svetovna kriza je močno vplivala tudi na dogajanje na nepremičninskem trgu. Proti koncu leta 2009 je bilo v mnogih državah že možno zaznati pozitivno gibanje cen nepremičnin, medtem, ko se je v drugih državah kriza v preteklem letu šele pokazala.

Slovenijo je v letu 2009 kriza najhuje prizadela. Gospodarska dejavnost se je v primerjavi z letom 2008 močno znižala, BDP pa je realno upadel za 7,8 %. Povečala se je brezposelnost, povprečna plača pa je glede na inflacijo ostala skoraj enaka, kot ob koncu leta 2008 (Koprivnikar Šušteršič, 2010).

2.1 Nastop krize nepremičninskega trga v Sloveniji

V obdobju med letoma 2004 in 2008 so veliko povpraševanje po lastniških stanovanjih spodbujali predvsem ugodni komercialni stanovanjski krediti, ukrepi državne stanovanjske politike (nacionalna stanovanjska varčevalna shema) ter nezadostna ponudba najemnih neprofitnih in profitnih stanovanj. Takšno stanje je prinašalo 10 – 15 odstotno letno rast cen stanovanj. Rast cen stanovanj je ugodno vplivala tudi na rast BDP, saj gradnja stanovanj, poleg tega, da v njej sodeluje največje število različnih gradbenih izvajalcev (večina je tudi manjših), vpliva tudi na rast drugih sektorjev gospodarstva (poslovno-tehnične storitve, prevoznništvo, trgovino, industrijo gradbenega materiala, proizvodnjo kovinskih strojev in materiala, proizvodnjo električnih gospodinjskih aparatov, lesno industrijo, finančne storitve, telekomunikacijske storitve in komunalne storitve) (Predlog ukrepov za reševanje zastoja delovanja trga v stanovanjski izgradnji in vzpostavitev sistema za oskrbo s stanovanji v sedanjih pogojih finančne krize, 2009).

Predlog ukrepov za reševanje zastoja delovanja trga v stanovanjski izgradnji in vzpostavitev sistema za oskrbo s stanovanji v sedanjih pogojih finančne krize, ki ga je izdelala gospodarska zbornica Slovenije leta 2009, je predvideval tri glavne skupine ukrepov, in sicer:

- nujni ukrepi za preprečitev insolventnosti ter s tem inputirane nelikvidnosti v celotni verigi investitorjev, gradbenih izvajalcev in dobaviteljev, ki imajo vezanih v dokončane in nedokončane stanovanjske investicije okoli 650 milijonov evrov,
- dolgoročni ukrepi za izpolnitev ciljev iz koalicijskega sporazuma 2008 – 2012 za vzpostavitev neprofitne najemne stanovanjske oskrbe ter regulacijo profitne najemne stanovanjske oskrbe,
- drugi ukrepi na področju prenove in novih gradenj stavb ter objektov varstva okolja, ki lahko pomagajo ohranjati visoko raven gradbene aktivnosti.

Zaradi negotovosti na svetovnih finančnih trgih, so bile banke na slovenskem bančnem trgu vedno bolj ostre pri omejevanju kreditov za nepremičninske investicije ter v tem sklopu tudi za investiranje in nakupe stanovanj. Na krizo so se odzvali tudi investitorji. Že v prvi polovici leta 2008 je bilo izdanih za 39 % manj gradbenih dovoljenj za stanovanjsko gradnjo kot v enakem obdobju leta 2007, skupno pa je bilo v treh četrletjih leta 2008 za 26 % manj izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjsko gradnjo in za 19 % manjše število kvadratnih metrov stanovanjskih površin, kot v primerljivem obdobju leta 2007 (SURS, Podatkovni portal).

2.2 Nasedle investicije

Nasedle investicije nastanejo kot posledica nasedlih stroškov. To so stroški, ki so že nastali in jih ne bo možno razveljaviti ali izterjati. Omenjamo jih v povezavi s ceno sredstev, in ne z vsemi izgubami, ki nastanejo zaradi razlike med prvotno prodajno ceno in kasnejšo ceno, za katero je bil produkt prodan. To pomeni, da so nasedli stroški neodvisni od kateregakoli scenarija, ki se lahko zgodi v prihodnosti. Izognemo se jim lahko tako, da čim natančneje poskusimo oceniti, kakšno bo povpraševanje na trgu po tem izdelku ali storitvi, ko bo enkrat končan.

V gradbeništvu torej to pomeni, da je investicija nasedla, če se nam v operativni dobi izgrajenega objekta investicija ne povrne. Kot tipičen primer si lahko predstavljamo nov stanovanjsko-poslovni objekt, ki ga zaradi visoke cene same investicije ne moremo prodati po konkurenčnih cenah na tak način, da bi nam prinašal zaslužek. Investicija je torej nasedla, če pride do izgube neodvisno od tega, koliko enot objekta prodamo.

Pojavi se lahko še en pereč primer, ki je posebej izrazit v zadnjem času. Naročniki iz javnega sektorja namreč pogosto odpovedujejo že podpisane pogodbe, kar povzroča izvajalskim podjetjem, podizvajalcem in dobaviteljem nove težave in visoke dodatne stroške. Sistem javnega naročanja ob

slabo delujoči pravni državi, še posebno ko gre za dolžniško upniške odnose, posledično ne koristi tehnološko in organizacijsko bolj sposobnim podjetjem, saj deluje nepredvidljivo. Še včeraj dobra podjetja se tako čez noč spremenijo v pogorišča (Bratanič, 2012).

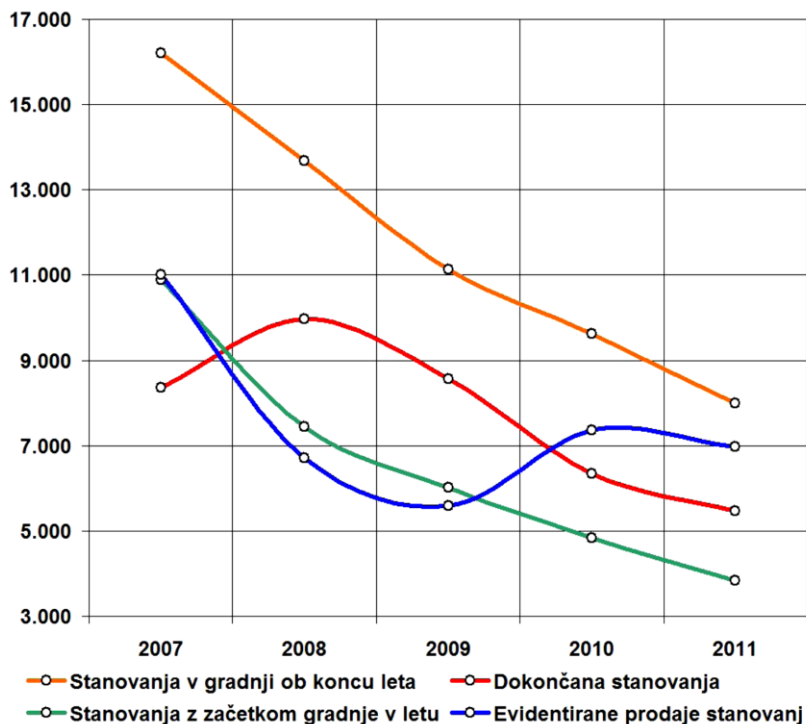
2.3 Promet na slovenskem trgu stanovanjskih nepremičnin

Po podatkih nepremičninskih evidenc se Slovenija od druge polovice leta 2008 nahaja v obdobju zmanjševanja obsega nepremičninskih transakcij, predvsem na področju stanovanjske oskrbe, kar je posledica učinkov svetovne finančne krize na slovenske razmere, kot tudi sedanjih razmer v Sloveniji na kapitalskih in finančnih trgih ter kriznega stanja v gospodarstvu (Bržan, 2011).

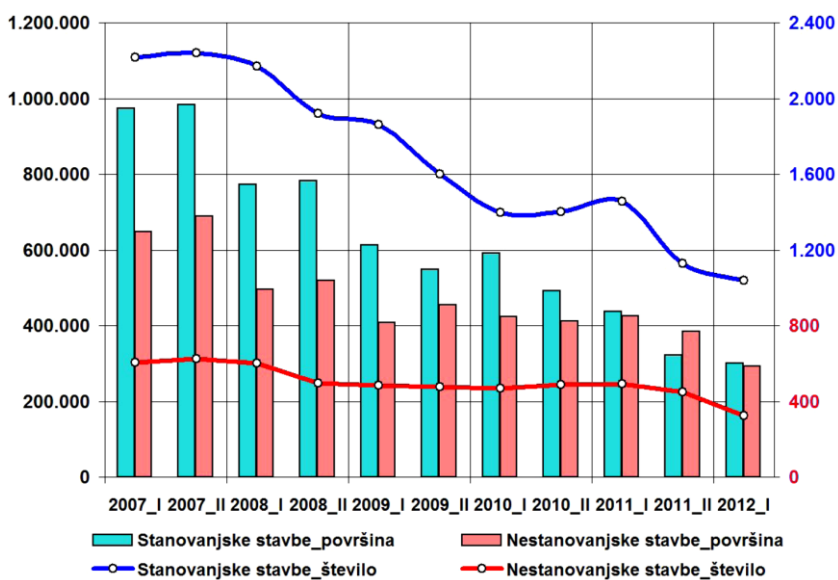
Na nepremičninskem trgu so v letu 2009 povprečne cene nepremičnin na letni ravni močno padle, hkrati pa se je močno zmanjšal tudi obseg prometa na nepremičninskem trgu. Po letnem poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009, ki ga je marca 2010 objavila Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS, 2009), je za prvo polovico leta 2009 veljalo mrtvilo, v drugi polovici pa se je začelo njegovo postopno oživljanje. Splošna značilnost je bila velika ponudba novih stanovanj, grajenih pretežno s posojili. Pogosto napovedane razprodaje novogradenj s strani velikih podjetij se niso zgodile, manjše razprodaje pa so bile pravzaprav le ukrepi za pospeševanje prodaje, saj so bile cene še vedno prevelike, oglaševanje pa zavajajoče. Zaradi slabih finančnih razmer in stanja na trgu nepremičnin se je gradbena dejavnost močno umirila, kar kaže tudi število izdanih gradbenih dovoljenj. Upočasnilo se je tudi napredovanje že obstoječih projektov.

Leto 2012 so zaznamovali: ponoven padec gospodarske rasti, stopnjevanje kreditnega krča bank, varčevalni ukrepi vlade, padec domače potrošnje, nadaljevanje krize v gradbeništvu in propad še zadnjih velikih gradbincev. Kljub poslabšanju gospodarskih razmer in dostopnosti kapitala ter nadaljnjemu padanju kupne moči, prva polovica leta ni prinesla večjih premikov na slovenskem nepremičninskem trgu. Dejavnost trga se je ohranila na presenetljivo visoki ravni.

Po preliminarnih podatkih za prvo polletje leta 2012 se je trend zmanjševanja novogradnje v Sloveniji nadaljuje. Če je v začetku leta 2011 kazalo, da se zaradi razmeroma solidnega prometa na nepremičninskem trgu vrača optimizem, se je izkazalo, da svežega kapitala za nove večje nepremičninske projekte ni. Praktično vsa velika domača gradbena podjetja, ki so v preteklosti nastopala kot investitorji, so propadla, kreditni krč bank onemogoča potencialne nove investicije, interesa tujih vlagateljev pa tudi ni.



Grafikon 1: Število novogradenj in evidentiranih prodaj stanovanj 2007 – 2011 (GURS, letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje leta 2012)

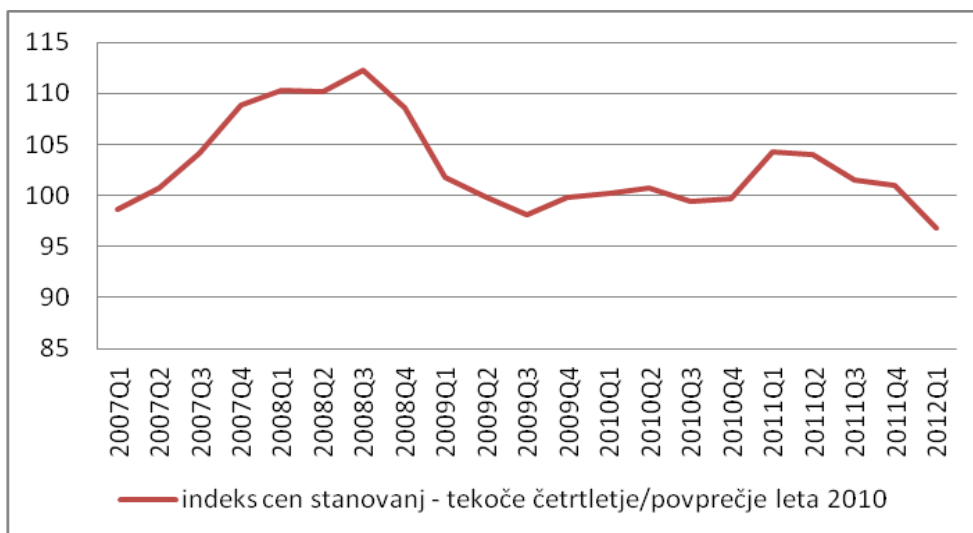


Grafikon 2: Število in površine novozgrajenih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, polletno, Slovenija, 2007 – 2012 (GURS, letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje leta 2012)

V primerjavi s prvim polletjem leta 2007, ko je gradbeni cikel v Sloveniji dosegel vrh, se je število stanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih v letošnjem prvem polletju že več kot prepolovilo, njihova skupna površina pa predstavlja le še približno 30 % tiste izpred petih let. Trend zmanjševanja obsega gradnje je enak tako pri samogradnji družinskih hiš kot pri gradnji stanovanj za trg. Za gradnjo večstanovanjskih stavb je bilo v prvem polletju letos izdanih samo 25 gradbenih dovoljenj, med njimi pa ni niti enega velikega stanovanjskega kompleksa.

2.4 Cene na slovenskem trgu nepremičnin

Gradnja v Sloveniji je bila leta 2005 približno 30 %, leta 2007 pa 27 % nižja od evropskega povprečja. Leta 2008 so se stroški dvignili krepko nad evropsko povprečje, kar je bilo posledica tega, da so želeli investitorji kljub predragim zemljiščem še vedno ustvarjati dobiček. Pričakovanja so se s poglobitvijo krize izjalovila, kljub temu pa investitorji še vedno vztrajajo pri nespremenjenih cenah novih nepremičnin, saj nočejo prodajati pod predvideno ceno. Glede na evidentirano število prodaj je promet z nepremičninami dosegel dno v prvi polovici leta 2009. Razsežnost krize lahko vidimo s primerjavo najnižjega četrtnega prometa posameznih vrst nepremičnin z rekordnim evidentiranjem. Pri hišah se je zmanjšal kar za 86 %, pri stanovanjih 65 %, ter tudi pri zemljiščih več kot polovico (GURS, 2009). Po ocenah geodetske uprave so v letu 2009 precej padle cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin (med 9 % in 13 %), cene zemljišč pa stagnirale (Bržan, 2011).



Grafikon 3: Indeks cen stanovanj v tekočem četrtnetu glede na povprečje leta 2010 (SURS, Podatkovni portal)

Cene nepremičnin so, glede na osnovne pokazatelje (razmerje povprečnih tržnih cen in najemnin, relativne cene, realna kupna moč, stroški gradnje), ponekod že dosegle najnižjo raven (npr. v Mariboru, Celju), drugje pa so še vedno bolj ali manj precenjene (npr. v Ljubljani, Novi Gorici, Novem mestu). Na trgih s presežki ponudbe lahko pričakujemo nadaljnje padanje cen do odprodaje ali oddaje zalog. Pričakovan je tudi vpliv mikrolokacije in kakovosti nepremičnine. Kakovostne in dobro vzdrževane nove in starejše enote na dobrih lokacijah se bodo še vedno dobro prodajale in bodo njihove cene rasle. Cene slabših enot, za katere je kupce težko najti, bodo padale. Sesutje trga bi bilo možno, če bi banke upnice začele razprodajati zasežene nepremičnine zadolženih gradbenih podjetij. Ta scenarij je sicer malo verjeten, saj banke za to niso ne zainteresirane, ne usposobljene. Dolžniki bodo tako vendar morali spustiti cene nepremičnin na sprejemljivo raven, če bodo hoteli preživeti (Bržan, 2011). Sicer pa glede na Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje leta 2012 (GURS), na ravni države v zadnjih treh letih vse vrste nepremičnin izkazujejo vsaj šibak trend padanja cen.

2.5 Število stanovanj

Po podatkih SURS (Gradnja stanovanj in stanovanjski sklad, Slovenija, 2010 - končni podatki) je stanovanjski sklad 1.1.2011 obsegal 844.656 stanovanj. To pomeni, da je bilo v Sloveniji 412 stanovanj na 1000 prebivalcev. Največ stanovanj, 61 %, se je nahajalo v eno ali dvostanovanjskih stavbah. 36 % stanovanj se je nahajalo v večstanovanjskih stavbah.

Podatki za registrski popis 2011 so bili pridobljeni iz administrativnih evidenc. To je treba upoštevati tudi pri razlagi rezultatov o naseljenosti stanovanj, saj je ta vezana na prijavo prebivališča (stalno, začasno) v Centralnem registru prebivalstva, ki ga vodi Ministrstvo za notranje zadeve. Če torej prebivalci v posameznem stanovanju niso imeli prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča, a so tam prebivali, je bilo stanovanje uradno prazno. Iz navedenih razlogov število praznih stanovanj predstavlja zgornjo mejo.

Rezultati so pokazali, da je bilo 1.1.2011 v Sloveniji približno 175.000 stanovanj praznih, nenaseljenih; skupaj so obsegala skupaj nekaj več kot 12 milijonov m² uporabne površine. Ta podatek vključuje tudi počitniška stanovanja. Ta podatek je skrb zbujujoč, saj takšna količina praznih enot pomeni problem investitorjev. Ker zgrajenih stanovanj ne morejo prodati, lahko to pomeni životarjenje in celo propad investicijskih podjetij.

Več kot 60 odstotkov teh stanovanj je v enostanovanjskih stavbah, kar 40 odstotkov praznih stanovanj pa ni opremljenih z osnovno infrastrukturo. Je torej brez stranišča, kopalnice, ogrevanja, elektrike ali vodovoda.

Praznih, a uporabnih stanovanj je tako okoli 102.000. Polovica je v stanovanjskih hišah, polovica pa v večstanovanjskih stavbah.

Preglednica 1: Število stanovanj (SURS, Popis prebivalstva 2011)

	NASELJENA	NENASELJENA		SKUPAJ
		Za sezonsko ali sekundarno rabo	Prazna	
Vrsta stavbe - SKUPAJ	670.127	20.740	153.789	844.656
1 Stanovanja v stanovanjskih stavbah	651.695	20.290	146.216	818.201
1.1 Stanovanja v enostanovanjskih stavbah	344.120	15.894	92.002	452.016
1.2 Stanovanja v dvostanovanjskih stavbah	50.673	668	7.643	58.984
1.3 Stanovanja v tro- ali več stanovanjskih stavbah	256.902	3.728	46.571	307.201
2 Stanovanja v nestanovanjskih stavbah	18.432	450	7.573	26.455

Počitniških stanovanj ali stanovanj za sezonski namen je bilo 20.740. Če ta podatek primerjamo s podatkom iz Popisa 2002 – takrat je bilo naštetih 3.436 počitniških ali sezonskih stanovanj – lahko sklepamo, da je v registru nepremičnin podcenjen. Za skoraj 4.000 izmed teh stanovanj je bil sicer v registru nepremičnin naveden podatek, da so počitniška, vendar ker so bila naseljena (tam je imel nekdo prijavljeno prebivališče), so se po popisni metodologiji šteli med običajna naseljena stanovanja. Analize so tudi pokazale, da se je v določenih predelih Slovenije nekaterim stanovanjem, ki so bila v Popisu 2002 počitniška, spremenila dejanska raba v 'zidanice'. To je bilo najbolj opazno predvsem v pomurski in jugovzhodni statistični regiji.

Nekaj več kot desetina praznih stanovanj je bilo novih oz. zgrajenih po letu 2005. Okoli 12.000 teh stanovanj je bilo v večstanovanjskih stavbah, drugo (7.000) so bile enostanovanjske hiše. Največ praznih novih stanovanj je bilo v občini Ljubljana, in sicer skoraj 3.900 ali 17,4 % med vsemi praznimi stanovanji v tej občini. V občini Maribor je bilo praznih 1.235 novih stanovanj ali 14,1 % med vsemi praznimi stanovanji v tej občini. Deleži praznih novih stanovanj glede na preostala prazna stanovanja so bili sicer največji v občinah Dol pri Ljubljani, Škofljica in Komenda.

Fizične osebe so imele v lasti 5.745 praznih novih enostanovanjskih stavb in 3.666 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Pri tem je treba poudariti, da vsaj polovica novih praznih enostanovanjskih hiš, ki so jih imele v lasti fizične osebe, najbrž ni bila namenjena prodaji, temveč se lastniki verjetno še niso (uradno) preselili vanje (morda tudi še niso opremljene). Več kot polovica lastnikov (fizičnih oseb) novih praznih stanovanj namreč ni imela v lasti nobenega drugega stanovanja. Pravne osebe so imele v lasti okoli 9.500 praznih novozgrajenih stanovanj, od tega je bilo okoli 1.200 enostanovanjskih hiš. Največ praznih novih stanovanj v lasti pravnih oseb je bilo v mestni občini Ljubljana, in sicer skoraj 2.700. Sledila je mestna občina Maribor z nekaj več kot 700 stanovanji.

Vendar se podatki o stanju na trgu stanovanj ne ujemajo. Po podatkih Urada za množično vrednotenje nepremičnin je v Sloveniji okrog 80.000 stanovanj, v katerih ni prijavljen nihče s stalnim ali začasnim prebivališčem. Od 80.000 je verjetno še nekaj tisoč takšnih, za katera na Ministrstvu za notranje zadeve še ni vzpostavljena povezava med številko stanovanja in prijavo prebivališča, zato je realna ocena o številu praznih stanovanj približno 75.000 (Cene stanovanj v Sloveniji. Geodetski vestnik 56, 1: 196 – 206).

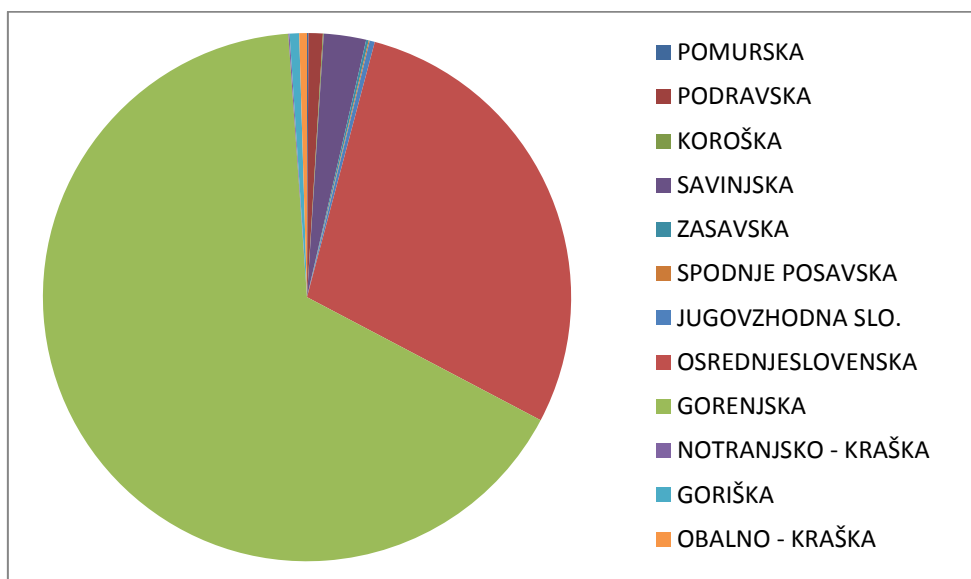
Število dokončanih novih stanovanj, ki so na trgu in v ponudbi novih stanovanj, pa naj bi bilo po njihovih podatkih precej manjše, kot opisujejo različni mediji v zadnjem obdobju, in se giblje okrog 5.000 enot. Vendar tukaj niso upoštevane enote, ki še niso popolnoma končane in na trgu. Skupaj s temi pa naj bi se številka gibala okoli 16.000. Največ zaloge je v Ljubljani, nekaj manj v Kopru in Kranju, najmanj pa na vzhodu države.

Do razlike je verjetno prišlo zaradi različnega razumevanja statusa »prazno«. To ne pomeni nujno, da je stanovanje v resnici prazno; lahko se oddaja na črno, lahko se oddaja legalno, vendar ni tam nihče prijavljen, lahko ga lastnik ali kdo drug uporablja občasno, lahko pa je dejansko prazno. Poleg tega je potrebno prepoznati tudi dejstvo, da je bil popis SURS leta 2011 registrski popis, kar pomeni, da se opira na podatke iz različnih administrativnih registrov.

Na tem mestu je smiselno omeniti tudi veliko število dnevnih migracij. Izredno velik delež ljudi se namreč vozi na delo na druge konce države. Namesto, da bi ti isti ljudje živeli nekje bližje delovnega mesta, se raje vozijo. Večinoma so upravičeni do dodatka za prevoz na delo, bližnja stanovanja pa ostajajo prazna.

Kot primer sem navedla delovno aktivno prebivalstvo s stalnim prebivališčem v občini Kranj. Vidimo, da na delu v gorenjski statistični regiji ostaja približno 66 % aktivnega prebivalstva, vsi ostali pa se na

delo vozijo drugam. Kar dobrih 28 % v osrednjeslovensko regijo, več kot 2 % v savinjsko, preostalih 2,7 % pa v ostale statistične regije.



Grafikon 4: Dnevna mobilnost delovno aktivnega prebivalstva občine Kranj po drugih statističnih regijah (SURs, Popis prebivalstva 2011)

Sklepamo, da se je do sedaj slovenski nepremičninski trg polnil brez premisleka in potrebnih tržnih analiz. Ni bilo posebne usmeritve za koga se gradi, kdo bo vse novogradnje pokupil in kakšno bo trženje novih stanovanj. V prihodnje se bo ponudba na trgu morala prilagoditi novim zahtevam vedno bolj ozaveščenih kupcev. Zaradi trenda zmanjševanja porabe se večja povpraševanje po kakovostnih nizkoenergetskih in pasivnih objektih, z naraščanjem števila starejših pa se vedno bolj povečuje tudi zanimanje po stanovanjih s prilagojenim dostopom in infrastrukturo. Glede na demografsko sliko bomo videli, da se bo v prihodnje samo še povečevalo število starejših prebivalcev. Ti pa imajo seveda specifične bivanjske potrebe ter finančne sposobnosti, ki jim mora trg ustreči.

3 STARANJE PREBIVALSTVA

Velike družbene spremembe v zadnjih desetletjih, industrijski razvoj in migracijski procesi, urbanizacija, razvoj zdravstvene oskrbe in socialne politike, višji življenjski standard ter daljša življenjska doba so pripeljali do povečevanja deleža starejših. Kljub temu, da se človek zaveda svojega staranja, pa je védenje o pomenu staranja prebivalstva pomanjkljivo. Še nekaj deset let nazaj je bil ta pojem slabo razširjen. Ozaveščanje se je začelo z zagnanostjo nekaterih demografov, ki so se s poglobljenim spremljanjem pojava začeli zavedati njegovih ekonomskih, družbenih in socialnih razsežnosti. Danes v praktično vseh razvitih državah Evrope potekajo odmevne razprave o tem, kako se pripraviti na ta pojav, še posebno v pokojninskih sistemih in zdravstvu (Suša, 2005).

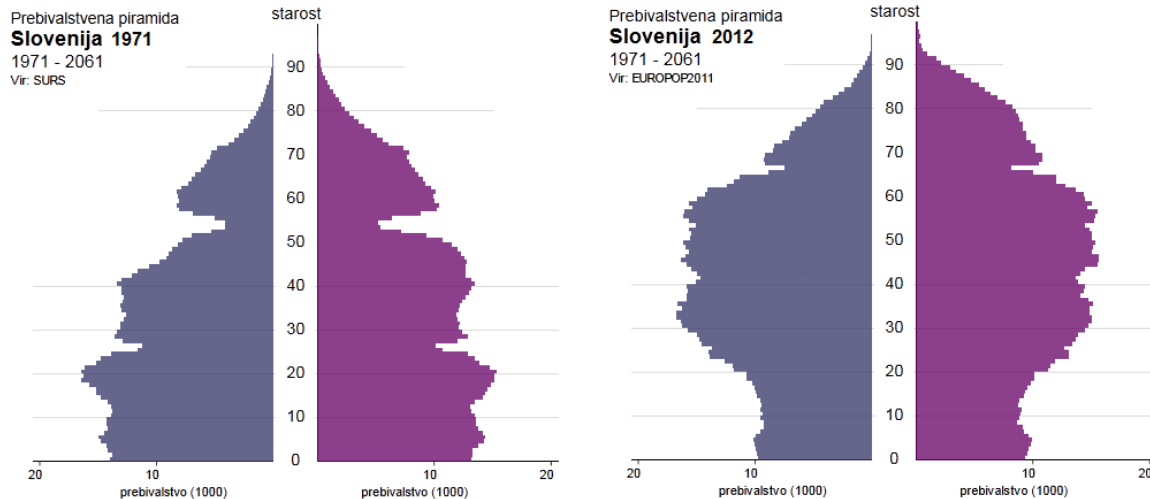
Staranje prebivalstva pomeni povečanje deleža starega prebivalstva nad neko starostno mejo v celotni populaciji, običajno je ta starostna meja 60. ali 65. leto starosti. Ločimo mlada, zrela in stara prebivalstva. Pri mladem prebivalstvu je delež starejših pod 5 %, pri zrelem med 5 % in 7 %, ter pri starem nad 7 % (Malačič, 2003).

3.1 Prebivalstvene piramide

Podatke najlažje razumemo, če so predstavljeni v grafični obliki. Prebivalstvena piramida je grafični prikaz starostne in spolne sestave prebivalstva. Dolžina posamezne črte v grafikonu pomeni število prebivalcev v izbrani starosti. Število prebivalcev moškega spola je prikazano na levi, število prebivalcev ženskega spola pa na desni strani piramide. Tako lahko razberemo dejansko spreminjanje in projekcije spreminjanja demografske slike prebivalstva. Nazorno so prikazana letna nihanja rojstev in smrti, vpliv selitev, vojn in drugih izrednih dogodkov, posredno pa lahko ugotovljamo tudi spremembe v življenjskem stilu prebivalstva (npr. na področju rodnosti in podaljševanja trajanja življenja).

Oblike prebivalstvenih piramid se v času spreminjajo, in danes za marsikatero sploh ne moremo več trditi, da ima obliko piramide. Obliko prave piramide ima namreč takrat, kadar predstavljajo najštevilčnejšo skupino otroci in je tako v spodnjem delu najširša, proti vrhu pa se zožuje; s staranjem namreč verjetnost smrti narašča. Taka oblika piramide je značilna za mlada prebivalstva, pri katerih je pričakovana življenjska doba kratka.

Za stara prebivalstva, med taka danes štejemo tudi prebivalstvo Slovenije, je značilna oblika piramide, ki spominja na vazo. Zaradi manjšega števila rojstev, podaljševanja življenjske dobe in posledično večanja deleža prebivalstva v višjih starostih postajajo vrhovi piramid vse bolj kopasti. Spodnji deli, ki predstavljajo mlado prebivalstvo, pa se vse bolj ožijo.



Slika 3: Primerjava prebivalstvenih piramid za Slovenijo leta 1971 ter 2012

3.2 Vzroki staranja prebivalstva

Demografski kazalci že dolgo opozarjajo na neenakomerno rast prebivalstva. Večina razvitih držav se spopada s problemi zmanjševanja rodnosti, staranja prebivalstva ter daljšanjem življenjske dobe. Mnoge od teh se s problemi že aktivno spopadajo ali pa se pripravljajo na ukrepe. Ker večanje deleža starega prebivalstva vsekakor pomeni številne spremembe in izzive za prihodnost, je potrebno hitro najti ustrezne rešitve.

Staranje evropskega prebivalstva je v glavnem posledica štirih demografskih trendov, ki sovplivajo drug na drugega in posredno tudi na nepremičninski trg, od države do države pa se lahko tudi zelo razlikujejo. To so:

- nizko povprečno število otrok na žensko,
- bistveno daljša pričakovana življenjska doba ob rojstvu (od leta 1960 za več kot 8 let),
- zmanjšanje umrljivosti ter
- sprejem velikega števila priseljencev iz tretjih držav (priseljivanje se bo v prihodnosti še nadaljevalo) (Brenk, 2011).

3.2.1 Zmanjšanje stopnje rodnosti

Eden od glavnih razlogov za drastično povečanje deleža starejšega prebivalstva je, da imajo ženske manj otrok, kot v preteklosti. Celotna stopnja rodnosti v EU-27 se je zmanjšala s približno 2,5 živorojenega otroka na žensko v zgodnjih 60. letih prejšnjega stoletja, na povprečje blizu 1,6 za obdobje 2007-2009. Letne vrednosti povprečnega števila živorojenih otrok na žensko torej ne dosegajo niti vrednosti 2,1, ki je potrebna za enostavno obnavljanje prebivalstva. Razlogi za ta pojav pa tičijo predvsem v podaljševanju izobraževanja, razpetostjo žensk med kariero in materinstvom, bivalnih razmerah mladih družin, itn.

3.2.1.1 Podaljšano izobraževanje

Ljudje se vse bolj zavedajo, kakšen je pomen izobrazbe pri iskanju primerne zaposlitve in dohodka. Šolanju namenjajo velik del svojega življenja. V razvitih družbah izobraževanje velja za nezdružljivo s procesom ustvarjanja družine. Dlje, ko so posamezniki vključeni v proces izobraževanja, dlje odlašajo s prehodom v odraslost, ekonomsko odvisnost in starševstvo.

Poleg neposrednega vpliva izobraževanja, ki se kaže v višji starosti ob rojstvu prvega otroka, so prisotni tudi številni posredni učinki na časovno odlaganje starševstva. Z višjo izobrazbo pridobimo boljši položaj na trgu dela in s tem boljše zaposlitvene možnosti in dohodke. Zato ljudje odlagajo starševstvo na čas, ko si bodo otroka lahko zares privoščili (Sobotka, 2004).

3.2.1.2 Konflikt med vlogama žensk: zaposlenost in materinstvo

Omenjeni konflikt predstavlja temo, o kateri se v sodobnih raziskavah o rodnosti največ razpravlja. Gre za tradicionalno nezdružljivi vlogi žensk v moderni družbi. Z vse večjim vključevanjem žensk na trg dela so tradicionalne vrednote, kot so otroci in družina, zamenjale druge, post-materialistične: poslovna kariera, zaslužek, ekonomska neodvisnost od moškega, samouresničevanje idr. (Billari, Kohler, 2002).

Tradicionalni pogled na vlogo žensk kot mater in žena, vse bolj izginja. Vedno več žensk išče zaposlitev, ter uresničuje lastne cilje. Ustrezno uravnavanje materinske vloge in poslovne kariere ima pomemben vpliv na časovno odlaganje ustvarjanja družine.

3.2.1.3 Spremembe v bivalnih ureditvah ter v partnerskih odnosih

Med vzroke odlaganja starševstva se vedno bolj uvrščajo tudi neugodne stanovanjske razmere in pomanjkanje avtonomije mladih med bivanjem pri starših. Razlogi za bivanje doma so predvsem daljše izobraževanje, materialna in čustvena varnost, stanovanjski problemi, nezaposlenost in splošna negotovost (Palčič, 2002).

Odselitev od doma in ustvarjanje novega gospodinjstva je eden ključnih korakov v življenju. Vse več mladih pa se za starševstvo odloča šele potem, ko zapustijo dom staršev in zaživijo samostojno življenje. Ko pa se za to odločijo, je na razpolago več možnosti: zakonski stan, samsko življenje in druga nekonvencionalna partnerstva. Temeljite spremembe v načinu življenja ter bivalnih razmerah pa vplivajo na vse daljše odlašanje partnerjev s starševstvom.

3.2.1.4 Načrtovana rodnost

Načrtovanje družine ali starševstva se oblikuje v času prehoda družbe od naravne k načrtovani rodnosti. V razvitih državah se je načrtovanje družine razširilo tako rekoč na vse ljudi. Zavestno se lahko odločajo o času rojstva, številu otrok in njihovimi razmiki. Razširjenost tega tipa reprodukcije prebivalstva se kaže v prevladujočem modelu družine z enim, ali dvema otrokoma. Pred obdobjem demografskega prehoda so le redki poznali sredstva kontrole rojstev, v okviru tradicionalne reprodukcije z visoko smrtnostjo pa se ta tudi niso smela razširiti. Danes je njihova uporaba zelo razširjena in učinkovita, tehnični napredek in raziskave pa zagotavljata še nadaljnji razvoj (Malačič, 2003).

3.2.1.5 Ostali dejavniki

Poleg opisanih dejavnikov na časovno odlaganje starševstva pomembno vplivajo tudi drugi. Prvi v vrsti je tu ekonomski vidik, saj se zaradi čedalje višjih stroškov oskrbe in vzgoje na otroke pogosto gleda, kot na breme. Zato ljudje pogosto želijo doživeti ostale plati življenja in se šele nato posvetiti družini.

Na intenzivnost odlaganja rojstev lahko vpliva tudi država. Primerna socialna in družinska politika lahko vodi k hitrejši ekonomski samostojnosti mladih (štipendije, stanovanjska pomoč, prilagodljiv trg dela), in k večji kompatibilnosti med vlogama žensk (porodniški dopusti, varstvo). Pomembne so tudi ekonomske razmere v državi. Visoka nezaposlenost, visoka stopnja inflacije ter splošna negotovost

negativno vplivajo na samo rodnost, pa tudi na vzpostavljanje zvez. V takšnih razmerah ljudje s starševstvom počakajo na ugodnejše razmere.

Upoštevati je potrebno skupen vpliv vseh dejavnikov. Dandanes posamezniku, ki dolgo časa nameni izobraževanju, živi doma, se zaposli in nato še nekaj časa živi sam ali s partnerjem, ostane relativno malo časa, da si ustvari družino. Obdobje, v katerem naj bi ženske rodile otroka, nekoč opredeljeno s celotnim rodnim obdobjem žensk, pa se je skrčilo na zelo ozek interval (Resman, 2006).

3.2.2 Podaljševanje pričakovane življenjske dobe

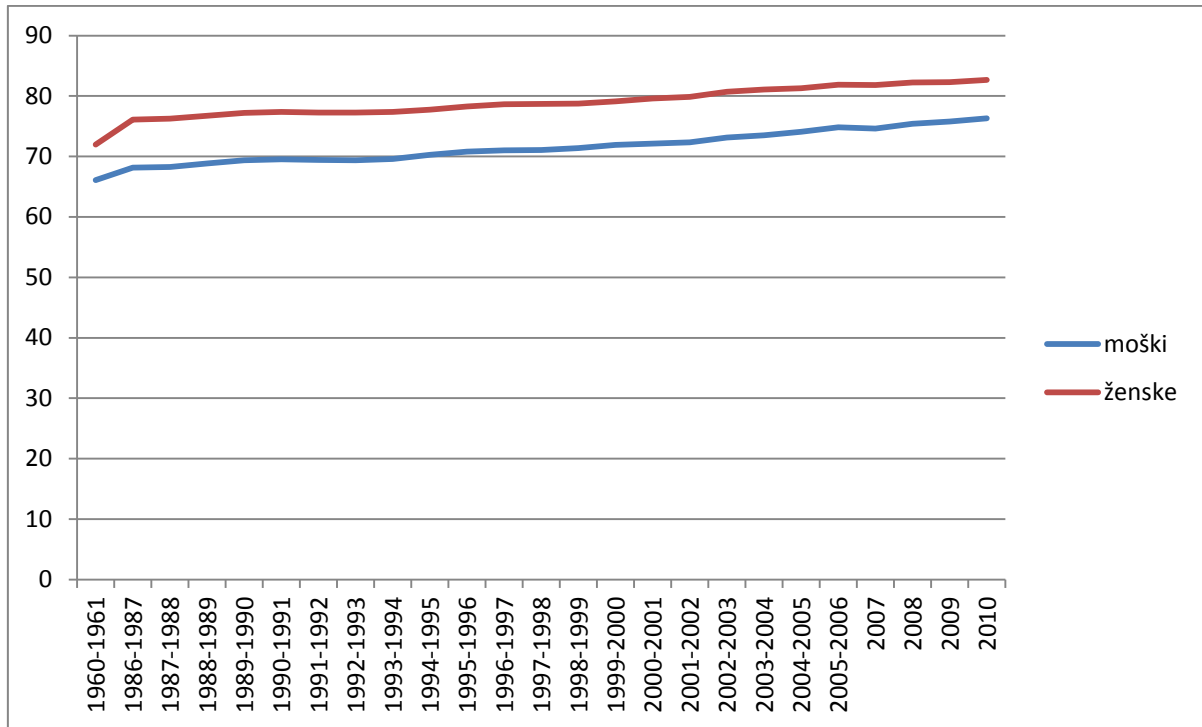
Nasproti rojstvom, ki predstavljajo pozitivno komponento gibanja prebivalstva, imamo smrtnost, za katero velja ravno obratno. Povzroča torej zmanjševanje števila prebivalstva. Višja življenjska raven ter razvoj na področju medicine pa sta ena od pglavitnih vzrokov, da smrtnost v razvitih državah že nekaj časa upada (Roblek, 2008).

Za spremljanje gibanja smrtnosti danes uporabljamo pojem pričakovane življenjske dobe ob rojstvu. Ta nam pove, koliko let življenja lahko v povprečju pričakuje novorojenček ob pogoju, da bo v vsem svojem življenju izpostavljen zakonitostim umiranja, ki veljajo v določenem obdobju.

V začetku leta 2008 je v Sloveniji živelo 28 moških in 132 žensk, starih 100 let in več, leta 2012 pa 43 moških in 190 žensk enake starosti. Ta podatek kaže, kako naglo se pri nas podaljšuje življenjska doba.

Iz grafa vidimo, kako hitro je rastla pričakovana življenjska doba v Sloveniji. Samo v obdobju od leta 1996 do 2006 se je za moške iz 70,3 let dvignila na 74,8 let, ter za ženske iz 77,8 let na 81,9 let. Razlogov za podaljševanje življenjske dobe je več. Najpomembnejša sta zagotovo izboljšanje življenjskih in higienskih razmer, zelo pomemben pa je tudi napredek v medicini in farmaciji, predvsem odkritje cepiv in antibiotikov, izboljšano odkrivanje in zdravljenje bolezni, možnost presaditve organov in napredna kirurgija (Zgonik, 2010).

Odkritje antibiotikov in cepiv je zmanjšalo število infekcijskih bolezni in smrti povezanih z njimi. Zaradi cepiv in zdravil so se zmanjšali stroški za zdravstvo, zmanjšala se je umrljivost otrok (Starc, 2004).



Grafikon 5: Pričakovana življenjska doba (SURS, Podatkovni portal)

Delež starega prebivalstva se povečuje tudi zaradi zmanjšane smrtnosti mladih ljudi. Na staranje, kot posledico nižje smrtnosti mladih lahko gledamo tudi v pozitivni luči, saj je odraz večje razvitosti družbe in višjega standarda. Vendar element, v primerjavi z zmanjšano rodnostjo in daljšo življenjsko dobo, ni ključnega pomena.

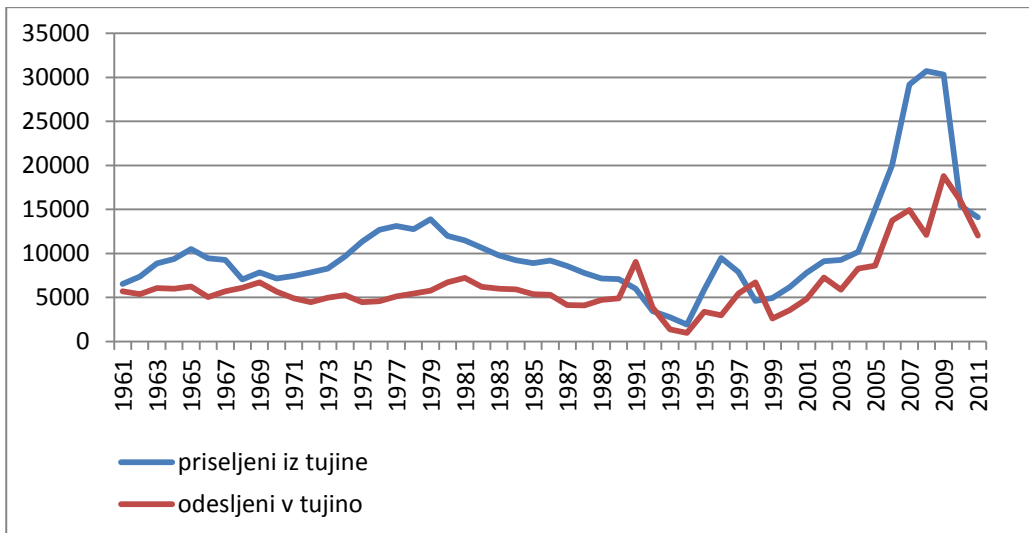
3.2.3 Selitve

Selitve oz. migracije opredelimo kot prostorske premike prebivalcev z odselitvenega na priselitveno območje. Države s svojo migracijsko politiko določajo, koliko priseljencev so pripravljene sprejeti.

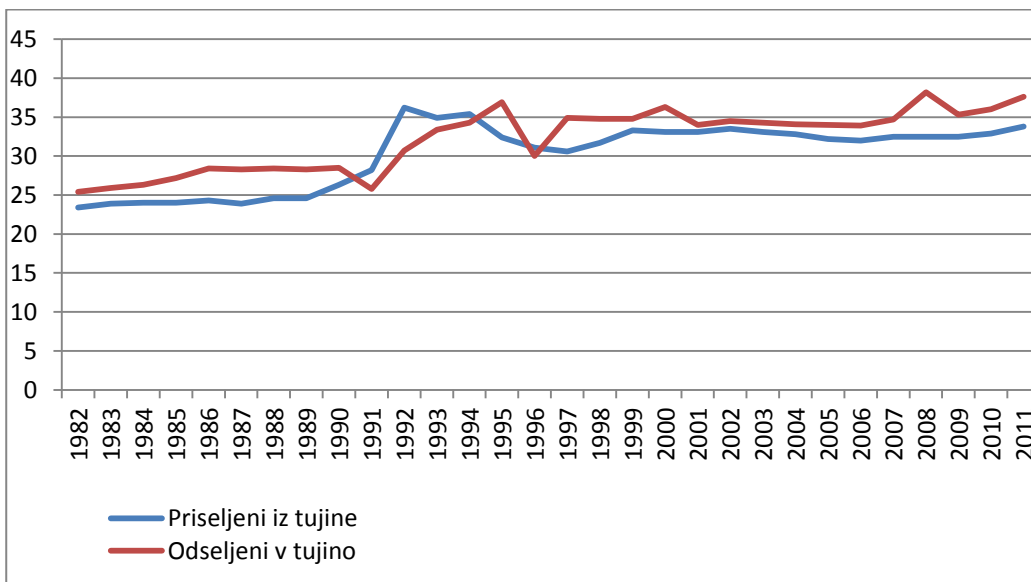
Slovenija je iz odselitvenega v priselitveno območje prešla v drugi polovici 20. stoletja. Od konca petdesetih let je bil namreč po uradnih podatkih selitveni prirast vsako leto pozitiven. Izjemi sta bili leti 1991 in 1992, ko je zaradi političnih sprememb državo zapustilo več ljudi, kot se jih je vanjo vrnilo, ter leto 1998. Velikost selitvenega prirasta se je spreminjala skladno z gospodarskim razvojem in možnostmi zaposlovanja. Največji presežek priseljevanja nad odseljevanjem je bil v sedemdesetih letih, priseljenci pa so bili predvsem iz Hrvaške, Bosne in Hercegovine in Srbije.

Povprečna starost priseljenih se od leta 1985 zvišuje. Močno se je zvišala tudi po letu 1991, ko so bili med priseljene vključeni le državljani Republike Slovenije, ki so se po daljši odsotnosti vrnil v domovino. Po letu 1994 se njihova povprečna starost ponovno zniža, vendar se še vedno nadaljuje trend zviševanja povprečne starosti.

Selitve so značilne za mlade. Pogosto so povezane predvsem z iskanjem zaposlitve in ustvarjanjem družine. Ker se oba dogodka pomikata v višje starosti, se tudi povprečna starost selivcev vztrajno povečuje. Mlajši ljudje so bolj nagnjeni k selitvam, zato imajo odselitvena območja običajno starejše prebivalstvo, priselitve pa prispevajo k pomlajevanju prebivalstva. Še vedno pa ostaja vprašanje, v kolikšni meri bodo lahko države z neto migracijami ustavljale siceršnje upadanje števila prebivalstva zaradi nizke rodnosti (Ješelnik, 2008).



Grafikon 6: Pozitivne in negativne meddržavne migracije (SURS, Podatkovni portal)

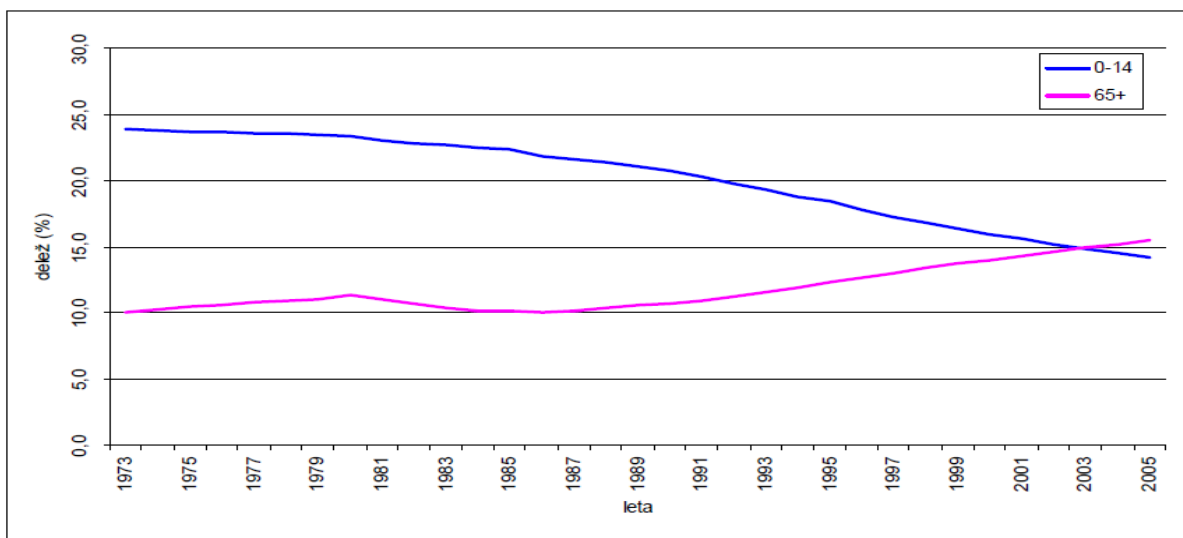


Grafikon 7: Povprečna starost pozitivnih in negativnih migrantov (SURS, Podatkovni portal)

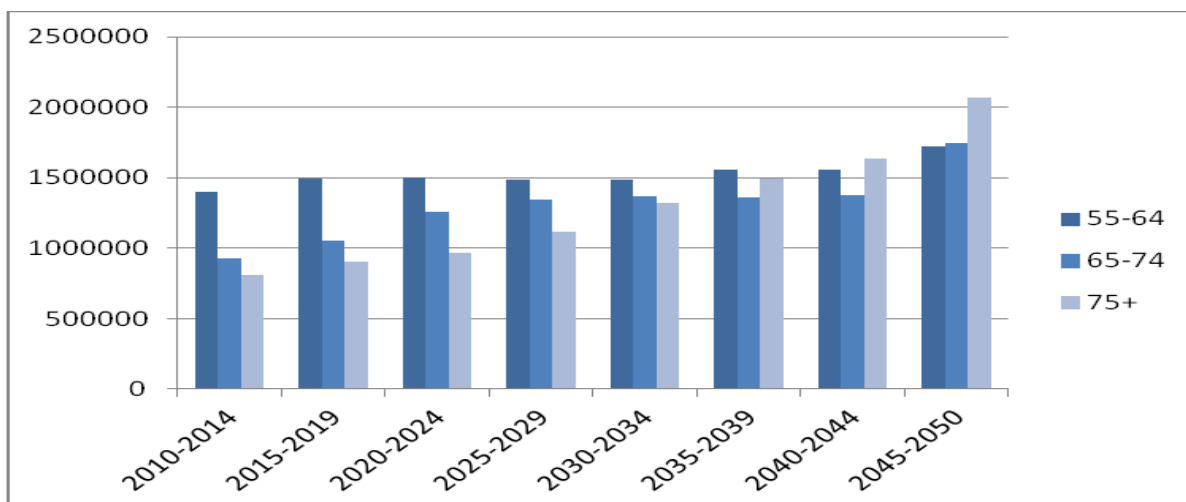
3.3 Stanje v Sloveniji

V zadnjih dvajsetih letih se je v Sloveniji delež prebivalcev starih najmanj 65 let, povečal z 10,6 % na 16,5 %; to pomeni, da se je ta starostna skupina povečala za 125.000 ljudi. V istem obdobju se je delež prebivalcev do 14 let zmanjšal z 20,9 % na 14,0 %. Leta 2003 je delež starejših od 65 let prvič presegal delež mlajših od 14 let. Sicer pa se je od leta 2008 do konca 2012 delež mladih nekoliko povečal (iz 13,9 % na 14,4 %), počasi pa je naraščal tudi delež starega (iz 16,3 % na 17 %).

Po napovedih se bo v prihodnje nadaljeval trend naraščanja starega prebivalstva. Leta 2029 naj bi bilo starih nad 65 let že več kot 24 % ljudi, leta 2059 pa več kot 30 %.



Grafikon 8: Delež mladega in starejšega prebivalstva (Strategija za dvig rodnosti v Sloveniji)



Grafikon 9: Projekcija starejšega prebivalstva do leta 2050 (SURS, Podatkovni portal)

Iz slike vidimo, da se najhitreje povečuje delež starejših od 75 let. Znotraj te skupine posebej izstopa skupina nad 85 let. Po projekcijah naj bi se njihovo število do konca 50. let tega stoletja petkrat povečalo in bo tako predstavljalo več kot 7 % slovenske populacije.

3.3.1 Starost in spol

Za povojno obdobje, vse tja do sredine petdesetih let prejšnjega stoletja, je značilen tako imenovani »baby boom«, ki mu sledi drastičen upad rojstev (baby bust).

»Baby boom« po drugi svetovni vojni je trajal le do sredine petdesetih let prejšnjega stoletja, potem je začelo število rojstev drastično upadati. Cikel se je ponovil ob začetku sedemdesetih, ter v začetku novega tisočletja.

V splošnem se je ves ta čas podaljševala tudi pričakovana življenjska doba. Način življenja je bil namreč vedno bolj kakovosten, kar je seveda posledica izboljšanih življenjskih in predvsem zdravstvenih razmer, ter obdobja hitrega tehnološkega napredka po koncu vojne. Posledica vsega tega je že zgoraj omenjen velik delež starejšega prebivalstva, seniorjev.

Preglednica 2: Projekcija sestave prebivalstva (SURs)

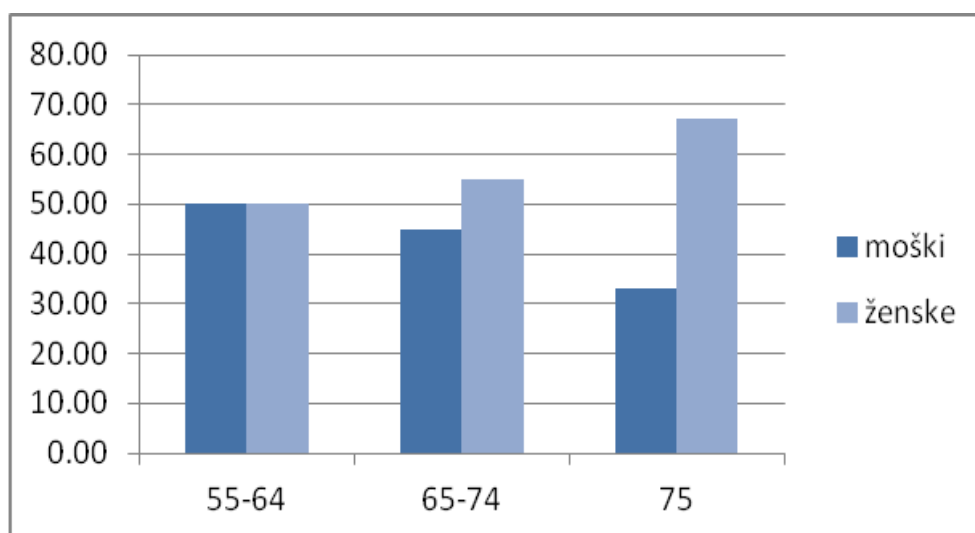
Starostna skupina	Popis/stanje/leto projekcije (%)										
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2009	2020	2040	2060
0-14	28,4	27,6	27,3	24,1	23	20,8	15,3	14	14,2	12,1	12,8
15-64	64,4	64,8	64,8	65,9	65,7	68	70	69,5	65,4	58,9	53,9
65+	7,3	7,6	7,8	9,8	11,1	11,2	14,7	16,5	20,4	29,1	33,4

Veliko seniorsko generacijo lahko za naše potrebe razdelimo na tri skupine, in sicer od 55-64 let, 65-74 let in starejši od 75 let. Prva skupina predstavlja delovno aktiven del obravnavane populacije, oziroma starejše delavce. V tej skupini je bilo, gledano za časovno obdobje od leta 2008 do 2010, 39,3 % moških in 15,8 % žensk v delovnem razmerju, ali kako drugače aktivnih v sociološko-ekonomskem smislu, upokojenih pa je bilo 47,2 % moških in 71,4 % žensk. Druga skupina so starejši prebivalci, pretežno upokojeni, vendar še vedno aktivni predvsem na področju raznih pristočasnih ljubiteljskih dejavnosti, ter kmetovanja in športa. Tretja skupina pa so stari prebivalci, ki so sicer lahko še sposobni opravljanja lažjih del, vendar seveda v omejenem obsegu.

Preglednica 3: Socialno-ekonomska struktura starejših (Kump, 2011)

	2008 - 2010					
	55 - 64		65 - 74		75+	
	M	Ž	M	Ž	M	Ž
Osebe v delovnem razmerju	31,9	14,2	1,7	0,3	0,0	0,0
Aktivni kmetovalci	1,3	0,5	0,9	0,1	0,4	0,2
Aktivne osebe v drugih dejavnostih	6,1	1,1	0,4	0,6	0,0	0,0
Osebe z občasnimi prejemki	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Nezaposleni	12,0	5,1	0,1	0,3	0,0	0,0
Upokojenci	47,2	71,4	96,8	96,4	98,8	94,9
Vzdrževane osebe	0,5	7,3	0,0	2,4	0,8	4,4
Drugo	0,7	0,4	0,0	0,0	0,0	0,5
Skupaj	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iz grafikona vidimo tudi, da je v prvi starostni skupini delež moških in žensk približno enakovreden, nato pa se vedno bolj povečuje delež žensk.

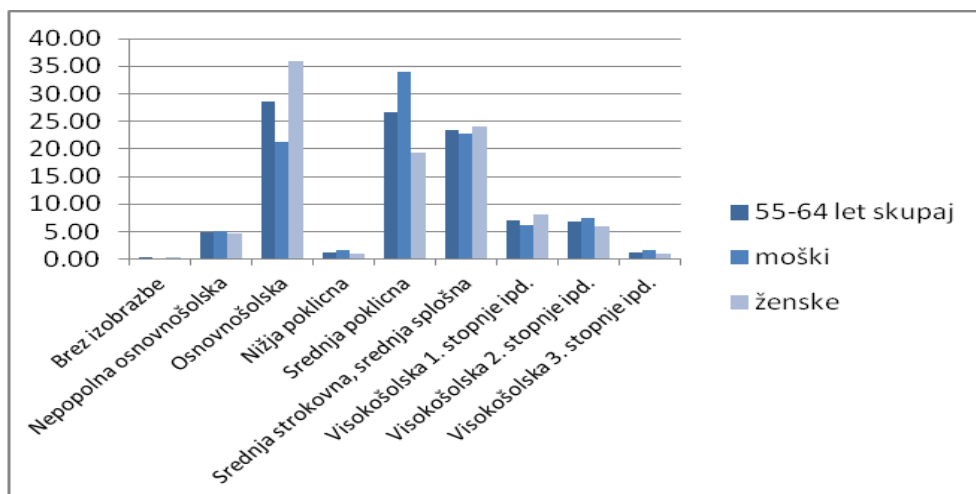


Grafikon 10: Sestava starejšega prebivalstva po spolu za leto 2011 (SURs, Podatkovni portal)

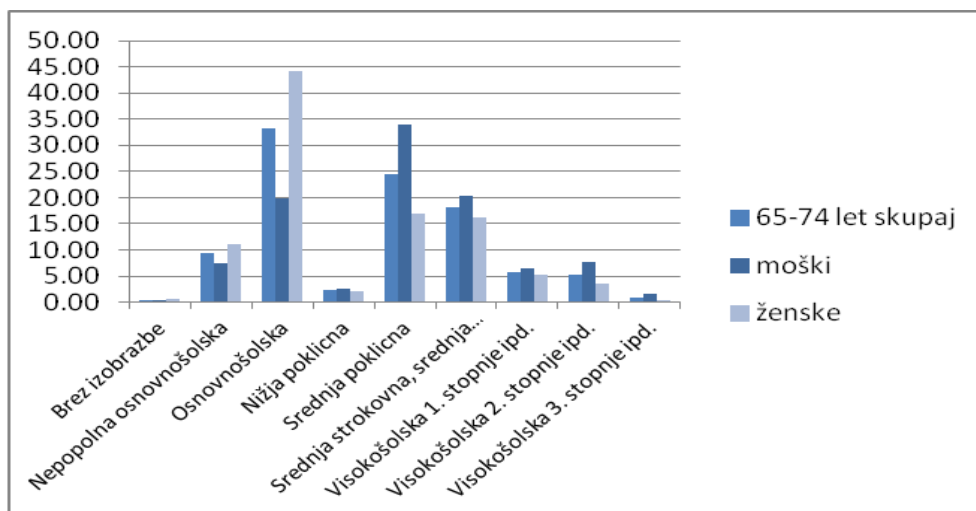
3.3.2 Izobrazba

V generaciji, starejši od 75 let, ima kar okoli 37 % populacije zaključeno samo osnovno šolo, kar lahko razumemo kot posledico medvojnega časa, ko se je gospodarstvo pri nas le počasi obnavljalo in

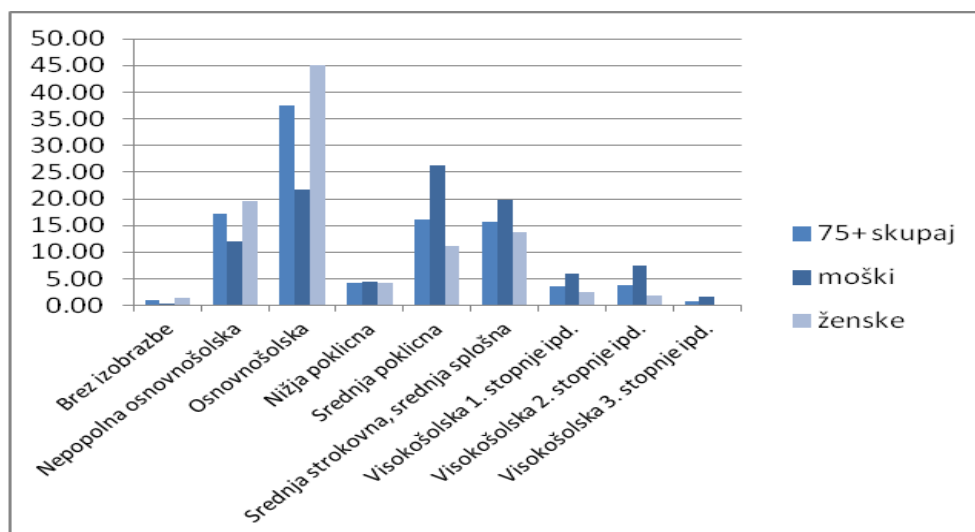
je še vedno prevladovalo kmetijstvo. Okrog 32 % populacije ima zaključeno srednjo poklicno, strokovno šolo ali pa gimnazijo. Delež populacije z visokošolsko izobrazbo je pod 10 %. Podobne razmere so pri povojni generaciji, od 65 do 74 let. Tu se na račun dokončane osnovne šole (okrog 33 %) precej poveča delež dokončane srednje šole (42 %), saj počasi razvijajoče se gospodarstvo ponuja vedno več delovnih mest za kvalificirane delavce. Dokončano visokošolsko izobrazbo ima še vedno manj kot 10 % generacije. Pri generaciji od 55 do 64 let delež dokončane osnovnošolske izobrazbe pade pod 30 %, delež dokončane srednješolske izobrazbe naraste na 50 %, poskoči pa tudi delež populacije s končano visokošolsko izobrazbo in sicer na skoraj 15 %. To je obdobje gospodarskega in industrijskega razcveta, kar ima za posledico povečano povpraševanje po delavskih in tudi vodstvenih kadrih. Pri vseh treh generacijah lahko opazimo, da pri osnovnošolski izobrazbi prevladuje delež žensk, ter obratno pri srednješolski in visokošolski izobrazbi.



Grafikon 11: Izobrazba starostne skupine od 55 do 64 let za leto 2011 (SURS, Podatkovni portal)



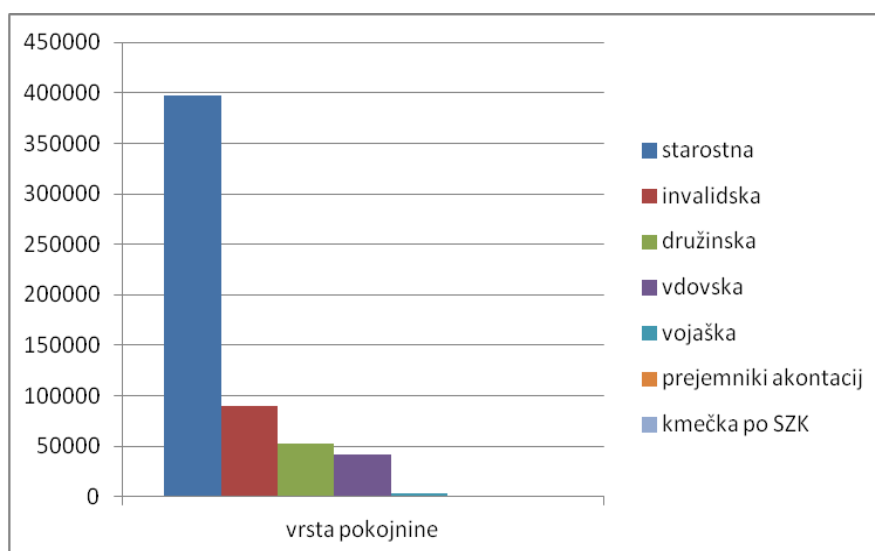
Grafikon 12: Izobrazba starostne skupine od 65 do 74 let za leto 2011 (SURS, Podatkovni portal)



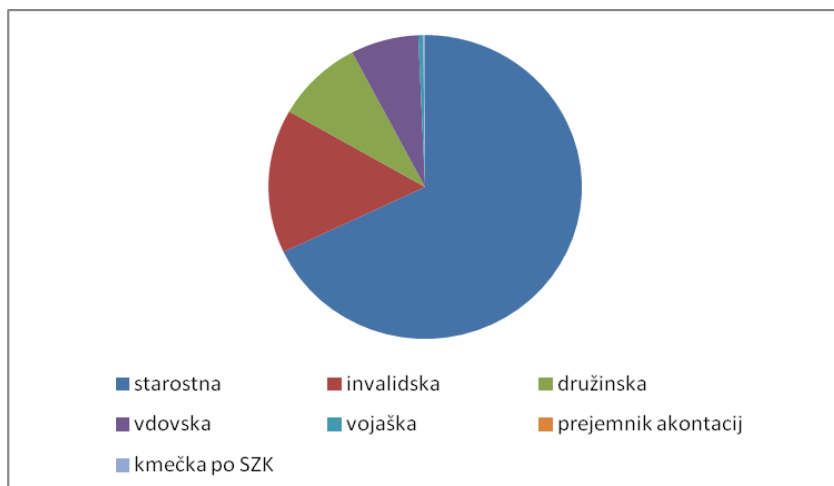
Grafikon 13: Izobrazba starostne skupine od 75 let dalje za leto 2011 (SURs, Podatkovni portal)

3.3.3 Finančno - ekonomsko stanje

Finančno ekonomsko stanje seniorjev žal velikokrat odloča o kvaliteti in pestrosti življenja. Ob zadovoljenih osnovnih potrebah je možno preostala sredstva porabiti za razne socialne in druge aktivnosti, ki pa morajo ustrezati telesnim in duševnim zmogljivostim posameznika. Ker je pokojnina nižja od plače, so nekateri prisiljeni v večje, drugi v manjše odpovedovanje. Žal v današnjih razmerah pokojnina mnogim ne zadošča za kritje osnovnih življenjskih stroškov.



Grafikon 14: Prejemniki pokojnin za leto 2011 (SURs, Podatkovni portal)



Grafikon 15: Delež posameznih vrst pokojnin za leto 2011 (SURS, Podatkovni portal)

Preglednica 4: Višina povprečne bruto pokojnine v obdobju od januarja do junija 2012 v evrih (SURS)

starostna	620,22
invalidska	483,15
družinska oz. vdovska	403,77
del vdovske	62,92
skupaj	569,19

Vidimo da povprečna mesečna starostna pokojnina komajda dobro presega mejo, ki določa prag revščine. Torej imajo upokojenci v povprečju le za osnovne življenjske potrebe. Materialni, finančni položaj starejših nenehno poslabšuje. Od leta 2000 so se pokojnine v primerjavi s plačami močno znižale, povprečna pokojnina v primerjavi s povprečno plačo je že pod 60%.

Ker razmerje med pokojnino in plačo daje le zelo grobo in nenatančno (lahko tudi zavajajoče) informacijo o dohodkovnem položaju upokojencev, moramo dohodkovni položaj upokojencev ugotavljati z analizo socialno-ekonomskih značilnostih gospodinjstev, v katerih upokojenci živijo.

Sicer je običajno, da starejše generacije premorejo več sredstev, kot mlajše, ki imajo na voljo manj časa za varčevanje, vendar se je razlika med obema starostnima skupinama bistveno povečala. Leta 1984 so imela gospodinjstva, ki jih vodijo ljudje starejši od 65 let 10-krat večje neto premoženje v primerjavi s povprečnim neto premoženjem gospodinjstev, ki ga vodijo mlajši od 35 let. Toda v letu 2011 se je razlika povečala na 47 proti 1, kar je največja razlika v premoženju, ki je bila med tema dvema starostnima skupinama kadarkoli zabeležena (Urbanič, 2011).

Natančnejših podatkov o razpoložljivih virih dohodkov in premoženju seniorjev žal ni na razpolago, kar ugotavlja tudi Cirmanova (2008).

Analiza razpoložljivih podatkov iz podatkovnega portala (SURs) sicer kaže na to, da obstajajo podatki o razpoložljivih virih v gospodinjstvih, vendar ta gospodinjstva niso opredeljena glede na starost prebivalcev v njih. Vendar na tem mestu lahko še enkrat poudarim podatek o tem, da je dandanes premoženje starejših od 65 let skoraj petdesetkrat večje od mlajših od 35 let. Starejšo kategorijo to zagotovo postavlja v jedro možnih kupcev (najemnikov) ciljno razvitih nepremičnin.

3.3.4 Zdravje

Med dejavniki, ki vplivajo na zdravje starejšega človeka, so najpomembnejši telesno, duševno in socialno zdravje, ter okolje.

Telesno zdravje je v prvi vrsti posledica procesa staranja v kombinaciji z boleznimi. Omejitev zaradi staranja samega, običajno ne obravnavamo kot bolezen, prav zato včasih ločnica med zdravjem in boleznijo ni jasna. Običajno so prizadeta čutila, pojavijo se motnje gibanja in opravljanja fizioloških funkcij. Za telesno zdravje so ključnega pomena zdrava prehrana, aktiven življenjski slog in izogibanje slabim navadam (alkohol, kajenje).

Za vsakega posameznika je pomembna stabilna duševnost. Enako pozornost je potrebno posvečati intelektualni in čustveni plati duševnega zdravja. Predvsem pri starejših je pomembno, da ohranjajo miselno aktivnost z raznimi dejavnostmi, na primer berejo, poslušajo in gledajo razne medije, se pogovarjajo, rešujejo križanke. Enako važno je, da si dovolijo izražati svoja čustva. V primeru hudih stisk je potrebno takemu človeku nuditi vso potrebno pomoč, pri tem upoštevati specifične potrebe starostnikov, ter vključiti tudi svoje.

Pravice iz socialnega varstva obsegajo storitve in ukrepe, namenjene preprečevanju in odpravljanju socialnih stisk in težav posameznikov, družin in skupin prebivalstva ter denarno socialno pomoč, namenjeno tistim posameznikom, ki si sami materialne varnosti ne morejo zagotoviti zaradi okoliščin, na katere ne morejo vplivati. Socialno varstvo pri nas poleg zakonske podlage temelji na Nacionalnem programu socialnega varstva do leta 2020. Dokument zagovarja kakovostno življenje starejših, njihovo polnopravno sprejemanje v družbi in koristno uporabo njihovih znanj in izkušenj. Zdravo in kakovostno staranje ima specifične bivanjske zahteve. Bivalni prostor je eden pomembnejših dejavnikov, ki vpliva na kvaliteto življenja, sploh pri starejših, ki več časa preživijo doma. Pomembno

je, da je starejši človek v svojem okolju čimdalje neodvisen od drugih, in da se čuti povezanega z domačim okoljem, na katerega ga vežejo spomini ter izkušnje, ki vplivajo na trenutno doživljanje doma.

3.4 Strategija varstva starejših ljudi

3.4.1 Namen strategije

»Strategija varstva starejših ljudi do leta 2010 – solidarnost, sožitje in kakovostno staranje prebivalstva« (MDDSZ, 2006) je nastala kot odziv Republike Slovenije na staranje prebivalstva in na evropske zahteve po skrbi za solidarnost med generacijami. Osnovni namen strategije je uskladiti in povezati delo pristojnih vladnih resorjev z gospodarstvom in civilnim tretjim sektorjem, tako, da se povečata solidarnost in kakovost medčloveškega sožitja med tretjo, srednjo in mlado generacijo ter da se zagotovita kakovostno staranje in oskrba naglo rastočega deleža tretje generacije.

Zelena knjiga Sveta EU (2005) »Odziv na demografske spremembe: nova solidarnost med generacijami« je usmerila članice EU v reševanje teh problemov z ugotovitvijo: »Evropa se danes sooča z demografskimi spremembami, ki so po svojem obsegu in teži brez primere.« Pod skupnim imenovalcem nujnosti po ustvarjanju političnih in drugih pogojev za solidarnost med generacijami postavlja ta dokument štiri ključne elemente, ki jih je treba razrešiti, da bomo lahko zagotovili skladen razvoj in ohranitev evropskega prebivalstva. To so:

- zmanjševanje rodnosti evropskega prebivalstva,
- neučinkovito vključevanje mladih ljudi v družbeno delitev dela,
- prehitro izključevanje srednje in tretje generacije iz družbene delitve dela,
- naglo naraščanje števila najstarejših ljudi in nemoč sodobne družine, da bi skrbela zanje.

Strategija varstva starejših do leta 2010 – solidarnost, sožitje in kakovostno staranje prebivalstva temelji na ugotovitvah tega dokumenta EU, hkrati pa izhaja iz sodobnih spoznanj gerontološke stroke.

Število pripadnikov tretje generacije se bo med letoma 2010 in 2030 povečalo za več, kakor tretjino. Velike delovne sposobnosti starejših pa ostajajo neizkoriščene in na robu sodobne družbe. Za moderni socialni sistem je namreč značilno protislovje, da so starejši ljudje postali s sistemom pokojninskih in drugih zavarovanj tako samostojni, kakor niso bili nikdar prej, po drugi strani pa so ti sistemi prezrli mehanizme za vključevanje njihovih velikih potencialov v družbeno delitev dela, zaradi česar so danes

bolj izrinjeni iz družbe, kakor kadarkoli doslej (Strategija varstva starejših ljudi do leta 2010 – solidarnost, sožitje in kakovostno staranje prebivalstva, ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve, 2006). Ker so zaradi rasti deleža starejših socialni sistemi ogroženi in so zato potrebne učinkovite reforme, je treba to protislovnost preseči z novim načinom sobivanja generacij, tako pri skrbi za maksimalno samostojnost, kakor pri odvisnosti od družbenih razmer. Tako se bodo podjetja oprla na izkušnje in znanje starejših delavcev. Čas upokojitve bo bolj gibljiv in se bo v splošnem pomaknil v višjo starost. Zelena knjiga tudi poudarja prostovoljstvo dotične generacije.

Ker se je torej v desetletjih po drugi svetovni vojni rojevalo dvakrat več otrok kakor danes in je pričakovana življenjska doba daljša, bo v naslednjih desetletjih delež starejšega prebivalstva poskočil. Pri tem je treba poudariti, da najizrazitejša narašča število ljudi v pozni starosti, to je tistih nad 85 let, ki praviloma potrebujejo veliko socialne oskrbe in zdravstvene nege. Ravnoesje med generacijami evropskega prebivalstva je tako porušeno, kakor še nikoli prej. To je že sama po sebi izjemno zahtevna socialna naloga in samo še bolj pereča v luči potrošniške naravnosti družbe, ki jemlje socialno solidarnost kot neproduktivni strošek.

Dokument – strategija varstva starejših, v relativno omejenem obsegu opredeljuje kvantitativne vidike stanovanjskih potreb seniorjev, kar je za strateški dokument mogoče celo razumljivo. Žal dokumentov, ki bi izhajali iz njega (npr. operativni program) ni.

3.4.2 Medgeneracijska povezanost

Strategija varstva starejših ljudi do leta 2010 – solidarnost, sožitje in kakovostno staranje prebivalstva pravi, da razvoj, stabilnost in obstoj vsake družbe temelji na medgeneracijski solidarnosti. Še pred nekaj desetletji so bili starejši vir informacij, znanja in veščin za mlajši dve generaciji, danes pa se ta stik izgublja, saj starejši s težavo sledijo tehničnemu napredku. Tako se izgubljajo znanje in možnosti za kakovostno osebno rast in medčloveško sožitje, kar je bistveno za kakovostno staranje. Pomembno vlogo pri krepitvi medgeneracijske povezanosti ima medgeneracijsko prostovoljstvo. To temelji na dejstvih, da mora biti človek zaradi osebne in socialne rasti vse življenje povezan z vsemi generacijami in da takšno povezovanje osebna odločitev. Poleg tega je čas namenjen temu ravno primeren za razvijanje in ohranjanje osebne solidarnosti.

Čedalje bolj se uveljavlja koncept medsebojne pomoči, starejši za starejše. Projekt pokrivajo lokalna društva upokojencev, delujejo pa predvsem na področju ugotavljanja potreb po pomoči starejšim, ki živijo doma, organizacijo različnih oblik pomoči in spremljanje učinkovitosti pomoči. Tovrstne aktivnosti omogočajo nadzor nad aktivnostmi institucionalnih služb in nad aktivnostmi profitnih

organizacij ter aktivno povezovanje z obojimi, česar še do sedaj v Sloveniji na področju staranja ni bilo.

3.4.3 Zmanjševanje tradicionalne vloge družine pri skrbi za starejše

V Sloveniji je že v času oblikovanja omenjene strategije, leta 2006, potrebovalo okrog 100.000 ljudi nekaj pomoči, približno 40.000 pa relativno veliko oskrbe (Strategija varstva starejših ljudi do leta 2010). Kapacitete pri nas ustrezajo pravilu, da je potrebno za 5 % prebivalstva nad 65 let zagotoviti oskrbo in nego v socialnih in zdravstvenih ustanovah. Kljub čedalje večjemu pritisku namestitve starejših v te ustanove, je v domači oskrbi še vedno večina tistih, ki potrebujejo dnevno nego. Vendar je že opaziti, da se sodobna družina tej vlogi čedalje bolj odpoveduje. Možnosti za domačo oskrbo se zmanjšujejo iz več razlogov:

- v sorodstveni mreži je vedno več starejših in vedno manj mladih,
- preobremenjenost zaposlenih družinskih članov,
- komunikacijska odtujenost in medsebojno nepoznavanje generacij.

Smo torej pred izzivom razvijanja novih načinov pomoči pri kakovostnem staranju. Vedno bolj se uveljavljajo dnevno varstvo, varovana stanovanja, oskrba in nega na domu, začasno varstvo ter medgeneracijsko prostovoljstvo.

Kot ugotavlja Cirmanova (2008), pa so prav starši tisti, ki zagotavljajo finančne transferje za svoje otroke, ko rešujejo stanovanjski problem. Medgeneracijski transferji za nakup stanovanj torej delujejo kot neformalni vir financiranja in v tem smislu pomembno blažijo zaostrene tržne razmere.

Pomen tradicionalne vloge družine se bo lahko v prihodnosti celo povečeval, vendar bi bilo verjetno potrebno bolje opredeliti družbeni okvir tega mehanizma.

3.4.4 Stanovanjska politika

Ob popisu leta 2002 je bilo v Sloveniji 73.136 samskih gospodinjstev, v katerih je živela oseba nad 65 let, leta 2011 pa je bilo takih gospodinjstev že 93.283 (Registrski popis prebivalstva, 2011). Z naraščanjem starega prebivalstva se bodo potrebe po ureditvi njihovega bivanja in nastanitve še povečale.

Starejši ljudje imajo zdaj v zrelejših letih zlasti naslednje možnosti nastanitve (Strategija varstva starejših ljudi do leta 2010):

- bivanje v domovih za starejše (institucionalno varstvo starejših),
- bivanje v oskrbovanih stanovanjih (stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje),
- bivanje v namenskih najemnih stanovanjih (pri nas jih zagotavlja v glavnem Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja)
- bivanje v lastnem ali najemnem stanovanju z možnostjo oskrbe na domu.

Naraščajoče potrebe starajočega prebivalstva zahtevajo dodatno politiko nege in zdravljenja, spodbujanja zdravega načina življenja in prilagojenega bivalnega okolja. Spodbujati bo treba neodvisnost starejših in jim omogočiti sodelovanje v vseh vidikih družbenega življenja. Ker se bo, kot je bilo že v uvodu navedeno, število starejšega prebivalstva večalo in z njim tudi potrebe po nastanitvenih kapacitetah, je treba sprejeti ukrepe, ki bi starejšim ljudem omogočali nadaljnje bivanje v okolju, ki so ga vajeni in v katerega so vključeni, hkrati pa jim ponuditi potrebno pomoč, da bi lahko samostojno funkcionirali. Potrebno jih je vključevati v medgeneracijske tokove in jih ne obravnavati izolirano. V ta namen bo treba zakonodajo in druge ukrepe usmeriti zlasti v izboljšanje standarda stanovanjskih objektov, ne samo tistih, ki so namenjeni starejšim osebam, ampak stremeti k temu, da bi se že v osnovi gradile stavbe, ki bi se lahko v vsakem trenutku prilagodile ljudem s posebnimi potrebami (starejšim, invalidom, mamicam z majhnimi otroki). Hkrati ni dovolj, da se le pri novogradnjah upoštevajo različne potrebe prebivalstva, ampak je treba sprejeti tudi ukrepe za postopno odpravljanje ovir v že obstoječih objektih (Strategija varstva starejših ljudi do leta 2010).

3.5 Nastanitvene možnosti seniorjev

Veliko ljudi je prepričanih, da bodo starost lahko preživeli doma, v oskrbi družine, ali v skrajnem primeru v domu upokoencev. Vendar jim je na razpolago več alternativ stanovanjskega varstva. Nekatere najpogostejše bom predstavila v nadaljevanju.

3.5.1 Institucionalna mreža storitev za starejše

Institucionalno varstvo je način bivanja v zavodu, pri drugi družini, ali drugačni organizirani obliki, ki dopolnjuje, ali pa povsem nadomešča funkcijo doma in družine. Obsega bivanje in organizirano

prehrano, socialno oskrbo, ter zdravstveno varstvo (Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev, 1999).

Tri najpogostejše oblike institucionalnega varstva so dnevni centri, domovi za starejše in varovana stanovanja, ki so v Sloveniji še vedno precejšnja novost.

3.5.1.1 Dnevni centri

Dnevni centri so namenjeni ljudem, ki težko skrbijo zase in jim hišna opravila vzamejo preveč moči in energije. To je novejša oblika dnevnega institucionalnega bivanja, namenjena starejšim osebam, ki živijo doma in želijo nekaj ur dnevno preživeti v družbi. Starejšim omogoča, da s pomočjo dnevnega varstva čim dlje ostanejo v domačem okolju in morda tako lažje premostijo čas, do sprejema v celodnevno institucionalno varstvo.

Dnevno varstvo za starejše, ki živijo doma spada praviloma med dodatne dejavnosti domov za starejše občane in vključuje oskrbne in zdravstvene storitve. Te vključujejo prehrano, varovanje, socialno in zdravstveno oskrbo, ter druženje in razvedrilo, oskrbovanci pa se dnevno vračajo domov.

Programi v dnevnih centrih so pestri. Poleg možnosti vsakodnevnih socialnih stikov omogočajo tudi različne vrste telesne vadbe, kot so joga, ples in razgibavanje, igranje družabnih iger, učenje tujih jezikov ter računalništva. Prav tako v njih izvajajo likovne, glasbene, kulinarične in druge delavnice. Trenutno je v Sloveniji 50 delujočih dnevnih centrov. Veliko pove podatek, da posamezne centre v Ljubljani dnevno obišče od 30 do 50 ljudi (Dnevni centri aktivnosti za starejše v Ljubljani, 2010).

3.5.1.2 Domovi za starejše

Nudijo celodnevno oskrbo in so primerni predvsem za ljudi z zdravstvenimi težavami. Negovanci so upravičeni do osnovne oskrbe, ter socialne oskrbe in zdravstvenega varstva. Zagotavljati se mora čim večja zasebnost in samostojnost.

Domovi morajo ustrezati urbanističnim, arhitekturnim in gerontološkim načelom. To pomeni, da morajo biti domovi grajeni v manj hrupnem in čistem okolju, v bližini urejenih zelenih površin in postajališč mestnega prometa. Omogočen mora biti neoviran dovoz do glavnega vhoda za ambulantna in dostavna vozila. Notranjost mora biti urejena tako, da se varovanci znajdejo, ter da ustreza njihovim fizičnim in psihičnim zmogljivostim.

Preglednica 5: Število oskrbovancev v domovih za starejše v zadnjih letih (SURs)

Oskrbovanci v domovih za starejše	2009			2010			2011		
	Skupaj	Ženske	Moški	Skupaj	Ženske	Moški	Skupaj	Ženske	Moški
	16.192	12.065	4.127	16.666	12.385	4.281	17.386	13.098	4.288

Po podatkih SURs-a se je v letu 2011 število oskrbovancev v domovih za starejše v primerjavi z letom 2010 povečalo za malo več kot 4 %. Malo več kot tri četrtine je bilo žensk. Leta 2011 so prevladovale osebe, stare 80 ali več let, in sicer jih je bilo nad 60 % (in več kot prejšnje leto).

V letu 2012 je bilo v domovih upokojencev evidentiranih 16.996 aktivnih prošenj, od tega 3.391 aktualnih, to je takih, ki bi bile potrebne takojšnje obravnave. Žal pa domovi v Sloveniji trenutno ponujajo le okoli 50 prostih mest (Pregled prošenj in prostih mest v domovih za starejše, 2012).

Glede na te podatke bo potrebno resno planirati nove bivanjske kapacitete za starejše. Z več oskrbovanimi stanovanji bi se v domovih sprostil prostor za tiste, ki pomoč nujno potrebujejo, tisti, bolj vitalni pa bi lahko bivali v omenjenih stanovanjih.

3.5.1.3 Oskrbovana stanovanja

Ker je selitev v dom starejših občanov med starostniki vse prej, kot priljubljena, se je v tujini, predvsem v skandinavskih državah, že pred leti razvil koncept bivanja v oskrbovanih stanovanjih. Ta koncept se je pred kratkim začel uveljavljati tudi pri nas. Gre za stanovanja, katerim pravimo tudi varovana, in so kot taka, zanimiva alternativa bivanju v domu starejših občanov.

Po razlagi, ki jo najdemo na spletni strani ministrstva za delo, družino in socialne zadeve, je storitev institucionalnega varstva lahko zagotovljena tudi v oskrbovanem stanovanju. Ta storitev je praviloma namenjena starejšim, ki se sami ne morejo več v celoti oskrbovati ali negovati, kljub temu pa lahko še vedno živijo razmeroma samostojno življenje z večjo ali manjšo pomočjo strokovnega osebja.

Socialna oskrba po Pravilniku o spremembah in dopolnitvah pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev (1999) obsega:

- pomoč pri organizaciji bivanja: osnovno čiščenje, odnašanje smeti, pospravljanje spalnega prostora,
- organizirano prehrano: prinašanje ali priprava enega obroka ter pomivanje porabljene posode,

- pomoč pri osebni higieni: oblačenje, slačenje, umivanje, hranjenje, opravljanje osnovnih življenjskih potreb in vzdrževanje osebnih pripomočkov,
- varstvo in pomoč pri ohranjanju socialnih stikov: vzpostavljanje socialne mreže z okoljem, prostovoljci in sorodniki, spremljanje upravičenca pri opravljanju nujnih obveznosti, informiranje ustanov o stanju in potrebah upravičenca.

Ta stanovanja so tudi grajena po posebnem pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje, ki ga je izdalo ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve. Okolje ne sme biti hrupno, vzpostavljena mora biti dobra prometna infrastruktura in javni promet. Dostop mora biti prilagojen tudi za invalide. Najprimernejše so garsonjere (24-28 m²) in enosobna stanovanja (29-31 m²), redko tudi enoinpolsobna stanovanja (40-43 m²) za dve osebi. Stanovanje mora biti opremljeno varno, udobno ter funkcionalno in seveda prilagojeno tudi za invalide. Vključen mora biti tudi večnamenski skupni prostor. Običajno so ta stanovanja v bližini domov starejših občanov, ki ponujajo tako oskrbo, nekateri pa imajo organizirano tudi lastno oskrbovalno službo, ki je na voljo 24 ur dnevno preko celega leta. Oskrbovalna služba mora biti z vsemi stanovanji neposredno povezana preko signalnih naprav, kar zagotavlja hitro in ustrezno pomoč, če je potrebno. Zakonodaja sicer pravi, da v oskrbovanem stanovanju lahko stanuje človek, starejši od 65 let, kupi pa ga lahko kdorkoli. Na ta način bodo ta stanovanja postala nekakšna medgeneracijska stanovanja, ki jih bodo kupile družine, v njih pa bodo stanovali predstavniki aktivnega preživljanja tretjega življenjskega obdobja.

Večina teh stanovanj v Sloveniji je najemnih, nekaj pa tudi lastniških, ki jih je mogoče kupiti na trgu. Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja ima v upravljanju 191 enot varovanih stanovanj. Dodatno ima na voljo še 2.879 enot namenskih najemnih stanovanj za upokojujence in druge starejše v 119 krajih po Sloveniji. Povpraševanje po teh stanovanjih je veliko, vendar se kljub temu polnijo sorazmerno počasi. Vzrok za to najdemo v visokih cenah, neprimerni lokaciji, zlasti pa v tem, da starejši še vedno niso pripravljeni prodati svojega stanovanja in se preseliti v manjšega (Ramovš, 2003).

Razmere na trgu oskrbovanih stanovanj se nenehno spreminjajo, nekaj tovrstnih objektov se še gradi, nekaj jih je bilo dokončanih nedavno. Trenutno obsega ponudba varovanih stanovanj enote v Kamniku, Ljubljani, Sežani, Trebnjem in na Jesenicah. Pri dodeljevanju varovanih stanovanj imajo prednost osebe, ki odgovarjajo naslednjim kriterijem:

- osebe, ki zaradi starosti potrebujejo dodatno pomoč druge osebe,
- osebe, katerih sedanje bivališče ni primerno ali pa je manj primerno za bivanje starejših,

- starejše osebe,
- osebe, ki imajo stalno bivališče v občini, v kateri se nahajajo varovana stanovanja.

3.5.2 Finančni vidik

Nizek dohodek, visoke najemnine ter visoki stroški so poglavitni vzroki težav starejših oseb pri plačevanju stanovanjskih obveznosti. Nakup stanovanja, plačevanje najemnine, domska oskrba in druge opcije je za marsikoga prevelik finančni zalogaj. Odgovornost vsakega posameznika, da s preudarnim varčevanjem pravočasno poskrbi za prihranke, postaja vedno bolj pomembna. Zagotovo pa se je prevelikim stroškom možno izogniti tudi s pravočasno menjavo bivališča, saj lahko neprimerna nepremičnina postane tako finančni, kot tudi fizični problem. Seveda je tu potrebno poudariti, da prihranki v večini primerov niso edini vir finančne varnosti za starejše, saj je, kot že rečeno, premoženje starejših ljudi pogosto neprimerno večje od premoženja mlajših generacij.

Raziskave so pokazale, da lastniki stanovanj v njih običajno ostanejo celo življenje, revnejši in manj izobraženi pa so primorani bivati v zavodih. Ob nizkih prejemkih je težko najti optimalno rešitev, ki nudi primerno bivanjsko okolje za zmerno ceno.

3.5.2.1 Oddajanje lastne nepremičnine in najem ali nakup primernejše nepremičnine

To je zagotovo eden od enostavnejših načinov za zagotovitev primernega stanovanja za zmerno ceno. Neprimerno nepremičnino lastnik odda v najem, s tem pa financira najem druge, primernejše nepremičnine.

Raziskava o kakovosti sedanje stanovanjske ponudbe za starejše občane v Sloveniji ter o njihovih željah in potrebah, katere naročnik je bil Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, podaja zanimive izsledke.

Na vprašanje o tem, kakšno bi bilo primerno stanovanje, si v drugo lastno hišo želi 21 % vprašanih, v drugo lastno ali drugo najemniško stanovanje pa 17 %, ter v najemniško stanovanje za starejše 18 % anketiranih. Večinoma anketiranci želijo ostati v približno istem tipu stanovanja, kot so bili do sedaj. Dom starejših občanov je kot najbolj zaželeno obliko bivanja navedlo 7,5 % anketirancev. Delež tistih, ki so se določili, da bi bila najprimernejša oblika dom, se povečuje s starostjo anketiranih. Glede velikosti stanovanja prevladujejo želje po manjših stanovanjih (1 do 2-sobnih), kar je logično povezano tudi z velikostjo gospodinjstev. Med najemniki stanovanj Nepremičninskega sklada se je

velik delež (43 %), odločil za enosobno stanovanje, medtem ko je bil v splošni populaciji ta delež le 18 % (Sandi, Černič, 2002).

Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja razpolaga z 2.879 namenskimi najemnimi stanovanji ter 191 oskrbovanimi najemnimi stanovanji za upokojence in druge starejše. Najemnina za namenska stanovanja je praviloma določena v višini neprofitne najemnine (od 2,72 €/m² do 3,52 €/m²), in je odvisna od starosti in standarda stanovanja, v najemnini pa niso zajeti stroški, ki jih po dejanski porabi zaračunavajo dobavitelji in izvajalci.

Za tiste, ki so najemniki v sektorju zasebnega najemodajalstva, bi bilo potrebno vpeljati stimulatивnejšo regulacijo zasebnega najemodajalstva tudi z možnostjo subvencioniranja najemnine, pa tudi spodbujati večjo investicijsko aktivnost Nepremičninskega sklada ZPIZ in s tem zagotavljanje večjega števila namenskih stanovanj za upokojence in invalide.

3.5.2.2 Obratna hipoteka

Eden od produktov, po katerem bodo v Sloveniji v prihodnje vse večje potrebe, je zagotovo obratna hipoteka. Gre za dragoceno, velikokrat edino možnost starostnikov.

Dejstvo, da je pri nas kar 90 % stanovanj lastniških, kaže na naš odnos do lastnine. Toda lastnina, kot je nepremičnina, lahko kaj hitro postane breme, zlasti če se zmanjšajo naši prihodki, od katerih bi morali nameniti tudi za njeno vzdrževanje. Tako se zgodi, da starejši postanejo sužnji hiše, ki so jo zgradili, ali stanovanja, ki so ga kupili v preteklosti. V primeru, ko za vzdrževanje ali celo bivanje v takšnem stanovanju primanjkuje sredstev, zahodni, posebno ameriški trg pozna rešitev v obliki obratne hipoteke. Ta ne predstavlja le rešitve problema z lastnino, ampak tudi finančno lagodno starost. Osnovni princip delovanja teče tako, da lastnik nepremičnine, ki ni obremenjena in v kateri sam tudi biva, najame posojilo, ki znaša določen delež vrednosti stanovanja, ki ga ima v lasti. Posojilodajalec mu posojilo izplača v enkratnem znesku ali postopoma, v mesečnih obrokih. Posojilo lahko traja do lastnikove smrti, s čimer nepremičnina postane last posojilodajalca. Ves čas je posojilojemalec lastnik nepremičnine in jo lahko uporablja. Ko kreditojemalec umre, se nepremičnina proda in iz te kupnine se poplača kredit, z morebitno razliko pa lahko razpolagajo dediči.

Pri nas obratne hipoteke še ni zaslediti, vsaj ne v taki obliki, obstaja pa soroden produkt, in sicer rentni odkup. Gre za možnost, ko se odkupi stanovanje stranke, le-ta pa še naprej biva v stanovanju in poleg tega prejema še doživljenjsko mesečno rento. Znesek kupnine se namreč pretvori v zavarovalno premijo za doživljenjsko rentno zavarovanje, ki jo stranka prejema do smrti (Bajec, 2011).

4 BIVALNE POTREBE SENIORJEV

Ugodno bivalno okolje bistveno prispeva k kvalitetnemu staranju. Da bi lahko kar najbolje izpolnjevali potrebe starejših, mora zadovoljevati njihove potrebe iz več vidikov. V čim večji meri mora ustrezati posebnim potrebam seniorjev, tako fizičnim, kot psihičnim.

Na področju oskrbe z bivalnimi enotami, primernimi za starejše prebivalce, je veliko kritike sedanjega stanja in veliko pričakovanj. Starejša gospodinjstva so gospodinjstva starejših ljudi, ki živijo v samostojnih in ločenih bivalnih enotah. Glede na demografske napovedi se bo delež starejših pri nas hitro povečeval in problem namestitvev za starejšo generacijo bo čedalje večji. V Sloveniji je eden večjih problemov na tem področju navada, da se neradi selimo, še posebno starejši. Prevelikih bivalnih kapacitet ne zamenjajo pravočasno za primernejše, imajo prevelika pričakovanja v zvezi z domsko in drugo institucionalno oskrbo, problem so tudi visoke cene.

Starejši prebivalci Slovenije imajo na videz visok stanovanjski standard, saj je 79,2 % starejših od 69 let lastnikov stanovanj ali hiš, v katerih živijo. Ker so bila ta stanovanja grajena pretežno za mlade družine, so mnoge od teh enot prevelike, težko dostopne in predrage za starejše. 30,2 % starejših od 69 let biva v višjih nadstropjih, pri čemer je 97,5 % stanovanj v prvem nadstropju in 10,3% stanovanj v šestem nadstropju brez dvigala. Podobno velja za hiše, ki po določeni starosti postanejo preveliko finančno in fizično breme.

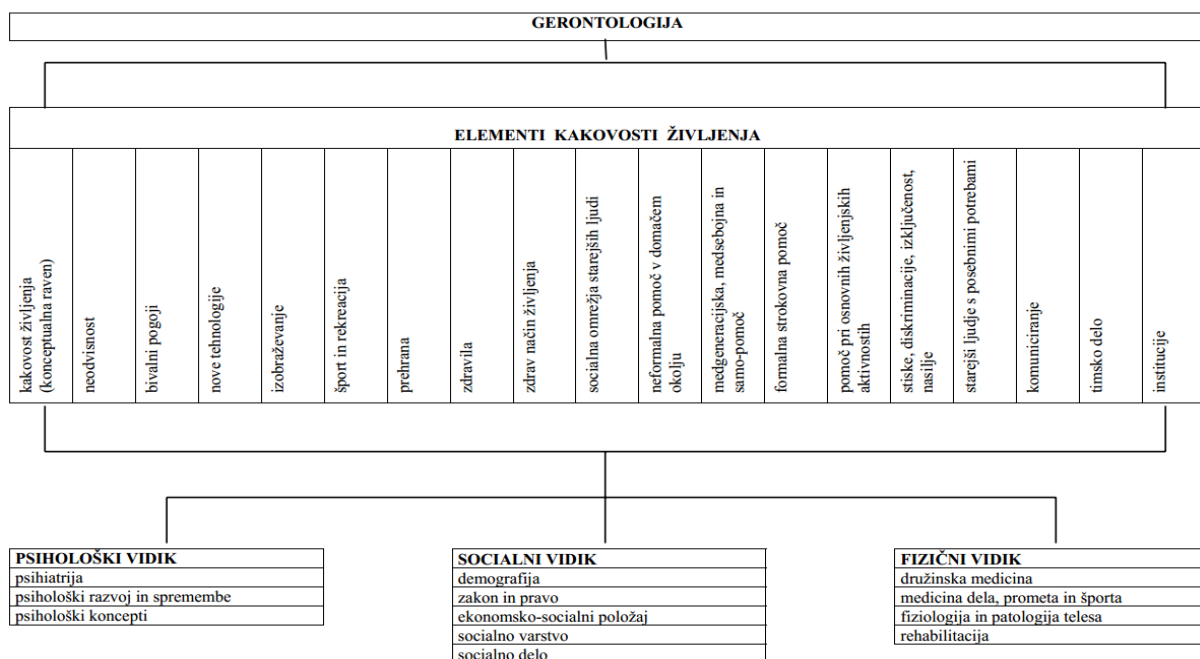
Pomembno je tudi vprašanje teritorialnega razporeda teh enot (vaško, mestno okolje...), ki zaradi svoje razpršenosti lahko pogosto podražijo, ali celo onemogočijo osnovne oskrbne funkcije (trgovina, storitvene dejavnosti, druga pomoč...).

Dosedanji poizkusi, da bi starejše pripravili do zamenjave stanovanj in do uporabe obratne hipoteke, so se končali pretežno neuspešno. Tako starejši, kot tudi sorodniki so do tovrstnih pobud nezaupljivi, starejši neradi menjajo okolje, otroci pa po smrti staršev računajo na stanovanja za vnuke, ali preprosto, kot premoženje. Vse to ima za posledico zmanjšano kakovost bivanja starejših, istočasno pa zanemarjanje njihovih bivalnih enot, ki so jim postale breme in posledično zmanjšanje vrednosti bivalne enote.

Banovec (2008) povzema problematiko, na katero se je potrebno osredotočiti, kot predvideva projekt *»Prilagajanje in izboljšanje bivalne infrastrukture in kulture bivanja starejših in s tem neposredno razbremenjevanje mlajših generacij«* (Zveza društev upokojencev Slovenije):

- analiza stanja ter potrebne spremembe za velike, srednje in male kolektivne domove in centre,
- razmejevanje in povezovanje funkcij med različno podprtimi bivalnimi enotami za varno staranje in za dolgotrajno oskrbo,
- stanovanjske skupnosti raznih oblik, kolektivna in zasebna stanovanja, varovana in drugače poimenovana stanovanja, storitve za njih, urejanje definicij,
- sektorji in aktivnosti za naloge izvajanja storitev v omrežju storitev za starejše in njihove možne vloge,
- »samooskrbne«, »samoupravne« in »samopomočne« skupnosti seniorjev (S2S), model in variante, podlage za ustanavljanje,
- pogodbeno in dedno pravo ter podobna pravna sredstva, vzorci,
- oprema že obstoječih večstanovanjskih stavb za potrebe bivanja starejših,
- odprava tehničnih in arhitektonskih ovir na sploh, ne samo v bivalnih infrastrukturi starejših,
- gospodinjski pomočnik in pomoč gospodinjstev med seboj, koncentracija storitev, ekonomska participacija starejših, omogočanje manj obdavčenega dodatnega dela za oskrbo starejših,
- mehke oblike pomoči (ljudje prihajajo sami v centre in središča, družabnost, beg iz osamljenosti, ipd.).

Kakovost bivalnega okolja starejših izboljšujejo mnogi dejavniki. Iz slike lahko vidimo, katere so te osnovne skupine dejavnikov.



Slika 4: Gerontološki elementi kakovosti življenja (Pahor, Domjanko, 2006)

Vsi ukrepi in dejavnosti, ki vplivajo na izboljšanje posameznega elementa, posredno vplivajo na izboljšanje kakovosti življenja, torej so starejšim v podporo. Zato jih nadalje imenujem podporne dejavnosti.

4.1 Podporne dejavnosti

Podporne dejavnosti so tiste, ki poleg osnovne oskrbe prispevajo h kvaliteti življenja starostnikov. S primerno ponudbo teh dejavnosti se lahko močno prispeva k ohranjanju miselnih funkcij in fizičnih sposobnosti uporabnikov, ki na ta način zapolnjujejo svoj prosti čas. Izmed celotnega nabora le teh sem izbrala nekaj tistih najpomembnejših, na katere lahko kot gradbeniki vplivamo že v fazi načrtovanja. Žal so podatki o naslednjih kazalcih v Sloveniji zelo skopi in bi bila potrebna poglobljena raziskava.

4.1.1 Šport in rekreacija – skrb za zdravje

Kljub temu, da je staranje neizogiben biofiziološki proces, je upadanje funkcij možno upočasniti, pri tem pa ima pomembno vlogo šport in rekreacija. Ta dva ohranjata delovanje funkcionalnih sistemov na višjem nivoju ter s tem zavedanje samega sebe in višji nivo intelektualnih sposobnosti, ustrezna moč in gibljivost pa starostniku omogočata mobilnost pri vsakodnevnih opravilih. Redna telesna vadba zmanjšuje tveganje za nastanek bolezni in ugodno vpliva na srčno-žilni sistem, obenem pa starostnika tudi bogati s pozitivnimi čustvi, dobrim počutjem in izboljša spanec.

Priporoča se vzdržljivostna vadba, v kombinaciji vadbe za moč in za gibljivost. To pomeni pretežno sprehode in hojo po stopnicah, in nekoliko manj dvigovanja težkih bremen in raztezanja. V ta okvir seveda lahko vključimo tudi vsakodnevno fizično delo, seveda v mejah zmožnosti posameznika.

V skladu s tem se priporoča, da nudi bivalno okolje čim več možnosti za zmerno rekreacijo in delo. Že znotraj samega objekta se tako ne smemo izogibati stopnicam in hodnikom. Marsikomu lahko namreč tudi hoja po stopnicah predstavlja primerno obliko fizične aktivnosti. V bližnji okolici so nujne sprehajalne površine, torej parki, pločniki in druge sprehajalne poti. Dodatna prednost je, če je v bližini možno urediti površine za vrtičke, sadovnjake, manjše delavnice in druge površine, kjer bi starejši lahko vzdrževali primerno kondicijo.

4.1.2 Delo

Marsikdo od starejših si še vedno želi delati. Pa naj bo to zaradi zapolnitve časa, ali iz finančnih potreb. Tudi Strategija varstva starejših med predlogi ukrepov za spodbujanje dela starejših predvideva sistemsko ureditev plačanega občasnega in začasnega dela upokojencev ter omogočanje fleksibilnejših oblik pri zaposlovanju in delu starejših oseb. Delo ima pozitivne učinke tako na fizično, kot tudi psihično stanje starejših. Ohranja jih vitalne, samozavestne ter odganja občutke nekoristi.

Predvideti je potrebno prostore za izvajanje takega dela. To lahko pomeni izvajanje gostinske dejavnosti, varstva, gospodinjske pomoči, pa tudi izdelava drobnih izdelkov domače obrti. Sem se tudi lahko prišteje delo v vrtičkih, sadovnjakih in drugih podobnih površinah.

4.1.3 Druženje

Za kakovostno staranje ni dovolj le nekaj fizične pomoči. Starejši za kvaliteto življenja nujno potrebujejo druženje z vrstniki in mlajšimi generacijami. Društva upokojencev združujejo ljudi, ki lahko nudijo veliko medsebojne pomoči. Iniciativna skupina projekta Starejši za višjo kakovost življenja doma že več let poskuša motivirati člane upokojenskih društev za organizirano medsebojno pomoč. Vendar se poleg generacijskega druženja vedno večji pomen pripisuje tudi medgeneracijskemu sodelovanju. Že samo srečanje z mlajšimi generacijami včasih zadošča, da se starejši ne čutijo odrinjene na rob družbe. Med drugim tako oskrbovance doma, ki nimajo ožjih sorodnikov in so osamljeni, obiskujejo prostovoljci. Posebno mlajši prostovoljci lahko s svojim obiskom popestrijo vsakdanji utrip in tako starejšim pomagajo premagati osamljenost in otopenost.

Tovrsten objekt torej ne sme biti umeščen v izolirano okolje, ampak tam, kjer je velik dnevni pretok različnih generacij, od najmlajših naprej. Tu velja omeniti dejavnosti iz prejšnjega razdelka, gostinski lokal in varstvo otrok, pri katerih bi medgeneracijsko druženje in solidarnost prišla še posebno do izraza.

4.1.4 Intelktualno delo

Že v prejšnjih poglavjih sem omenila pomen intelektualnega dela za starejše. Z njim ohranjajo zdrav razum in samozavest. Reševanje križank, branje knjig in časopisov, spremljanje dnevnih novic ter debatiranje o aktualnih zadevah je zagotovo najenostavnejši način za ohranjanje umske kondicije. Vse več ljudi pa zanima tudi izobraževanje, razne delavnice in predavanja. S tem izpolnjujejo svoje višje

cilje, za katere prej niso imeli priložnosti. Že Abraham Maslow, utemeljitelj humanistične psihologije, je povsem na vrh piramide človeških potreb uvrstil potrebo po samouresničitvi, ki vključuje potrebe po odkrivanju neznanega, doživljanju lepote in opravljanju smiselnih nalog v življenju.

V ta namen je potreben skupni prostor, kjer se tovrstne dejavnosti lahko odvijajo, najsi bo redno ali priložnostno. S takimi dejavnostmi se doprinaša tudi k druženju in medgeneracijski povezanosti.

4.1.5 Zdravje

Starejši so, neglede na skrb za zdravje, bolj izpostavljeni in občutljivi za bolezni in nezgode. Praviloma jim peša vid, sluh, mobilnost. Zaradi teh stanj morajo stanovanja ustrezati določenim standardom, ki so predpisani v Pravilniku o minimalnih zahtevah za gradnjo varovanih stanovanj za starejše. Pomembno je tudi, da so ustanove, ki se jih dnevno uporablja, to so zdravstveni domovi, bolnišnice, trgovine, banke, pošte, karseda blizu. Upoštevati moramo namreč, da se starejši večinoma po vsakodnevnih opravkih odpravijo peš, ali pa uporabijo javni prevoz.

Tak objekt torej, če se le da, umestimo v bližino teh ustanov. Običajno je to kje v bližini mestnih središč, ali pa vsaj v bližino postajališč mestnega prometa.

4.1.6 Počitek

Odrasel človek v povprečju potrebuje 7 do 9 ur spanja dnevno. Številne raziskave kažejo, da ima lahko manj kot 7 ur spanja že negativne posledice na zmožnost koncentracije in pomnjenja. Napačno je prepričanje, da starejši potrebujejo manj spanja, čeprav praviloma res manj spijo. To je posledica zmanjšane sposobnosti spanja, pogosto zaradi bolezenskih stanj, ki nanje vplivajo neposredno ali posredno. Izpolnjene morajo biti torej zahteve za čim ugodnejši počitek. To poleg primerne prostora za spanje zahteva tudi tišino v določenih delih dneva.

4.2 Shema in opis analize

Za potrebe analize stanja na področju bivalnih potreb starejših je bilo potrebno izdelati primeren podporni sistem. Ta temelji na klasičnem primeru podpore pri odločanju, primerjanju in izvajanju ukrepov. Ker govorimo o bivalnih potrebah seniorjev, sem pri elementih sheme izhajala iz garentološkega vidika elementov kakovosti življenja (slika 4).

Pokazatelje stanja na izbranem področju imenujemo indikatorji. Ker indikatorji lahko pokrivajo zelo široko področje, sem osrednja dva, fizično in mentalno zdravje, razdelila na podindikatorje in jih hierarhično uredila. Stanje indikatorjev je odvisno od spremenljivk, ki vplivajo nanj. Če nam določen indikator pokaže slabo stanje na izbranem področju, lahko z vrsto ukrepov vplivamo na posamezne variable ter s tem na izboljšanje indikatorja. S konkretnimi ukrepi vplivamo na posamezne spremenljivke in indikatorje. V shemo se je možno vklapljati različne ožje študije in analize.

V našem primeru seveda govorimo o indikatorjih stanja bivanjskega standarda starejših pri nas. Zaradi preglednosti sem izhajala iz dveh osnovnih pokazateljev, to sta fizično in mentalno zdravje. Kot glavne elemente fizičnega zdravja sem prepoznala rekreacijo, prehrano in bližino zdravstvene infrastrukture. Za vsakega od teh sem poiskala pogloblitne probleme, ki se na tem področju lahko pojavijo.

Glavni problemi, prepoznani na področju rekreacije, so tako pomanjkanje kulture rekreacije, finančne omejitve, bolezenska stanja ter slab dostop do infrastrukture. V naslednjem stolpcu sem naštel nekaj konkretnih rešitev, ki vplivajo na izboljšanje indikatorjev na področju rekreacije. Za nas so najpomembnejši predvsem tisti, ki možnosti aktivnega življenja približajo starostniku. To pomeni, da je že ob umeščanju objekta v prostor in njegovem načrtovanju potrebno poskrbeti za bližino parkov in sprehajališč, dostopnost športnih objektov in dobro povezavo z njimi...

Problemi na prehranskem področju so lahko slaba kakovost obrokov, ter težave s pripravljanjem obrokov, pa tudi težave s hranjenjem. Na kar moramo biti pozorni tu, je da tovrsten objekt umestimo v bližino obstoječih domov za stare, ter na ta način omogočimo prevoz hrane, ter pomoč zaposlenih in prostovoljcev.

Kar se tiče zdravstvene infrastrukture, je potrebno poskrbeti za bližino in enostaven dostop.

Na podoben način sem hierarhično uredila tudi indikatorje, probleme in rešitve za področje mentalnega zdravja.

S pomočjo sheme sem želela ugotoviti, kateri elementi odločilno vplivajo na zadovoljstvo s kakovostjo bivalnega okolja starejših. Zato sem jo v večji meri opremila z elementi, ki vplivajo na infrastrukturno ustreznost oziroma na bivalne pogoje seniorjev. S pomočjo sheme sem nato analizirala dve lokaciji, in sicer Center starejših Trnovo, ter Dom starejših občanov Trebnje. Lokacije sem ovrednotila za vsak element sheme. Ocena je seveda subjektivna in zgolj informativne narave. Z

anketiranjem stanovalcev na omenjenih lokacijah sem nato želela izvedeti, ali so zadovoljni z bivalnim standardom in okoljem in kaj v svoji okolici pogrešajo. S pomočjo rezultatov ankete in ovrednotenja sistema za obe lokaciji sem nameravala dobiti podatke o tem, katere podporne dejavnosti se uporabnikom zdijo najpomembnejše za kakovost bivalnega okolja.

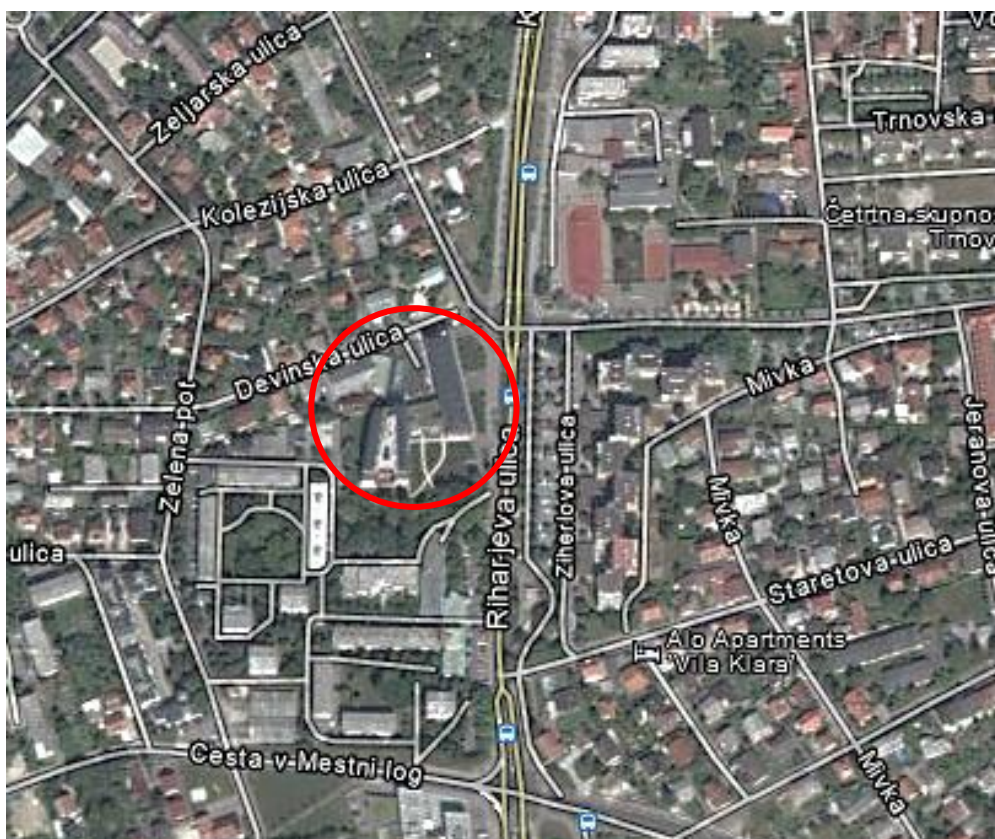
Obe lokaciji sem izbrala tako, da sta obe umeščeni v urbano okolje, vendar z različno široko ponudbo. V obeh primerih je ponudba tako domske oskrbe, kot tudi oskrbovanih stanovanj. Pred interpretacijo rezultatov sem obe lokaciji natančno pregledala, ocenila umeščenost in bližino podpornih dejavnosti.

5 PRIMERI LOKACIJ

V nadaljevanju sledi pregled dveh lokacij, na katerih sem tudi anketirala uporabnike doma starejših in varovanih stanovanj. Obravnavala sem tako lokacijo in umeščenost v prostor, ponudbo zavoda in ponudbo okolice. Ob vsakem primeru sem predstavila tudi rezultate ankete.

5.1 Center starejših Trnovo

Center starejših Trnovo se nahaja na Devinski ulici, ob eni glavnih vpadnic v mesto, približno 2 km od centra Ljubljane. Objekt je star 3 leta in združuje tako domsko oskrbo, kot tudi oskrbovana stanovanja.



Slika 5: Lokacija Centra starejših Trnovo

Že od samega začetka je bil objekt načrtovan v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur. l. RS, št. 67/06), tako da bi kar najbolje ugodil potrebam bodočih uporabnikov. Ta za domove za starejše določa naslednja priporočila.

- Velikost zemljišča je odvisna od velikosti in organizacije doma za starejše, optimalna velikost oz. najbolj optimalno število mest po usmeritvah MDDSZ je največ 150 postelj (izkušnje v

pogledu ekonomičnosti, učinkovitosti organiziranih strokovnih služb ter potreb po kadrovske zasedbi kažejo, da je najracionalnejša oblika doma za starejše z zmogljivostjo 120 ležišč in več, praviloma pa naj skupne kapacitete ne bi presegle 250 ležišč).

- Predvideti je treba minimalno 35 m² zemljišča na oskrbovanca. Racionalna izbira zemljišča obstoječih domov za starejše lahko upošteva možnosti uporabe javnih rekreacijskih površin v naselju. V tem primeru se površina zemljišča za potrebe samega doma za starejše zmanjša, vendar ne sme znašati manj kot 25 m² na oskrbovanca (velja le za obstoječe in ne načrtovane domove za starejše). Objekt naj bo vključen v urbano naselje z urejeno prometno infrastrukturo in z možnostjo javnega prevoza ter v bližini osrednjih centralnih dejavnosti (oskrba in storitve, pošta, banka, zdravstveni dom ...).
- Ožja lokacija za dom za starejše naj bo v bližini prometnega omrežja, vendar toliko odmaknjena, da hrup ni moteč, zagotovljena pa mora biti osebna varnost oskrbovancev. Potrebna je dobra dostopnost (osebni in javni prevoz), umeščanje v jedra poselitve in ne prevelika oddaljenost od uporabnikov. Dejavnost potrebuje površine za parkiranje. Dejavnosti, kot so veliki športni centri, gospodarske in industrijske cone, območja z velikimi frekvencami so moteča za domove za starejše, zato se jih ne umešča v ali neposredno ob takšna območja.
- Zemljišče naj bo v mirnem predelu stanovanjskega naselja izbrano tako, da se oskrbovanci lahko neposredno vključijo v vsakdanje življenje. Dom za starejše se locira v prisojnim, zelenem predelu, v bližini parkov, gozdov, na zdravem in varnem gradbenem terenu, v zavetju. V neposredni okolici doma se uredijo površine za rekreacijo in počitek. Pešpoti od doma za starejše do kulturnih, rekreacijskih in drugih javnih objektov stanovanjske soseske morajo biti kratke (praviloma ne daljše od 500 m) in varne. Vsi dostopi do zavoda morajo biti lahko premagljivi, dom za starejše je treba vključiti v sistem pešpoti in sprehajalnih poti naselja. Objekt doma za starejše mora biti od drugih objektov odmaknjen najmanj za dvakratno višino najbližje zgradbe. Pogoji za dobro lokacijo je svež zrak brez prahu, megle, dima, plinov.

Za prihodnji Center starejših Trnovo so na podlagi javnega razpisa izbrali najustreznejšo strokovno rešitev, ki jo je izdelala skupina mladih arhitektov iz biroja Ravnikar Potokar. Načrtovani projekt na lokaciji nekdanje trnovske bolnišnice je obsegal zgraditev doma za 160 oskrbovancev in prvih 60 varovanih stanovanj za starejše v Ljubljani. Pri njem sta sodelovala kot partnerska sonaložbenika ljubljanska mestna občina oziroma njen javni stanovanjski sklad z 9.447 m² velikim zemljiščem ter kritjem stroškov inženiringa in projektiranja ter zasebna družba Deos, ki je stavbo zgradila in jo zdaj kot koncesionar tudi upravlja.

Objekt je zasnovan iz dveh povezanih delov, kar je razvidno tudi iz slike. V enem deluje dom starejših občanov, v drugem pa je 60 oskrbovanih stanovanj.

V stavbi centra starejših se v šestih etažah (klet, pritličje, tri nadstropja in mansarda) razprostira 14.626 kvadratnih metrov površine. Na oskrbovanca pade 43,5 m² površine. Srce ustanove predstavljajo skrbno načrtovani prostori socialne in zdravstveno negovalne službe, pa tudi službe prehrane in tehnično vzdrževalne službe. Za starostnika pomeni vselitev v dom veliko spremembo v načinu življenja, saj prihaja v povsem novo bivalno okolje. Pri procesu navajanja na novo bivalno okolje in socializaciji sta bistvenega pomena prav socialna in zdravstveno negovalna služba. Dobro planiranje teh prostorov lahko bistveno vpliva na kvaliteto njihove organizacije in dela, ter s tem tudi kvaliteto življenja uporabnikov.

Socialna služba posreduje podatke bodočim stanovalcem in njihovim svojcem, ter jih pripravlja na prihod in bivanje v Centru. Postopek sprejema je zelo pomemben, kajti dober sprejem, dobre informacije, ki jih posredujemo stanovalcu in svojcem ter čustvena podpora zagotavljajo, da se bo v novem okolju počutil varen in sprejet. Skrbi tudi za delo prostovoljcev, organizacijo domskih aktivnosti ter izvajanje prireditev.

Zdravstveno - negovalna služba sestoji iz različnih zdravstvenih profilov, kateri delujejo timsko pri storitvah, ki zadevajo zdravstveno nego in oskrbo. Center vsakodnevno obiskuje zdravnik splošne medicine, dvakrat mesečno pa tudi specialist psihiater.

Naloga fizioterapije v Centru starejših je ohranjati telesno in duševno zdravje stanovalcev v preventivnem, kot v kurativnem in rehabilitacijskem smislu. Zasnova fizioterapevtskega programa je takšna, da v končni fazi omogoča našim stanovalcem večjo samostojnost v opravljanju dnevnih aktivnosti in gibanju. Seveda velja to predvsem za pokretne oz. slabo pokretne stanovalce. Pri nepokretnih stanovalcih se skuša z različnimi fizioterapevtskimi postopki preprečiti nezaželene spremembe, ki so posledica ležanja. Obravnava v fizioterapiji je lahko skupinska ali individualna.



Slika 6: Center starejših Trnovo



Slika 7: Prikaz obeh enot centra

Delovna terapija je zdravstvena stroka, ki preko namenskih aktivnosti pomaga posamezniku doseči neodvisnost v njegovem življenju ne glede na prizadetost. Delovna terapija omogoča ljudem, da kljub težavam, kot so okvare, omejitve v izvajanju aktivnosti, zmanjšane zmožnosti za sodelovanje, čim samostojneje izvajajo življenjske aktivnosti. Prostočasne aktivnosti so namenjene celotni skupnosti centra in so zelo pestrih oblik in vsebin (izleti, prireditve, pikniki, praznovanja koledarskih praznikov, rojstnih dni, kreativne delavnice, petje, rekreativne dejavnosti...).

Poleg tega se v stavbi nahaja lekarna, kozmetični salon, frizerski salon in gostinski lokal, tukaj pa ima svoje prostore tudi četrtna skupnost Trnovo. V neposredni bližini je trgovina, pošta, bankomat, in čistilnica. Najbližje postajališče mestnega prometa je oddaljeno 50 m (Barjanska cesta). Center ima tudi lasten ograjen park, sicer pa se v njegovi okolici nahaja veliko zelenih površin in urejenih sprehajališč. Nedaleč se nahajata tudi 2 vrta in osnovna šola, kar je pomembno iz vidika medgeneracijske povezanosti.

Trenutno je v centru 157 oskrbovancev in 60 najemnikov stanovanj, kar pomeni 100% zasedenost centra.

80 anket je bilo razdeljenih tako uporabnikom stanovanj, kot tudi oskrbovancem doma. Izpoljenih je bilo 60 anket, od tega 28 od najemnikov stanovanj, ter 32 oskrbovancev doma. Pri oskrbovancih doma je bila anketa razdeljena bolj pokretnim stanovalcem, torej tistim, ki se večkrat tudi sami odpravijo po opravkih v bližini.

Od 28 uporabnikov stanovanj, ki so izpolnili anketo, so vsi zadovoljni s kvaliteto bivanja. Na vprašanje, kaj v bližini najbolj pogrešajo, so največkrat odgovorili več trgovin, in več možnosti za rekreacijo. 18 anketirancev v bližini ne pogreša ničesar.

Od 32 oskrbovancev doma, ki so izpolnili anketo, jih je 7 nezadovoljnih s kvaliteto bivanja. Najpogosteje navedeni razlogi so previsoke cene oskrbe, premalo zelenih površin, čistoča okoliških parkov in sprehajališč, premalo trgovin, premalo rekreacijske infrastrukture. 15 anketirancev v bližini ne pogreša ničesar.

5.2 Dom starejših občanov Trebnje

Dom starejših občanov v Trebnjem se nahaja v bližini centra mesta, na Starem trgu 63. Vrata je odprl leta 1999 v novejši stanovanjski soseski v vzhodnem delu mesta. V neposredni bližini sta tudi dve enoti z varovanimi stanovanji.

Dom starejših občanov Trebnje je namenjen stalni ali začasni oskrbi stanovalcev, praviloma starih nad 65 let, ki zaradi starosti in drugih okoliščin ne morejo ali ne želijo živeti sami oziroma v družini. Stanovalcem nudijo oskrbo in zdravstveno nego, s pestro ponudbo ostalih storitev pa se skušajo čim bolj približati željam uporabnikov in dvigniti tudi kakovost življenja starejših ljudi v domačem okolju. S tem namenom zagotavljajo tudi storitve pomoči na domu, socialno in zdravstveno oskrbo stanovalcev oskrbovanih stanovanj, ter dnevno varstvo.

Dom v Trebnjem je bil ob odprtju namenjen bivanju 136-im stanovalcem, s prizidkom pa lahko od leta 2008 zagotavljajo namestitvev 181-im starostnikom. Zgradba doma je sodobna, z veliko svetlobe in številnimi zasebnimi kottički za druženje s starimi ali novimi prijatelji in svojci. V pritličju se nahajajo prostori namenjeni predvsem začasnemu bivanju in dnevnu varstvu.



Slika 8: Lokacija Doma starejših občanov Trebnje in enot varovanih stanovanj



Slika 9: Dom starejših občanov Trebnje

Tudi tukaj je bistvenega pomena za kvaliteto bivanja dobra socialna in zdravstveno negovalna služba. Vizija socialne službe je naravnana na uporabnika in njegove potrebe, predvsem k spoštovanju človekovega dostojanstva ter k spoštovanju osebnosti in zasebnosti stanovalcev. Cilj službe je, da uporabnikom pomagajo pri dvigu kvalitete življenja, da jim zagotavljajo razvoj in ohranjanje samostojnosti, da se trudijo, da aktivno preživijo svoj prosti čas in stremijo k temu, da spoštujejo in upoštevajo uporabnikov način življenja, njihove želje in interese.

Zdravstvena nega in oskrba stanovalcev je usmerjena v ohranjanje samostojnosti ter vzdrževanju socialnih, komunikacijskih in miselnih aktivnosti. Za spremljanje zdravstvenega stanja in zdravljenje stanovalcev skrbita zdravnici specialstki splošne medicine, ki ju v ambulanti zavoda lahko obiščejo štiri krat tedensko. V kolikor tega ne zmorejo pa jih zdravnici obiščeta v njihovih sobah. Dvakrat mesečno pa je stanovalcem na voljo tudi specialist psihiater.

Dom razpolaga tudi s sodobno opremljenimi prostori fizioterapije, ki omogočajo rekreativno vadbo in rehabilitacijo. V pritličju se nahajajo centralna jedilnica, kavarna, prostori frizerskega in pedikerskega salona ter sodobno opremljena večnamenska dvorana. Arhitekturno zanimiva je tudi kapela, v kateri se srečujejo vsi tisti, ki jim vera pomaga pri premagovanju življenjskih težav.

DSO Trebnje je lociran približno 600 m od središča mesta. V neposredni bližini je novejše stanovanjsko naselje in vrtec. Do najbližje trgovine in bankomata je približno 400 m, vsi ostali potrebni servisi, pošta, banka, lekarna, pa so v mestnem središču. Do tam je treba peš, ali z lastnim prevozom, saj mestnega prometa ni. V bližini tudi ni veliko urejenih zelenih površin in parkov.

V domu je bilo razdeljenih 60 anket, 20 v stanovanja, ter 40 oskrbovanem doma. Izpolnjenih anket je bilo 55, od tega 18 od najemnikov stanovanj in 37 stanovalcev doma. Tudi tukaj je bila anketa razdeljena tistim oskrbovancem, ki so bolj pokretni.

Od 18 uporabnikov stanovanj, ki so izpolnili anketo, so vsi zadovoljni s kvaliteto bivanja. Na vprašanje, kaj v bližini najbolj pogrešajo, so največkrat odgovorili bližjo trgovino in lekarno, javni prevoz, urejeno sprehajališče. 10 anketirancev v bližini ne pogreša ničesar.

Od 37 oskrbovancev doma, ki so izpolnili anketo, jih je 10 nezadovoljnih s kvaliteto bivanja. Najpogosteje navedeni razlogi so premalo zelenih sprehajališč in druge infrastrukture za vzdrževanje zdravja, oddaljenost trgovine in lekarne, ter odsotnost javnega prevoza. 15 anketirancev v bližini ne pogreša ničesar.

5.3 Rezultati ankete

Z omenjeno anketo nisem dobila zanesljivih rezultatov. Veliko anketirancev je odgovorilo samo na prvo vprašanje, ali pa so drugo vprašanje slabo razumeli (glej priloga A1). Velikokrat so namreč na vprašanje o tem, kaj v bližini pogrešajo, odgovarjali z: družino, sorodnike, sonce, svobodo itn.

V drugi fazi sem zato sestavila še eno anketo, v kateri so anketiranci med naštetimi možnostmi izbrali 5 tistih, ki jih v svoji okolici najbolj pogrešajo. Z oceno 1 so izbrali možnost, ki jo najbolj pogrešajo. Rezultate sem predstavila v preglednici.

Preglednica 6: Rezultati ankete med uporabniki Centra starejših Trnovo in DSO Trebnje

	1	2	3	4	5	
park	6		3	3	3	15
sprehajališče	7	2	2	4	2	17
kolesarska steza		1		2	5	8
vrtički	2	3	3	5	4	17
balinišče			3	3	2	8
kegljišče						0
plesna dvorana		2	1	2	3	8
plavalni bazen	9	7	5	2	3	26
zdravstveni dom	8	5	4	3		20
bolnišnica	6	3	4	3		16
knjižnica	5	2	3	4	6	20
prostori za druženje in delo	4	4	4	5	4	21
gostinski lokal	3	5	5	4	5	22
lokal za prodajo izdelkov lastne izdelave		2	2		5	9
trgovina	3		2	3		8
nakupovalni center					2	2
tržnica	1	2	2	1	4	10
pošta		5	2	3		10
banka		4	3	2		9
lekarna	3	5	5	3		16
frizer						0
pedikura						0
čistilnica			2		3	5
mestni promet	3	6	5	5	4	23
železniška postaja					3	3
vrtci in šole		2		3	2	7
	60	60	60	60	60	300

Zanimivo je največ točk nabral plavalni bazen. Že v prvi anketi je bil pogost odgovor, da pogrešajo več možnosti rekreacije in primerne športne infrastrukture. Plavanje je takšna vrsta rekreacije, ki je priporočljiva za starejše ljudi, saj razbremenjuje sklepe in upočasni gibanje. Zato ima terapevtski učinek in blagodejno vpliva na telo. Tak poseg je sicer precejšen strošek za investitorja, vendar je potrebno upoštevati, da gre za majhen bazen. Ta potreba je bila izražena s strani potencialnih kupcev, torej se s tem močno približamo temu, da čim večji meri zadovoljimo njihove potrebe. Povpraševanje po taki ponudbi bi težko upadlo, zato lahko takšna nadstandardna stanovanja prodamo tudi po nekoliko višji ceni.

Sledi bližina mestnega prometa. Starejši so pogosto odvisni od njega in se ga redno poslužujejo. Pri tem je pomembno, da je postaja mestnega prometa čim bližje zavodu, ali stavbam z varovanimi stanovanji.

Naslednji so gostinski lokal, prostori za druženje in delo ter knjižnica. To so prostori, ki nudijo okolje za sproščeno druženje in delo.

Šele nato sledi zdravstveni dom, bolnišnica in lekarna, ter vrtički, park in sprehajališče. Kot prvo si mnogi starejši neradi priznajo, da potrebujejo bližino zdravstvenih ustanov. Po drugi strani pa je na obeh lokacijah bližina teh ustanov zagotovljena, tako z umestitvijo objekta v okolje, kot tudi z organizirano ambulanto znotraj samih zavodov.

Dejstvo, da nihče ni izbral frizerja in pedikerja, pripisujem temu, da sta obe možnosti na razpolago v obeh ustanovah, saj sta storitvi za starejše tako rekoč nuja.

Možnost lekarna se pojavi šestnajstkrat, in sicer v vseh primerih v Trebnjem. V Trnovem lekarne ni izbral nihče, kar pripisujem istemu razlogu, kot v primeru frizerja in pedikerja.

Nekatere od teh možnosti so danost, odvisna od izbire lokacije, nekatere pa lahko investitor razvije znotraj obravnavanega območja. V nadaljevanju bom najprej analizirala dano lokacijo, potem pa izdelala okvirno oceno stroškov prilagoditve predlaganega projekta v bivanjsko kakovostno okolje po meri starejših. To okolje bom zasnovala na podlagi izsledkov ankete.

V splošnem lahko ugotovimo tudi to, da lahko potrebe v veliki meri identificiramo kot urbane. Starejši namreč potrebujejo bližino najrazličnejših storitev in velik pretok ljudi, kar v praksi lahko zagotavlja le urbano okolje.

6 PRIMER – POSLOVNO STNOVANJSKI OBJEKT V KRANJU

Kot sem ugotovila v uvodnih poglavjih, trženje nepremičnin danes precej miruje, saj je zaradi trenutnih gospodarskih razmer povpraševanje na trgu izredno nizko. Da bi to zatišje počasi prenehalo, je potrebno na nek način oživiti povpraševanje. Eden od možnih načinov je zagotovo usmerjanje investicij k točno določenemu segmentu kupcev, v tem primeru seniorjem. Preko identifikacije njihovih potreb s pomočjo opisane ankete in njenih rezultatov, sem v nadaljevanju poskusila prilagoditi obstoječi objekt. Za primerno prilagojeno in usmerjeno nepremičnino namreč obstaja večje povpraševanje in postane tržno bolj zanimiva. Tako usmerjen projekt se prodaja lažje, hitreje in dopušča dvig cen v sprejemljivih okvirih.

6.1 Splošno o lokaciji

Podjetje ADRIAGRAD d.o.o. je latnik zemljišča parc. št. 333, k.o. Kranj na južni strani Koroške ceste v Kranju. Podjetje je zainteresirano, da se območje začne urejati, ter da se omogoči gradnja objektov. Prav tako ima interes občina, da območje ob Koroški cesti postane urejen prostor ob mestni vpadnici, saj leži neposredno ob mestnem središču. Na severovzhodni strani so poslovni objekti (banka, policija), na jugovzhodni strani je moderno središče Kranja z Gimnazijo, poslovnimi, upravnimi, trgovskimi in kulturnimi dejavnostmi. V obstoječih objektih so bile pred časom delavnice, skladiščni in deloma poslovni prostori Vodovoda Kranj. Nekateri objekti so namenjeni tudi bivanju. Splošna ocena urejenosti območja je bližje neurejenosti in degradiranosti, kot pa urejenosti mestnega prostora ob vpadnici. Nekatere dejavnosti so propadle ali so se preselile na druge lokacije, zato je več objektov praznih.

6.2 Razlogi za usmerjanje investicije

Glede na dejstvo, da je trenutno v Kranju več kot 400 novih neprodanih stanovanj, je smiselno dotično novogradnjo bolj tržno usmeriti in se s tem oddaljiti od splošne ponudbe. Če bi projekt pustili tak kot je, bi se v Kranju ali okolici moral zgoditi eden od dveh najverjetnejših scenarijev, ki bi lahko močno spremenil demografsko sliko območja. To je ustanovitev univerze ali pa hitra rast industrije.

6.2.1 Univerza v Kranju

Z ustanovitvijo Univerze v Kranju bi se lahko povečala potreba po stanovanjih zaradi priseljevanja. Kot izobraževalno središče za celotno gorenjsko regijo bi tako Kranj postal središče za okoli 11.000 gorenjskih študentov (SURŠ). Znatno del le-teh bi bil nastanjen v predvidenem univerzitetnem kampusu, ki po mnenju mnogih pozitivno vpliva na klimo med dijaki, študenti, raziskovalci in profesorji. Projekt Campus Zlato Polje predvideva postavitev ali preselitev večine poklicnih in srednjih šol (v Kranju in okolici), hostla, medpodjetniškega izobraževalnega centra, kakovostnega razvojno-raziskovalnega centra, odličnih pogojev za izobraževanje, izmenjavo informacij, prostora za praktično pridobivanje znanja pa tudi za prireditve, druženje in izmenjavo mnenj med študenti in podobno (urejena celostna infrastruktura). S kampusom bi lahko hitreje in na enem mestu izobraževali dijake in študente, ki bi nenazadnje prispevali k hitrejšemu razvoju gorenjskega gospodarstva (Poleg univerze tudi Campus Zlato Polje, 2008).

6.2.2 Rast industrije

Na drugi strani je možno priseljevanje zaradi industrije. V primeru zagona novega velikega industrijskega obrata bi Kranj lahko dobil okrog 10.000 novih prebivalcev, to je delavcev in njihovih družin. Ta scenarij ni najbolj verjeten, saj na širšem območju Kranja trenutno ni potencialnega podjetja, ki bi širil industrijsko dejavnost. Edino podjetje s hitro rastočo proizvodnjo, Begunjski navtični inovator Seaway d.o.o., pa širi proizvodnjo v Pomurje, kjer je proizvodnja stekla konec lanskega leta. Širitev industrijske dejavnosti bi bila sicer dobrodošla, vendar za slovenski trg precej občutljiva. Investitor bi bil preveč odvisen od zunanjih robnih pogojev.

6.3 Določila prostorskega plana občine

Prostorski plan občine določa, da se dotično območje ureja s prostorskim izvedbenim načrtom – OPPN (občinski podrobni prostorski načrt), kar naj bi zagotavljalo celovitost urejanja območja.

V Odloku o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj (UL RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09) je za obravnavano območje določeno:

(1) EUP sta namenjeni centralnim dejavnostim (CU). Pri načrtovanju je potrebno upoštevati:

- maksimalni višinski gabariti stavb v območjih ne smejo presegati absolutne kote slemena strehe Gimnazije;
- FZ območij je maksimalno 0,40, minimalni delež OBP je 20%,
- zagotoviti prometno napajanje iz Koroške ceste, ob cesti upoštevati regulacijsko linijo,
- za stanovanjsko namembnost predhodno preveriti ustreznost osnovnošolskih in predšolskih kapacitet, v primeru pomanjkanja teh dejavnosti zagotoviti prostorske možnosti.

(2) Do uveljavitve OPPN se v območju dovoljujejo spremembe namembnosti stavb, ki bistveno ne spreminjajo namembnosti sedanjega območja.

EUP = enota urejanja prostora

FZ = faktor zazidanosti

OBP = odprte bivalne površine

6.4 O poslovno stanovanjskem objektu Kranj (PSO Kranj)

Izdelano gradivo za PSO Kranj ima značaj posebnih strokovnih podlag za prostorski izvedbeni načrt. Cilj projekta je preučitev možne izrabe obravnavanega območja, možnega oblikovanja zazidave in javnih površin, povezave s sosednjimi območji in možnosti prometnega napajanja območja.

Ob obravnavanem območju potekajo naslednje prometnice:

Koroška cesta po SV robu območja, spodnja obvozna cesta po JZ robu območja, Stara cesta diagonalno preko območja. Na SZ in JV robu ni prečne prometne povezave. Zaradi višinske razlike med Koroško cesto in spodnjo obvožno cesto ni prečnih povezav.

Koroška cesta je sedaj dvopasovnica, z zgornjim ustrojem iz granitnih kock. Ob robovih je pas iz betona, ki je namenjen pešcem in kolesarjem. JZ rob ceste se pogosto razširi v dvorišča pred obrtnimi in servisnimi delavnicami.

Spodnja obvozna cesta je tripasovnica z dvostranskim pločnikom.

Stara cesta je dejansko stara cesta in je široka od samo 3 m pa do 6 m. Uporablja se za dostop do obstoječih objektov, večinoma pa kot peš povezava.

Zasnova poselitve v območju PSO Kranj naj bi ustvarjala ulični prostor mestne vpadnice. V pritličju so zaželeni storitve, trgovine, poslovni prostori.

Potencial te lokacije je razvoj dejavnosti ob mestni vpadnici in povezava s spodnjo obvozno cesto, ki naj v bodoče postane ena od mestnih cest, ob kateri se prav tako lahko začnejo razvijati dejavnosti.

Za omenjeno območje so bili v podjetju URBI d.o.o. že leta 2008 izdelani štiri zazidalni načrti, in sicer po dveh zasnovah, za vsako po dve različici glede na lastništvo zemljišč. Osnovne zasnove so sledeče:

- vzdolžna blokovna zazidava ob Koroški cesti,
- ploščati (nizki) poslovni objekti ob Koroški cesti z vmesnimi stanovanjskimi stolpi.

Variantski zasnovi podajata možna principa urejanja obravnavanega prostora, ne pa še konkretnih projektnih rešitev.

V variantah so prikazane tudi različne možnosti glede urejanja brežine proti spodnji obvozni cesti (terase ali zeleni pas) ter ohranitve oz. odstranitve vile Koroška.

Varianta 1 in 2:

BEP poslovnih prostorov: 1.990 m²

BEP stanovanjskih prostorov: 11.825 m²

Število stanovanj: 125

Število parkirišč: 612

Faktor zazidanosti: 1,5

V tem primeru podolgovati volumni ne izstopajo iz vertikalnih gabaritov dosedanje zazidave na robu terase, ter ne odstopajo od dosedanjih dogovorov in pričakovanj o vertikalnih gabaritih obravnavanega dela mesta. Linearna vzdolžna zazidava sicer ustvarja prijeten mestni ulični prostor, vendar obenem zapira poglede obstoječim objektom v drugi vrsti. Gradnja v terasah pomeni večji izkoristek nagnjenega terena za gradnjo, ponuja možnost navezave dejavnosti na spodnjo obvozno cesto ter nasploh predstavlja manj izstopajočo zazidavo. Ta varianta nudi tudi možnost več kletnih etaž za podzemne garaže. Zagotavlja večje kapacitete parkirišč, kot je potrebno za sam objekt ter tako nudi možnost javnih parkirišč za središče mesta. Ker so etaže odprte, je omogočeno enostavno prezračevanje, obenem pa je možna tudi prometna navezava na spodnjo obvozno cesto.

Varianta 3 in 4:

BEP poslovnih prostorov: 6.940 m²

BEP stanovanjskih prostorov: 8.390 m²

Število stanovanj: 88

Število parkirišč: 1.062

Faktor zazidanosti: 1,47

Pri tej varianti visoki gabariti dopolnjujejo obstoječe visoke objekte obravnavanega dela mesta v gručo visokih objektov in na ta način umirjajo izstopajočo stolpnico. Ta rešitev odstopa od dosedanjih dogovorov o vertikalnih gabaritih obravnavanega dela mesta. Potrebna bi bila priprava novih strateških aktov in urbanističnega načrta, ki lahko ponovno ovrednoti razvojne potenciale, nove trende in določi nove usmeritve za oblikovanje. Ta varianta ohranja transparentnost obstoječega morfološkega vzorca, še vedno omogoča pogled obstoječim objektom proti Šmarjetni gori, vendar visoki gabariti na robu terase iz spodnje strani delujejo višje in bolj izstopajoče. Nizka vmesna vzdolžna zazidava ob ulici ustvarja mestni ulični prostor ter omogoča prehod na rob terase in pogled na jug. Ohrani se zelen rob terase. Tudi ta varianta nudi tudi možnost več kletnih etaž za podzemne garaže. Zagotavlja večje kapacitete parkirišč, kot je potrebno za sam objekt ter tako nudi možnost javnih parkirišč za središče mesta. Ker so etaže odprte, je omogočeno enostavno prezračevanje, obenem pa je možna tudi prometna navezava na spodnjo obvožno cesto.

Leta 2011 so bile v biroju Elite arhitekti projektiranje, urbanizem, inženiring, gradnja d.o.o. izdelane nove tri variantne zasnove. Pri tem konceptu niz nižjih stolpičev ne izstopa iz vertikalnih gabaritov dosedanje zazidave na robu terase, ter ne odstopajo od dosedanjih dogovorov in pričakovanj o vertikalnih gabaritih obravnavanega dela mesta. Linearna vzdolžna zazidava ustvarja prijeten mestni ulični prostor in obenem ne zapira pogleda proti Šmarjetni gori obstoječim objektom v drugi vrsti. Ohrani se zelen rob terase. Tudi tukaj je predvidenih več kletnih etaž namenjenih garažam, ter enosobnih stanovanj nad robom terase. Kletne etaže so iz spodnje stani odprte, kar omogoča enostavno zračenje in možnost navezave na spodnjo obvožno cesto. Vse tri variante se razlikujejo le po razporeditvi poslovnih in stanovanjskih površin, koncept pa ves čas ostaja enak.

Za tretji zazidalni poskus je na voljo tudi izračun rentabilnosti projekta. Zajete so vse stanovanjske, kletne in poslovne površine, nabavne vrednosti ter ostali stroški.

Izračun nam pokaže da je donos glede na vložena sredstva -24,88% oz. -33,13% glede na prodajno vrednost. Projekt je potrebno usmeriti drugače, saj se mora v danih razmerah gradbeništvo prilagajati

trgu. Najbolje to dosežemo, če nismo le pasivni opazovalci in čakamo, kaj bo trg pokazal sam, ampak če znamo lastno idejo obrniti v prid trga. V našem primeru smo že ugotovili, da bo zaradi trenutne demografije v prihodnosti čedalje večje povpraševanje po seniorskih stanovanjih, zato je projekt potrebno prilagoditi.

Za pregled prilagoditve je priporočljivo najprej napraviti SWOT analizo. SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analiza je strateško orodje za oblikovanje celovite strategije za nadaljnje poslovanje. Sestavljata jo zunanja in notranja analiza, kar nudi vpogled v sedanje ter prihodnje vplive na uspešnost podjetja. Uporabna je za vse vrste podjetij in enot.

Pri notranjem delu analize se osredotočamo na prednosti ter slabosti podjetja (SW) po podstrukturah, kot so finančna, trženjska, kadrovska, tehnološka in organizacijska podstruktura. Opredelimo sedanje lastnosti, katerih namen je spoznati, katere enote oz. lastnosti imajo pozitiven ali negativen vpliv na poslovanje ter uspešnost podjetja.

Pri zunanjem delu analize poiščemo priložnosti in nevarnosti (OT) dejavnikov zunaj podjetja, tako za sedanost kot za prihodnost. Namen tega je, da bi spoznali, katere enote oz. dejavnosti predstavljajo priložnosti ali nevarnosti za uspešno poslovanje podjetja.

Pri SWOT analizi lahko izdelamo tudi profil prednosti in slabosti ter profil priložnosti in nevarnosti, ki nam da hiter pregled nad boljšimi oziroma slabšimi enotami v podjetju.

Ocenimo, kakšen prispevek prednosti in slabosti k sedanji uspešnosti podjetja ima določena enota (nizek, srednji, visok) ter kakšna je vrsta prispevka priložnosti in nevarnosti k bodoči uspešnosti podjetja (nevarnost, nevtralnno, priložnost).

Preglednica 7: SWOT analiza (Jovanova, 2011).

Notranji Dejavniki	Prednosti (S)	Slabosti (W)
Zunanji dejavniki		
Priložnosti (O)	S-O strategije (strategije, ki gradijo na prednostih, da bi izkoristili priložnosti)	W-O strategije (strategije, ki minimizirajo slabosti, da bi izkoristili priložnosti)
Nevarnosti (T)	S-T strategije (strategije, ki gradijo na prednostih, da bi se izognili nevarnostim)	W-T strategije (strategije, ki minimizirajo slabosti, da bi se izognili nevarnostim)

Preglednica 8: Primer SWOT (oskrbovana stanovanja in spremljajoče dejavnosti v Kranju)

	PREDNOSTI	SLABOSTI
OSKRBOVANA STANOVANJA	večja samostojnost oskrbovancev	dokaj neuveljavljeno, velik strošek
PLAVALNI BAZEN	terapevtska vrednost, redka ponudba, aktivno preživljanje prostega časa	konkurenčnost
VRTIČKI	terapevtska vrednost, redka ponudba, aktivno preživljanje prostega časa	organizacija skrbi za vrtove
ZELENE POVRŠINE	terapevtska vrednost, oskrbovanci želijo mir	vzdrževanje
DNEVNO VARSTVO IN DELAVNICE	enostavna oskrba, aktivno preživljanje prostega časa	imajo različne sposobnosti, zato je potrebna dovolj široka ponudba
	PRILOŽNOSTI	NEVARNOSTI
OSKRBOVANA STANOVANJA	majhna ponudba na trgu, lažje trženje kot splošna gradnja	ne bo povpraševanja
PLAVALNI BAZEN	programi vodne vadbe za starejše, redka ponudba	poškodbe potrebna posebna previdnost
VRTIČKI	redka ponudba, pridelava za lastno porabo	alergije
ZELENE POVRŠINE	lokacija to omogoča	alergije
DNEVNO VARSTVO IN DELAVNICE	možno urediti primerne prostore	malo povpraševanja, možnost poškodb, potrebna posebna previdnost

Iz razpredelnice na prvi pogled vidimo, da je prednosti in priložnosti veliko več, kot slabosti in nevarnosti. Razširjenost tovrstnih objektov, ki bi predstavljali seniorsko skupnost in bi uporabnikom v tem okviru nudili vse potrebno za kakovostno starost, je pri nas še vedno zelo nizka. V prihodnje je potrebno upoštevati dejstvo, kako lahko takšno okolje izboljša kvaliteto bivanja seniorjev, ter se obenem zavedati, da je lahko zaradi majhne ponudbe na trgu povpraševanje po takšnih objektih veliko. Je pa res, da bi bilo potrebno v začetku več vlagati v raziskovanje področja bivalnih potreb seniorjev, saj je tematika relativno slabo raziskana.

6.5 Lokacija

Kot že rečeno, se obravnavana lokacija nahaja neposredno ob mestnem središču. Na severovzhodni strani so poslovni objekti (banka, policija, pošta), na jugovzhodni strani je moderno središče Kranja z Gimnazijo, poslovnimi, upravnimi trgovskimi in kulturnimi dejavnostmi.

V neposredni bližini se torej nahajajo vsi bistveni elementi, ki določajo kvaliteto bivanja v ustanovi za starejše. To so trgovine, zdravstvene ustanove, lekarna, pošta, banka itn. Mimo območja pelje tudi več prog mestnega prometa.



Slika 10: Obravnavana lokacija v Kranju

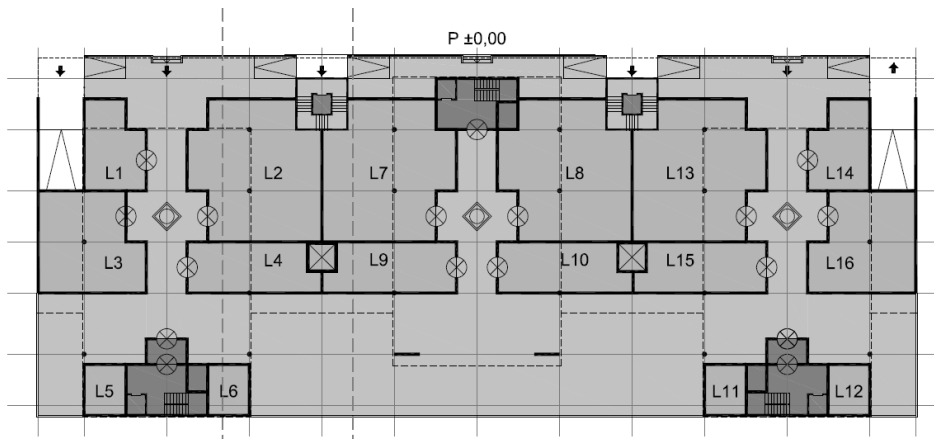
Lokacija je tako za center starejših več kot primerna. Z nekaj izboljšavami in adaptacijami projekta bi torej dosegli idealne pogoje za bivanje starejših. Tukaj si lahko pomagamo z izsledki druge ankete, ki so tudi podani v preglednici 5.

Možnosti adaptacij in vključevanja različnih možnosti v okvir projekta je res veliko. Zato se bom omejila na nekaj največkrat ocenjenih. Več variant bom nato ovrednotila s pomočjo multikriterialne analize.

6.6 Variante

Z anketo sem ugotovila, kateri ukrepi se uporabnikom institucionalne mreže za starejše zdijo najpomembnejši za kvaliteto življenja. Ker pa je seveda izvedba vseh teh ukrepov iz finančne plati nerealna, sem za začetek izbrala nekaj takih z največjimi ocenami.

Variante sem določila na tak način, da karseda ustrezajo potrebam in željam starejših ter so lokacijsko in stroškovno v okviru realnih možnosti. Izbrala sem možnosti, ki jih glede na anketo starejši najbolj potrebujejo in želijo v bližini. Oblikovala sem 5 variant, pri katerih sem izmed enajstih možnosti vsakič izbrala različno kombinacijo. Zaradi same lokacije vse variante vsebujejo mestni promet, zdravstveni dom in trgovino. Vsaka varianta vsebuje tudi skupne prostore, ter tudi prostore za kozmetični salon. Tega sem dodala vsem variantam, čeprav na anketi ni dobil nobene ocene. To seveda pripisujem dejstvu, da je za to na obeh lokacijah bilo vnaprej poskrbljeno. Kozmetični salon je namreč postal nepogrešljivi del tovrstnih ustanov.



Slika 11: Pritličje PSO Kranj

Na sliki je pritličje obravnavanega objekta, ki ga bo potrebno prilagoditi izbrani varianti. Vidimo, da je v celoti namenjeno za poslovne dejavnosti. Poslovni prostori so različnih površin:

- L1, L14 – 48,9 m²
- L2, L7, L8, L13 – 161,3 m²
- L3, L16 – 96,0 m²
- L4, L9, L10, L15 – 66,0 m²
- L5, L6, L11, L12 – 20,5 m²

Potrebno jih bo organizirati tako, da bodo ustrezali izbrani varianti.

6.6.1 Varianta 1

Preglednica 9: Varianta 1

Mestni promet	<input checked="" type="checkbox"/>
Zdravstveni dom	<input checked="" type="checkbox"/>
Trgovina	<input checked="" type="checkbox"/>
Skupni prostori	<input checked="" type="checkbox"/>
Kozmetični salon	<input checked="" type="checkbox"/>
Plavalni bazen	<input checked="" type="checkbox"/>
Gostinski lokal	<input checked="" type="checkbox"/>
Sprehajališče	<input checked="" type="checkbox"/>

Pritličje, ki je namenjeno poslovnim dejavnostim, je potrebno reorganizirati tako, da bodo v vsakem od dveh blokov, ki sta predvidena v prvi fazi, ustrezni skupni prostori. Poleg tega bo del površin v eni stavbi namenjen plavalnemu bazenu, v drugi pa kozmetičnemu salonu in gostinskemu lokalu.

6.6.2 Varianta 2

Preglednica 10: Varianta 2

Mestni promet	<input checked="" type="checkbox"/>
Zdravstveni dom	<input checked="" type="checkbox"/>
Trgovina	<input checked="" type="checkbox"/>
Skupni prostori	<input checked="" type="checkbox"/>
Kozmetični salon	<input checked="" type="checkbox"/>
Gostinski lokal	<input checked="" type="checkbox"/>
Knjižnica	<input checked="" type="checkbox"/>
Vrtički	<input checked="" type="checkbox"/>

V pritličju je potrebno urediti skupne prostore. Poleg tega bo del površin v eni stavbi namenjen manjši knjižnici, v drugi pa kozmetičnemu salonu in gostinskemu lokalu. Brežina se uredi v terase z vrtički.

6.6.3 Varianta 3

Preglednica 11: Varianta 3

Mestni promet	<input checked="" type="checkbox"/>
Zdravstveni dom	<input checked="" type="checkbox"/>
Trgovina	<input checked="" type="checkbox"/>
Skupni prostori	<input checked="" type="checkbox"/>
Kozmetični salon	<input checked="" type="checkbox"/>
Plavalni bazen	<input checked="" type="checkbox"/>
Vrtički	<input checked="" type="checkbox"/>

V pritličju je potrebno urediti skupne prostore. Poleg tega bo del površin v eni stavbi namenjen plavalnemu bazenu, v drugi pa kozmetičnemu salonu. Brežina se uredi v terase z vrtički.

6.6.4 Varianta 4

Preglednica 12: Varianta 4

Mestni promet	<input checked="" type="checkbox"/>
Zdravstveni dom	<input checked="" type="checkbox"/>
Trgovina	<input checked="" type="checkbox"/>
Skupni prostori	<input checked="" type="checkbox"/>
Kozmetični salon	<input checked="" type="checkbox"/>
Knjižnica	<input checked="" type="checkbox"/>
Lekarna	<input checked="" type="checkbox"/>
Park	<input checked="" type="checkbox"/>

V pritličju je potrebno urediti skupne prostore. Poleg tega bo del površin v eni stavbi namenjen manjši knjižnici, v drugi pa kozmetičnemu salonu ter lekarni. Brežino se uredi v park s sprehajališčem.

6.6.5 Varianta 5

Preglednica 13: Varianta 5

Mestni promet	<input checked="" type="checkbox"/>
Zdravstveni dom	<input checked="" type="checkbox"/>
Trgovina	<input checked="" type="checkbox"/>
Skupni prostori	<input checked="" type="checkbox"/>
Kozmetični salon	<input checked="" type="checkbox"/>
Gostinski lokal	<input checked="" type="checkbox"/>
Knjižnica	<input checked="" type="checkbox"/>
Lekarna	<input checked="" type="checkbox"/>
Vrtički	<input checked="" type="checkbox"/>

V pritličju je potrebno urediti skupne prostore. Poleg tega bo del površin v eni stavbi namenjen plavalnemu bazenu, v drugi pa kozmetičnemu salonu ter gostinskemu lokalu. Brežina se uredi v terase z vrtički.

6.7 Vrednotenje variant – multikriterijska analiza

Ko določimo variante in kriterije njihovega ocenjevanja, lahko izmed množice variant določimo najustreznejšo. Prednost postopka je, da naenkrat upošteva kvantitativne in kvalitativne kriterije. Znanstvene raziskave so namreč pokazale, da človeški možgani niso sposobni naenkrat analizirati večjega števila faktorjev in se nato odločiti za najboljšo rešitev. Pogosto številke kažejo eno, naša intuicija pa čisto nekaj drugega, saj nismo vključili kvalitativnih dejavnikov.

Oblikovanje modela vključuje določitev variant, določitev kriterijev za vrednotenje in pregled izvedljivosti. Pri določitvi variant iščemo take, ki nam omogočijo rešiti problem. Variante določimo po naslednjih korakih:

- določitev seznama vseh možnih variant,
- izločanje variant, ki ne izpolnjujejo osnovnih kriterijev (na primer presegajo finančni okvir); seznam ponavadi skrajšamo na pet (+/- 2),
- pripravimo končni seznam variant.

Sledi določanje kriterijev, ki ocenjujejo, kako dobro variante dosegajo zastavljene cilje. Določamo jih v skladu s cilji, ki jih želimo doseči. Ko en kriterij določimo, moramo tudi določiti, kako ga bomo merili.

Sedaj imamo več kriterijev in variant. Seveda pa kriteriji za odločevalca nimajo enake teže, zato v tej fazi določimo utežne faktorje. Po izračunu pregledamo analitične rezultate. Dober rezultat smo dobili, če se skladajo z našimi pričakovanji, sicer pa moramo preveriti, ali smo kakšnega iz analize izključili. Najboljše odločitve dobimo ravno s kombinacijo dobre analize in naših pričakovanj (Štros, 2004).

V našem primeru je analiza objektivizirana z anketo. Rezultati ankete so zbrani v razpredelnici 14. Najprej sem izmed vseh možnosti izločila tiste, ki so dobili manj kot 15 ocen. S pomočjo ostalih sem naredila 5 variant tako, da se seveda gibljejo v okviru realnih finančnih možnosti. Elementom variant sem nato določila število točk glede na število ocen, dobljenih z anketo. Pri tem sem upoštevala subjektivnost pri ocenjevanju elementov, ki so bili anketirancem na razpolago. Tako sem dala skupnim prostorom prednost pred plavalnim bazenom, upoštevala pa sem tudi nujnost frizerskega in kozmetičnega salona ter bližine trgovine. Nato sem seštela točke, ki jih posamezna varianta doprinese k vsakemu od kriterijev.

Preglednica 14: Ocena posameznih ukrepov

	1	2	3	4	5	Št. točk
Mestni promet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	8
Zdravstveni dom	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	8
Trgovina	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	7
Skupni prostori	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	9
Kozmetični salon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	7
Plavalni bazen	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			8
Gostinski lokal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	6
Knjižnica		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5
Lekarna			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	5
Vrtički		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	5
Park				<input checked="" type="checkbox"/>		4
Sprehajališče	<input checked="" type="checkbox"/>					4

Pri izbiri kriterijev sem izhajala iz sistema ukrepov za izboljšanje kvalitete bivanja seniorjev. Dostopnost športne infrastrukture, dostopnost zdravstvene in negovalne infrastrukture, ohranjanje miselnih funkcij, družabno življenje, delo, omejeno gibanje in stabilnost, lokacija - velik pretok ter občutek vključenosti in sprejetosti v okolju sem ocenila z utežnimi faktorji, in sicer glede na poudarek v samem sistemu in tudi glede na rezultate ankete.

Preglednica 15: Multikriterialna analiza

	dostopnost športne infrastrukture		dostopnost zdravstvene in negovalne infrastrukture		ohranjanje miselnih funkcij		Družabno življenje		
varianta 1	12	3	15	5	9	2	27	5	
varianta 2	5		15		14		15		
varianta 3	13		20		9		17		
varianta 4	4		20		14		18		
varianta 5	5		20		14		15		
	delo		omejeno gibanje in stabilnost		lokacija - velik pretok ljudi		občutek vključenosti, sprejetosti		
varianta 1	9	3	38	4	34	2	23	4	603
varianta 2	14		30		35		28		537
varianta 3	14		38		29		22		582
varianta 4	9		30		28		27		541
varianta 5	14		30		35		28		562

Produkte posameznih točk in pripadajočih utežnih faktorjev sem seštela po variantah in tako dobila končni rezultat multikriterijske analize. Za optimalno se je izkazala prva varianta, kar je tudi v skladu z mojimi pričakovanji. Rezultat bom v nadaljevanju poskusila projicirati na izhodiščni projekt.

6.8 Upravičenost investicije

Upravičenost investicije (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ) je investitor določil kot količnik donosa glede na vložena sredstva. Za primer PSO Kranj je bil izdelan račun upravičenosti za prvo fazo, kar je tudi na vpogled v prilogah. Na podlagi tega primera in primera usmeritve investicije bom prilagodila račun upravičenosti

za »nov« objekt. S tem bom poskusila pokazati, da usmerjanje gradnje za ciljno kategorijo kupcev ne pomeni nujno bistvenega povečanja stroškov.

6.8.1 Račun površin izhodiščnega projekta

Iz tlorisnih prikazov objekta določimo površine. Tlorisi so na razpolago v prilogah.

V pritličju so predvideni poslovni prostori s skupno neto površino 1.281 m². Javne komunikacijske površine obsegajo 1.412 m², komunikacije v stanovanjskem delu 137 m² ter komunikacije, ki vodijo v garaže, 50 m².

V prvem nadstropju je 12 stanovanj s skupno površino 901 m², 358,25 m² komunikacijskih povezav, 968 m² zelenih površin in 167 m² teras. V drugem, tretjem in četrtem nadstropju je po 18 stanovanj s skupno površino 1.044,6 m², ter 231,75 m² komunikacijskih povezav.

Kletne etaže so polovične. V prvi in drugi, ter peti in šesti kleti sta 2 stanovanja s skupno površino 89,7 m², 204 m² komunikacij, ter 2.366 m² garaž s komunikacijami. V tretji in četrti, ter sedmi in osmi kleti so 4 stanovanja s skupno površino 307,7 m², 204 m² komunikacij, ter 2.366 m² garaž s komunikacijami. V deveti kleti je 388 m² komunikacij, ter 1.066 m² garaž s komunikacijami. V kletnih etažah je skupno 794,8 m² stanovanj, ter 1.204 m² komunikacij in 10.530 m² garaž.

Posamezne tipe površin združimo, ter zberemo v izvlečku.

Skupaj stanovanjske površine v 78 stanovanjih:

$$794,8 m^2 + 2*901,8 m^2 + 3*1.044,6 m^2 = 5.732,2 m^2 \quad (1)$$

Skupaj poslovne površine v 16 lokalih:

$$2*48,9 m^2 + 4*161,3 m^2 + 2*96 m^2 + 4*66 m^2 + 4*20,5 m^2 = 1.281 m^2 \quad (2)$$

Skupaj komunikacije brez garaže:

$$1.412 m^2 + 137 m^2 + 50 m^2 + 358,25 m^2 + 3*231,75 m^2 + 4*204 m^2 + 388 m^2 = 3.856,5 m^2 \quad (3)$$

Skupaj garaže:

$$4 * 2.366 \text{ m}^2 + 1.066 \text{ m}^2 = 10.530 \text{ m}^2 \quad (4)$$

Ekvivalentne prodajne površine:

$$5.732,2 \text{ m}^2 + 1.281 \text{ m}^2 + 0,25 * 167,00 \text{ m}^2 + 0,15 * 968,00 \text{ m}^2 = 7.200,15 \text{ m}^2 \quad (5)$$

Preglednica 16: Izvleček površin

Stanovanjske površine (neto)	5.732,20 m ²
Poslovne površine (neto)	1.281,00 m ²
Terase	167,00 m ²
Atriji	968,00 m ²
Skupne komunikacije brez garaže	3.856,50 m ²
Garaže	10.530,00 m ²
Ekvivalentne prodajne površine	7.200,15 m ²
Število stanovanj	78,00 kos
Povprečna velikost stanovanj brez balkonov	61,93 m ²
Število lokalov	16,00 kos
Povprečna velikost lokalov brez balkonov	80,06 m ²
Zazelenitev	1.032,00 m ²
Število parkirnih mest	312,00 kos

6.8.2 Račun upravičenosti investicije

Kot rečeno, je bila osnovna upravičenost projekta preverjana glede na razliko med prodajno ceno in nabavno ceno (stroški investicije). Uporabljeni izračun temelji na oceni stroškov. V stroške je že vključen DDV.

NABAVNA VREDNOST oz. **STROŠEK IZVEDBE PROJEKTA** je določen kot vsota stroškov zemljišča, gradbeno obrtniških del, načrtovanja, inženiringa, nadzora gradbeno obrtniških del in varstva pri delu, ostalih stroškov komunalnega prispevka, in stroškov financiranja.

V stroške zemljišča je vključena nabavna vrednost in pa davek na promet z nepremičninami, provizija in drugi stroški akvizicije, ki so določeni s procentom od cene zemljišča.

Obravnavana parcela je velika 2000 m², kvadratni meter pa stane 600 €.

$$2.000 \text{ m}^2 * 600 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = \mathbf{1.200.000 \text{ €}}. \quad (6)$$

Gradbeno obrtniška dela (GOD) predstavljajo dejansko delo na projektu. Za vsak poseg in delo je predvidena cena na enoto. Skupaj z izvlečkom površin pa nato dobimo dejanski strošek posamezne faze.

Predvidene cene sicer slonijo na podatkih investitorja in predstavljajo zgolj okvirno oceno. Kljub temu se moramo zavedati, da so opredeljene cene po m² različnih tipov površin nekoliko visoke in bi jih bilo s strani investitorja smiselno optimizirati. Čeprav za nalogo vprašanje višine stroškov ni bistveno in zadevo zato navajam le kot opažanje, je potrebno poudariti, da je obvladovanje stroškov investicije tudi pomembno.

Rušitev obstoječih objektov

$$1 * 150.000 \text{ €} = 150.000 \text{ €}. \quad (7)$$

Stanovanjske površine

$$5.732 \text{ m}^2 * 750 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 4.299.150 \text{ €}. \quad (8)$$

Poslovne površine

$$1.281 \text{ m}^2 * 670 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 858.270 \text{ €}. \quad (9)$$

Terase

$$167 \text{ m}^2 * 250 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 41.750 \text{ €}. \quad (10)$$

Atrij

$$968 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 = 116.160 \text{ €}. \quad (11)$$

Skupne površine

$$3.857 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 = 2.121.075 \text{ €}. \quad (12)$$

Parkirišča

$$10.530 \text{ m}^2 * 500 \text{ €/m}^2 = 5.265.000 \text{ €}. \quad (13)$$

Zunanja ureditev

$$1.032 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 = 123.840 \text{ €}. \quad (14)$$

Izgradnja priključkov

$$5.732 \text{ m}^2 * 30 \text{ €/m}^2 = 171.966 \text{ €}. \quad (15)$$

Strošek organizacije gradbišča se določi kot delež stroškov GOD, torej vsote rezultatov enačb od (7) do (15)

$$1,5 \% * 13.147.211 \text{ €} = 197.208 \text{ €}. \quad (16)$$

Skupni strošek **GOD** je torej

$$13.147.211 \text{ €} + 197.208 \text{ €} = \mathbf{13.344.419 \text{ €}}. \quad (17)$$

Stroški načrtovanja, inženiringa, nadzora GOD, koordinacije VPD, ter ostali stroški so določeni, kot delež od skupnega stroška GOD.

Načrtovanje vsebuje stroške urbanizma, PGD, PZI in drugih dovoljenj, načrtovanje priključkov in revizijo projektov.

Urbanistično načrtovanje

$$0,7 \% * 13.344.419 \text{ €} = 93.411 \text{ €}. \quad (18)$$

Izdelava PGD, PZI

$$4,5 \% * 13.344.419 \text{ €} = 600.499 \text{ €}. \quad (19)$$

Revizija projektov

$$0,08 \% * 13.344.419 \text{ €} = 10.676 \text{ €}. \quad (20)$$

Skupaj stroški **načrtovanja**

$$93.411 \text{ €} + 600.499 \text{ €} + 10.676 \text{ €} = \mathbf{93.411 \text{ €}}. \quad (21)$$

Pripravljalni, investicijski in izvajalski inženiring predstavljajo vsak po 1% od skupnih stroškov GOD.

$$3 * 1,0 \% * 13.344.419 \text{ €} = \mathbf{400.333 \text{ €}}. \quad (22)$$

Nadzor GOD in koordinacija VPD znaša 1,5% skupnega stroška GOD.

$$1,5 \% * 13.344.419 \text{ €} = \mathbf{200.166 \text{ €}}. \quad (23)$$

Pod ostale stroške štejemo nedokumentirane stroške, stroške geometrov, notarjev, odvetnikov in trženja.

Nedokumentirani stroški

$$1,0 \% * 13.344.419 \text{ €} = 133.444 \text{ €}. \quad (24)$$

Geometri, notarji, odvetniki

$$0,4 \% * 13.344.419 \text{ €} = 53.378 \text{ €}. \quad (25)$$

Trženje določimo kot delež od prodajne vrednosti projekta

$$2,0 \% * 13.967.655 \text{ €} = 279.353 \text{ €}. \quad (26)$$

Skupaj **ostali stroški**

$$133.444 \text{ €} + 53.378 \text{ €} + 279.353 \text{ €} = \mathbf{466.175 \text{ €}}. \quad (27)$$

Komunalni prispevek je bil ocenjen na **1.000.000 €**.

Stroški **financiranja** so vsota stroškov financiranja zemljišča, stroškov financiranja načrtovanja in stroškov financiranja izgradnje. Odvisni so od osnove (najvišje glavnice) in obresti, trajanja in količine črpanih sredstev.

Stroški financiranja zemljišča

$$7,5 \% * 1.200.000 \text{ €} * 3 * 1 = 270.000 \text{ €}. \quad (28)$$

Stroški financiranja načrtovanja

$$7,5 \% * 2.104.918 \text{ €} * 2 * 0,7 = 221.016 \text{ €}. \quad (29)$$

Stroški financiranja izgradnje

$$7,5 \% * 14.010.760 \text{ €} * 1,5 * 0,5 = 788.105 \text{ €}. \quad (30)$$

Skupaj stroški **financiranja**

$$270.000 \text{ €} + 221.016 \text{ €} + 788.105 \text{ €} = \mathbf{1.279.122 \text{ €}}. \quad (31)$$

Skupaj nabavna cena oz. strošek izvedbe projekta torej znaša

$$1.200.000 \text{ €} + 13.344.419 \text{ €} + 704.585 \text{ €} + 400.333 \text{ €} + 200.166 \text{ €} + 466.175 \text{ €} + \\ 1.000.000 \text{ €} + 1.279.122 \text{ €} = \mathbf{18.594.800 \text{ €}}. \quad (32)$$

Če vsako od izračunanih vrednosti delimo z nabavno vrednostjo, dobimo delež posameznega elementa nabavne vrednosti glede na celotno nabavno vrednost. Njihova vsota je seveda 100%.

PRODAJNA VREDNOST se določi v skladu s trenutnim povpraševanjem na trgu. V našem primeru je strukturirana iz ekvivalentne prodajne vrednosti stanovanj, poslovnih površin in parkirnih mest.

V računu predvidena prodajna cena na m² stanovanjskih in poslovnih površin je v skladu s stanjem na trgu junija 2011, ko je bil izračun izdelan. Po podatkih portala www.slonep.net so bile oglaševane cene stanovanj v gorenjski statistični regiji od 2.128 €/m² za garsonjero, pa do 1.515 €/m² za 3-sobno stanovanje. V istem obdobju so bile povprečne cene poslovnih prostorov v Ljubljani od 1.728 €/m² za pisarne in 1.937 €/m² za gostinske lokale, podatka za gorenjsko statistično regija pa žal nisem dobila.

Prodajna vrednost ekvivalentne površine stanovanj

$$5.919 \text{ m}^2 * 1.700 \text{ €/m}^2 = 10.062.555 \text{ €}. \quad (33)$$

Prodajna vrednost poslovnih površin

$$1.281 \text{ m}^2 * 1.100 \text{ €/m}^2 = 1.409.100 \text{ €}. \quad (34)$$

Prodajna vrednost parkirnih mest

$$312 * 8.000 \text{ €} = 2.496.000 \text{ €}. \quad (35)$$

Skupaj prodajna vrednost

$$10.062.555 \text{ €} + 1.409.100 \text{ €} + 249.600 \text{ €} = \mathbf{13.967.655 \text{ €}}. \quad (36)$$

Za vsakega od treh elementov enostavno izračunamo, kolikšen delež prodajne vrednosti predstavlja. Njihova vsota je 100%.

Sedaj lahko iz razlike med prodajno in nabavno vrednostjo določimo donos.

$$13.967.655 \text{ €} - 18.594.800 \text{ €} = \mathbf{-4.627.145 \text{ €}}. \quad (37)$$

Negativen donos torej pomeni čisto izgubo za investitorja. Negativen je tudi količnik med donosom in stroški investicije, oz. količnik donosa glede na vložena sredstva, ki znaša -24,88 %.

Stroški v strukturi prodajne cene nam povejo, kolikšen je strošek posameznega elementa nabavne vrednosti na kvadratni meter ekvivalentne prodajne površine. V našem primeru je njihova vsota 2.583 €. Nato določimo še kolikšen je delež posameznega elementa nabavne vrednosti glede na prodajno vrednost. V našem primeru je njihova vsota 133,13%. Da bo izid negativen, nam je lahko jasno že iz teh dveh podatkov.

Kot že rečeno, moj cilj v tej nalogi ni bil ugotavljati, na kakšen način doseči pozitiven donos. Bi pa v naslednjem delu rada pokazala, da prilagoditev projekta v varovana stanovanja za starejše, grajena po njihovi meri, ne predstavlja velikega dodatnega stroška in vpliv hitrejšje prodaje na ekonomsko učinkovitost projekta.

Opisani pristop prikazuje način k pristopu trženja nepremičnin v konjunktornih časih. V času krize pa je treba graditi bolj usmerjeno v ciljno skupino kupcev.

Najprej je treba biti pozoren na trenutno ponudbo trga in aktualne cene, torej razbrati, koliko trg prenese. V izhodiščnem primeru je investitor ustavil projekt, čim se je izkazalo, da bo investicija ob trenutnih pogojih nasedla.

Od tu naprej je potreben razmislek o optimizaciji stroškov, torej kako jih optimizirati, da bo projekt iz vidika skupnih končnih stroškov še vedno izvedljiv in da se čimbolj približamo aktualnim prodajnim cenam.

Zadnja faza pa je vprašanje za koga graditi, predvideti željen proces prodaje in definiranje ciljne skupine končnih kupcev. V našem primeru smo kot ciljno skupino končnih kupcev definirali seniorje. Če se objekt funkcionalno prilagodi omenjeni ciljni skupini tako, da zadovoljuje potrebe izbrane skupine in se jim na ta način približa ponudbo, to zagotovo olajša proces trženja in prodaje objekta. Objekt je namreč oblikovan in umeščen tako, da ustreza skupini, ki ima kapital, da si privoščijo stanovanja. Z nadstandardno ponudbo (v našem primeru plavalni bazen) v okviru cen, ki jih trg prenese, lahko povpraševanje le še povečamo.

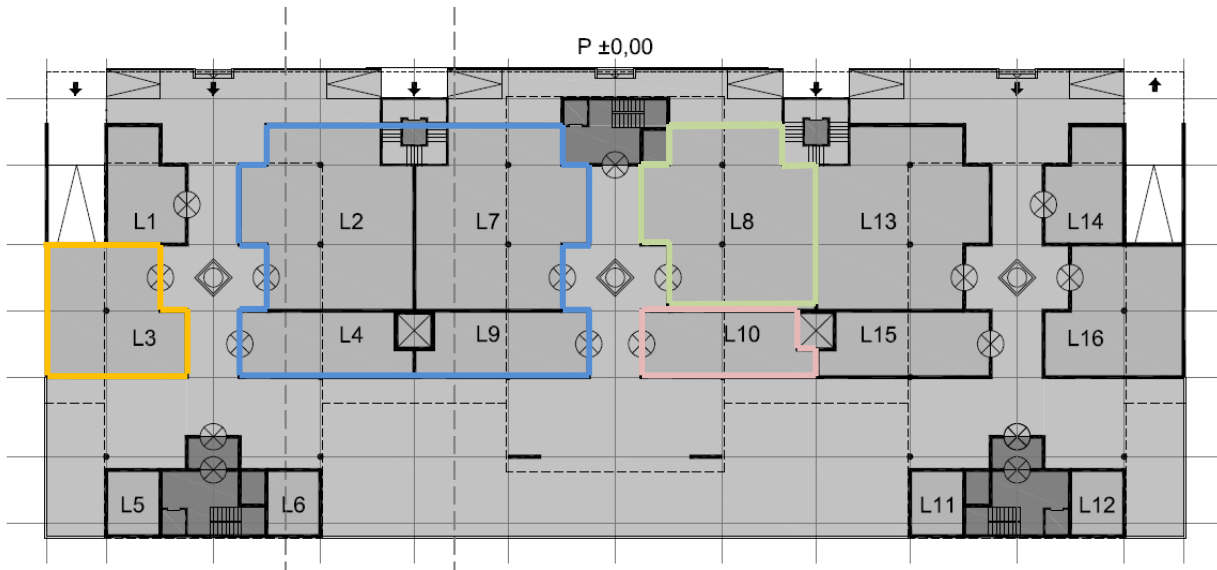
Prvi dve fazi sta sicer za nalogo nebistvenega pomena, vendar ju ne smemo prezreti. Zato na tem mestu še enkrat opozorim na anomalije v strukturi stroškov (GOD) kjer izstopa predvsem strošek parkirišč, ki predstavlja skoraj tretjino stroškov investicije.

Osredotočamo se na tretjo fazo, ker kaže na to, da je prodaja, oz. realizacija prodaje eden od pomembnih elementov pri odločanju za investicijo. Cenovno ustrezna ponudba namreč še ni zagotovilo za uspešno prodajo, če je povpraševanje minimalno. Zato je prilagoditev in usmerjanje investicij v teh časih ključnega pomena.

6.9 Presoja upravičenosti investicije v prilagojeni objekt

V poglavju 6.7 sem z multikriterijsko analizo ugotovila, da 1. varianta prednjači pred ostalimi po zadovoljitvi potreb starejših (glej preglednico 9 in 14). Zato v tem poglavju presojo upravičenosti iz izhodiščnega primera prilagodimo tako, preverimo še za izbrano varianto.

Mestni promet, zdravstveni dom, trgovina pa tudi lekarna, banka, pošta, itn. so danosti okolice. Kot že rečeno, je prilagoditev pretežno omejena na pritličje in obsega izgradnjo skupnih prostorov ter plavalnega bazena. Lokali, ki ostanejo, so na voljo za gostinski lokal in kozmetiko ter frizerja.



Slika 12: Predlog prilagoditve

V predlogu je prikazana možna prilagoditev in razporeditev.

Z modro sem označila območje bazena, ki obsega skupaj lokale L2, L7, L4 in L9, kar znaša 454,6 m². V računu upravičenosti investicije se za to površino upošteva cena za wellnes namesto poslovnih površin. Posebej bom določila tudi prodajno ceno wellnesa.

Lokal L3 (oranžna) je predviden za frizerski in kozmetični salon. Ta lokal sem izbrala zaradi primerne površine, saj znaša 96 m². Tu ni potrebna nobena prilagoditev, prav tako pa velja za L10 (roza), ki sem ga predvidela kot gostinski lokal, površine 66 m².

Prilagoditev je potrebna še v primeru skupnih prostorov, to je na mestu lokala L8 in znaša 161,3 m². V računu upravičenosti investicije je potrebno za to površino upoštevati skupne površine, namesto poslovnih.

Število stanovanj in njihova površina ostane enaka.

Skupno število lokalov se zmanjša iz 16 na 11 in s tem tudi njihova površina.

$$1.281 \text{ m}^2 - 454,6 \text{ m}^2 - 161,3 \text{ m}^2 = 665,1 \text{ m}^2. \quad (38)$$

Poveča se tudi površina skupnih površin, saj smo jim prišteli skupne prostore.

$$3.856,5 \text{ m}^2 + 161,3 \text{ m}^2 = 4.017,8 \text{ m}^2. \quad (39)$$

Ekvivalentne prodajne površine se zmanjšajo

$$7.200,15 \text{ m}^2 - 161,3 \text{ m}^2 - 454,6 \text{ m}^2 = 6.584,25 \text{ m}^2. \quad (40)$$

Vse ostale količine ostanejo enake.

Manjše sprehajališče se uredi na južni strani, na ozkem pasu površine 1.032 m^2 , v nivoju devete garaže. Ker je ta zazelenitev predvidena že v izhodiščnem primeru, parkovna ureditev ne vpliva na oceno stroškov.

Sprememba pomeni posledično spremenjene stroške investicije, ki v tem primeru znašajo **18.986.928 €**. Podrobnejši izračun je podan v prilogah.

Zaradi usmeritve investicije in prilagojene ponudbe ceno stanovanja dvignemo iz 1.700 €/m^2 na 1.800 €/m^2 , kar je še vedno v realnih mejah. Ceno wellnesa sem določila približno, in sicer 2.100 €/m^2 . Bolj podrobno je račun prikazan v prilogi.

$$10.654.470 \text{ €} + 954.660 \text{ €} + 731.610 \text{ €} + 249.600 \text{ €} = \mathbf{14.836.740 \text{ €}} \quad (41)$$

Nov izračun upravičenosti investicije v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (UL RS, št. 60/2006) nam pokaže manjšo izgubo, kot prvi primer, in sicer:

$$14.836.740 \text{ €} - 18.986.928 \text{ €} = \mathbf{-4.150.188 \text{ €}} \quad (42)$$

Koeficient donosnosti je torej količnik med izračunanim donosom in stroški investicije in znaša $-21,86 \%$.

Prikazan izračun je statičen, brez upoštevanja hitrosti vračanja sredstev. Vendar ima prav hitrost izvedbe investicije in njene prodaje lahko velik vpliv na donosnost.

6.9.1 Časovni načrt izvedbe investicije (stroški in koristi)

Radi bi torej, da se nam investicija čim hitreje povrne. Dober pokazatelj je lahko neto sedanja vrednost. Z diskontno stopnjo oz. stroški kapitala izračunamo sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov (Park, 2009). Gre torej za kazalnik, ki podaja izračun vrednosti denarja v prihodnosti, upoštevajoč strošek denarja, izražen v obliki diskontne stopnje.

Pri tej metodi je pomembno to, da poleg samih stroškov investicije upoštevamo tudi prihodnje denarne tokove, kot je omenjeno že zgoraj.

Ko je gradnja končana, ostaja še vedno vrsta stroškov, kot so: agencijski stroški, stroški oglaševanja, režijski stroški in plačilo davkov, pa tudi začetni obratovalni stroški, ki so povezani predvsem s stroški nezasedenosti objekta in stroški upravljanja. To pomeni, počasnejša je dinamika prodaje, večje stroške imamo in dlje trajajo. S pospešeno prodajo je teh stroškov občutno manj in trajajo manj časa.

V zvezi z investicijskimi projekti torej nastajajo koristi in stroški ter neto koristi med denarnimi prilivi in odlivi v času uporabne dobe projekta. Nastale koristi in stroške je potrebno diskontirati in jih narediti primerljive v času. Razlika med diskontiranimi denarnimi prilivi in odlivi je neto sedanja vrednost, ki jo izračunamo po enačbi (43).

$$SV(i) = \frac{A_0}{(1+i)^0} + \frac{A_1}{(1+i)^1} + \frac{A_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{A_N}{(1+i)^N} = \sum_{n=0}^N \frac{A_n}{(1+i)^n} \quad , \quad (43)$$

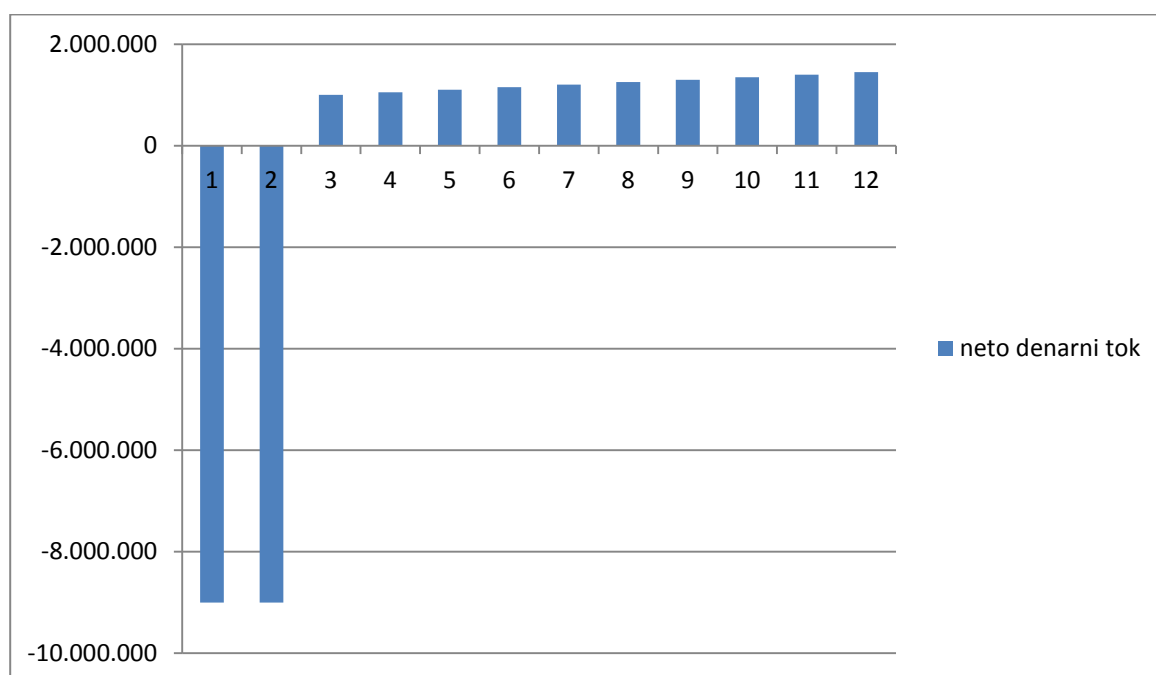
kjer je

$SV(i)$... neto sedanja vrednost za izbrano diskontno stopnjo i ,
A_n	... neto denarni tok ob koncu periode n ,
i	... diskontna stopnja,
n	... perioda, ki nas zanima.

Poglejmo si dva primera, kako lahko različni denarni tokovi v povezavi z dinamiko prodaje vplivajo na končni zaslužek ali pa izgubo od projekta.

Zamislimo si najprej časovni načrt izvedbe investicije (Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ), pri katerem izhodiščnega projekta ne spreminjamo.

Upoštevala sem, da se neka začetna investicija razdeli na dve leti, v naslednjih desetih letih pa sem predvidevala stroške obratovanja, prvo leto 500.000 € in vsako naslednje leto 50.000 € manj v skladu z dinamiko prodaje stanovanj in poslovnih prostorov. Stroški vezani na neprodane dele stavbe nastajajo zaradi različnih vzrokov, predvsem so to stroški financiranja, poleg tega pa še stroški varovanja in fiksni stroški infrastrukture (npr. ogrevanje). Te stroške sem ocenila sem v višini 5% stroška vrednosti neprodanih površin objekta. Predpostavljena diskontna stopnja je 8 %, kar je za 1% višja diskontna stopnja od splošne diskontne stopnje po uredbi .



Grafikon 16: Neto denarni tok v primeru izhodiščnega projekta

Preglednica 17: Izračun neto denarnega toka v primeru izhodiščnega projekta

	1	2	3	4	5	6
Strošek	9.000.000	9.000.000	500.000	450.000	400.000	350.000
Korist (prihodek)	0	0	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Neto tok	-9.000.000	-9.000.000	1.000.000	1.050.000	1.100.000	1.150.000
	7	8	9	10	11	12
Strošek	300.000	250.000	200.000	150.000	100.000	50.000
Korist (prihodek)	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Neto tok	1.200.000	1.250.000	1.300.000	1.350.000	1.400.000	1.450.000

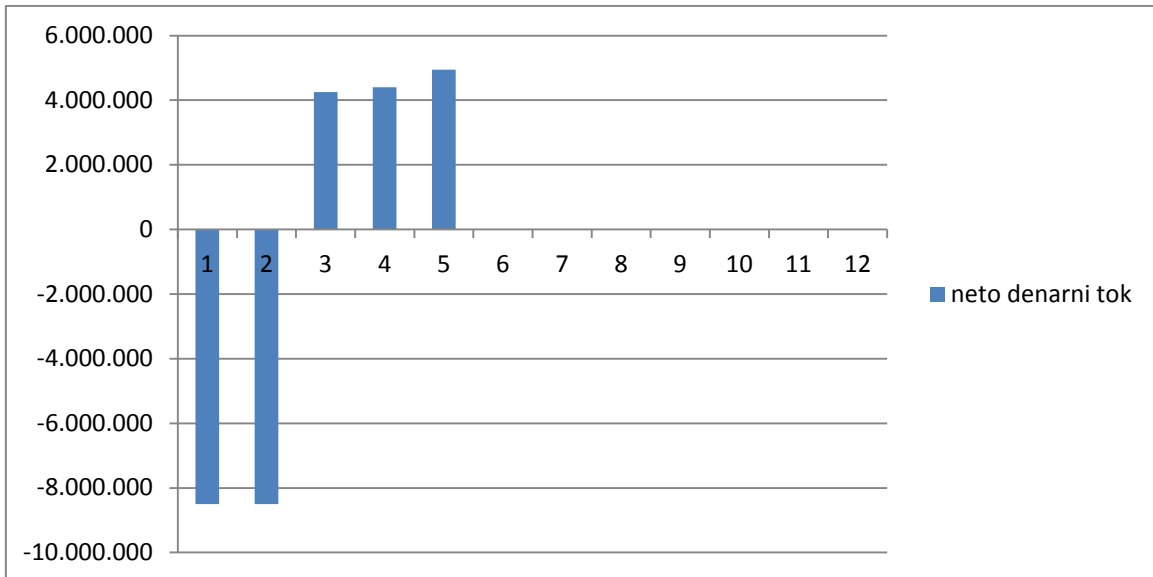
Glede na to, da je govora o splošnem poslovno stanovanjskem objektu v kriznih časih, predvidevamo počasno prodajo. V tem primeru govorimo o počasni dinamiki prodaje, ki se lahko razvleče tudi na 10 let, v povprečju torej 10 % površin letno, oz. 1.500.000 € letno od prodanih stanovanj, lokalov in parkirišč. Ob takšnem počasnem denarnem toku, kot ga vidimo na grafikonu, je izračunana neto sedanja vrednost negativna, in sicer – 9.183.022 €.

Ugotovimo lahko, da je glede na pričakovano ceno m² stanovanjske površine (1.700 EUR/m²) ekonomska upravičenost investicije izrazito nizka oziroma negativna (– 9.183.022 €). Ob diskontni stopnji nič, kar predstavlja statično analizo stroškov in koristi pa znaša – 5.750.000 €.

Drugi scenarij pa je prilagoditev objekta glede na trenutne potrebe trga. Ker smo pred tem raziskali potrebe na trgu, opredelili končne kupce ter objekt prilagodili glede na izražene potrebe, je začetna investicija seveda nekoliko višja in smo jo, tako kot v prvem primeru, razdelili na dve leti. Ostali stroški so tudi ocenjeni kot 5% vrednosti nezasedenih površin. Vendar ravno zaradi te prilagoditve potrebam končnih kupcev lahko predvidevamo hitrejšo prodajo.

Predvidena dinamika bi lahko bila takšna, kot je prikazana v naslednji tabeli. To je po 1.000.000 € v prvih dveh letih od začetka gradnje projekta, kar že predstavlja skoraj 15% prodanih površin. V naslednjih treh letih se prodaja poveča na 4.500.000 € do 5.000.000 € letno, kar je skoraj 30% prodanih površin vsako leto. Dejansko dinamiko bi bilo potrebno testirati s široko terensko raziskavo trga oziroma potencialnih kupcev na širšem območju Kranja, kar ni predmet te naloge. Raziskava bi morala zajemati tudi eventualne konkurenčne projekte, ki se trenutno razvijajo na tem področju.

Hitro prodajo pripišemo predvsem dejstvu, da smo projekt prilagodili izraženim potrebam in željam v naprej predvidenih končnih kupcev, za katere smo ugotovili, da si tudi v času krize lažje privoščijo novo stanovanje, sploh če je to grajeno njim po meri.



Grafikon 17: Neto denarni tok v primeru prilagojenega projekta

Preglednica 18: Izračun neto denarnega toka v primeru prilagojenega projekta

	1	2	3	4	5	6
Strošek	9.500.000	9.500.000	250.000	100.000	50.000	
Korist (prihodek)	1.000.000	1.000.000	4.500.000	4.500.000	5.000.000	
Neto tok	-8.500.000	-8.500.000	4.250.000	4.400.000	4.950.000	0
	7	8	9	10	11	12
Strošek						
Korist (prihodek)						
Neto tok	0	0	0	0	0	0

Predvidena je torej relativno hitra prodaja, in sicer v treh letih po zaključku gradnje. Vidimo, da lahko dinamika prodaje bistveno vpliva na donosnost projekta, saj je v tem primeru ob nespremenjeni 8 % diskontni stopnji izračunana neto sedanja vrednost – 5.180.945 €. Izid je še vedno negativen, vendar lahko vidimo, kako močno lahko nanj vpliva dobra dinamika prodaje.

Kljub večji začetni investiciji nastane razlika predvsem zaradi ugodnejšega denarnega toka. To pripisujem predvsem hitri prodaji, zaradi česar je gibanje denarnega toka živahnejše. Manjši negativni tok v prvih dveh letih in neprimerno višji v naslednjih treh pomenijo manjše stroške financiranja.

Poudariti je potrebno, da je bistveno za hitro prodajo dobro raziskati trg in prepoznati v katerem segmentu končnih kupcev vlada veliko povpraševanje po stanovanjski gradnji. V skladu s tem je potrebno dobro raziskati potrebe in želje teh ljudi ter gradnjo karseda prilagoditi temu.

Že račun upravičenosti prilagojene investicije v prejšnjih poglavjih nam pokaže sicer negativen količnik donosa, ki znaša – 21,86 %, vendar je rezultat v primerjavi z izhodiščnim primerom boljši. Nadalje vidimo, da je, ob upoštevanju predvidenega časovnega načrta izvedbe investicije za oba primera, neto sedanja vrednost sicer obakrat negativna, to je – 9.183.022 € za izhodiščni primer ter – 5.180.945 € za prilagojen objekt. To izboljšanje pripišemo boljšim pogojem trženja in živahnejši, predvsem pa hitrejši prodaji in posledično ugodnejšim denarnim tokovom. Objekt je bil namreč prilagojen potrebam seniorjev. Te potrebe so bile identificirane s pomočjo ankete, pa tudi na podlagi strokovne garentološke literature.

Pristop, ki sem ga uporabila, to je pristop s preiskavo trga in identifikacijo potreb končnih kupcev nepremičnin, bi morali investitorji v prihodnje več izkoriščati in ga tako postaviti kot osnovo za razvoj vseh nepremičninskih projektov. Kljub nekoliko višjim stroškom investicije lahko močno vpliva na dinamiko prodaje in s tem na poslovni izid projekta, s tem pa seveda tudi na postopno oživljanje slovenskega stanovanjskega trga.

7 ZAKLJUČKI IN UGOTOVITVE

Nepremičninski trg v Sloveniji se spopada z velikimi problemi. Na desettisoče praznih stanovanj, od katerih jih je velik del zrasel v zadnjih letih, je odraz trenutne ekonomske krize pa tudi demografskega stanja. Hipotezo, da jestanovanjska gradnja brez jasno določenega ciljnega kupca problem nepremičninskega trga, smo lahko potrdili. Vendar s tem moja naloga ni zaključena. Moj cilj je bil pokazati, na kakšen način bi lahko v prihodnje iskali nove, ožje segmente trga in njim prilagoditi investicijske projekte. Zaradi izrazite demografske slike, ki kaže pretežno staro prebivalstvo, sem izbrala segment seniorjev.

Bivalna infrastruktura za seniorje v Sloveniji predstavlja velik problem. Glede na trenutne demografske podatke in kazalce za prihodnost se je torej pri stanovanjski gradnji potrebno usmeriti ravno k tej ciljni skupini. Kot največja starostna skupina tako pri nas, kot v Evropi, bo to populacija z največjo kupno močjo in največjimi potrebami po stanovanjih, pa naj gre za novogradnje ali adaptacije že obstoječih. Stanovanjsko gradnjo je zato potrebno usmeriti k tej ciljni skupini, kar bo potrebno upoštevati v prav vseh fazah priprave projekta, od samega začetka. V prvi vrsti mora sama arhitektura ustrezati fizičnim potrebam seniorjev, obenem pa mora omogočati primerno izvajanje socialnih in družbenih dejavnosti.

Tovrstno infrastrukturo trenutno v Sloveniji predstavljajo predvsem domovi za ostarele, ki delujejo po principu hotelov z dodatno zdravstveno in socialno oskrbo. Primerni so predvsem za zelo ozek del populacije, to je bolne in onemogle ostarele, ki potrebujejo dnevno nego in oskrbo, ki bi je bili v domačem okolju težko deležni. Ob današnjem življenjskem tempu namreč ljudje ob obveznostih, ki jih predstavlja služba in družina, težko najdejo čas za oskrbo in nego starejših onemoglih družinskih članov. Ti bi bili tako po nepotrebem prikrajšani za nujno oskrbo, ki jo nudijo tovrstne ustanove. Iz tega razloga ljudje pogosto izberejo to možnost, pa četudi postaja finančno nevzdržna.

Druga opcija so oskrbovana stanovanja. Primerna so za ljudi, ki sicer potrebujejo občasno pomoč in oskrbo, vendar so po drugi strani še vedno zelo vitalni in bistri, ter sposobni skrbeti zase. Selitev v dom za ostarele bi v njih zbuja občutke manjvrednosti, osamljenosti, nekoristi. Zato je zanje primernejši omenjeni koncept, še posebno če je izveden v okviru seniorske skupnosti. Ta bi jim ta nudila primerno fizično in socialno okolje, obenem pa bi jim v okviru predvidenega koncepta delne samooskrbe nudila prostor, v katerem bi, seveda po svojih zmožnostih, razvijali svoj delovni potencial in s tem doprinali k medgeneracijski solidarnosti.

Obdelovanje vrtičkov, sadovnjakov, skrb za okolico, pa tudi gospodinjska pomoč, varstvo otrok, rokodelstvo in podobno, so dejavnosti, ki bi se lahko opravljale v okviru skupnosti, in bi doprinesle k kvaliteti življenja v taki ustanovi predvsem v socialnem smislu, z medgeneracijskim sodelovanjem, zaposlenostjo in fizično aktivnostjo, in nenazadnje tudi finančno.

V Sloveniji je trenutno, glede na pregled prošelj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialno varstvenih zavodih iz dne 15. 12. 2012, 16.996 aktivnih prošelj, od tega 3.391 aktualnih, kar je zelo zgovoren podatek, ko se sprašujemo o tem, kako imamo urejeno bivalno infrastrukturo za starejše. Samo za Dom upokojencev Kranj je podatek 722 aktivnih in 244 aktualnih prošelj, na celotnem območju OE ZZZS Kranj pa je kar 2.767 evidentiranih prošelj in 448 aktualnih. Zanimivo je, da se kljub izredno velikemu povpraševanju zgodi, da nekateri objekti samevajo že več let. Taka sta na primer domova v Vrtojbi in v Osilnici. Običajno se zatakne pri neizpolnjevanju osnovnih tehničnih zahtev, ki so predpisane za take ustanove, ali pa celo že prej, med samo gradnjo. Da bi v prihodnje izognili takim scenarijem, je potreben boljši pregled nad predpisi, ki urejajo investicije v to področje.

Ugotovila sem, da v Sloveniji ni povezanega sistema za analizo stanja na področju bivalnih razmer starejših. Zato sem se na tem mestu lotila izdelave sistema, ki sloni na klasičnih primerih podpore odločanja, primerjanja ter izvajanja ukrepov. Vsebuje predvsem elemente, na katere se da vplivati s premišljeno umestitvijo objekta v prostor in skrbnim oblikovnim ter tehničnim načrtovanjem objekta. Najprej sem ovrednotila posamezne elemente sistema za izbrane lokacije, to je Center starejših Trnovo ter oskrbovana stanovanja centra, in Dom starejših občanov Trebnje ter bližnje enote varovanih stanovanj. S pomočjo kratke ankete sem želela dobiti podatke o tem, kaj na posameznih lokacijah uporabniki najbolj pogrešajo in ali so zadovoljni s kvaliteto življenja, ki jim jo omogoča ustanova. Ker na vprašanje o tem, kaj pogrešajo, nisem dobila zadovoljivih rezultatov, sem poizkusila z novo anketo, na enakih lokacijah. Anketiranci so med izbranimi ukrepi in danostmi izbrali po pet tistih, ki bi si jih želeli imeti na razpolago. Vse lokacije sem nato ocenila iz vidika umestitve in splošnega zadovoljstva uporabnikov. Tako sem na koncu prišla do ugotovitve, bližina katerih servisov je za uporabnike najpomembnejša, in kaj je tisto, kar po njihovem mnenju najbolj izboljšuje kvaliteto življenja. Zanimiv je bil predvsem podatek o tem, kakšen pomen pripisujejo skrbi za zdravje in rekreaciji, ter aktivnemu preživljanju časa.

Izhodišče je, da mora biti vsak tovrstni objekt zgrajen v skladu s tehničnimi zahtevami za take objekte. Te zahteve določa Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur.l. RS, št. 110/2004), ter Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za izvajalce socialnovarstvenih storitev (Ur. l. RS, št.

67/06). Ugotovila sem, da je za uporabnike enako pomembna tudi umestitev v prostoru. Bistvenega pomena so bližina trgovine, pošte, lekarne, banke, javnega prevoza in mestnega prometa, čistoče okolice, zadosti zelenih površin in sprehajalnih poti in vključenost v stanovanjske soseske. Prepoznala sem tudi, da model bivanjskih potreb seniorjev ne obstaja, kar je pravzaprav ena pomembnejših ugotovitev.

V Sloveniji je zelo izrazit pojav navezanost starejših na dom in ožjo okolico. To se kaže v odlaganju iskanja primernejšega stanovanja za starost. Ljudje so slabo poučeni o drugih, primernejših opcijah, obenem pa je v njih še premočno zasidrano razmišljanje o pomenu in vrednosti lastne nepremičnine. Raziskava Urbanističnega Inštituta je pokazala, da si starejši večinoma želijo ostati v sedanjem stanovanju in sicer zaradi poznanega socialnega omrežja, četudi stanovanje ne ustreza njihovim potrebam, predvsem pa si ne želijo biti obkroženi le z ljudmi enake starosti. Pomemben razlog za odlaganje s selitvijo pa je tudi visok odstotek lastništva na nepremičnini v kateri seniorji bivajo. Ta trend se sicer zadnja leta nekoliko zmanjšuje, saj se spreminja naravnost okolij, ki so vse bližje potrebam in dobrobiti uporabnikov storitev in manj interesom institucij oziroma izvajalcev programov. Bolj kot kdajkoli doslej se postavljajo vprašanja, kaj starejša oseba želi, kaj je v njenem interesu, kaj pričakuje, kako ocenjuje svoje možnosti, v kakšnem okolju želi živeti.

Razen v izjemnih primerih, kot sta na primer nenadna rast industrije, ali pa odpiranje novih visokošolskih in univerzitetnih središč, se torej povpraševanje po stanovanjih brez ciljne skupine kupcev naj ne bi povečevalo. Prav zato sem torej obravnavani objekt PSO Kranj poskusila usmeriti v varovana stanovanja za starejše ljudi. Tak koncept je zagotovo bolj tržno zanimiv, saj je namenjen za točno določen segment populacije. Seniorji bi si namreč verjetno raje privoščili stanovanje, kot domsko oskrbo, zagotovo pa tudi lažje kot mlade družine. Žal pa so tržni potencial in potrebe te populacije preslabo raziskani, da bi lahko to z gotovostjo trdili.

S kombinacijo ankete in izdelanega sistema sem opredelila prioritetni nabor ukrepov, s katerimi bi izhodiščna investicija postala tržno zanimiva za ciljno populacijo. Iz tega nabora sem oblikovala pet variant, in nato s pomočjo multikriterijske analize izbrala optimalno, ki sem jo nato tudi podrobneje obravnavala kot osnovo za odločitev investitorja.

Za izbrano optimalno varianto sem napravila okvirni izračun upravičenosti investicije, in sicer na podlagi računa za izhodiščni primer, nato pa še določila neto sedanjo vrednost za oba predvidena časovna načrta izvedbe investicije, to je za primer izhodiščnega objekta in objekta, ki je prilagojen ciljnemu segmentu trga.

Ugotovila sem, da lahko s tako preprosto prilagoditvijo izboljšamo poslovni rezultat projekta, kot se je zgodilo v tem primeru. Z enostavnimi prilagoditvami lahko namreč dosežemo, da je nepremičnina, ki jo bomo prodajali narejena končnemu kupcu po meri. Čim je segment ciljnih kupcev ožje določen, bomo s tem dosegli večje povpraševanje.

Pristop s prepoznavanjem končnih kupcev bi moral biti uporabljen pogosteje. V diplomski nalogi je prepoznan le eden od možnih segmentov. To, da prepoznamo ciljno skupino končnih kupcev in da projekt uspešno prilagodimo njihovim potrebam, je ključnega pomena za donos projekta. Prepoznana je le ena od možnih usmeritev. Naj poudarim, da rezultati niso namenjeni za operativno rabo, saj bi bile potrebne bolj poglobljene raziskave na večjem vzorcu. Aktualna je zaradi trenutne in prihodnje demografske slike, pa tudi iz finančnega vidika, saj domska oskrba postaja vse predraga, pa tudi netrajnostna. V prihodnje bodo morali investitorji poiskati nove usmeritve in jih s pomočjo podanih analiz tudi bolj natančno raziskati.

VIRI

Bajec, S. 2011. Obratna hipoteka za dodatek k pokojnini. http://vzpon.vzajemci.com/novice/osebne_finance/2651/obratna_hipoteka_za_dodatek_k_pokojnini

(Pridobljeno 12.11.2012.)

Banovec, T. 2008. Prilagajanje in izboljšanje bivalne infrastrukture in kulture bivanja starejših in s tem posredno razbremenjevanje mlajših generacij.

http://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&ved=0CCEQFjAB&url=http%3A%2F%2Fzveza.si%2Fattachments%2F084_Bivalna%2520infrastruktura%2520za%2520starej%25C5%25A1e.doc&ei=TD2iUOG3DeeF4gTY74HIBw&usq=AFQjCNEsJZgiF8luyQIc42G8z4bx6Vem7w&sig2=MuUe1c9Rn76rjTJpfUBWrQ

(Pridobljeno 9.11.2012.)

Bizjak Komatar, N. 2012. Priloge k občinskemu prostorskemu načrtu, Strokovne podlage za družbene dejavnosti za področje socialnega varstva. <https://urbanizem.ljubljana.si/index4/JR/files/03.pdf>

(Pridobljeno 10.12.2012.)

Brenk, E. 2011. Prebivalstvo EU in Slovenije se nezadržno stara. <http://arhiv.acs.si/Info-mozaik/2011/43.pdf> (Pridobljeno 21.8.2012.)

Bržan, M. 2011. Obseg poslabšanja in zastaranja pri nabavno vrednostnem načinu ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Diplomski naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo, Prometno-hidrotehnična smer (samozaložba M. Bržan): 75 str.

Billari, F. C., Kohler, H. P. 2002. Patterns of Lowest-Low Fertility in Europe. MPIDR Working Paper WP 2002-040. Rostock, Max Planck Institute for Demographic Research: 31 str.

Cene stanovanj v Sloveniji. Geodetski vestnik 56, 1: 196 – 206.

http://www.geodetski-vestnik.com/56/1/gv56-1_196-206.pdf (Pridobljeno 9.11.2012.)

Cirman, A. 2008. Intergenerational transfers as a response to changes in the housing market in Slovenia. European journal of housing policy 8, 3: 303-315.

Dnevni centri aktivnosti za starejše v Ljubljani. 2010.
http://www.starejsi.gov.si/index.php?option=com_content&view=article&id=149:ljubljanski-dnevni-centri-za-stareje&catid=19:novice1&Itemid=14 (Pridobljeno 21.12.2012.)

Ješelnik N. 2008. Ekonomske posledice staranja prebivalstva v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba N. Ješelnik): 43 str.

Jovanova, A. 2011. Do strategije podjetja s SWOT analizo.
<http://mladipodjetnik.si/novice-in-dogodki/novice/do-strategije-podjetja-s-swot-analizo>
(Pridobljeno 14.5.2012.)

Kohler, H. P., Billari, F. C., Ortega J. A. 2006. Low Fertility in Europe: Causes, Implications and Policy Options. Lanham, MD, Rowman & Littlefield Publishers: 51 str.

Koprivnikar Šušteršič, M. 2010. Gospodarska gibanja v Sloveniji. Ekonomsko ogledalo 16, 2: 8-15.

Kožuh Novak, M. Starejši za boljšo kakovost življenja doma.
<http://www2.arnes.si/~ljzotks2/starejsi/vsebine/kakovost.html> (Pridobljeno 29.1.2013.)

Kump, N., Stanovnik, T. 2011. Socialno-ekonomski položaj upokoencev in starejšega prebivalstva v Sloveniji. <http://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&ved=0CC0QFjAD&url=http%3A%2F%2Fwww.zpiz.si%2Fwps%2Fwcm%2Fconnect%2F66d3b6804a94667ab6cdb70184884358%2FPorocilo-ZPIZ-2011-koncno.doc%3FMOD%3DAJPERES&ei=E3KiUJ73A4bi4QTd3YCICQ&usg=AFQjCNEiWOvkcpzpledBtBoldAx4suSfJA&sig2=jUFPHHtQ17QGrFCYQjMnEg> (Pridobljeno 13.11.2012.)

Lesthaeghe Ron. 2000. Europe's demographic issues: fertility, household formation and replacement migration. IPD Working Paper WP 2000-6. Brussels: Vrije Universiteit: 28 str.

Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009.
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 28.12.2012.)

Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011.
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 28.12.2012.)

Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polovico leta 2012.

<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (Pridobljeno 28.12.2012.)

Malačič, J. 2003. Demografija. Teorija, analiza, metode in modeli. 5. izdaja. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 378 str.

Odlok o izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Kranj, Dopolnitev dopolnjenega osnutka – ponovna javna razgrnitev od 18.8 do 17.9.2011. UL RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09.

http://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CDYQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.kranj.si%2Ffiles%2F05_dokumentacija%2Furad_za_okolje%2Fjavne_razgrnitve%2Fopn%2FODLOK_-_IPN_-_

[PONOVNA_javna_razgrnitev.doc&ei=GhrcUNBQkcTiBNDsgNgL&usg=AFQjCNEuaicceSrWsEW3CKNZ1kiRouDahg&sig2=DN_Xjsg-u3nMsoJdSKVfIQ&bvm=bv.1355534169,d.bGE](http://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CDYQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.kranj.si%2Ffiles%2F05_dokumentacija%2Furad_za_okolje%2Fjavne_razgrnitve%2Fopn%2FODLOK_-_IPN_-_)

(Pridobljeno 22.5.2012.)

Pahor, M., Domjanko, B. 2006. Zdravje starejših ljudi v očeh strokovnjakov. http://www2.zf.uni-lj.si/ri/publikacije/starostniki2006/3_PahorDomajanko.pdf (Pridobljeno 13.11.2012.)

Palčič, D. 2002. Dejavniki odlaganja rojstev v starejša leta v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba D. Palčič): 47 str.

Park, S. C. 2009. Fundamentals of engineering economics. Upper Saddle River, Pearson Education: 674 str.

Polc, K. 2009. Presoja investicije v izgradnjo stanovanjskega objekta na hrvaški obali. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba K. Polc): 47 str.

Poleg univerze tudi Campus Zlato Polje, 2008. <http://www.bsc-kranj.si/index.php?t=news&id=62> (Pridobljeno 14.5.2012.)

Predlog ukrepov za reševanje zastoja delovanja trga v stanovanjski izgradnji in vzpostavitev sistema za oskrbo s stanovanji v sedanjih pogojih finančne krize.

<http://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CC0QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.gzs.si%2Fpripone%2F21884%2Foei42760d21884a9550a.doc&ei=WX7dUKOKEs>

[qC4gTzsIC4BA&usg=AFQjCNHaFy5RdlYmIv0jYJJsa9U6ehQ4eQ&sig2=WaDMNK4MYyOc33TF2H109w&bvm=bv.1355534169,d.bGE](http://www.ssz-slo.si/Porocilo.pdf) (Pridobljeno 28.12.2012.)

Pregled prošenj in prostih mest v domovih za starejše in posebnih socialno varstvenih zavodih. 2012.
<https://servis.ssz-slo.si/Porocilo.pdf> (Pridobljeno 16.12.2012.)

Pyhrr, S. A., Lapidés, P. D., Kapplin S. D., et al. 1989. Real Estate Investment: Strategy, Analysis, Decisions. 2nd ed. New York, John Wiley & Sons: 962 str.

Ramovš, J. 2004. Specifika potreb in oskrbe starih ljudi s stališča socialnega dela.
http://szd.si/user_files/vsebina/Zdravniki/Vestnik/vestnik/st4-10/st4-10-721-730.htm
(Pridobljeno 7.8.2012.)

Reflak, J., Javornik, R., Kerin, A., et al. 2007. Od projekta do objekta: strokovni priročnik za pripravo, vodenje in organizacijo gradnje. Ljubljana, Verlag Dashöfer: loč. pag.

Resman, A. 2006. Odlaganje rojstev v razvitih državah Evrope. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba A. Resman): 55 str.

Richard, S., Černič Mali, B. 2002. Stanovanjske potrebe upokojencev in drugih starejših oseb.
http://www.ds-rs.si/2MO/dejavnost/posveti/besedila_pos/Status-bivanje_starejsih/pos10-12-02_Sendi.htm (Pridobljeno 12.11.2012.)

Roblek, N. 2008. Staranje prebivalstva in vpliv medgeneracijskih razlik na delo in odnos do dela. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za organizacijske vede (samozaložba N. Roblek): 76 str.

Sobotka, T. 2004. Postponement of Childbearing and Low Fertility in Europe. Groningen, Rijksuniversiteit: 280 str.

Starc, M. 2004. Vpliv staranja prebivalstva na porabo zdravil. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba M. Starc): 46 str.

Strategija varstva starejših ljudi do leta 2010 - solidarnost, sožitje in kakovostno staranje prebivalstva.
http://www.mddsz.gov.si/fileadmin/mddsz.gov.si/pageuploads/dokumenti_pdf/strategija_varstva_star_ejsih_splet_041006.pdf (Pridobljeno 28.12.2012.)

Strategija za dvig rodnosti v Republiki Sloveniji.
http://www.mddsz.gov.si/fileadmin/mddsz.gov.si/pageuploads/dokumenti_pdf/strategija_rodnost_os_nutek_151106.pdf (Pridobljeno 18.1.2013.)

Suša, M. 2005. Staranje prebivalstva v Evropski uniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba M. Suša): 53 str.

Štros, N. 2004. Ekonomsko vrednotenje projektov z vidika njihovih okoljskih vplivov. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta (samozaložba N. Štros): 66 str.

Urbanič, N., 2011. Razlika v premoženju med mlado in starejšo generacijo se povečuje.
<http://www.problog.si/Home/entryid/225/Razlika-v-premozenju-med-mlado-in-starejso-generacijo-se-povecuje.aspx> (Pridobljeno 13.11.2012.)

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ. UL RS, št. 60/2006. http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r08/predpis_URED3708.html (Pridobljeno 7.2.2013)

Urh, B. 2006. Staranje prebivalstva in skrb za ostarele. Magistrska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba B. Urh): 73 str.

Zakrajšek, P. 2004. Globalizacija in trg nepremičnin v Sloveniji. Magistrska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba P. Zakrajšek): 105 str.

Zgonik, S. 2010. Vojska Metuzalemov; kako bomo preživeli jesensko revolucijo?
<http://www.mladina.si/51130/vojska-metuzalemov/> (Pridobljeno 8.9.2012.)

SEZNAM PRILOG

PRILOGA A: ANKETE

PRILOGA B: GRAFIČNI PRIKAZI IZHODIŠČNEGA PROJEKTA PSO KRANJ

PRILOGA C: SISTEM UKREPOV ZA IZBOLJŠANJE KVALITETE BIVALNEGA OKOLJA
SENIORJEV

PRILOGA D: IZRAČUN UPRAVIČENOSTI IZHODIŠČNEGA PROJEKTA

PRILOGA E: IZRAČUN UPRAVIČENOSTI PRILAGOJENEGA PROJEKTA

PRILOGA A: ANKETE

i) Anketa št. 1

Pozdravljeni!

Sem študentka Univerze v Ljubljani, Fakultete za gradbeništvo in geodezijo. V okviru diplomske naloge me zanima vaše zadovoljstvo s kakovostjo bivanja. Prosim vas, če lahko odgovorite na nekaj kratkih vprašanj spodaj. Anketa je anonimna.

Spol (obkroži): M Ž
Starost (obkroži): 55 – 64 65 – 74 75 – 84 85+

Ali ste zadovoljni s kvaliteto bivanja v vašem bivalnem okolju (obkroži)? DA NE

Kaj v bližini vašega bivalnega okolja najbolj pogrešate (dopolni)?

Hvala za sodelovanje in lep pozdrav!
Manca Jenič

ii) Anketa št. 2

Pozdravljeni!

Sem študentka Univerze v Ljubljani, Fakultete za gradbeništvo in geodezijo. V okviru diplomske naloge sem vas pred kratkim že prosila za pomoč, v drugi fazi mojega dela pa vas ponovno prosim za sodelovanje. Anketa je anonimna.

Spol (obkroži): M Ž
Starost (obkroži): 55 – 64 65 – 74 75 – 84 85+

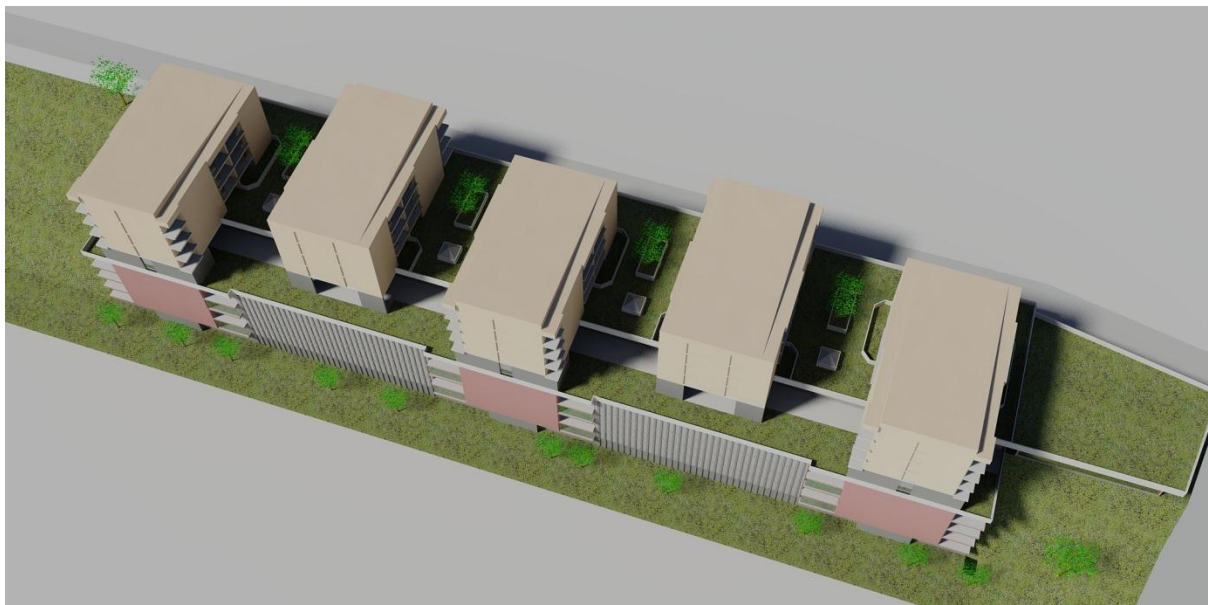
Na črto pred besedo z 1 do 5 označite, kaj v svojem bivalnem okolju najbolj pogrešate; z 1 označite, kar pogrešate najbolj in tako naprej do 5.

<input type="checkbox"/> Parki, sprehajalne poti	<input type="checkbox"/> Trgovina
<input type="checkbox"/> Kolesarske steze	<input type="checkbox"/> Nakupovalni center
<input type="checkbox"/> Vrtnički	<input type="checkbox"/> Tržnica
<input type="checkbox"/> Balinišče	<input type="checkbox"/> Pošta
<input type="checkbox"/> Kegljišče	<input type="checkbox"/> Banka
<input type="checkbox"/> Plesna dvorana	<input type="checkbox"/> Lekarna
<input type="checkbox"/> Plavalni bazen	<input type="checkbox"/> Frizer
<input type="checkbox"/> Zdravstveni dom in bolnišnica	<input type="checkbox"/> Pedikura
<input type="checkbox"/> Knjižnica	<input type="checkbox"/> Čistilnica
<input type="checkbox"/> Prostori za druženje in delo	<input type="checkbox"/> Mestni promet
<input type="checkbox"/> Gostinski lokal	<input type="checkbox"/> Železniška postaja
<input type="checkbox"/> Lokal za prodajo izdelkov lastne izdelave	<input type="checkbox"/> Vrtci in šole

Hvala za sodelovanje in lep pozdrav!
Manca Jenič

PRILOGA B: GRAFIČNI PRIKAZI IZHODIŠČNEGA PROJEKTA PSO KRANJ

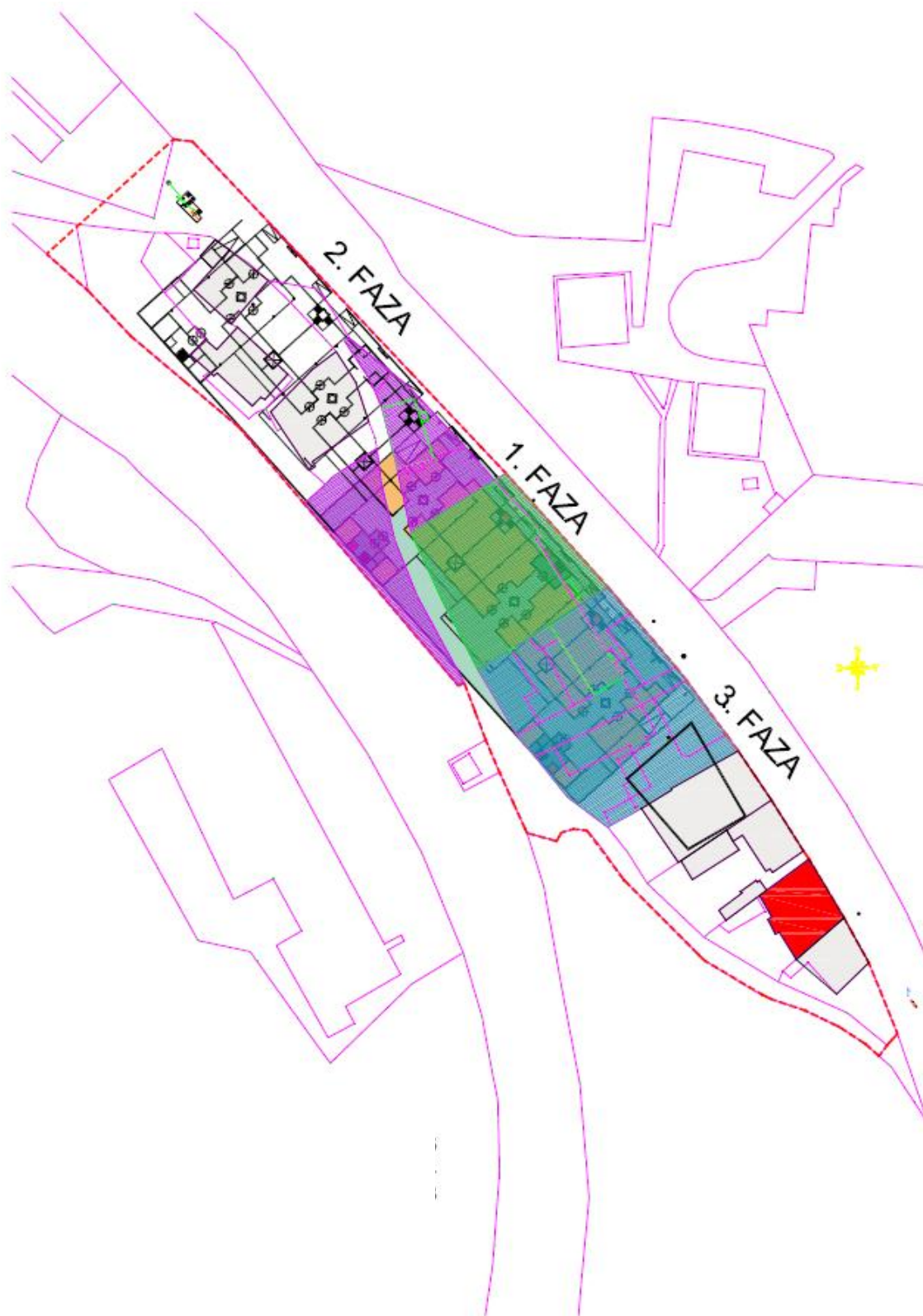
i) Pogled na končan objekt iz zraka proti severu



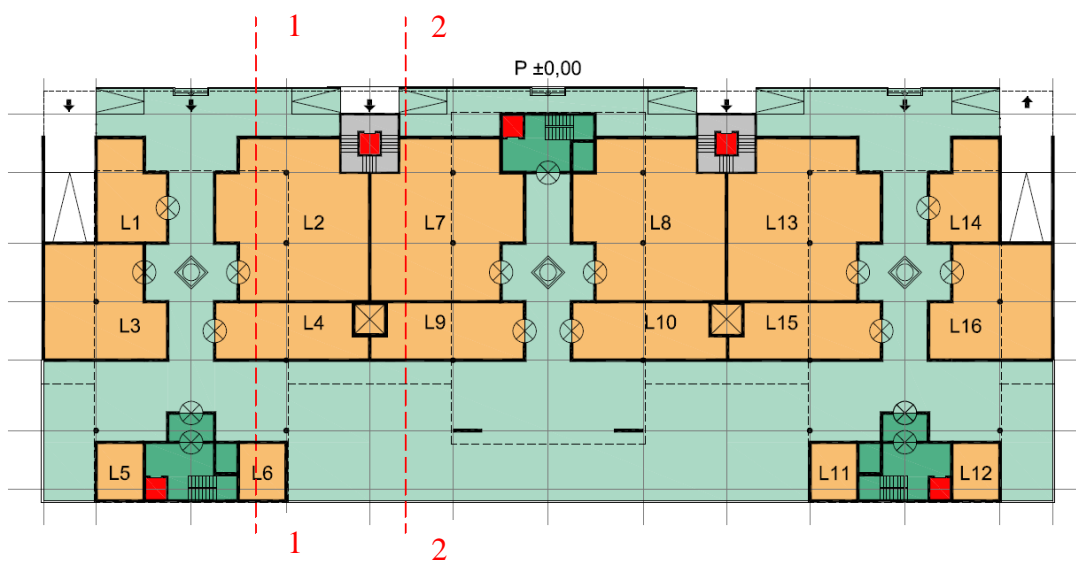
ii) Pogled na severno fasado končanega objekta



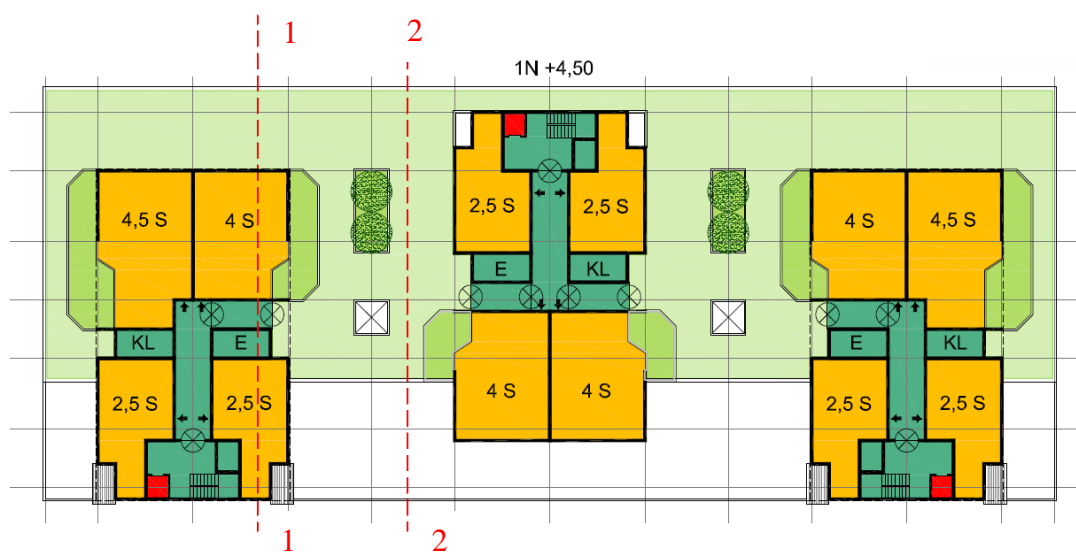
iii) Faznost gradnje PSO Kranj



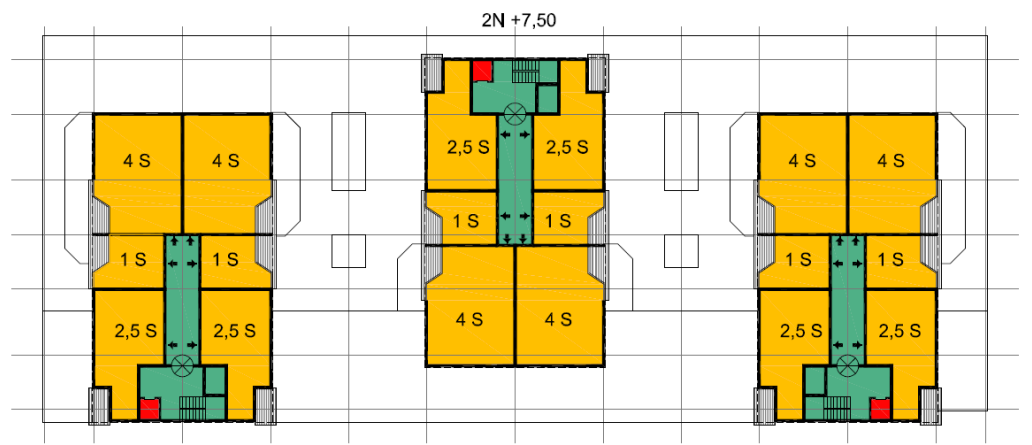
iv) Tloris pritličja



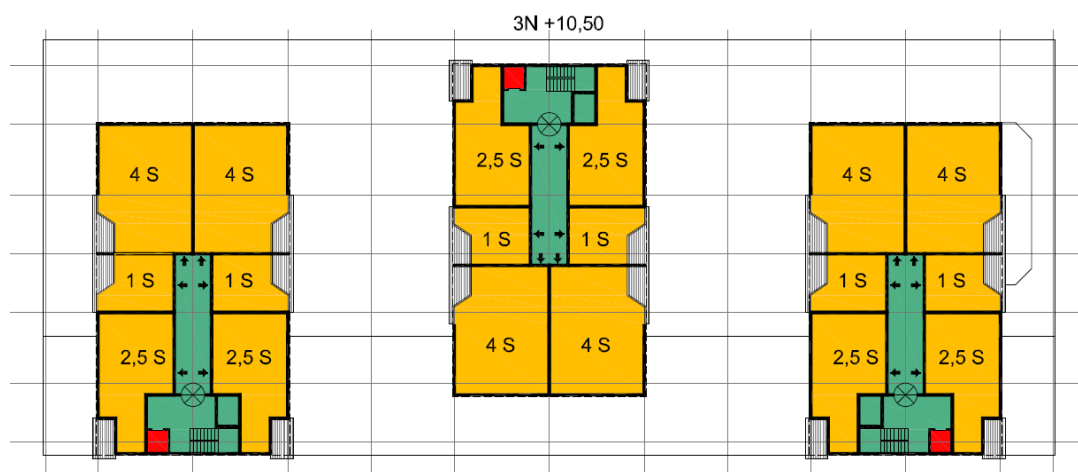
v) Tloris prvega nadstropja



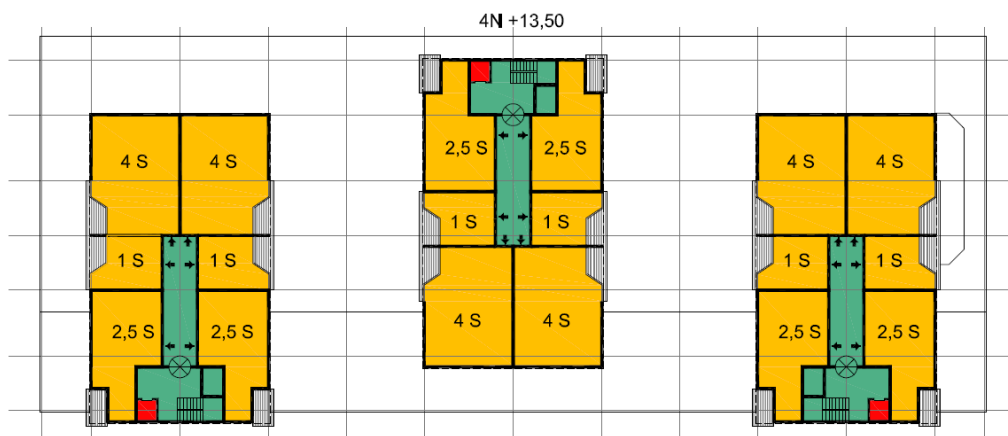
vi) Tloris drugega nadstropja



vii) Tloris tretjega nadstropja



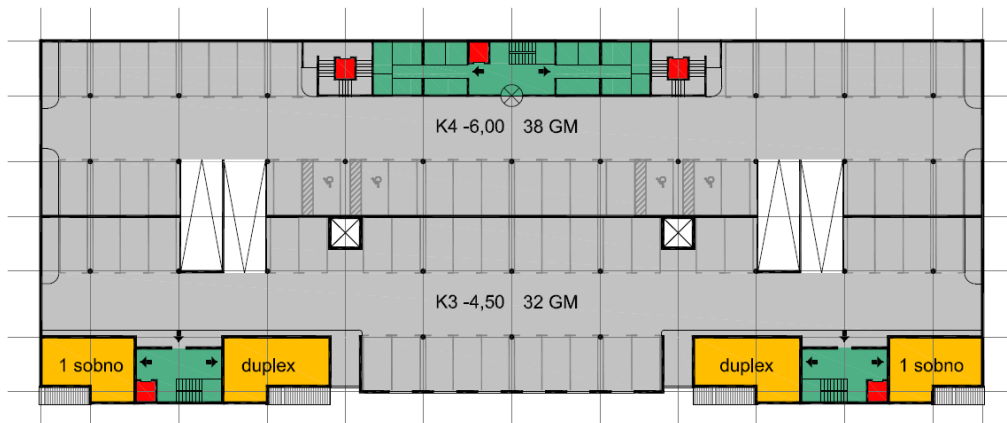
viii) Floris četrtega nadstropja



ix) Floris prve in druge kleti



x) Tloris tretje in četrte kleti



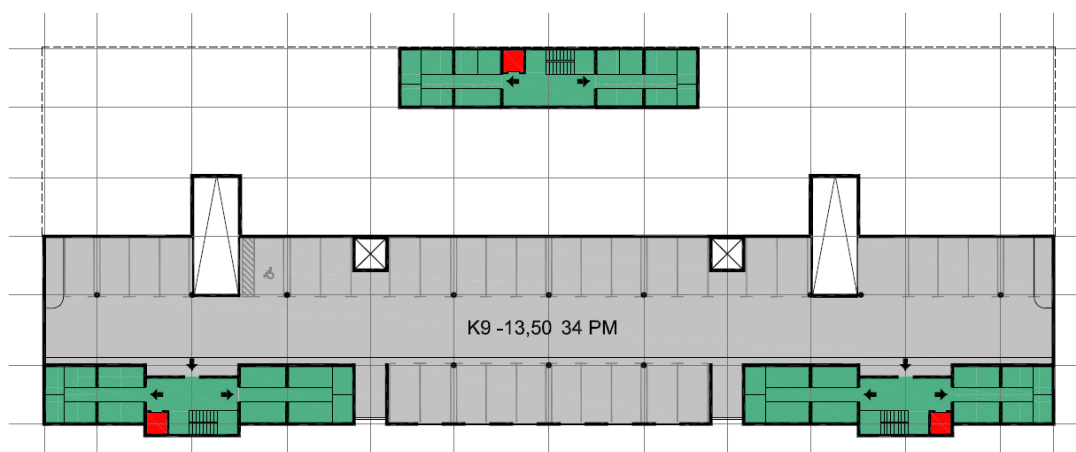
xi) Tloris pete in šeste kleti



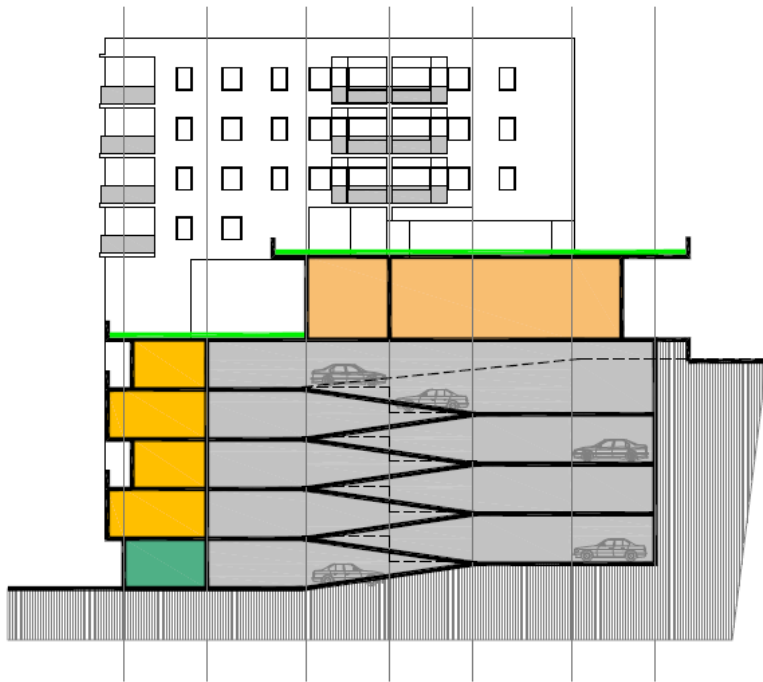
xii) Tloris sedme in osme kleti



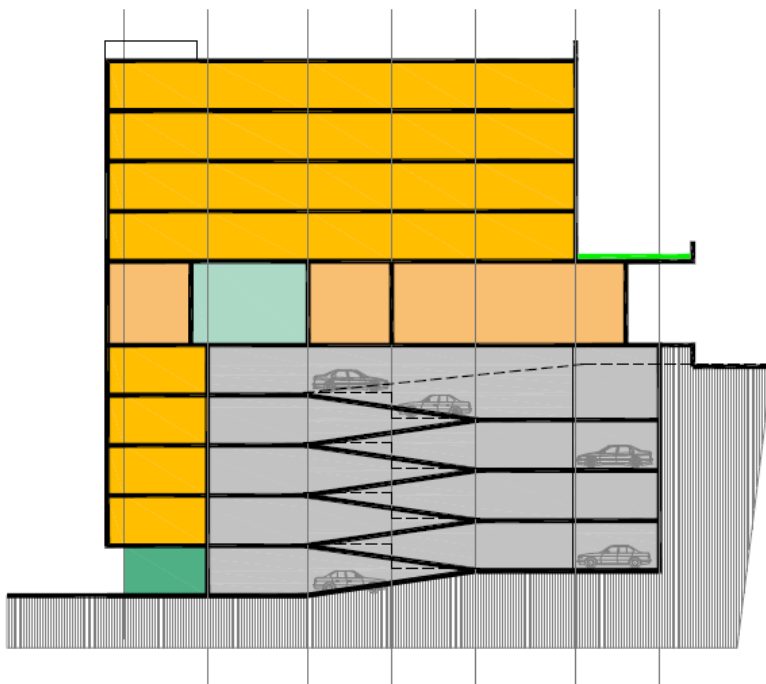
xiii) Tloris devete kleti



xiv) Prerez 2-2



xv) Prerez 1-1



PRILOGA C: KATALOG UKREPOV ZA IZBOLJŠANJE KVALITETE BIVALNEGA OKOLJA SENIORJEV (razvito po: Pahor, Domjanko, 2006. Glej slika 4)

INDIKATORJI		PROBLEMI	REŠITVE	varovana stanovanja Trnovo	domska oskrba Trnovo	varovana stanovanja Trebnje	domska oskrba Trebnje	
fizično zdravje	rekreacija	kultura rekreacije	izobraževanje na področju športa v tretjem življenjskem obdobju	4	5	3	5	
			ozaveščanje ljudi o pozitivnih učinkih športa v tretjem življenjskem obdobju	4	5	3	5	
			športna vzgoja v zgodnejših življenjskih obdobjih	4	5	3	5	
			organiziranje skupinskih športnih aktivnosti	4	5	3	5	
			spodbujanje športnega turizma	4	5	3	5	
			spodbujanje uporabe stopnic	4	5	3	5	
			promocija športnih programov za starejše	4	5	3	5	
			raznolikost ponudbe	4	5	3	5	
			finančne omejitve	omogočiti ugodno rekreacijo za starejše	3	3	3	3
				ponudba v okviru institucionalnega varstva starejših	3	3	3	3
				letni dodatek in sredstva za rekreacijo	1	3	1	3
			bolezen	oprema in ponudba prilagojenih programov za bolne in invalide	1	4	1	4
				izobraževanje in ozaveščanje o rekreaciji v posebnih bolezenskih stanjih	1	4	1	4
			dostop do športne infrastrukture		bližina parkov, sprehajalnih poti	5	5	3
	dobra peš povezava z mestnim jedrom	5			5	3	3	
	dobra povezava z mestnim prometom do ostale športne infrastrukture	5			5	1	1	
	dostopnost športne infrastrukture za starejše	3			3	1	1	
	vrtički	1			1	3	3	
	sadovnjaki	1			1	3	3	
	košnja trave in urejanje okolice	1			1	3	3	
	uporaba stopnic	3			3	3	3	
	urejene kolesarske steze	5			5	1	1	
	balinišče	1			1	1	1	
	kegljišče	1			1	1	1	
	plesna dvorana	1			1	1	1	
	teniško igrišče	1			1	1	1	
	fizioterapija	5	5	5	5			
plavalni bazen	1	1	3	3				
prehrana	kakovost obrokov	kakovostna sestava obrokov	3	5	3	5		
		uporaba lokalnih sestavin	3	3	3	3		
		sezonska hrana	5	5	5	5		
		lastna pridelava - vrtički	5	1	1	1		
		lastna pridelava - sadovnjaki	5	1	1	1		

		število obrokov	5	5	5	5
	težave s pripravo hrane	dostava iz institucionalne mreže	5	5	5	5
		prostovoljstvo	3	4	3	4
		prilagojena kuhinjska oprema	3	1	3	1
	težave s hranjenjem	prostovoljna in strokovna pomoč	5	5	5	5
		zdravstvena nega in oskrba	4	5	4	5
zdravstvena infrastruktura	bližina, dostop in povezanost zdravstvene infrastrukture	domove in skupnosti graditi v bližini zdravstvenih domov, bolnišnic	3	3	4	4
		zdravstveno infrastrukturo približati domovom in skupnostim	3	3	4	4
		zdravstveno infrastrukturo vključevati v okvir skupnosti	4	4	4	4
		urejati mrežo javnega prometa, poenostavljanje dotičnih povezav	5	5	1	1
mentalno zdravje	starost	rekreacija				
		izobraževanje na področju športa v tretjem življenjskem obdobju	4	5	3	5
		ozaveščanje ljudi o pozitivnih učinkih športa v tretjem življenjskem obdobju	4	5	3	5
		športna vzgoja v zgodnejših življenjskih obdobjih	4	5	3	5
		organiziranje skupinskih športnih aktivnosti	4	5	3	5
		športni turizem	4	5	3	5
		spodbujanje uporabe stopnic	4	5	3	5
		promocija športnih programov za starejše	4	5	3	5
		raznolikost ponudbe	4	5	3	5
		omogočiti ugodno rekreacijo za starejše	3	3	3	3
		ponudba v okviru institucionalnega varstva starejših	3	3	3	3
		letni dodatek in sredstva za rekreacijo	1	3	1	3
		oprema in ponudba prilagojenih programov za bolne in invalide	1	4	1	4
		izobraževanje in ozaveščanje o rekreaciji v posebnih bolezenskih stanjih	1	4	1	4
		bližina parkov, sprehajalnih poti	5	5	3	3
		dobra peš povezava z mestnim jedrom	5	5	3	3
		dobra povezava z mestnim prometom do ostale športne infrastrukture	5	5	1	1
		dostopnost športne infrastrukture za starejše	3	3	1	1
		vrtički	1	1	3	3
		sadovnjaki	1	1	3	3
		košnja trave in urejanje okolice	1	1	3	3
		uporaba stopnic	3	3	3	3
		urejene kolesarske steze	5	5	1	1
		balinišče	1	1	1	1
		kegljišče	1	1	1	1
		plesna dvorana	1	1	1	1

		teniško igrišče	1	1	1	1
		fizioterapija	5	5	5	5
		plavalni bazen	1	1	3	3
	prehrana	kakovostna sestava obrokov	3	5	3	5
		uporaba lokalnih sestavin	3	3	3	3
		sezonska hrana	5	5	5	5
		lastna pridelava - vrtnički	5	1	1	1
		lastna pridelava - sadovnjaki	5	1	1	1
		število obrokov	5	5	5	5
		dostava iz institucionalne mreže	5	5	5	5
		prostovoljstvo	3	4	3	4
		prilagojena kuhinjska oprema	3	1	3	1
		prostovoljna in strokovna pomoč	5	5	5	5
		zdravstvena nega in oskrba	4	5	4	5
	ohranjanje miselnih funkcij	knjižnica	2	2	4	4
		televizor, radio	5	3	5	3
		dnevno časopisje	5	2	5	2
		prostor za druženje, debate	3	5	3	5
okolje	družabno življenje	skupinski prostor namenjen druženju, igram, debatam...	3	4	3	4
		ponudba kulturnih in družabnih dogodkov	2	3	4	4
	delo	vrtnički	1	1	3	3
		sadovnjaki	1	1	3	3
		košnja trave	1	1	3	3
		gospodinjska pomoč (npr. likanje)	3	3	3	3
		namenski prostor za varstvo otrok	3	1	3	1
		namenski prostor za izvajanje gostinske dejavnosti (dnevni bar)	4	3	3	2
		namenski prostori za ročna dela	3	5	3	5
		namenski prostor za peko	1	3	1	3
		namenski prostor za prodajo izdelkov	3	3	3	3
zdravje	omejeno gibanje in stabilnost	oprijemala	5	5	5	5
		dvigala	5	5	5	5
		zmanjšanje števila hodnikov	4	3	4	3
		zmanjšanje števila vrat	5	4	5	4
		zadostna širina vrat	5	5	5	5
		prekrivanje prostorov	5	3	5	3
		omogočanje dostopa z vozičkom (klančine, poglobljeni predpražniki))	5	5	5	5
		vhod zaščiten pred vremenskimi vplivi	5	5	5	5

	oslabljena čutila in imunski sistem	zadostna dnevna osvetljenost	5	5	5	5		
		primerna višina stikal	5	5	5	5		
		zadostna umetna osvetlitev	5	5	5	5		
		zadosti glasen zvonec in alarmne naprave	5	5	5	5		
		primerna višina kukala	5	5	5	5		
		funkcionalno pohištvo	3	5	4	5		
		skrbno načrtovana razporeditev pohištva	3	5	4	5		
		prilagojene višine omaric	3	5	4	5		
		delovne površine v kuhinji morajo biti nastavljivi po višini in podvozni pohištvo, aparati in stikala enostavna za uporabo in čiščenje	3	1	3	1		
		trdnost pohištva, kljuk, oprijemal, ročajev zaradi opore	3	5	3	5		
		namestiti, oz. omogočiti kasnejšo namestitev naprave za klic v sili	4	5	4	5		
		izogibamo se pragom	5	5	5	5		
		prilagojena sanitarna školjka in umivalnik	5	5	5	5		
		mehansko prezračevanje, zaradi preprečevanja prepiha	3	5	3	5		
		okolje	lokacija - velik pretok ljudi	stanovanja lociramo v naselju, ali še bolje v centru mesta	5	5	4	4
				stanovanja v bližini doma za starejše	5	5	5	5
				bližina parka	5	5	3	3
bližina trgovine	5			5	3	3		
bližina pošte	5			5	3	3		
bližina javnega prometa	5			5	1	1		
nasilje	preglednost prostorov		3	5	3	5		
	preglednost okolice		4	5	4	5		
	osvetljenost okolice		5	5	5	5		
	nadzor nad obiski		4	5	4	5		
občutek vključenosti, sprejetosti	vključenost in aktivno sodelovanje pri dejavnostih	3	5	3	5			
	namenski skupinski prostori	3	5	3	5			
okolje delo rekreacija	stik z mlajšimi generacijami stik z družino, prijatelji	bližina šol in vrtcev	4	4	3	3		
		sodelovanje s šolami in vrtci	4	4	3	3		
		sodelovanje s prostovoljci	3	5	3	5		
	osamljenost, depresija	medgeneracijska solidarnost	3	5	3	5		
medsebojna pomoč	4	3	4	3				
skupine za samopomoč	2	4	2	4				

okolje		umaknjenost prostora za umrle z izhodom na gospodarsko dvorišče	3	5	3	5	
		stik z mlajšimi generacijami in domačimi	3	4	3	4	
		umestitev objekta v bližini drugih storitev (trgovina, pošta....)	5	5	3	3	
	skupine	odmaknjenost, izoliranost	5	5	5	5	
		namenski prostori za izvajanje različnih skupinskih dejavnosti	3	5	3	5	
		ponudba športnega turizma	3	3	2	2	
	oprema stanovanja	interesne skupine	3	4	3	4	
		vnaprejšnje skrbno načrtovanje objektov	5	5	5	5	
		prilagojena oprema	3	5	3	5	
		univerzalni dizajn opreme	3	5	3	5	
		gumb za klic v sili	5	5	5	5	
		inteligentni sistemi varovanja	2	2	2	2	
		umeščanje objekta v bližino trgovine, pošte,...	5	5	5	5	
		vitalnost in moč	izobraževanje na področju športa v tretjem življenjskem obdobju	4	5	3	5
			ozaveščanje ljudi o pozitivnih učinkih športa v tretjem življenjskem obdobju	4	5	3	5
			športna vzgoja v zgodnejših življenjskih obdobjih	4	5	3	5
	organiziranje skupinskih športnih aktivnosti		4	5	3	5	
	ponudba športnega turizma		4	5	3	5	
	spodbujanje uporabe stopnic		4	5	3	5	
	promocija športnih programov za starejše		4	5	3	5	
	raznolikost ponudbe		4	5	3	5	
	omogočiti ugodno rekreacijo za starejše		3	3	3	3	
	ponudba v okviru institucionalnega varstva starejših		3	3	3	3	
	letni dodatek in sredstva za rekreacijo	1	3	1	3		
		oprema in ponudba prilagojenih programov za bolne in invalide	1	4	1	4	
		izobraževanje in ozaveščanje o rekreaciji v posebnih bolezenskih stanjih	1	4	1	4	
		bližina parkov, sprehajalnih poti	5	5	3	3	
		dobra peš povezava z mestnim jedrom	5	5	3	3	
		dobra povezava z mestnim prometom do ostale športne infrastrukture	5	5	1	1	
		dostopnost športne infrastrukture za starejše	3	3	1	1	
		vrtički	1	1	3	3	
		sadovnjaki	1	1	3	3	
		košnja trave in urejanje okolice	1	1	3	3	
uporaba stopnic		3	3	3	3		
urejene kolesarske steze		5	5	1	1		
balinišče		1	1	1	1		
kegljišče		1	1	1	1		

		plesna dvorana	1	1	1	1
		teniško igrišče	1	1	1	1
		fizioterapija	5	5	5	5
		plavalni bazen	1	1	3	3
	moderna tehnologija	računalniško opismenjevanje	4	4	3	3

PRILOGA D: IZRAČUN UPRAVIČENOSTI IZHODIŠČNEGA PROJEKTA

IZVLEČEKPOVRŠIN								
Stanovanjske površine (neto)	m ²	5732,20				Število stanovanj	kos	78,00
Poslovne površine (neto)	m ²	1281,00				Povp. velikost stanovanj brez balkonov...	m ²	61,93
Terase	m ²	167,00				Število lokalov	kos	16,00
Atriji	m ²	968,00				Povp. velikost lokalov brez balkonov...	m ²	80,06
Skupne komunikacije brez garaže	m ²	3856,50				Zazelenitev	m ²	1032,00
Garaže	m ²	10530,00				Število parkirnih mest	kos	312,00
Ekvivalentne prodajne površine	m ²	7200,15						
NABAVNA VREDNOST					18.594.800 €	100,00%	2.583 €	
					struktura stroškov nabave		stroški v strukturi prodajne cene	
	[%]	količina	enota	cena [€]	vrednost [€]	%	vrednost	%
Zemljišče		2000	m ²		1200000	6,45	166,66	8,59
Nabavna vrednost		2000	m ²	600,00	1200000	6,45	166,66	8,59
Davek na promet nepremičnin	0,00	2000	m ²					
Provizija	0,00	2000	m ²					
Drugi stroški akvizicije	0,00	2000	m ²					
Načrtovanje					704585	3,79	97,86	5,04
Urbanizem	0,70	13344419	€		93411	0,50	12,97	0,67
PGD, PZI	4,50	13344419	€		600499	3,23	83,40	4,30
Načrtovanje priključkov	0,00	13344419	€					
Revizija projektov	0,08	13344419	€		10676	0,06	1,48	0,08
Inženiring					400333	2,15	55,60	2,87
Pripravljalni	1,00	13344419	€		133444	0,72	18,53	0,96
Investicijski	1,00	13344419	€		133444	0,72	18,53	0,96
Izvajalski	1,00	13344419	€		133444	0,72	18,53	0,96
Komunalni prispevek					1000000	5,38	138,89	7,16
Nadzor GOI, koordinator VPD	1,5	13344419	€		200166	1,08	27,80	1,43
GOI					13344419	71,76	1853,35	95,54
Rušitev		1,00	kpl	150000	150000	0,81	20,83	1,07
Prestavitev komunalne infrastrukture		1,00	kpl					
Stanovanjske površine (neto)		5732,20	m ²	750	4299150	23,12	597,09	30,78
Poslovne površine (neto)		1281,00	m ²	670	858270	4,62	119,20	6,14

Terase		167,00	m ²	250	41750	0,22	5,80	0,30
Atriji		968,00	m ²	120	116160	0,62	16,13	0,83
Skupne komunikacije brez garaž		3856,50	m ²	550	2121075	11,41	294,59	15,19
Garaže		10530,00	m ²	500	5265000	28,31	731,23	37,69
Zazelenitev		1032,00	m ²	120	123840	0,67	17,20	0,89
Izgradnja priključkov		5732,20	m ²	30	171966	0,92	23,88	1,23
Organizacija gradbišča	1,5	13147211,00			197208	1,06	27,39	1,41
Ostali stroški					466175	2,51	64,75	3,34
Nedokumentirani	1,00	13344419	€		133444	0,72	18,53	0,96
Geometri, notarji, odvetniki...	0,40	13344419	€		53378	0,29	7,41	0,38
Trženje	2,00	13967655	€		279353	1,50	38,80	2,00
Finance	obresti	osnova	trajanje	povprečno črpano	1279122	6,88	177,65	9,16
	[%]	najvišja glavnica	[leto]	povp. % črpanega				
Stroški financiranja zemljišča	7,50	1200000	3	100	270000	1,45	37,50	1,93
Stroški financiranja načrtovanja	7,50	2104918	2	70	221016	1,19	30,70	1,58
Stroški financiranja izgradnje	7,50	14010760	1,5	50	788105	4,24	109,46	5,64
Dodatni stroški financiranja								
Dejanski stroški financiranja iz CF								
PRODAJNA VREDNOST					13967655	100,00%		
Ekvivalentne prodajne površine stanovanj		5919,15	m ²	1700	10062555	72,04		
Poslovne površine		1281,00	m ²	1100	1409100	10,09		
Parkirna mesta		312	kos	8000	2496000	17,87		
RENTABILNOST					-4627145			
Nabavna vrednost					18594800	-24,88	donos glede na vložena sredstva	
Prodajna vrednost					13967655	-33,13	donos glede na prodajno vrednost	
Donos					-4627145			

PRILOGA E: IZRAČUN UPRAVIČENOSTI PRILAGOJENEGA PROJEKTA

IZVLEČEKPOVRŠIN								
Stanovanjske površine (neto)	m ²	5732,20			Število stanovanj		kos 78,00	
Poslovne površine (neto)	m ²	665,10			Povp. velikost stanovanj brez balkonov...		m ² 73,49	
Terase	m ²	167,00			Število lokalov		kos 11,00	
Atriji	m ²	968,00			Povp. velikost lokalov brez balkonov...		m ² 60,46	
Skupne komunikacije brez garaže	m ²	4017,80			Zazelenitev		m ² 1032,00	
Garaže	m ²	10530,00			Število parkirnih mest		kos 312,00	
Ekvivalentne prodajne površine	m ²	6584,25						
Wellnes	m ²	454,60						
NABAVNA VREDNOST					18.986.928 €	100,00%	2.884 € 127,97	
					struktura stroškov nabave		stroški v strukturi prodajne cene	
	[%]	količina	enota	cena [€]	vrednost [€]	%	vrednost	%
Zemljišče		2000	m ²		1200000	6,32	182,25	8,09
Nabavna vrednost		2000	m ²	600,00	1200000	6,32	182,25	8,09
Davek na promet nepremičnin	0,00	2000	m ²					
Provizija	0,00	2000	m ²					
Drugi stroški akvizicije	0,00	2000	m ²					
Načrtovanje					721333	3,80	109,55	4,86
Urbanizem	0,70	13661609	€		95631	0,50	14,52	0,64
PGD, PZI	4,50	13661609	€		614772	3,24	93,37	4,14
Načrtovanje priključkov	0,00	13661609	€					
Revizija projektov	0,08	13661609	€		10929	0,06	1,66	0,07
Inženiring					409848	2,16	62,25	2,76
Pripravljalni	1,00	13661609	€		136616	0,72	20,75	0,92
Investicijski	1,00	13661609	€		136616	0,72	20,75	0,92
Izvajalski	1,00	13661609	€		136616	0,72	20,75	0,92
Komunalni prispevek					1000000	5,27	151,88	6,74
Nadzor GOI, koordinator VPD					204924	1,08	31,12	1,38
GOI					13661609	71,95	2074,89	92,08
Rušitev		1,00	kpl	150000	150000	0,79	22,78	1,01
Prestavitev komunalne infrastrukture		1,00	kpl					
Stanovanjske površine (neto)		5732,20	m ²	750	4299150	22,64	652,94	28,98
Poslovne površine (neto)		665,10	m ²	670	445617	2,35	67,68	3,00

Terase		167,00	m ²	250	41750	0,22	6,34	0,28
Atriji		968,00	m ²	120	116160	0,61	17,64	0,78
Skupne komunikacije brez garaž		4017,80	m ²	550	2209790	11,64	335,62	14,89
Wellnes		454,60	m ²	1400	636440	3,35	96,66	4,29
Garaže		10530,00	m ²	500	5265000	27,73	799,64	35,49
Zazelenitev		1032,00	m ²	120	123840	0,65	18,81	0,83
Izgradnja priključkov		5732,20	m ²	30	171966	0,91	26,12	1,16
Organizacija gradbišča	1,5	13459713,00			201896	1,06	30,66	1,36
Ostali stroški					487997	2,57	74,12	3,29
Nedokumentirani	1,00	13661609	€		136616	0,72	20,75	0,92
Geometri, notarji, odvetniki...	0,40	13661609	€		54646	0,29	8,30	0,37
Trženje	2,00	14836740	€		296735	1,56	45,07	2,00
Finance	obresti	osnova	trajanje	povprečno črpano	1301216	6,85	197,63	8,77
	[%]	najvišja glavnica	[leto]	povp. % črpanega				
Stroški financiranja zemljišča	7,50	1200000	3	100	270000	1,42	41,01	1,82
Stroški financiranja načrtovanja	7,50	2131181	2	70	223774	1,18	33,99	1,51
Stroški financiranja izgradnje	7,50	14354530	1,5	50	807442	4,25	122,63	5,44
Dodatni stroški financiranja								
Dejanski stroški financiranja iz CF								
PRODAJNA VREDNOST					14836740	100,00%		
Ekvivalentne prodajne površine stanovanj		5919,15	m ²	1800	10654470	71,81		
Prodajna površina wellnesa		454,60	m ²	2100	954660	6,43		
Poslovne površine		665,10	m ²	1100	731610	4,93		
Parkirna mesta		312	kos	8000	2496000	16,82		
RENTABILNOST					-4150188			
Nabavna vrednost					18986928	-21,86	donos glede na vložena sredstva	
Prodajna vrednost					14836740	-27,97	donos glede na prodajno vrednost	
Donos					-4150188			

